

MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

42 LAT ISTNIENIA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2025 ROK

- **Sprawozdanie finansowe.....2**
- **Sprawozdanie Zarządu.....28**
- **Sprawozdanie Rady Nadzorczej.....53**
- **Działalność remontowa.....59**
- **Projekty uchwał.....77**

Warszawa, maj 2025 r.

**MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁDZIELNI ZA 2025 ROK**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025

1. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” z siedzibą w Warszawie, ul. Korzona 111 NIP 525-00-06-791

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.

Działalność kontynuowana jest od 1984.07.31 Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XX Wydział Sądu Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000135181.

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni – nieograniczony
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
4. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu statutowej działalności Spółdzielni. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.
5. Przyjęte zasady rachunkowości:
 - 5.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z Ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), według cen nabycia.
 - 5.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych i ustawy o rachunkowości.
 - 5.3. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
 - a. przychody i koszty operacyjne,
 - b. pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - c. przychody i koszty finansowe.
 - 5.4. Sprawozdanie finansowe obejmuje:
 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. Bilans,
 3. Rachunek zysków i strat,
 4. Informację dodatkową do sprawozdania finansowego,
 5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
6. W Spółdzielni stosowane są następujące metody wyceny:
 - a. środki trwałe według cen nabycia,
 - b. należności i zobowiązania według wartości nominalnej wymagającej zapłaty,
 - c. środki pieniężne – ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje.

Warszawa, dnia 13.05.2026 r.

Członek Zarządu
Główny specj. w technicznych
i gospodark. sprawach

Adam Szabowski

Prezes Zarządu

< 3 > Marcin Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wąchocka

	AKTYWA		Stan na dzień			PASYWA		Stan na dzień	
			31.12.2025 r	31.12.2024 r				31.12.2025 r	31.12.2024 r
A. Aktywa Trwałe			27 878 211,11 zł	25 593 191,70 zł	A. Kapitał (fundusz) własny			27 286 355,22 zł	25 427 335,68 zł
1. Wartości niematerialne i prawne			- zł	- zł	1. Fundusz podstawowy			25 642 023,52 zł	24 357 712,64 zł
2. Koszty zakończonych prac rozwojowych			- zł	- zł	1. Fundusz udziałowy (801)			401 912,94 zł	404 817,94 zł
3. Wartość firmy			- zł	- zł	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych (802+804+805+808-807)			21 886 219,31 zł	22 518 444,71 zł
4. Inne wartości niematerialne i prawne			- zł	- zł	3. Fundusz wkładów załączkowych (803)			1 919 441,28 zł	- zł
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			- zł	- zł	II. Fundusz zasobowy (802)			1 434 449,99 zł	1 434 449,99 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe			26 844 891,55 zł	25 548 516,98 zł				142 658,16 zł	142 658,16 zł
1. Środki trwałe			26 844 891,55 zł	25 548 516,98 zł				- zł	- zł
a) grunty (w tym prawo wieczyste użytkowania)			1 456 752,51 zł	1 456 962,76 zł				- zł	- zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej			23 440 533,25 zł	24 087 611,41 zł				- zł	- zł
c) urządzenia techniczne i maszyny			1 947 605,79 zł	3 942,81 zł				- zł	- zł
d) środki transportu			- zł	- zł				- zł	- zł
e) inne środki trwałe			- zł	- zł				- zł	- zł
2. Środki trwałe w budowie			- zł	- zł				- zł	- zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- zł	- zł				- zł	- zł
III. Należności długoterminowe			1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł	III. Fundusz z aktualizacji wyceny			- zł	- zł
1. Od jednostek powiązanych			- zł	- zł	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			- zł	- zł
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- zł	- zł				- zł	- zł
3. Od pozostałych jednostek			1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł				- zł	- zł
IV. Inwestycje długoterminowe			- zł	- zł	IV. Pozostałe fundusze rezerwowe			- zł	- zł
1. Nieruchomości			- zł	- zł				- zł	- zł
2. Wartości niematerialne i prawne			- zł	- zł				- zł	- zł
3. Długoterminowe aktywa finansowe			- zł	- zł				- zł	- zł
a) w jednostkach powiązanych			- zł	- zł				- zł	- zł
- udziały lub akcje			- zł	- zł				- zł	- zł
- inne papiery wartościowe			- zł	- zł				- zł	- zł
- udzielone pożyczki			- zł	- zł				- zł	- zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- zł	- zł				- zł	- zł
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- zł	- zł				- zł	- zł
- udziały lub akcje			- zł	- zł				- zł	- zł
- inne papiery wartościowe			- zł	- zł				- zł	- zł
- udzielone pożyczki			- zł	- zł				- zł	- zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- zł	- zł				- zł	- zł
c) w pozostałych jednostkach			- zł	- zł				- zł	- zł
- udziały lub akcje			- zł	- zł				- zł	- zł
- inne papiery wartościowe			- zł	- zł				- zł	- zł
- udzielone pożyczki			- zł	- zł				- zł	- zł
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- zł	- zł				- zł	- zł
4. Inne inwestycje długoterminowe			- zł	- zł				- zł	- zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			- zł	- zł				- zł	- zł
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- zł	- zł				- zł	- zł
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			- zł	- zł				- zł	- zł
B. Aktywa obrotowe			7 815 130,78 zł	7 621 495,30 zł	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			8 396 986,67 zł	8 787 351,32 zł
1. Zapasy			- zł	- zł	1. Rezerwy na zobowiązania			- zł	- zł
1. Materiały			- zł	- zł	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- zł	- zł
2. Półprodukty i produkty w toku			- zł	- zł	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowa			- zł	- zł
3. Produkty gotowe			- zł	- zł	- krótkoterminowa			- zł	- zł
4. Towary			- zł	- zł	3. Pozostałe rezerwy - długoterminowa			- zł	- zł
5. Zaliczki na dostawy i usługi			- zł	- zł	- krótkoterminowe			- zł	- zł
II. Należności krótkoterminowe			887 556,48 zł	928 321,73 zł	II. Zobowiązania długoterminowe			1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł
1. Należności od jednostek powiązanych			- zł	- zł	1. Wobec jednostek powiązanych			- zł	- zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			- zł	- zł	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- zł	- zł
- do 12 miesięcy			- zł	- zł	3. Wobec pozostałych jednostek			1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł
- powyżej 12 miesięcy			- zł	- zł	a) kredyty i pożyczki			- zł	- zł
b) inne			- zł	- zł	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			- zł	- zł
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- zł	- zł	c) inne zobowiązania finansowe			- zł	- zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			- zł	- zł	c) zobowiązania waksłowa			- zł	- zł
- do 12 miesięcy			- zł	- zł	e) inne			1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł
- powyżej 12 miesięcy			- zł	- zł	III. Zobowiązania krótkoterminowe			6 016 000,81 zł	6 385 512,61 zł
b) inne			- zł	- zł	1. Wobec jednostek powiązanych			- zł	- zł
3. Należności od pozostałych jednostek			887 556,48 zł	928 321,73 zł	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności			- zł	- zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			479 204,45 zł	592 445,69 zł	- do 12 miesięcy			- zł	- zł
- do 12 miesięcy, w tym:			479 204,45 zł	592 445,69 zł	- powyżej 12 miesięcy			- zł	- zł
od osób uprawnionych			- zł	- zł	b) inne			- zł	- zł
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- zł	- zł	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- zł	- zł
od osób uprawnionych			- zł	- zł	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			- zł	- zł
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych			8 143,75 zł	10 766,72 zł	- do 12 miesięcy			- zł	- zł
c) inne			2 929,89 zł	7 942,35 zł	- powyżej 12 miesięcy			- zł	- zł
d) dochodzone na drodze sądowej			397 278,59 zł	317 186,97 zł	3. Wobec pozostałych jednostek			3 002 938,51 zł	3 356 132,32 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe			8 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	a) kredyty i pożyczki			- zł	- zł
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe			6 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	b) z tytułu dłużnych papierów wartościowych			- zł	- zł
a) w jednostkach powiązanych			- zł	- zł	c) inne zobowiązania finansowe			- zł	- zł
- udziały lub akcje			- zł	- zł	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			2 380 082,72 zł	2 761 123,83 zł
- inne papiery wartościowe			- zł	- zł	- do 12 miesięcy			2 146 002,65 zł	2 621 035,22 zł
- udzielone pożyczki			- zł	- zł	- powyżej 12 miesięcy			244 080,07 zł	140 088,61 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			- zł	- zł	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			- zł	- zł
b) w pozostałych jednostkach			- zł	- zł	f) zobowiązania waksłowa			- zł	- zł
- udziały lub akcje			- zł	- zł	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych			173 859,99 zł	163 376,88 zł
- inne papiery wartościowe			- zł	- zł	h) z tytułu wynagrodzeń			- zł	- zł
- udzielone pożyczki			- zł	- zł	i) inne			438 995,80 zł	431 831,61 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			- zł	- zł	4. Fundusze specjalne w tym:			3 013 062,30 zł	3 029 380,29 zł
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			6 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	a) ZFSS			83 271,65 zł	60 203,29 zł
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach			6 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	b) Fundusz Remontowy			2 949 790,65 zł	2 969 177,00 zł
- inne środki pieniężne			- zł	- zł	c) Fundusz Społeczno Wychowawczy			- zł	- zł
- inne aktywa pieniężne			- zł	- zł	IV. Rozliczenia międzyokresowe			1 347 668,30 zł	1 357 163,99 zł
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			- zł	- zł	1. Ujemna wartość firmy			- zł	- zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe			491 013,36 zł	826 583,63 zł	2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości			103 236,07 zł	112 523,51 zł
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości			162 927,29 zł	168 055,14 zł	3. Inne rozliczenia międzyokresowe			1 244 430,23 zł	1 244 640,48 zł
- rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy			- zł	- zł	- długoterminowe			1 244 430,23 zł	1 244 640,48 zł
- pozostała rozliczenia międzyokresowe			328 086,07 zł	658 528,49 zł	- krótkoterminowe			- zł	- zł
C. Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy			- zł	- zł				- zł	- zł
D. Udziały/akcje własne			- zł	- zł				- zł	- zł
AKTYWA RAZEM			35 693 341,89 zł	34 214 687,00 zł	PASYWA RAZEM			35 693 341,89 zł	34 214 687,00 zł

Warszawa, dnia 13.05.2028r.

Warszawa, dnia 13.05.2028r.

Członek Zarządu
[Podpis]
 Adam Gębowski

Prezes Zarządu

[Podpis]
 Marcin Kozmarczyk

Członek Zarządu
 Główna Księgowa
[Podpis]
 Aneta Wysocka

	Wyszczególnienie	za okres 01.01.2025 - 31.12.2025	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 097 341,81	12 305 198,52
	- od jednostek powiązanych	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	13 097 341,81	12 305 198,52
	a) z opłat	11 637 750,05	10 834 857,64
	b) z działalności własnej	1 459 591,76	1 470 340,88
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wart. dodatnia, zmniejszenie - wart. ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	12 312 491,96	11 395 017,91
I.	Amortyzacja	18 887,16	22 029,83
II.	Zużycie materiałów i energii	5 589 461,60	4 859 375,83
III.	Usługi obce	950 361,10	891 996,06
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	876 537,88	1 091 704,88
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	1 639 871,62	1 466 176,73
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	367 286,91	320 584,51
	- emerytalne i rentowe	296 153,21	257 413,67
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 870 085,69	2 743 150,07
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	12 312 491,96	11 395 017,89
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	11 886 194,75	11 010 851,42
	b) z działalności własnej	426 297,21	384 166,47
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	784 849,85	910 180,61
D.	Pozostałe przychody operacyjne	620 255,05	37 508,21
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	609 000,00	-
II.	Dotacje	-	-
	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	11 255,05	37 508,21
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	11 255,05	37 508,21
E.	Pozostałe koszty operacyjne	62 750,97	33 785,84
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	62 750,97	33 785,84
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	62 750,97	33 785,84
F.	Zysk (strata) z działalności operacji (C + D - E)	1 342 353,93	913 902,98
G.	Przychody finansowe	111 753,90	19 388,29
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	111 753,90	19 388,29
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	111 753,90	19 388,29
	c) od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	746,99	1 054,17
I.	Odsetki, w tym:	746,99	1 054,17
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	746,99	1 054,17
	c) dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 453 360,84	932 237,10
J.	Podatek dochodowy	190 132,00	181 266,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a + D-E+G-H) GZM	-	-
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a + D-E+G-H) GZM	248 444,70	175 993,78
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L) Działalność własna	1 511 673,54	926 964,88

Warszawa, dnia 13.05.2026r.

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarczych spraw

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Włoszka

< 5 >

DODATKOWA INFORMACJA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025

I.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

a) Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży-inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	44 543 239,04	2 994 042,96	210,25	47 537 071,75
1.Środki trwałe	44 543 239,04	2 994 042,96	210,25	47 537 071,75
Grunty	1 456 962,76	-	210,25	1 456 752,51
Budynki i budowle	42 742 474,22	-	-	42 742 474,22
Urządzenia techniczne i maszyny	287 347,92	2 965 786,86	-	3 253 134,78
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	56 454,14	28 256,10	-	84 710,24
2.Środki trwałe w budowie	-	-	-	-

W rzeczowym majątku trwałym w pozycji urządzenia techniczne i maszyny za rok obrotowy ujęto wartość początkową dźwigów osobowych dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (518 693,72 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość początkowa dźwigów kl. 1 - 452 600,87 zł, kl. 2 - 585 684,58 zł, kl. 3 - 471 870,15 zł, kl. 4 - 471 870,15 zł, kl. 5 - 465 067,39 zł).

Łączna wartość początkowa dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 2 965 786,86 zł.

b) Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	18 994 722,06	1 697 458,14	-	20 692 180,20
1.Środki trwałe	18 994 722,06	1 697 458,14	-	20 692 180,20
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	18 654 862,81	647 078,16	-	19 301 940,97
Urządzenia techniczne i maszyny	287 347,92	1 048 229,34	-	1 335 577,26
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	52 511,33	2 150,64	-	54 661,97
2.Środki trwałe w budowie	-	-	-	-

W umorzeniu rzeczowego majątku trwałego w pozycji urządzenia techniczne i maszyny za rok obrotowy ujęto wartość umorzenia dźwigów osobowych dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (293 177,95 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość umorzenia dźwigów kl. 1 - 218 257,98 zł, kl. 2 - 141 305,57 zł, kl. 3 - 113 800,41 zł, kl. 4 - 113 800,41 zł, kl. 5 - 166 003,25 zł).

Łączna wartość umorzenia na koniec roku obrotowego dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 1 046 345,58 zł.

c) Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem:	172 812,82	-	-	172 812,82
1.Oprogramowanie	172 812,82	-	-	172 812,82

d) umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem	172 812,82	-	-	172 812,82
1.Oprogramowanie	172 812,82	-	-	172 812,82

e) długoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Długoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	-	-
1. Długoterminowe kredyty mieszkaniowe	-	-	-	-
2. Odsetki skapitalizowane	-	-	-	-

2. Wartość gruntów użytkowanych w całości:

Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych w całości, grunty po przekształceniu w 2019 roku są własnością Spółdzielni.

3. Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarzanych) środków trwałych używanych na podstawie umów:

Spółdzielnia nie posiada.

4. Wartość zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

a) na początek roku:

0,00 zł

b) na koniec roku:

0,00 zł

5. Struktura kapitału własnego:

Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
Fundusz własny	25 427 335,68	2 804 196,52	935 176,98	27 296 355,22
1. Fundusz podstawowy w tym:	24 500 370,80	1 292 522,98	8 212,10	25 784 681,68
Fundusz udziałowy (801)	404 817,94	5 307,10	8 212,10	401 912,94
Fundusz zasobowy (802)	142 658,16	-	-	142 658,16
Fundusz wkładów zaliczkowych (803)	1 434 449,99	-	-	1 434 449,99
Fundusz wkładów mieszkaniowych (804)	1 626 424,32	-	-	1 626 424,32
Fundusz wkładów budowlanych (805)	39 503 652,87	-	-	39 503 652,87
Fundusz budowy dźwigów (806)	-	2 965 786,86	-	2 965 786,86
Umorzenie zasobów mieszkaniowych i budowlanych (-) (807)	18 611 632,48	632 225,40	-	19 243 857,88
Umorzenie budowy dźwigów (-) (809)	-	1 046 345,58	-	1 046 345,58
2. Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
3. Wynik finansowy z lat ubiegłych	-	-	-	-
4. Wynik finansowy	926 964,88	1 511 673,54	926 964,88	1 511 673,54

W roku obrotowym ujęto fundusz budowy dźwigów osobowych dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (518 693,72 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość początkowa dźwigów kl. 1 - 452 600,87 zł, kl. 2 - 585 684,58 zł, kl. 3 - 471 870,15 zł, kl. 4 - 471 870,15 zł, kl. 5 - 465 067,39 zł). Łączna wartość funduszu dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 2 965 786,86 zł.

Ujęto również umorzenie funduszu budowy dźwigów dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (umorzenie funduszu - 293 177,95 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość umorzenia funduszu kl. 1 - 218 257,98 zł, kl. 2 - 141 305,57 zł, kl. 3 - 113 800,41 zł, kl. 4 - 113 800,41 zł, kl. 5 - 166 003,25 zł). Łączna wartość umorzenia na koniec roku obrotowego dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 1 046 345,58 zł. Na koniec roku obrotowego wartość netto funduszu budowy dźwigów wynosi 1 919 441,28 zł.

6. Propozycje podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy lub pokrycia straty bilansowej.

Wynik finansowy netto		1 511 673,54	Propozycja podziału
1. Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	167 199,65	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
2. Osiedle Bródno	Siedzibna 6	4 661,70	strata netto zmniejsz przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ.
3. Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczyimia 16,18,20	777 157,86	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
4. Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczyimia 12, Myślĩborska 115	167 804,50	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
5. Osiedle Tarchomin - 3	Myślĩborska 98	73 407,69	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
6. Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	321 442,15	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.4 ust.1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym		-	248 444,70
1.	Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	- 43 096,28
2.	Osiedle Bródno	Siedziźna 6	3 258,58
3.	Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczymia 16,18,20	- 135 657,40
4.	Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczymia 12, Myśliborska 115	- 50 164,56
5.	Osiedle Tarchomin - 3	Myśliborska 98	- 32 564,67
6.	Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	9 779,63

Lp.	Nazwa osiedla	WF. za 2025 r. Dz.gospod.	WF. Za 2025 r. GZM	WF. lata poprzednie GZM	WF. narastająco
1.	Osiedle Bródno B10/12	167 199,65	- 43 096,28	24 644,25	148 747,62
2.	Osiedle Bródno S6	4 661,70	3 258,58	19 900,69	27 820,97
3.	Osiedle Tarchomin - 1	777 157,86	- 135 657,40	26 061,92	667 562,38
4.	Osiedle Tarchomin - 2	167 804,50	- 50 164,56	47 849,45	165 489,39
5.	Osiedle Tarchomin - 3	73 407,69	- 32 564,67	-	40 843,02
6.	Osiedle Targówek	321 442,15	9 779,63	70 297,18	401 518,96
RAZEM		1 511 673,55	- 248 444,70	188 753,49	1 451 982,34

7. Informacje o stanie rezerw

W 2025 roku Spółdzielnia nie tworzyła rezerw.

8. Informacje o odpisach aktualizujących należności:

Wyszczególnienie odpisów	Wartość na początek roku	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia /rozwiązanie (+)	Wartość na koniec roku
Odpisy aktualizujące razem:	134 444,57	23 724,32	4 611,10	153 557,79
z tego odpisy aktualizujące:	-	-	-	-
1. Normatyw do 1996 r.(konto 289-1)	-	-	-	-
2. Odsetki od normatywu (konto 289-2)	-	-	-	-
3. Odsetki statutowe	-	-	-	-
4. Koszty sądowe i odsetki od należności zasądzonych (konto 290)	134 444,57	23 724,32	4 611,10	153 557,79

9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego przewidywanym umową o okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 1 033 319,56 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (91 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowych w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz. 139), za przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Wyszczególnienie		Stan wartości na:	
		początek roku	koniec roku
1.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu -poz. A.V.2 oraz B.IV) w tym:	826 583,63	491 013,36
-	Opłacone prenumeraty - (dot. roku następnego)	-	-
-	Opłacone ubezpieczenie OC Zarządu i Rady Nadzorczej	3 276,85	3 275,00
-	Certyfikaty do ochrony danych	-	-
-	Opłacone ubezpieczenia majątkowe - (dot. roku następnego)	43 900,00	49 890,00
-	Pozostałe (licencje, energia elektryczna, gaz, usług. telekomunikacyjne)	4 351,71	3 793,42
-	Vat do odliczenia w następnym okresie	199 592,29	197 468,96
-	Dostawy niefakturowane	310 546,22	-
-	linne	96 861,42	73 658,89
-	Fundusz remontowy	-	-
-	Niedobór wpływów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	168 055,14	162 927,29
2.	Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów (pasywa bilansu -poz. B.IV) w tym:	1 357 163,99	1 347 666,30
-	Ujemna wartość firmy	-	-
-	Wielkość dotacji na budowę środków trwałych, na prace rozwojowe	-	-
-	Wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych	-	-
-	Zaliczki otrzymane na poczet przyszłej dostawy, przychody przyszłych okresów	-	-
-	Nadwyżka wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	112 523,51	103 236,07
-	Opłata przekształceniowa gruntów z użytkownika wieczystego we własność	1 244 640,48	1 244 430,23

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Jednostki (ze wskazaniem rodzaju):

Nie wystąpiły.

12. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez Jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych)

Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych.

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj,eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów

Przychody ze sprzedaży netto (bez vat)	podział	
	kwota	
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:	13 097 341,81	95,56%
1. Przychody z lokali użytkowych konto 701-2,702-2,704-2 sprzedaż opodatkowana	894 815,12	6,53%
2. Przychody z lokali mieszkalnych konto 701-1,702-1,704-1 sprzedaż zwolniona	11 634 454,45	84,88%
3. Przychody z lokali użytkowych spółdzielni konto 703-2 sprzedaż opodatkowana	564 776,64	4,12%
4. Przychody z lokali mieszkalnych spółdzielni konto 703-1 sprzedaż zwolniona	3 295,60	0,02%
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:	609 000,00	4,44%
5. Przychody ze sprzedaży garażu i lokalu użytkowego konto 726 - sprzedaż opodatkowana	15 000,00	0,11%
6. Przychody ze sprzedaży lokali konto 726 - sprzedaż zwolniona	594 000,00	4,33%
Struktura terytorialna	kwota	udział w %
1 Kraj	13 706 341,81	100,00%
2 Eksport		

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe.

Nie wystąpiły.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów razem:

Nie wystąpiły.

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku natępnym:

W roku obrotowym jednostki nie wystąpiły przychody i koszty z działalności zaniechanej.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Tytuł rozliczenia	kwota
1.	Wynik finansowy brutto	1 701 805,54
2.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego)	51 868,63
a)	Różnice trwałe	51 868,63
	Odsetki budżetowe	74,97
	Amortyzacja środków trwałych	-
	Składki członkowskie	-
	Obsługa narad i posiedzeń	371,72
	Pozostałe usługi, inne	51 421,94
	Umorzenie składek ZUS (art. 31zo)	-
	Fundusz remontowy lokali użytkowych	-
b)	Różnice przejściowe	-
3.	Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lata ubiegłych (różnice przejściowe)	-
4.	Przychody nie będące przychodami roku bieżącego	-
a)	Różnice przejściowe	-
b)	Różnice trwałe	-
5.	Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych (różnice przejściowe)	-
6.	Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie)	-
7.	Przychody podatkowe niepodlegające opodatkowaniu uzyskane w roku bieżącym ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone na remont klatek schodowych	594 000,00
8.	Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na GZM (art. 17 ust. 1 pkt 44 uosm) wynik rozliczenia mediów i GZM lokali użytkowych (różnice trwałe)	158 979,68
9.	Podstawa naliczenia podatku	1 000 694
10.	Podatek dochodowy	190 132

Spółdzielnia na postawie prawidłowo prowadzonej ewidencji księgowej nie może przypisać kosztów do działalności zwolnionej i opodatkowanej konta "550 - koszty Zarządu", koszty te rozlicza na poszczególne źródła według proporcjonalnego udziału wynikającego ze struktury przychodów, tj. udziału przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub innych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Tak wynika z art. 15 ust. 2 i 2 upod. Proporcjonalne rozliczenie oparte jest na ustaleniu wskaźnika udziału tych kosztów w ogólnej kwocie na podstawie wzorów:

$W_u = P_z/P_o \times 100$, gdzie:

W_u - wskaźnik proporcjonalnego udziału przychodów

P_z - kwota przychodów z określonego źródła

P_o - ogólna kwota przychodów

K_z = K_o x W_u, gdzie:

K_z - kwota kosztów dotyczących określonego źródła przychodów

K_o - ogółem kwota kosztów pośrednich

Ewidencja kosztów na koncie 501 jest rozliczana zg. z Polityką Rachunkowości MSM "Budowlani" § 12 pkt. 5

Koszt eksploatacji dzieli się metodą bezpośrednią jeśli jest to możliwe lub kluczem rozliczeniowym:

udział powierzchni lokali mieszkalnych = $\frac{\text{udział powierzchni lokali mieszkalnych}}{\text{udział powierzchni całkowitej}}$

Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności zwolnionej. Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności opodatkowanej.

6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.

*Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
Nie wystąpiły koszty wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.*

7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie (środków trwałych na własne potrzeby).

Nie wystąpiły.

8. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku obrotowym nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie wystąpił.

III.

1. Objaśnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych (w zł.)

Nie dotyczy.

IV.

1. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Zatrudnienie ogółem	15,00	17,00
stanowiska nierobotnicze	8,00	9,00
stanowiska robotnicze	7,00	8,00
Przeciętne zatrudnienie ogółem (w etatach) w tym:	14,75	15,75
stanowiska nierobotnicze	8,00	8,50
stanowiska robotnicze	6,75	7,25

2. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone Zarządowi i Organowi nadzorującemu.

Nie udzielano.

3. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok obrotowy.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

V.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat poprzednich ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

W sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy w majątku trwałym ujęto wartość początkową dźwigów osobowych dobudowanych w latach 2020 - 2023 do budynków przy ul. Korzona 111 kl. 1 oraz Korzona 113 kl. 1-5, a także ich umorzenie. Wartość początkowa dźwigów wynosiła odpowiednio Korzona 111 kl. 1 (518 693,72 zł), Korzona 113 kl. 1 - 452 600,87 zł, kl. 2 - 585 684,58 zł, kl. 3 - 471 870,15 zł, kl. 4 - 471 870,15 zł, kl. 5 - 465 067,39 zł). Łączna wartość początkowa dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 2 965 786,86 zł. Natomiast wartość umorzenia dot. lat ubiegłych wynosi odpowiednio Korzona 111 kl. 1 - 241 308,58 zł, Korzona 113 kl. 1 - 172 997,89 zł, kl. 2 - 82 737,11 zł, kl. 3 - 66 613,39 zł, kl. 4 - 66 613,39 zł, kl. 5 - 119 496,51 zł). Łączna wartość umorzenia dźwigów 749 766,89 zł

W sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy w funduszach własnych utworzono fundusz budowy dźwigów osobowych dobudowanych w latach 2020 - 2023 do budynków przy ul. Korzona 111 kl. 1 oraz Korzona 113 kl. 1-5, a także ujęto umorzenie tego funduszu. Wartość funduszu budowy dźwigów wynosiła łącznie 2 965 786,86 zł. Natomiast wartość umorzenia tego funduszu dot. lat ubiegłych wynosiła łącznie 749 766,89 zł.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnionych w bilansie oraz rachunku zysków i strat.

Nie wystąpiły.

3. Zmiany zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, wywierające istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową, wynik finansowy oraz zmiany w kapitale własnym.

Nie wystąpiły.

VI.

Informacje do sprawozdania łącznego i skonsolidowanego.

Nie dotyczy.

VII.

Informacje o dokonanych połączeniach.

Nie dotyczy.

VIII.

Informacje o występujących zagrożeniach kontynuowania działalności.

Nie wystąpiły zagrożenia kontynuacji działalności.

IX.

Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły.

X.

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Agresja Rosji na Ukrainę nastąpiła 24 lutego 2022 r. i trwa nadal, rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nikt nie jest w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję. Niestety nie widać oznak szybkiego rozwiązania konfliktu, co powoduje znaczną niepewność dotyczącą jego pełnych skutków ekonomicznych i społecznych. W trakcie sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego w roku 2026, wybuchła również wojna na Bliskim Wschodzie, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia nikt nie jest w stanie przewidzieć. Ryzyko związane z dalszym przebiegiem konfliktu w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie nie powinno mieć jednak znaczących skutków pod kątem wpływu na przewidywaną przyszłą sytuację finansową, majątkową i płynność jednostki oraz jej przewidywany rozwój, w tym także realizację celów i działań statutowych oraz działalność operacyjną. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu na działalność jednostki.

Sporządzono, dnia: 13.05.2026r.

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wąsowska

.....
Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której
powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

.....
Imiona i nazwiska oraz podpisy
osób zarządzających jednostką

Prezes Zarządu

Marek Kaczmarczyk

Zestawienie zbiorcze wyników za 2025 r.

Lp.	Treść	Bolesławicka	Siedzibna	Tarchomin 1	Tarchomin 2	Tarchomin 3	Targówek	RAZEM MSM 2025 r.
1	Przychody z eksploatacji GZM (+)	1 880 342,28	342 810,85	2 381 767,58	1 533 723,02	1 070 244,93	4 428 861,39	11 637 750,05
2	Koszty eksploatacji GZM (-)	1 923 438,57	339 552,27	2 517 424,98	1 583 887,58	1 102 809,60	4 419 081,76	11 886 194,75
I	Wynik na GZM za 2025r	-43 096,28	3 258,58	-135 657,40	-50 164,56	-32 564,67	9 779,63	-248 444,70
1	Przychody z działalności gosp. (+)	232 766,97	12 201,20	288 659,52	347 687,36	168 705,12	409 571,59	1 459 591,76
2	Koszty działalności gosp. (-)	45 848,28	5 605,20	52 030,26	146 149,16	97 525,87	79 138,44	426 297,21
3	Przychody finansowe (+)	13 775,91	843,64	8 002,10	9 607,87	8 532,40	70 991,98	111 753,90
4	Przychody operacyjne (+)	4 452,47	28,60	598 799,61	167,75	15 098,06	1 708,56	620 255,05
5	Koszty operacyjne (-)	17 392,54	270,12	25 458,02	2 901,11	4 606,53	12 122,65	62 750,97
6	Koszty finansowe (-)	449,88	8,42	77,09	47,21	31,49	132,89	746,99
II	Wynik brutto	144 208,37	10 448,28	682 238,46	158 200,94	57 607,02	400 657,78	1 453 360,84
III	Wynik DzG bilansowe brutto	187 304,65	7 189,70	817 895,86	208 365,50	90 171,69	390 878,15	1 701 805,54
1	Podatek dochodowy 19% (-)	20 105,00	2 528,00	40 738,00	40 561,00	16 764,00	69 436,00	190 132,00
IV	Wynik DZG bilansowy netto	167 199,65	4 661,70	777 157,86	167 804,50	73 407,69	321 442,15	1 511 673,54
V	WYNIK RAZEM - GZM i DzG za 2025 (poz. I plus poz. IV)	124 103,37	7 920,28	641 500,46	117 639,95	40 843,02	331 221,78	1 263 228,84

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami

Adrian Grabowski

Prezes Zarządu

Marek Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wójcicka

Analiza konta 647 Wynik GZM od 31/12/2012 do 31/12/2025

Lp	Bolesławicka	Siedzibna	Tarchomin-1	Tarchomin-2	Tarchomin-3	Targówek	WYNIK RAZEM MSM
I	181 310,33	- 16 882,84	20 027,81	99 301,07	675,93	-	284 452,30
II	- 3 322,95	4 929,09	57 483,45	2 665,20	14 165,81	- 92 339,92	- 165 048,24
III	65 649,67	739,81	57 483,45	23 709,58	14 165,81	92 339,92	164 728,99
IV	14 738,69	1 205,81	29 898,20	29 898,20	31 899,28	- 109 071,62	- 80 304,04
V	177 987,38	1 761,58	20 027,81	56 635,87	675,93	109 071,62	157 891,99
VI	51 106,99	- 247,82	7 085,16	2 442,77	28 614,97	- 124 486,14	295 326,99
VII	50 910,98	4 715,13	7 085,16	-	28 614,97	121 420,88	110 729,15
VIII	87 407,77	- 1 295,02	49 229,77	11 459,93	46 110,21	- 186 535,15	50 910,98
IX	87 407,77	- 5 054,26	49 229,77	9 806,88	46 110,21	- 189 600,41	- 108 762,77
X	61 090,12	1 295,02	49 229,77	11 459,93	46 110,21	186 535,15	108 762,77
XI	- 19 900,61	5 032,97	102 810,24	113 616,50	82 205,94	186 535,15	551 290,92
XII	148 497,89	- 2 189,01	116 400,91	39 686,35	55 242,15	39 340,51	272 759,54
XIII	128 597,28	- 2 210,30	152 040,01	123 423,38	36 095,73	- 3 065,26	456 970,46
XIV	19 900,61	2 210,30	113 737,59	83 737,03	- 19 146,42	42 405,77	184 210,92
XV	148 497,89	149 376,69	123 423,38	39 686,35	55 242,15	39 340,51	270 117,51
XVI	- 69 998,36	4 253,95	142 962,56	3 366,70	53 394,75	35 272,09	454 328,43
XVII	78 499,53	4 253,95	6 414,13	120 056,68	17 299,02	- 38 337,35	300 740,51
XVIII	40 514,96	4 253,95	109 379,08	3 366,70	53 394,75	38 337,35	153 587,92
XIX	149 014,49	4 253,95	115 793,21	123 423,38	36 095,73	-	244 992,84
XX	- 37 315,56	- 5 964,16	42 006,74	13 592,59	7 653,28	- 115 426,11	398 580,76
XXI	- 100 076,90	9 785,58	106 635,73	61 396,37	57 443,13	38 425,30	- 221 958,44
XXII	- 18 377,97	8 075,36	32 849,26	48 434,42	29 000,68	153 851,41	354 191,85
XXIII	- 125 599,51	69 696,39	87 638,51	82 130,07	59 188,18	- 110 674,88	177 569,54
XXIV	- 143 977,48	77 771,75	120 487,77	33 695,05	88 188,86	264 526,29	395 534,77
XXV	- 86 913,23	11 344,08	100 474,56	79 068,75	32 442,00	- 423 017,18	573 104,30
XXVI	- 230 890,71	89 115,83	220 962,33	112 764,40	120 630,86	687 543,47	1 283 675,94
XXVII	- 90 467,00	- 5 321,50	134 186,77	91 935,35	54 772,68	12 517,18	364 166,11
XXVIII	- 321 357,71	83 794,33	355 149,10	204 699,75	175 403,54	675 026,29	1 647 842,06
XXIX	40 514,96	40 514,96	109 379,08	3 366,70	53 394,75	38 337,35	244 992,84
XXX	40 514,96	40 514,96	109 379,08	3 366,70	53 394,75	167 441,13	374 096,62
XXXI	26 409,74	26 409,74	87 071,51	61 396,37	42 339,14	38 425,30	257 642,06
XXXII	69 763,77	69 763,77	87 638,52	82 130,08	36 095,15	110 674,87	386 303,39
XXXIII	73 676,63	73 676,63	100 474,56	76 876,82	36 231,77	423 017,18	710 277,06
XXXIV	132,61	132,61	123 985,65	5 430,52	1 002,48	462,59	7 028,10
XXXV	81 339,63	81 339,63	123 985,65	7 080,122	49 388,98	-	325 515,38
XXXVI	68 035,63	83 794,33	44 021,14	91 935,36	10 345,02	26 657,45	168 027,71
XXXVII	- 58 409,08	- 20 916,68	130 683,49	44 085,91	45 324,15	- 89 901,28	- 389 320,60
XXXVIII	- 126 444,61	62 877,65	86 662,35	47 849,45	55 669,17	63 243,85	- 221 292,89
XXXIX	126 444,61	42 984,29	112 724,27	55 869,17	55 869,17	39 901,28	341 765,04
XL	- 26 569,61	19 893,36	26 061,92	47 849,45	32 689,47	43 639,78	120 462,45
XLI	- 26 569,61	- 6 307,17	134 857,98	19 209,30	32 689,47	70 297,18	- 175 993,78
XLII	51 273,86	13 586,19	108 796,06	28 640,15	32 689,47	70 297,18	- 55 531,63
XLIII	- 21 644,25	6 314,50	134 857,98	19 209,30	32 689,47	70 297,18	244 285,11
XLIV	- 43 096,28	19 900,69	26 061,92	47 849,45	32 689,47	70 297,18	188 753,48
XLV	- 18 452,03	23 159,27	109 595,48	50 164,56	32 564,67	9 779,63	- 248 444,70
XLVI	- 18 452,03	23 159,27	109 595,48	2 315,11	32 564,67	80 076,81	- 59 691,22

Członek Zarządu
Główna Księgowa
Aneta WISŁA

Prezes Zarządu
Marek Kaczmarek

Członek Zarządu
Główny specjalista ds. technicznych
i gospodarki zasobami
Adam Grabowski

MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

**WIZUALIZACJA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO XML SPÓŁDZIELNI
ZA 2025 ROK**

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2025-01-01

Okres do: 2025-12-31

Data sporządzenia: 2026-05-13

Kod sprawozdania: SFJINZ (2) 1-0E

Wariant sprawozdania: 2

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "BUDOWLANI" W
WARSZAWIE

Siedziba

Województwo: Mazowieckie

Powiat: M. st. Warszawa

Gmina: TARGÓWEK

Miejscowość: Warszawa

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: Mazowieckie

Powiat: M. st. Warszawa

Gmina: TARGÓWEK

Ulica: Korzona

Nr domu: 111

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 03-571

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6820Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000135181

NIP: 5250006791

Pozostałe informacje

Forma prawna: 40 - spółdzielnia mieszkaniowa

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2025-01-01

Data do: 2025-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

Ustalenia wyniku finansowego

1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. stosując reguły cen nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności). 2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując zasady określone w ustawie o rachunkowości, przyjmując za podstawę czasookres użytkowania środków trwałych, nie wyższy niż przewidziany w przepisach podatkowych. 3. Materiały wyceniane są w cenach zakupu. 4. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

5. Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia.
6. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej - na dzień bilansowy;
7. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy rachunkowości.
8. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).
9. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
10. Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r.
11. Pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione w wartości nominalnej.
12. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.
13. Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1. Wynik z całokształtu działalności obejmuje : - przychody i koszty operacyjne, - pozostałe przychody i koszty operacyjne, - przychody i koszty finansowe, - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę kosztów i przychodów na eksploatacji zasobów mieszkaniowych z roku bieżącego. Uwzględnienie w RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości. Wynik na pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

Pozostałe

Sprawozdanie finansowe sporządzono w postaci elektronicznej w Zintegrowanym Systemie Informatycznym firmy Unisost Sp. z o.o. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, w którego skład wchodzi : 1. Bilans 2. Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza 3. Zestawienie zmian w funduszu własnym 4. Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia 5. Dodatkowe informacje i objaśnienia Sprawozdanie finansowe uwzględnia specyfikę działalności Spółdzielni.

**Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu
art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR**

16.25

**Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi
badania przez biegłego rewidenta**

nie

Lista złożonych podpisów:

2026-05-13 16:40 Aneta Wysocka - Certum QCA G3 R35

Bilans

Sporządzony na dzień: 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	35 693 341,89	34 214 687,00
Aktywa trwałe	27 878 211,11	26 593 191,70
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	26 844 891,55	25 548 516,98
Środki trwałe	26 844 891,55	25 548 516,98
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 456 752,51	1 456 962,76
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 440 533,25	24 087 611,41
urządzenia techniczne i maszyny	1 947 605,79	3 942,81
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	1 033 319,56	1 044 674,72
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	1 033 319,56	1 044 674,72
Investycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	7 815 130,78	7 621 495,30
Zapasy	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	887 556,48	928 321,73
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	887 556,48	928 321,73
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	479 204,45	592 445,69
– do 12 miesięcy	479 204,45	592 445,69
– od osób uprawnionych	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
– od osób uprawnionych	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 143,75	10 766,72
Inne	2 929,69	7 942,35
dochodzone na drodze sądowej	397 278,59	317 166,97
Inwestycje krótkoterminowe	6 436 560,94	5 866 589,94
Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 436 560,94	5 866 589,94
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Srodki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 436 560,94	5 866 589,94
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 436 560,94	5 866 589,94
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	491 013,36	826 583,63
- Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	162 927,29	168 055,14
- Saldo funduszu remontowego - nieruchomości	0,00	0,00
- Pozostałe	328 086,07	658 528,49
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	35 693 341,89	34 214 687,00
Kapitał (fundusz) własny	27 296 355,22	25 427 335,68
Kapitał (fundusz) podstawowy	25 642 023,52	24 357 712,64
- Fundusz udziałowy	401 912,94	404 817,94
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	23 805 660,59	22 518 444,71
- Fundusz wkładów własnych	1 434 449,99	1 434 449,99
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	142 658,16	142 658,16
- Fundusz zasobowy	0,00	0,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	1 511 673,54	926 964,88
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 396 986,67	8 787 351,32
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	1 033 319,56	1 044 674,72
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	1 033 319,56	1 044 674,72

	Rok bieżący	Rok poprzedni
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	1 033 319,56	1 044 674,72
Zobowiązania krótkoterminowe	6 016 000,81	6 385 512,61
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 002 938,51	3 356 132,32
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	2 390 082,72	2 761 123,83
- do 12 miesięcy	2 146 002,65	2 621 035,22
- powyżej 12 miesięcy	244 080,07	140 088,61
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	173 859,99	163 376,88
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
inne	438 995,80	431 631,61
Fundusze specjalne	3 013 062,30	3 029 380,29
- ZFŚS	63 271,65	60 203,29
- Fundusz remontowy	2 949 790,65	2 969 177,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 347 666,30	1 357 163,99
nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	103 236,07	112 523,51
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	1 244 430,23	1 244 640,48
- długoterminowe	1 244 430,23	1 244 640,48
- krótkoterminowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2026-05-13 16:40 Aneta Wysocka - Certum QCA G3 R35

Rachunek zysków i strat

Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: zioły
 Wariant porównawczy

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 097 341,81	12 305 198,52
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 097 341,81	12 305 198,52
– a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	11 637 750,05	10 834 857,64
– b) z działalności własnej	1 459 591,76	1 470 340,88
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	12 312 491,96	11 395 017,91
Amortyzacja	18 887,16	22 029,83
Zużycie materiałów i energii	5 589 461,60	4 859 375,83
Usługi obce	950 361,10	891 996,06
Podatki i opłaty, w tym:	876 537,88	1 091 704,88
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 639 871,62	1 466 176,73
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	367 286,91	320 584,51
– emerytalne	296 153,21	257 413,67
Pozostałe koszty rodzajowe	2 870 085,69	2 743 150,07
Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
Razem Koszty rodzajowe z tego:	12 312 491,96	11 395 017,89
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	11 886 194,75	11 010 851,42
b) z działalności własnej	426 297,21	384 166,47
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	784 849,85	910 180,61
Pozostałe przychody operacyjne	620 255,05	37 508,21
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	609 000,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	11 255,05	37 508,21
– a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	0,00
– b) z działalności własnej	11 255,05	37 508,21
Pozostałe koszty operacyjne	62 750,97	33 785,84
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	62 750,97	33 785,84
– a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	0,00
– b) z działalności własnej	62 750,97	33 785,84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	1 342 353,93	913 902,98
Przychody finansowe	111 753,90	19 388,29

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	111 753,90	19 388,29
a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	0,00
b) z działalności własnej	111 753,90	19 388,29
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	746,99	1 054,17
Odsetki, w tym:	746,99	1 054,17
a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	0,00	0,00
b) z działalności własnej	746,99	1 054,17
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	1 453 360,84	932 237,10
– Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	0,00	0,00
– Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	248 444,70	175 993,78
Podatek dochodowy	190 132,00	181 266,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I–J–K)	1 511 673,54	926 964,88

Lista złożonych podpisów:

2026-05-13 16:40 Aneta Wysocka - Certum QCA G3 R35

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Dodatkowa informacja do sprawozdania finansowego za 2025 rok

Załączony plik

Informacja_dodatkowa_SF_2025.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 701 805,54	1 108 230,88
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	594 000,00	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	594 000,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	158 979,68	178 479,41
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z innych źródeł przychodów	158 979,68	178 479,41
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	51 868,63	24 281,81
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	51 868,63	24 281,81
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 000 694,00	954 033,00
K. Podatek dochodowy	190 132,00	181 266,00

Lista złożonych podpisów:

2026-05-13 16:40 Aneta Wysocka - Certum QCA G3 R35

MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2025

Sprawozdanie sporządzili:

1. Marcin Kaczmarczyk – Prezes Zarządu
2. Aneta Wysocka – Członek Zarządu - Główna Księgowa
3. Adam Grabowski – Członek Zarządu - Główny Specjalista ds. technicznych i gospodarki zasobami mieszkaniowymi

MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI” W WARSZAWIE

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

- A. Sprawy organizacyjne.
- B. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.
- C. Realizacja kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturowej w Spółdzielni na najbliższe lata zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie w 2025 roku.
- D. Działalność remontowa.
- E. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni.

A. Sprawy organizacyjne.

Skład Zarządu w roku 2025 przedstawiał się następująco:

1. Prezes Zarządu - Marcin Kaczmarczyk od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
2. Członek Zarządu - Adam Grabowski od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
3. Członek Zarządu - Aneta Wysocka od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 14,75 etatu i uległ zmniejszeniu do roku poprzedniego. Analizę zatrudnienia w Spółdzielni przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.
Zatrudnienie ogółem w tym:	18	15,75	14,75
stanowiska nierobotnicze	9	8,5	8
stanowiska robotnicze	9	7,25	6,75

W minionym roku Zarząd Spółdzielni aktywnie realizował swoje obowiązki, dbając o sprawne funkcjonowanie Spółdzielni mieszkaniowej oraz wykonywanie przyjętych planów i zadań. Systematycznie odbywały się posiedzenia Zarządu, podczas których szczegółowo omawiano kluczowe kwestie związane z:

- bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych, w tym utrzymaniem nieruchomości w należyłym stanie technicznym,
- realizacją zadań remontowych i inwestycyjnych na terenie poszczególnych osiedli, zgodnie z przyjętym harmonogramem i dostępnymi środkami finansowymi,
- wdrażaniem uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie Członków, zapewniając terminowe i rzetelne wykonanie przyjętych postanowień.

Szczególne uwagę poświęcono analizie i rozwiązywaniu problemów zgłaszanych przez mieszkańców. W odpowiedzi na ich uwagi i wnioski podejmowano działania w zakresie:

- usuwania awarii infrastruktury technicznej (wodociągowej, elektrycznej, ciepłej),
- realizacji niezbędnych prac remontowych, w tym modernizacji klatek schodowych, elewacji oraz terenów wspólnych,

- utrzymania porządku i czystości na terenie osiedli, w tym organizacji sezonowych prac porządkowych.

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni dokonywał bieżącej obsługi osób w zakresie spraw członkowsko - mieszkaniowych, w tym m.in. rozpatrywał wnioski lokatorów w sprawie sprzedaży lub zamiany spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz ustanowienia odrębnej własności. Prowadził obsługę członków M.S.M. „Budowlani” w Warszawie w zakresie wszelkich niezbędnych zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych, przedstawienia u notariusza czy też w Urzędach Skarbowych oraz przy załatwianiu dodatków mieszkaniowych i spraw meldunkowych.

Zarząd aktywnie uczestniczył także w posiedzeniach Rady Nadzorczej, składając sprawozdania z podjętych działań oraz współpracując przy opracowywaniu strategicznych decyzji dotyczących rozwoju Spółdzielni. Wszystkie zadania realizowano z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, zasad efektywnego gospodarowania środkami oraz z poszanowaniem interesów członków Spółdzielni.

B. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia liczyła 998 członków. W porównaniu do roku 2024 liczba ta uległa zwiększeniu. W 2025 roku Spółdzielnia nie powiększyła swojego zasobu mieszkaniowego.

W zasobach Spółdzielni znajdują się w eksploatacji następujące budynki/obiekty:

Lp.	Nazwa osiedla	Adres budynku/obiekt	Powierzchnia użytkowa lokali wraz z pom. przynależnymi (w m ²)
1.	2.	3.	4.
1	Bródno	Bolesławicka 10	6 065,90
2	Bródno	Bolesławicka 12	4 014,40
3	Bródno	Siedzibna 6	1 705,10
4	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 16	3 891,30
5	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 18	3 893,36
6	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 20	5 698,00
	Tarchomin I	Hydrofornia - nieczynna	92,80
7	Tarchomin II	E. z Zakroczymia 12	6 533,10
8	Tarchomin II	Myśliborska 115	2 573,40
	Tarchomin II	Myśliborska 115 - garaż podziemny	874,50
9	Tarchomin III	Myśliborska 98	4 400,50
	Tarchomin III	Myśliborska 98 -garaż podziemny	1 436,20
10	Targówek	T. Korzona 111	9 910,70
11	Targówek	T. Korzona 113	6 768,32
12	Targówek	T. Korzona 117	7 345,70
RAZEM			65 203,28 m²

Na koniec 2025 roku Spółdzielnia dysponowała 948 lokalami mieszkalnymi. W poprzednich latach liczba ta wynosiła 947, jednak w 2020 roku, za zgodą Spółdzielni oraz Dzielnicy m.st. Warszawy, jeden z właścicieli dokonał podziału lokalu mieszkalnego na dwa mniejsze. Ponadto Spółdzielnia posiada 35 lokali użytkowych oraz 2 garaże wielostanowiskowe podziemne, obejmujące 50 miejsc postojowych przy ul. Myśluborskiej 98 oraz 33 miejsca postojowe przy ul. Myśluborskiej 115.

Wzorem lat ubiegłych, Zarząd Spółdzielni prowadził aktywne i systematyczne działania windykacyjne wobec członków zalegających z opłatami, na bieżąco informując o ich przebiegu i efektach Radę Nadzorczą oraz Rady Osiedli.

W przypadku narastającego zadłużenia, Zarząd – w porozumieniu z Radą Nadzorczą oraz Radcą Prawnym – podejmował kolejne działania zmierzające do skutecznego egzekwowania należności. W tym celu organizowano comiesięczne spotkania z dłużnikami, podczas których, w obecności przedstawiciela Zarządu oraz Radcy Prawnego, omawiano możliwe sposoby uregulowania zadłużenia, w tym również konsekwencje dalszego braku spłaty, takie jak skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitorował stan zadłużeń oraz realizował następujące działania windykacyjne:

- a) sporządzał miesięczne raporty dotyczące zaległości,
- b) przekazywał Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej Rady Nadzorczej oraz kierownikom osiedli aktualne wykazy dłużników według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca,
- c) kierował do mieszkańców przypomnienia o zaległościach obejmujących okres co najmniej dwóch miesięcy.

W przypadku braku reakcji na upomnienia, Zarząd wystosowywał wezwania do zapłaty z wyznaczeniem 7-dniowego terminu, informując jednocześnie o możliwości przekazania sprawy do Biura Informacji Gospodarczej lub skierowania jej na drogę postępowania sądowego. W 2025 roku, jako środek ostateczny, wniesiono sześć pozwów sądowych dotyczące nieuregulowanych opłat za korzystanie z lokali (szczegółowe dane zawarto w załączonej tabeli).

Lp.	Osiedle	Wartość
1.	Targówek - ul. Korzona 117	Kwota 9 760,92 zł + odsetki i koszty.
2.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 15 462,35 zł + odsetki i koszty.
3.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 12 396,08 zł + odsetki i koszty.
4.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 12 586,98 zł + odsetki i koszty.
5.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 34 037,76 zł + odsetki i koszty.
6	Bródno – ul. Bolesławicka 12	Kwota 9 309,57 zł + odsetki i koszty.
	RAZEM	93 553,66 zł + odsetki + koszty

W 2025 roku zostało wpisane 6 osób do BiG-u. Z większością dłużników udało się ustalić plan spłaty zadłużenia. W wyniku powyższych działań nie było konieczności wpisu takich osób do BiGi-u.

Zarząd Spółdzielni przez cały rok na bieżąco informował Radę Nadzorczą oraz Rady Osiedli o postępach w działaniach windykacyjnych, zapewniając przejrzystość podejmowanych działań oraz współpracę ukierunkowaną na ograniczanie poziomu zadłużenia Spółdzielni.

Sprawy sądowe.

W 2021 r. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie toczyło się postępowanie egzekucyjne, którego przedmiotem była licytacja ograniczonego prawa rzeczowego położonego na Osiedlu Targówek. Sprawa ta stanowi najistotniejsze postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Spółdzielnię i dotyczy zadłużenia przekraczającego 280 000 zł (plus należne odsetki i koszty), wynikającego z kilkunastu postępowań sądowych. Postanowienie o udzieleniu przybicia uprawomocniło się w dniu 3 listopada 2022 r. Dłużnicy podejmują działania zmierzające do przedłużenia postępowania, składając liczne wnioski oraz skargi procesowe. W dniu 28 czerwca 2024 r. wydane zostało postanowienie o przysądzeniu własności, które uprawomocniło się w styczniu 2025 r. Pomimo tego dłużnicy nadal inicjują kolejne czynności procesowe, w tym wnioski o sporządzenie uzasadnienia oraz zażalenia. Ostatnie zażalenie zostało oddalone w dniu 20 listopada 2025 r., natomiast uzasadnienie postanowienia doręczono w dniu 27 marca 2026 r. W dniu 29 stycznia 2026 r. Komornik Sądowy złożył do Sądu Rejonowego akta sprawy wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania oczekuje się na rozstrzygnięcie Sądu.

Stan sprawy dotyczącej sprzeciwu wobec pozwolenia na budowę

Czterej mieszkańcy klatki VI budynku mieszkalnego przy ul. T. Korzona 111 w Warszawie wnieśli odwołanie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o udzieleniu pozwolenia na budowę do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda uchylił przedmiotową decyzję, jednak Zarząd Spółdzielni zaskarżył to rozstrzygnięcie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję Wojewody, podzielając stanowisko Spółdzielni oraz zasądając od Wojewody zwrot kosztów postępowania sądowego. Obecnie Wojewoda Mazowiecki zobowiązał organ pierwszej instancji – Urząd Dzielnicy Targówek – do uzupełnienia dokumentacji projektowej o analizę zacienienia pomieszczeń sąsiednich w związku z planowaną budową szybu windy. Zarząd Spółdzielni złożył w wyznaczonym terminie szczegółowe wyjaśnienia do Urzędu Dzielnicy Targówek. Po ich przekazaniu Wojewodzie zostanie wydane ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie. Postępowanie pozostaje w toku.

Sprawy przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.

W 2015 r. mieszkanka jednego z osiedli wytoczyła powództwo przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie (rozszerzając uprzednio prowadzone postępowanie przeciwko ubezpieczycielowi) o zapłatę kwoty 1 753 189,40 zł wraz z miesięczną rentą w wysokości 2 500 zł.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2025 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIV Wydział Cywilny, oddalił powództwo wobec Spółdzielni. Od powyższego wyroku wniesiono dwie apelacje, które na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze rozpatrzone.

Zarząd Spółdzielni wniósł dwa zażalenia: z dnia 22 lipca 2025 r. – dotyczące rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu (odstąpienie od obciążenia Powódki kosztami), oraz z dnia 23 grudnia 2025 r. – dotyczące sprostowania wyroku. Postępowanie pozostaje w toku.

W roku 2025 były sporządzane okresowe sprawozdania finansowe dla Rady Nadzorczej. W wyniku tych sprawozdań, po konsultacjach z Radami Osiedli i Radą Nadzorczą, podejmowano decyzję o zmianie stawek eksploatacyjnych, która była podyktowana oszacowaniem stawki do realnych ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów na rzecz dostawców z tytułu usług. Zarząd Spółdzielni poprzez Kierowników Osiedli przez cały czas współpracował z Radami Osiedli. Propozycje przekazywane z posiedzeń Rad

Osiedli były rozpatrywane i realizowane na posiedzeniach Zarządu przy współudziale Kierowników Osiedli oraz przekazywane Radzie Nadzorczej.

C. Realizacja kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturowej w Spółdzielni na najbliższe lata zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie w 2025 roku.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło w 2025 roku na najbliższe lata następujący program działań:

1. Rozwój działalności gospodarczej - Wdrożenie programów optymalizujących koszty utrzymania nieruchomości oraz pozyskiwanie dodatkowych źródeł przychodów.

- Optymalizacja kosztów zarządzania nieruchomościami poprzez wdrażanie rozwiązań energooszczędnych (np. modernizacja oświetlenia, modernizacja systemów grzewczych).
- Modernizacja dźwigów osobowych.
- Generalne remonty klatek schodowych z dostosowaniem do obecnych standardów.
- Aktywne pozyskiwanie dotacji i funduszy unijnych.
- Rozwój dodatkowych źródeł przychodów (wynajem powierzchni komercyjnych, parkingów, pomieszczeń gospodarczych oraz terenów).

2. Działania społeczne na rzecz członków - Wzmacnianie więzi społecznych poprzez aktywny dialog z mieszkańcami i wsparcie grup wymagających szczególnej opieki.

- Organizacja konsultacji i ankiet wśród mieszkańców w celu lepszego rozpoznania ich potrzeb.
- Wsparcie dla grup szczególnie potrzebujących (seniorzy, rodziny z dziećmi, osoby z niepełnosprawnościami).
- Współpraca z lokalnymi organizacjami przy realizacji projektów społecznych.

3. Kultura i integracja mieszkańców - Tworzenie warunków do rozwoju życia kulturalnego i budowania sąsiedzkich relacji poprzez organizację wydarzeń i tworzenie przestrzeni wspólnych.

- Organizacja festynów i imprez okolicznościowych.
- Utworzenie przestrzeni wspólnej (np. świetlicy, klubu osiedlowego) służącej aktywnościom kulturalnym.
- Wsparcie lokalnych inicjatyw kulturalnych.

4. Ekologia i zrównoważony rozwój - W odpowiedzi na rosnące potrzeby w zakresie ochrony środowiska oraz oczekiwania członków spółdzielni, podjęto następujące działania:

- Termomodernizacja budynków - realizacja projektu dociepleń ścian i wymiany okien w wybranych budynkach, co znacząco obniży koszty ogrzewania i zmniejszy emisję CO₂.
- Instalacje OZE - stopniowe wprowadzanie rozwiązań wykorzystujących odnawialne źródła energii, takich jak:
 - montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków wspólnotowych oraz turbin wiatrowych,
 - modernizacja węzłów cieplnych oraz instalacji C.O.
- Gospodarka wodna - wdrażanie systemów retencyjnych, w tym:
 - instalacja zbiorników na deszczówkę do podlewania terenów zielonych,
 - zazielenienie terenów wspólnych - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez:
 - zakładanie łąk kwietnych zamiast trawników,
 - nasadzenia drzew i krzewów przyjaznych lokalnemu ekosystemowi,
 - tworzenie ogrodów społecznych i stref wypoczynkowych.

Edukacja ekologiczna mieszkańców - organizacja warsztatów i kampanii informacyjnych dotyczących:

- prawidłowej segregacji odpadów,

- oszczędzania energii i wody,
- wdrażanie rozwiązań przyjaznych środowisku i promocja postaw ekologicznych wśród mieszkańców,
- realizacja projektów zieleni osiedlowej,
- promocja segregacji odpadów i recydingu,
- wprowadzanie rozwiązań energooszczędnych.

5. Transparentność i komunikacja - Zapewnienie jasnego i regularnego przepływu informacji pomiędzy Zarządem a członkami Spółdzielni.

- Usprawnienie kanałów komunikacyjnych.
- Publikowanie informacji na stronie Spółdzielni.

Uchwałą Walnego Zebrania Członków wyznacza kierunki działań Zarządu na najbliższe lata.

Sprawozdanie Zarządu z realizacji kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z 2025 roku, Zarząd Spółdzielni realizuje przyjęty program działań obejmujący rozwój działalności gospodarczej, działania społeczne, integrację mieszkańców, rozwój ekologiczny oraz poprawę komunikacji. Poniżej przedstawia się stan realizacji oraz planowane kierunki działań.

1. Rozwój działalności gospodarczej.

Spółdzielnia konsekwentnie realizuje działania ukierunkowane na optymalizację kosztów utrzymania nieruchomości oraz pozyskiwanie dodatkowych źródeł przychodów. W ramach tych działań opracowano projekty modernizacji węzłów cieplnych dla wszystkich budynków. Prace zostały podzielone na dwa etapy:

I etap obejmował modernizację wymienników ciepła oraz pomp instalacji ciepłej wody użytkowej, II etap obejmował modernizację wymienników centralnego ogrzewania.

Zakończenie pełnego zakresu prac nastąpiło m.in. w budynkach przy ul. Korzona 113 i 117, ul. Bolesławickiej 10/12, ul. Erazma z Zakrocymia 12 oraz ul. Myśluborskiej 98. W pozostałych budynkach realizowany jest etap pierwszy i w latach następnych drugi etap.

W wyniku przeprowadzonych modernizacji znacząco zmniejszono zapotrzebowanie na energię cieplną, co umożliwiło obniżenie zamówionej mocy cieplnej dla budynków, a tym samym doprowadziło do ograniczenia kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez mieszkańców.

Istotnym elementem działań energooszczędnych jest również sukcesywna wymiana oświetlenia osiedlowego na nowoczesne oprawy LED, które charakteryzują się znacznie niższym zużyciem energii, dłuższą żywotnością oraz mniejszymi kosztami eksploatacyjnymi. Dotychczas oprawy zostały wymienione na os. Tarchomin I, II oraz na os. Targówek w części mieszkalnej. W kolejnych latach planowana jest wymiana na pozostałych osiedlach.

W zakresie infrastruktury technicznej przeprowadzono szeroko zakrojoną modernizację dźwigów osobowych na osiedlach Bródno, Tarchomin I i II. W kolejnych latach, po zgromadzeniu odpowiednich środków finansowych, planowana jest modernizacja dźwigów w budynku przy ul. Myśluborskiej 98. Jednocześnie, w związku z odwołaniem części mieszkańców od decyzji administracyjnej, realizacja inwestycji polegającej na budowie windy w VI z klatce została czasowo wstrzymana do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

Spółdzielnia sukcesywnie prowadzi również działania remontowe - w 2025 roku został wykonany generalny remont klatki schodowej nr II w bu' < 3 4 > :y ul. Erazma z Zakrocymia 18 natomiast w 2026

roku planowany jest generalny remont klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 20. W budynku przy ul. Korzona 113 trwa proces gromadzenia środków na remont kolejnych klatek.

W zakresie zwiększania przychodów własnych Spółdzielnia rozwija działalność polegającą na wynajmie i dzierżawie powierzchni, w tym pod reklamy, paczkomaty, miejsca postojowe, schowki oraz inne urządzenia infrastrukturalne. Informacje o dostępnych powierzchniach publikowane są na bieżąco przez administrację osiedli.

Jednocześnie Spółdzielnia podejmuje działania zmierzające do pozyskania środków zewnętrznych, w tym funduszy unijnych. W 2026 roku planowane jest ubieganie się o dofinansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Siedzibnej 6.

2. Działania społeczne na rzecz członków.

Spółdzielnia prowadzi aktywną politykę wzmocnienia więzi społecznych oraz dialogu z mieszkańcami. W przypadku istotnych spraw dotyczących funkcjonowania osiedli przeprowadzane są konsultacje społeczne oraz ankiety, które pozwalają na poznanie opinii i potrzeb mieszkańców oraz uwzględnienie ich w podejmowanych decyzjach.

Od wielu lat realizowane są również działania mające na celu poprawę dostępności budynków dla osób z ograniczoną mobilnością. Obejmują one modernizację wind oraz dostosowywanie wejść do klatek schodowych do poziomu „0”, co znacząco ułatwia codzienne funkcjonowanie osobom starszym, rodzinom z dziećmi oraz osobom z niepełnosprawnościami.

Spółdzielnia pozostaje również otwarta na współpracę z lokalnymi organizacjami i instytucjami - w przypadku pojawienia się możliwości realizacji wspólnych inicjatyw społecznych, podejmowane są działania zmierzające do ich wsparcia i wdrożenia.

3. Kultura i integracja mieszkańców.

W celu budowania relacji sąsiedzkich oraz integracji mieszkańców Spółdzielnia wspiera organizację wydarzeń okolicznościowych i inicjatyw lokalnych. W ostatnim okresie, we współpracy z jednostką samorządową, zorganizowano m.in. wydarzenie z okazji Dnia Dziecka na osiedlu Tarchomin I.

Równolegle prowadzone są działania zmierzające do utworzenia przestrzeni wspólnych przeznaczonych do spotkań i aktywności kulturalnych - obecnie trwają prace przygotowawcze związane z adaptacją pomieszczeń na potrzeby tego typu inicjatyw.

Spółdzielnia deklaruje również wsparcie dla oddolnych inicjatyw mieszkańców w zakresie działalności kulturalnej i integracyjnej, w miarę możliwości organizacyjnych i finansowych.

4. Ekologia i zrównoważony rozwój.

W odpowiedzi na rosnące znaczenie działań proekologicznych Spółdzielnia realizuje oraz planuje szereg inicjatyw zmierzających do ograniczenia zużycia energii i ochrony środowiska.

Na rok 2026 zaplanowano realizację termomodernizacji budynku przy ul. Siedzibnej 6, co przyczyni się do obniżenia kosztów ogrzewania oraz redukcji emisji CO₂.

W zakresie odnawialnych źródeł energii Spółdzielnia analizuje możliwości inwestycyjne. Obecnie brak jest dostępnych programów wsparcia umożliwiających realizację tego typu przedsięwzięć, jednak w przypadku pojawienia się korzystnych rozwiązań finansowych oraz uzasadnienia ekonomicznego, działania te będą rozważane w przyszłości.

Istotnym elementem działań proekologicznych jest przeprowadzona modernizacja węzłów cieplnych oraz instalacji centralnego ogrzewania, która już przyniosła wymierne efekty w postaci ograniczenia zużycia energii.

W obszarze gospodarki wodnej planowane jest wdrażanie systemów retencji wody opadowej, w tym montaż zbiorników na deszczówkę wykorzystywaną do podlewania terenów zielonych. Realizacja tych działań uzależniona jest od dostępności środków finansowych oraz ewentualnych programów dofinansowania.

Spółdzielnia prowadzi również działania związane z zagospodarowaniem terenów zielonych - nasadzenia drzew, krzewów oraz zakładanie łąk kwietnych realizowane są we współpracy z Radami Osiedli i zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców. W miejscach, gdzie istnieje taka potrzeba i akceptacja społeczna, tworzone są również strefy wypoczynkowe oraz przestrzenie rekreacyjne.

Działania edukacyjne w zakresie ekologii prowadzone są poprzez kampanie informacyjne i materiały umieszczane na klatkach schodowych, dotyczące m.in. prawidłowej segregacji odpadów oraz oszczędzania energii cieplnej i elektrycznej oraz wody.

Spółdzielnia przygotowała również odpowiednią infrastrukturę do selektywnej zbiórki odpadów, umożliwiając mieszkańcom skuteczne wdrażanie zasad recyklingu.

5. Transparentność i komunikacja.

Zapewnienie sprawnej i przejrzystej komunikacji z mieszkańcami stanowi jeden z kluczowych kierunków działania Spółdzielni. Informacje przekazywane są na bieżąco za pośrednictwem ogłoszeń na klatkach schodowych oraz strony internetowej.

Od 2026 roku planowane jest uruchomienie nowoczesnych kanałów komunikacji, obejmujących system powiadomień e-mail oraz SMS, co znacząco usprawni przepływ informacji.

W dalszej perspektywie Spółdzielnia dąży do wdrożenia dedykowanej aplikacji mobilnej, która umożliwi jeszcze szybszy i bardziej bezpośredni kontakt z mieszkańcami oraz dostęp do najważniejszych informacji dotyczących osiedli.

Podsumowanie

Realizacja przyjętych przez Walne Zgromadzenie kierunków rozwoju przebiega zgodnie z założeniami. Podejmowane działania przyczyniają się do poprawy efektywności ekonomicznej Spółdzielni, podnoszenia standardu zamieszkania oraz wzmocnienia relacji społecznych wśród mieszkańców. Zarząd będzie kontynuował realizację przyjętych celów w kolejnych latach, dostosowując działania do aktualnych potrzeb i możliwości finansowych.

D. Działalność remontowa.

Utrzymanie należytego stanu technicznego i użytkowego własnych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymagało przeprowadzenia w 2025 roku kolejnych, zaplanowanych uprzednio prac remontowych, mających na celu odtworzenie stanu pierwotnej sprawności użytkowej budynków, niezbędnej dla dalszej, bezpiecznej ich eksploatacji.

Wartość prac remontowo - inwestycyjnych wykonanych w 2025 roku stanowiła łącznie kwotę: 3 438 204,05 zł (brutto).

Szczegółowe zestawienie zadań zrealizowanych w poszczególnych osiedlach: Targówek, Bródno, Tarchomin I, II, III podane zostało w dalszej części niniejszego opracowania.

W 2025 roku udało się zrealizować z ważniejszych prac następujące prace remontowo inwestycyjne :

Osiedle Targówek (Tadeusza Korzonia 111, 113, 117).

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Tadeusza Korz < 3 6 > - wartość wykonanych prac wynosi 38 900,84 zł.



2. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 33 241,99 zł.
3. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 28 981,66 zł.
4. Remont czap kominowych, kominów (termo-izolacja komina, obróbka blacharska czapy kominowej, nawierzchniowa izolacja przeciwwodna czapy kominowej) w budynku Tadeusza Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 90 216,45 zł.
5. Remont czap kominowych, kominów (termo-izolacja komina, obróbka blacharska czapy kominowej, nawierzchniowa izolacja przeciwwodna czapy kominowej) w budynku Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 54 939,42 zł.
6. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 149 632,00 zł.
7. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 149 632,00 zł.
8. Modernizacja systemu monitoringu wizyjnego na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 63 697,44 zł.
9. Kompleksowa wymiana słupów oświetleniowych ciągu piesze na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 93 788,03 zł.
10. Likwidacja ogrodzenia boiska osiedlowego zlokalizowanego na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 14 366,40 zł.
11. Odtworzenie numeracji oraz linii wyznaczających powierzchnię miejsc postojowych na parkingu osiedlowym zlokalizowanym na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 48 455,28 zł.
12. Wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej modernizacji węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 5 989,00 zł.
13. Remont odparzonej elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 9 701,01 zł.
14. Remont odparzonej elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 2 160,00 zł.
15. Remont urządzeń zabawowych na osiedlowym placu zabaw zlokalizowanym na Osiedlu Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 54 673,51 zł.
16. Wykonanie stałego przyłącza elektrycznego do altany śmietnikowej zlokalizowanej przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 9 801,67 zł.
17. Wykonanie i montaż daszków nad wejściami do klatek schodowych nr. I, V w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 17 820,00 zł.
18. Uszczelnienie studzienki kanalizacji deszczowej zlokalizowanej ciągu jezdnym na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 11 379,10 zł.
19. Wymiana pięciu podejść do pionów kanalizacyjnych na poziomie piwnic w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 4 474,99 zł.

Osiedle Bródno (Bolesławicka 10/12, Siedzibna 6).

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w lokalu mieszkalnym nr 2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Siedzibna 6 - wartość wykonanych prac wynosi 654,85 zł.
2. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac wynosi 172 800,00 zł.
3. Wymiana armatury i osprzętu rozdzielaczy instalacyjnych centralnego ogrzewania w węźle ciepłym w budynku przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac wynosi 14 000,00 zł.

4. Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej regulacji instalacji centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bolesławicka 10/12 - wartość wykonanych prac wynosi 15 000,00 zł.
5. Wymiana stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym nr 4 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac wynosi 6 233,61 zł.
6. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 12 - wartość wykonanych prac wynosi 5 660,00 zł.

Osiedle Tarchomin I (Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20).

1. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 540 000,00 zł.
2. Wymiana pionu centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 9 720,00 zł.
3. Remont przejścia komunikacyjnego łączącego klatki schodowe nr I i II znajdującego się na XI kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 24 840,00 zł.
4. Remont zejść do piwnic lokatorskich w klatce schodowej nr I, II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 9 328,22 zł.
5. Adaptacja powierzchni nieużytkowej na użytkową znajdującą się na XI kondygnacji klatki schodowej nr II poprzez wykonanie prac budowlano-wykończeniowych umożliwiających przystosowanie wygospodarowanej powierzchni do wynajmu jako komórka lokatorska w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 21 600,00 zł.
6. Modernizacja wężła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16 - wartość wykonanych prac wynosi 99 900,00 zł.
7. Modernizacja wężła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 99 900,00 zł.
8. Opracowanie dokumentacji projektowej pt. „Stała organizacja ruchu dla Osiedla Tarchomin I” - wartość wykonanych prac wynosi 1 845,00 zł.
9. Wymiana uszkodzonego zaworu różnicy ciśnień w węźle cieplnym zlokalizowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16 - wartość wykonanych prac wynosi 2 154,06 zł.
10. Wymiana wolnostojących koszy na śmieci usytuowanych na terenie Osiedla Tarchomin I - wartość wykonanych prac wynosi 18 142,50 zł.
11. Usunięcie aktów wandalizmu w postaci graffiti ze ścian altany śmietnikowej zlokalizowanej na terenie Osiedla Tarchomin I oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 kl. I - wartość wykonanych prac wynosi 7 995,00 zł.
12. Wymiana oświetlenia na energooszczędne w klatce schodowej nr II budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 2 970,00 zł.

Osiedle Tarchomin II (Erazma z Zakroczymia 12, Myśluborska 115).

1. Modernizacja wężła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 164 639,19 zł.
2. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 598 532,14 zł.
3. Remont przejść komunikacyjnych łączących klatki schodowe nr I, II, III znajdujących się na XI kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 40 000,00 zł.

4. Remont ogrodzenia terenu Osiedla Tarchomin II - wartość wykonanych prac wynosi 20 690,13 zł.
5. Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 11 000,01 zł.
6. Wymiana oświetlenia na energooszczędne w klatce schodowej nr II budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 4 016,80 zł.
7. Wymiana pionu centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 8 635,81 zł.
8. Remont urządzeń zabawowych na osiedlowym placu zabaw zlokalizowanym na Osiedlu Tarchomin II - wartość wykonanych prac wynosi 74 409,14 zł.
9. Wymiana wolnostojących koszy na śmieci usytuowanych na terenie Osiedla Tarchomin II - wartość wykonanych prac wynosi 16 695,04 zł.

Osiedle Tarchomin III (Myśliborska 98).

1. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 95 845,83 zł.
2. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 176 738,39 zł.
3. Remont ściany elewacyjnej w obrębie lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 21 808,55 zł.
4. Remont tarasu odkrytego stanowiący element konstrukcyjny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 244 896,11 zł.
5. Remont urządzeń zabawowych na osiedlowym placu zabaw zlokalizowanym na Osiedlu Tarchomin III - wartość wykonanych prac wynosi 25 092,00 zł.
6. Zmiana nastawy regulatora przepływu i różnicy ciśnień w związku z przeprowadzoną modernizacją węzła ciepłego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 610,88 zł.

Wybór ofert oraz wykonawców robót dla zaplanowanych prac remontowych i modernizacyjnych dokonywany był przez Zarząd Spółdzielni, przy współudziale Administracji, Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli. Współpraca ta miała miejsce na każdym etapie przygotowań, a także realizacji zamierzeń zaplanowanych w 2025 roku i obejmowała poszczególne etapy działań, takie jak:

- a/ opracowanie koncepcji, sposobu i techniki wykonania robót, po uprzednim uzgodnieniu z Radą Osiedla merytorycznej potrzeby i zakresu prac niezbędnego do wykonania na terenie budynku lub osiedla,
- b/ sporządzenie zapytania ofertowego z określeniem szczegółowej specyfikacji istotnych elementów zamówienia oraz potrzeb i przesłanie do firm zainteresowanych realizacją robót wraz z projektem, szkicem lub rysunkami,
- c/ zebranie ofert od specjalistycznych firm na wykonanie danego rodzaju prac,
- d/ sprawdzenie kosztorysu lub uproszczonej kalkulacji ofertowej robót budowlanych,
- e/ wybór najkorzystniejszej oferty oraz wykonawcy robót,
- f/ nadzór nad przebiegiem poszczególnych etapów prac, wskazywanie błędów wykonawczych bądź nieprawidłowości czy też niezgodności z normami,
- g/ odbiór techniczny robót z protokołem końcowym komisji technicznej Spółdzielni.

Kompletowanie dokumentacji technicznej, wysyłanie zapytań ofertowych, wybór ofert oraz wykonawcy robót – przebiegało w oparciu o zasady i kryteria określone w regulaminie Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Stosownie do wymogów określonych w art. 62 ust. 1. Prawa Budowlanego Spółdzielnia przeprowadziła w 2025 roku obowiązkowe przeglądy okresowe we wszystkich budynkach mieszkalnych, polegające na sprawdzeniu bieżącego stanu technicznego sprawności obiektów w zakresie:

a/kontroli szczelności instalacji oraz urządzeń gazowych we wszystkich lokalach mieszkalnych, usługowych, pomieszczeniach technicznych, ciągach korytarzy piwnic oraz w pomieszczeniach liczników gazowych – przeglądu dokonano w miesiącach listopad – grudzień 2025 r.;

b/funkcjonowania i sprawności przewodów kominowych oraz kanałów wentylacji grawitacyjnej - przeglądy odbyły się w miesiącach listopad - grudzień 2025 roku w lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych;

c/elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów - przeglądy okresowe jednoroczne przeprowadzone zostały w miesiącu czerwcu 2025 r. we wszystkich 12-stu budynkach mieszkalnych: na osiedlu Targówek VII, Bródno I, Tarchomin VA i VI, - w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych.

Dokonano także dwukrotnego w ciągu roku przeglądu stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Korzona 111 na osiedlu Targówek VII, dla którego powierzchnia zabudowy przekracza 2 000 m². Kontrolę przeprowadzono w dniu 27.05.2025 r. oraz w dniu 28.11.2025 r. i stosowne powiadomienie przesłane zostało do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W zakresie przeciwpożarowej instalacji wodociągowej przeprowadzone zostały w garażach w lipcu 2025 roku okresowe sprawdzenia hydrantów wewnętrznych w budynkach mieszkalnych przy ul. Myśliborskiej 98 i Myśliborskiej 115, os. Tarchomin, a także badania podręcznego sprzętu gaśniczego.

W zakresie instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska okresowy przegląd separatorów kanalizacji deszczowej, wraz z ich oczyszczeniem, przeprowadzony został w garażu podziemnym w budynkach przy ul. Myśliborskiej 98 i Myśliborskiej 115, a także przegląd separatorów zainstalowanych pod nawierzchnią parkingu naziemnego dla potrzeb budynków przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20, dokonany zgodnie z przepisami.

Powyższe przeglądy okresowe, wykonane były przez pracowników posiadających stosowne kwalifikacje, uprawnienia oraz przekazane zostały do Spółdzielni wraz z protokółarnym potwierdzeniem wyników dokonanych badań i sprawdzeń oraz zaleceniami pokontrolnymi, jak również wpisaniem do książki obiektu budowlanego danego budynku. Stanowią one podstawę do sporządzania rocznych planów remontów i napraw bieżących.

E. Sytuacja finansowo gospodarcza Spółdzielni w 2025 r.

1. INFORMACJA O WYNIKACH FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o przepisy ustawy:

- ✓ o rachunkowości – Dz.U. 2023 r. poz. 120 z późn. zm. obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości. Ustawa określa zasady rachunkowości, tryb badania sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów oraz zasady wykonywania działalności w zakresie usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- ✓ o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, z 2017 r. poz. 1523, 1596, z 2018 r. poz. 845, Dz.U. z 2020 r. poz. 1465, Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, Dz.U. z 2023 r. poz. 438, Dz.U. z 2024 r. poz. 558,
- ✓ a w zakresie dotyczącym spółdzielni, ale nie uregulowanym tą ustawą – Prawo spółdzielcze – Dz.U. z 2024 r. poz. 593 z dnia 19 kwietnia 2024 roku,
- ✓ o podatku dochodowym od osób prawnych – Dz.U. z 2025 r. poz. 278 z dnia 07 luty 2025 roku.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie uchwalanego przez Radę Nadzorczą planu przewidywanych kosztów oraz przychodów w celu umożliwienia oceny rentowności oraz ryzyka na dany rok, który określa planowane, tzn. przewidywane koszty i przychody i jednocześnie stanowi podstawę do wydatków w okresie rocznym.

Prowadząc księgi rachunkowe Spółdzielnia uwzględnia specyficzne warunki działalności spółdzielni mieszkaniowej określone przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i kolejnymi jej nowelizacjami.

Obowiązki członków wynikają z art. 4 ust 1-2 i 4 są powiązane z zasadą rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości. W myśl art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o podatku dochodowym od osób prawnych obligują rozliczanie działalności w dwóch obszarach, tj. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych oraz działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem CIT.

Spółdzielnia za 2025 r. osiągnęła wynik ujemny w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a na działalności gospodarczej wynik dodatni. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **1 453 360,84 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **190 132,00 zł** wynik netto wyniósł **1 263 228,84 zł**.

1.1 Wynik na działalności eksploatacyjnej (strata netto) za 2025 r. wyniósł 248 444,70 zł.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **248 444,70 zł**. Nadwyżka ta została wykazana w rachunku zysku i strat, jako nadwyżka kosztów z roku bieżącego i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie.

1.2 Wynik na działalności gospodarczej (zysk netto) za 2025 r. wyniósł **1 511 673,54 zł.**

Spółdzielnia uzyskała na działalności gospodarczej zysk brutto w kwocie 1 701 805,54 zł, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 190 132,00 zł., osiągnęła zysk netto 1 511 673,54 zł. Do Urzędu Skarbowego w 2025 r. Spółdzielnia z tyt. podatku dochodowego od osób prawnych, dokonała wpłat zaliczkowych na kwotę 144 288,00 zł., w związku z powyższym niedopłata podatku za 2025 r. wyniosła 45 844,00 zł.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

ROK 2025						
Lp.	OSIEDLE	WYNIK GZM	WYNIK DZIAŁANOŚCI GOSP. BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY CIT	WYNIK DZIAŁANOŚCI GOSP. NETTO	WYNIK GZM I WYNIK NA DZIAŁANOŚCI GOSPOD.
1	2	3	4	5	6 = KOL.4 - KOL.5	7 = KOL.3 + KOL.6
1.	Bródno - Bolesławicka 10/12	-43 096,28	187 304,65	20 105,00	167 199,65	124 103,37
2.	Bródno - Siedzibna 6	3 258,58	7 189,70	2 528,00	4 661,70	7 920,28
3.	Tarchomin I	-135 657,40	817 895,86	40 738,00	777 157,86	641 500,46
4.	Tarchomin II	-50 164,56	208 365,50	40 561,00	167 804,50	117 639,95
5.	Tarchomin III	-32 564,67	90 171,69	16 764,00	73 407,69	40 843,02
6.	Targówek	9 779,63	390 878,15	69 436,00	321 442,15	331 221,78
RAZEM SPÓŁDZIELNIA:		-248 444,70	1 701 805,54	190 132,00	1 511 673,54	1 263 228,84

2. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym.

Spółdzielnia w świetle art. 64 ust. 1 Ustawy o rachunkowości nie spełnia warunków dotyczących badania sprawozdania. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **35 693 341,89 zł.** Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2025 r. wyniosła 248 444,70 zł. Zysk netto z działalności gospodarczej w 2025 r. stanowił kwotę 1 511 673,54 zł.

2.1 Inwentaryzacja

Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy o rachunkowości z dn. 29. 09. 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z p. zm.). Wszystkie składniki aktywów i pasywów bilansu objęte zostały inwentaryzacją z częstotliwością zgodną z ustawą o rachunkowości. Rzeczowe składniki poddane zostały spisowi z natury wg stanu na dzień 31.12.2025 r. Rozrachunki poddane zostały procedurze uzgodnień z kontrahentami a pozostałe składniki aktywów i pasywów drogą weryfikacji danych ewidencji i dokumentacji. Aktywa i pasywa na dzień 31.12.2025 r. zostały wycenione zgodnie z przestrzeganiem przepisów ustawy o rachunkowości.

2.2 Analiza oraz ocena sytuacji majątkowej i finansowej i możliwości kontynuacji działalności Spółdzielni.

Ogólna ocena wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni.

Poniższa tabela przedstawia sytuację finansową w ujęciu liczbowym Spółdzielni w latach 2024-2025 za pomocą wskaźników:

Lp.	NAZWA WSKAŹNIKA I JEGO WZÓR	MIERNIK	ROK OBROTOWY	
			2024	2025
I	WSKAŹNIKI FINANSOWANIA			
1	Zamrożenie funduszy $\frac{\text{fundusze własne} + \text{rezerwy i zobow. długoterm.} + \text{zobow. z tyt. dostaw i usług}}{\text{aktywa ogółem}}$	%	0,85	0,86
2	Samofinansowanie $\frac{\text{fundusze własne} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	%	74,32	76,47
3	Trwałość struktury finansowania $\frac{(\text{fundusze własne} + \text{rezerwy}) \times 100}{\text{pasywa ogółem}}$	%	74,32	76,47
4	Zadłużenie $\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	krotność	0,26	0,24
5	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego $\frac{\text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$	krotność	0,04	0,04
6	Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych $\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$	krotność	0,35	0,31
7	Sfinansowanie majątku trwałego fund. własnymi $\frac{(\text{fundusze własne} - \text{majątek trwały}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	%	99,54	106,27
II	WSKAŹNIKI RENTOWNOSCI			
8	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	%	2,71	4,24
9	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	%	3,65	5,54
10	Rentowność netto sprzedaży (ROS) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	10,08	16,45

III	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ			
11	Wskaźnik płynności bieżącej <u>aktywa obrotowe-należności z z tyt. dostaw i usług pow. 12m-cy</u> zobowiązania krótkoterminowe	krotność	1,19	1,30
12	Wskaźnik płynności szybkiej <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	krotność	0,92	1,07
IV	WSKAŹNIKI ROTACJI - OBROTOWOŚCI			
13	Szybkość obrotu należnościami z tytułu dostaw <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług × 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży	w dniach	23,52	19,03
14	Szybkość obrotu zobowiązań z tytułu dostaw <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług × 365 dni</u> koszt własny sprzedanych produktów i towarów	w dniach	107,59	98,11

Z przedstawionych wskaźników wynikają następujące wnioski:

a. W zakresie wskaźników finansowania:

- ✓ w 2025 roku stan majątku trwałego zwiększył się o zakup nowego serwera ,
- ✓ w 2025 została uwzględniona wartość dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych,
- ✓ w spółdzielni wystąpiły wyodrębnienia 2 lokali oraz 2 garaży,
- ✓ struktura majątku w omawianym okresie wykazuje dominującą pozycję udziału majątku rzeczowego,
- ✓ wskaźnik samofinansowania wskazuje na stabilną sytuację finansową Spółdzielni oraz niezależności od kapitałów obcych.

b. W zakresie źródeł finansowania

- ✓ fundusze własne Spółdzielni stanowią 76,47%
- ✓ udział funduszy własnych w finansowaniu działalności Spółdzielni zwiększył się z 99,54 % na 106,27 %,
- ✓ wskaźnik ogólnego zadłużenia wskazuje, jaki jest udział kapitału obcego w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa. W 2025 r. kształtuje się on na niskim poziomie wynoszącym 0,24. Niski poziom wskaźnika świadczy o tym, że Spółdzielnia potrafi sama finansować swoją działalność.

c. W zakresie efektywności działalności

- ✓ wskaźniki płynności w 2025 r. kształtują się na poziomie 1,30 (wskaźnik płynności bieżącej); 1,07 (wskaźnik płynności szybkiej). Płynność finansowa Spółdzielni utrzymuję się na dobrym poziomie. Posiadane środki pieniężne zapewniają pokrycie zobowiązań bieżących,
- ✓ wskaźniki rentowności uległy zwiększeniu w stosunku do 2024 r. Rentowność majątku wynosi 4,24 %, rentowność kapitału własnego wynosi 5,54 %, rentowność sprzedaży netto wynosi 16,45 %,
- ✓ wskaźniki rotacji należności z tytułu dostaw i usług zmniejszył się i wynosi 19,03 dni, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług zmniejszyły cyklu obrotu o 9,48 dni.

Zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni - nie występują zjawiska:

- ✓ uzależnienia od jednego lub kilku dominujących dostawców czy też odbiorców,
- ✓ trudności w spłacie zobowiązań,
- ✓ zagrożenia współpracy z bankami,
- ✓ zagrożenia z tytułu toczących się istotnych postępowań cywilnych lub podatkowych,
- ✓ zamierzonego lub przymusowego ograniczenia działalności.

W tym stanie rzeczy Spółdzielnia zdolna jest do kontynuowania działalności, w nieograniczonym w istotnym stopniu rozmiarach w kolejnym roku.

Na majątku Spółdzielni nie występują zabezpieczenia majątkowe.

3. Aktywa trwałe

3.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Treść	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Wartość bilansowa środków trwałych na 31.12.2025 r.
Wartość majątku trwałego brutto						
Bilans otwarcia	1 456 962,76	42 742 474,22	287 347,92	0,00	56 454,14	44 543 239,04
Zwiększenia	0,00	0,00	2 965 786,86	0,00	28 256,10	2 994 042,96
Zmniejszenia	210,25	0,00	0,00	0,00	0,00	210,25
Bilans zamknięcia	1 456 752,51	42 742 474,22	3 253 134,78	0,00	84 710,24	47 537 071,75
Umorzenie						
Bilans otwarcia	0,00	18 654 862,81	287 347,92	0,00	52 511,33	18 994 722,06
Zwiększenia	0,00	647 078,16	1 048 229,34	0,00	2 150,64	1 697 458,14
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	19 301 940,97	1 335 577,26	0,00	54 661,97	20 692 180,20
Wartość netto na BO	1 456 962,76	24 087 611,41	0,00	0,00	3 942,81	25 548 516,98
Wartość netto na BZ	1 456 752,51	23 440 533,25	1 917 557,52	0,00	30 048,27	26 844 891,55

3.2 Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: - nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: - sprzedaży -inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem: brutto	172 812,82	0,00	0,00	172 812,82
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem	172 812,82	0,00	0,00	172 812,82
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem netto	0,00	0,00	0,00	0,00

4. Należności długoterminowe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: - nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: - sprzedaży -inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Należności długoterminowe (240)	1 044 674,72	0,00	11 355,16	1 033 319,56
Razem długoterminowe aktywa finansowe	1 044 674,72	0,00	11 355,16	1 033 319,56

Należności długoterminowe konto 240 – w kwocie: 1 033 319,56 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (91 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz, 139), za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.

5. Aktywa obrotowe

5.1. Należności krótkoterminowe:

- Z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty do 12 miesięcy:
 - rozrachunki z odbiorcami (konto 200) kwota: 1 484,06 zł
 - rozrachunki z dostawcami (konto 201,211): 7 700,21 zł
 - rozrachunki z członkami i najemcami (konto 204 i 289): 248 260,10 zł

Należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych, kredytu i opłat czynszowych dotyczą między innymi:

- lokali mieszkalnych: 171 976,19 zł
- lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych: 76 283,91 zł
- Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami (konto 207,210): 210 404,92 zł
- Rozrachunki z członkami i najemcami z tyt. należności za opłatę przekształceniową do 12 miesięcy (konto 240): 11 355,16 zł.

RAZEM: 479 204,45 zł

- 5.2. Z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń:
- Rozrachunki z US z tyt. VAT naliczony (konto 221): 7 963,75 zł,
 - Rozrachunki z Urzędem Miasta dot. opłaty za gospodarowanie odpadami: 180,00 zł

RAZEM: 8 143,75 zł.

5.3. Inne rozrachunki to:

- Rozrachunki z pracownikami z tyt. udzielonych pożyczek z ZFŚS (konto 236): 210,00 zł,
- Rozrachunki z tyt. rozliczenia sprzedaży mieszkań i innych (konto 242): 1 500,00 zł,
- Rozrachunki z pracownikami z tyt. ubezpieczeń pracowniczych (konto 249): 1 219,69 zł

RAZEM: 2 929,69 zł.

5.4. Należności dochodzone na drodze sądowej to:

- Należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat czynszowych (konto 204 i 290)

RAZEM: 397 278,59 zł.

6. Inwestycje krótkoterminowe:

- Środki pieniężne wg. stanu na dzień 31.12.2025 r. wynoszą **6 436 560,94 zł.**, w tym:
 - na lokatach: 4 168 199,67 zł.
 - na rachunkach bieżących i w kasie: 2 268 361,27 zł.

Zobowiązania Spółdzielni regulowane są na bieżąco. Obsługę bankową Spółdzielni w 2025 r. prowadził PKO BP S.A. O/Warszawa.

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (konto 641, 642, 647, 649 i 856) przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Stan wartości na:	
	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu - poz. B.IV), w tym:	826 583,63	491 013,36
Opłacone prenumeraty	0,00	0,00
Ubezpieczenie Zarządu i Rady Nadzorczej	3 276,85	3 275,00
Ubezpieczenie majątku	43 900,00	49 890,00
Licencje, energia elektryczna, gaz, usł. telekomunikacyjne	4 351,71	3 793,42
Dostawy niefakturowane	310 546,22	0,00
VAT do odliczenia w następnych okresach (dot. opł. przekszt.)	199 592,29	197 468,96
Niesfinansowane parkingi, odpisanie należności	96 861,42	73 658,69
Fundusz remontowy	0,00	0,00
Niedobór wpływów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	168 055,14	162 927,29

< 4 7 >

8. Kapitał - Fundusz własny Spółdzielni

8.1 Fundusze własne według stanu na 31.12.2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024 r.	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia (-)	Wartość na 31.12.2025 r.
Fundusz własny	25 427 335,68	2 804 196,52	935 176,98	27 296 355,22
1. Fundusz podstawowy, w tym:	24 500 370,80	1 292 522,98	8 212,10	25 784 681,68
Fundusz udziałowy (konto 801)	404 817,94	5 307,10	8 212,10	401 912,94
Fundusz zasobowy (konto 802)	142 658,16	0,00	0,00	142 658,16
Fundusz wkładów zaliczkowych (konto 803)	1 434 449,99	0,00	0,00	1 434 449,99
Fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 804)	1 626 424,32	0,00	0,00	1 626 424,32
Fundusz wkładów budowlanych (konto 805)	39 503 652,87	0,00	0,00	39 503 652,87
Fundusz budowy dźwigów (806)	0,00	2 965 786,86	0,00	2 965 786,86
Umorzenie zasobów mieszkaniowych (-) (konto 807)	-18 611 632,48	- 632 225,40	0,00	-19 243 857,88
Umorzenie funduszu budowy dźwigów (809)	0,00	-1 046 345,58	0,00	-1 046 345,58
Fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 808)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Fundusz z przeszacowania wkładów	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wynik finansowy z lat ubiegłych (konto 820)	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wynik finansowy za rok bieżący (konto 860)	926 964,88	1 511 673,54	926 964,88	1 511 673,54

Na fundusze własne Spółdzielni składają się wszystkie wymienione fundusze w powyższej tabeli. Wynik finansowy netto – zysk w kwocie **1 511 673,54 zł.** wykazano w rachunku zysków i strat.

9. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2025 r. wynoszą: **1 033 319,56 zł.**

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 1 033 319,56 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (91 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowych w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz. 139), za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.

10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiają się następująco:

Lp.	Rodzaj zobowiązań	Wartość /zł./
1	Konto 201- Rozrachunki z dostawcami z tytułu dostaw i usług	731 322,00
2	Konto 204 – Rozrachunki z od członków i najemców z tytułu eksploatacyjnych	543 358,13
3	Konto 207 - Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami	455 516,30
4	Konto 300 – Dostawy niefakturowane	404 451,06
<i>do 12 miesięcy</i>		<u>2 134 647,49</u>
5	Konto 211 – Rozrachunki z tytułu zatrzymanych kaucji od dostawców	244 080,07
<i>powyżej 12 miesięcy</i>		<u>244 080,07</u>
6	Konto 220 – Rozrachunki z urzędem skarbowym z tyt. CIT, PIT	79 100,00
7	Konto 222,223 – Rozrachunki z urzędem skarbowym z tyt. VAT	30 600,00
8	Konto 227 – Rozrachunki z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych ZUS	61 159,99
9	Konto 220 – Rozrachunki z Urzędem Miasta z tyt. opłaty przekształceniowej	11 355,16
<i>z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</i>		<u>185 215,15</u>
10	Konto 242 - Pozostałe rozrachunki dotyczą zob. z tytułu wkładów budowlanych i udziałów byłych członków i mieszkańców	79 164,93
11	Konto 241,243 – Pozostałe rozrachunki z członkami – przedpłaty na dźwigi	183 491,89
12	Konto 234,244,249-Pozostałe rozrachunki	176 338,98
<i>inne</i>		<u>438 995,80</u>
13	Konto 856 - Fundusz remontowy	2 949 790,65
14	Konto 851 - Fundusz świadczeń socjalnych ZFŚS	63 271,65
<i>fundusze specjalne</i>		<u>3 013 062,30</u>
RAZEM zobowiązania krótkoterminowe:		6 016 000,81

11. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe przede wszystkim dotyczą:

11.1 Nadwyżki wpływów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 103 236,07 zł., w tym:

- Osiedle Bródno – ul. Siedzibna 6 – kwota: 23 159,27 zł dot. roku bieżącego i lat ubiegłych,
- Osiedle Targówek – kwota: 80 076,81 zł dot. roku bieżącego i lat ubiegłych.

Spółdzielnia nadwyżkę z GZM planuje wykorzystać w okresie do końca 2026 r. poprzez nie zmienianie stawki na eksploatacji lub zmniejszając stawkę na eksploatacji w kolejnych latach.

11.2 Rozliczenia międzyokresowego przychodów z tytułu opłaty przekształceniowej gruntów z użytkowania wieczystego we własność w kwocie 1 244 430,23 zł

Łączna wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów wynosi: **1 347 666,30 zł.**

12. Charakterystyka pozycji Rachunku zysków i strat

12.1 Przychody ogółem w Spółdzielni za 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Przychody ze sprzedaży netto:		13 829 350,75
1.	Przychody z działalności gospodarczej - konto 701-2	794 497,55
2.	Przychody z działalności gospodarczej – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 702-2	50 991,75
3.	Przychody pozostałe z pożytków Spółdzielni- konto 703-2	564 776,64
4.	Przychody z działalności gospodarczej z tyt. funduszu remontowego – konto 704-2	49 325,82
5.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych - konto 701-1	3 743 382,63
6.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych –media (c.o., cw, zw, gaz) konto 702-2	5 204 259,70
7.	Przychody pozostałe z pożytków Spółdzielni- konto 703-2	3 295,60
8.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych na f. remontowy - konto 704-1	2 686 812,11
9.	Pozostałe przychody operacyjne:	620 255,05
a	<i>Sprzedaż mieszkań i garażu</i>	609 000,00
b	<i>odszkodowania</i>	4 361,24
c	<i>wyodrębnienia gruntu</i>	210,25
d	<i>zwrot kosztów sądowych i zastępstwa procesowe, zaokrąglenia i pozostałe</i>	6683,56
10	Przychody finansowe:	111 753,90
a	<i>-odsetki bankowe i od lokat</i>	40 709,89
b	<i>odsetki z tyt. nieterminowych wpłat czynszu lokali mieszkalnych</i>	62 695,98
c	<i>odsetki z tyt. nieterminowych wpłat czynszu lokali użytkowych</i>	8 348,03

13. Koszty ogółem w Spółdzielni za 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Koszty:		12 375 989,93
1.	Koszty eksploatacji lokali własnych, działalności gosp. - konto (501,550)	325 979,64
2.	Koszty mediów dot. lokali własnych – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 502	50 991,75
3.	Koszty lokali własnych z tyt. funduszu remontowego – konto 504	49 325,82
4.	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych - konto (501,550)	3 995 122,95
5.	Koszty mediów lokali mieszkalnych i użytkowych – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 502	5 204 259,70
6.	Koszty lokali mieszkalnych i użytkowych z tyt. funduszu remontowego – konto 504	2 686 812,11
7.	Pozostałe koszty operacyjne:	62 750,97
a	- z tytułu kosztów sądowych	6 424,97
b	-wyodrębnienia gruntu	210,25
c	- pozostałe	5 108,58
d	- odpisanie przedawnionych należności, kary umowne	51 007,17
8.	Koszty finansowe	746,99

Przychody, koszty i wynik finansowy Spółdzielni za rok 2025 z podziałem na osiedla przedstawia następująca tabela:

Zestawienie zbiorcze wyników za rok 2025

Lp	Treść	Bolesławicka 10 i 12	Siedzibna 6	Tarchomin-1	Tarchomin-2	Tarchomin-3	Targówek	WYNIK RAZEM
1	Przychody z eksploatacji GZM (+)	1 880 342,28	342 810,85	2 381 767,58	1 533 723,02	1 070 244,93	4 428 861,39	11 637 750,05
2	Koszty eksploatacji GZM (-)	1 923 438,57	339 552,27	2 517 424,98	1 583 887,58	1 102 809,60	4 419 081,76	11 886 194,75
I	Wynik na GZM	-43 096,28	3 258,58	-135 657,40	-50 164,56	-32 564,67	9 779,63	-248 444,70
1	Przychody z działalności gosp. (+)	232 766,97	12 201,20	288 659,52	347 687,36	168 705,12	409 571,59	1 459 591,76
2	Koszty działalności gosp. (-)	45 848,28	5 605,20	52 030,26	146 149,16	97 525,87	79 138,44	426 297,21
3	Przychody finans. (+)	13 775,91	843,64	8 002,10	9 607,87	8 532,40	70 991,98	111 753,90
4	Przychody oper. (+)	4 452,47	28,60	598 799,61	167,75	15 098,06	1 708,56	620 255,05
5	Koszty operacyjne (-)	17 392,54	270,12	25 458,02	2 901,11	4 606,53	12 122,65	62 750,97
6	Koszty finansowe (-)	449,88	8,42	77,09	47,21	31,49	132,89	746,99
II	Wynik bilansowy na dz. gosp. brutto	187 304,65	7 189,70	817 895,86	208 365,50	90 171,69	390 878,15	1 701 805,54
III	Wynik brutto	144 208,37	10 448,28	682 238,46	158 200,94	57 607,02	400 657,78	1 453 360,84
1	Podatek dochodowy 19% (-)	20 105,00	2 528,00	40 738,00	40 561,00	16 764,00	69 436,00	190 132,00
IV	Wynik bilansowy na dz. gosp. netto	167 199,65	4 661,70	777 157,86	167 804,50	73 407,69	321 442,15	1 511 673,54
V	Wynik razem GZM i DzG	124 103,37	7 920,28	641 500,46	117 639,95	40 843,02	331 221,78	1 263 228,84

Przychody, koszty i wyniki finansowe przedstawione w powyższej tabeli znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2025 r., które zostało sporządzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości z dn. 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009r Nr 152 poz. 1223 z p. zm.)

Spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem działającym bezwynikowo w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc ponoszone koszty muszą być równoważone przychodami. Różnica między kosztami bądź przychodami odpowiednio zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.


Dodatkowo Ustawa z dn. 14 czerwca 2007r o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła zasadę prowadzenia odrębnej ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne nieruchomości oraz mienie wspólne Spółdzielni.

Przychody w skali Spółdzielni to przychody z wpłat mieszkańców, wpłat pochodzących z wynajmu lokali użytkowych i mieszkalnych, wynajmu części wspólnych np. schowki, reklamy, miejsca postojowe oraz ze świadczenia usług administrowania itp.

Działalność remontowa i inwestycyjna Spółdzielni jest limitowana posiadanymi środkami na ten cel, ograniczonymi zadłużeniem mieszkańców.

Zarząd MSM „Budowlani” w Warszawie stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni za 2025 r. jest stabilna, a działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona w dającym się przewidzieć okresie.

Podstawowe kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturowej w Spółdzielni na najbliższą przyszłość zostały zatwierdzone uchwałą nr 19/2025 przez Walne Zgromadzenie Członków w dn. 14.06.2025 r. i są sukcesywnie realizowane.

Członek Zarządu
Główny spec. ds. technicznych
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wysocka

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
ZA 2025 ROK**

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
w WARSZAWIE z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 r.

Działalność Rady Nadzorczej określają: ustawa – ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 593) i Statut Spółdzielni.

I. Skład Rady Nadzorczej

W 2025 r. Rada Nadzorcza pracowała w niżej wymienionym składzie.

1. Stanisław Pieńkowski
2. Witold Aniśko
3. Dariusz Ratajczak
4. Halina Czapska
5. Elżbieta Fotek
6. Katarzyna Kuczyńska
7. Genowefa Popławska
8. Katarzyna Przybysz
9. Damian Szczepański
10. Barbara Szymańska
11. Tadeusz Wysocki
12. Krzysztof Pietrzak

W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1	Stanisław Pieńkowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 14.05.2025 r.
2	Barbara Szymańska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej do 22 maja 2025 r. od 22 maja 2025 r. Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
3	Tadeusz Wysocki	Sekretarz Rady Nadzorczej do dnia 26 czerwca 2025 r.
4	Katarzyna Przybysz	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej od dnia 22 maja 2025 r.
5	Halina Czapska	Sekretarz Rady Nadzorczej od dnia 26 czerwca 2025 r.

II. Informacja dotycząca pracy poszczególnych komisji Rady Nadzorczej

W 2025 roku w strukturze Rady Nadzorczej, podobnie jak w latach poprzednich, funkcjonowały trzy stałe komisje: Komisja Rewizyjna, Komisja Członkowsko–Mieszkaniowa oraz Komisja Statutowo–Regulaminowa.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania i obowiązki w sposób konsekwentny i systematyczny, zgodnie z zasadą ustawowego oraz statutowego podziału kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni, zapewniając prawidłowy nadzór nad jej działalnością.

Komisje problemowe prowadziły swoją działalność w oparciu o obowiązujące regulaminy oraz przyjęte półroczne plany pracy. W ramach realizowanych zadań wykonywały funkcje kontrolne wobec działalności Spółdzielni, a także wypracowywały stanowiska opiniodawcze i rekomendacje do spraw przedkładanych do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą, stanowiąc istotne wsparcie w procesie podejmowania decyzji.

Komisja Rewizyjna

W skład Komisji Rewizyjnej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1	Katarzyna Przybysz	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2	Dariusz Ratajczak	Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
3	Damian Szczepański	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
4	Tadeusz Wysocki	Członek Komisji Rewizyjnej
5	Stanisław Pieńkowski	Członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia, podczas których analizowała zagadnienia związane z kondycją finansową Spółdzielni, w szczególności w zakresie przychodów i kosztów, a także przyjęcia oraz realizacji rocznego planu gospodarczo-finansowego.

Komisja Rewizyjna opiniowała projekt oraz przyjęcie rocznego planu gospodarczo-finansowego, wysokość stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy, dokonując jednocześnie bieżącej analizy stopnia jego wykonania.

W ramach swoich prac Komisja dokonywała również weryfikacji sprawozdania finansowego wraz z bilansem oraz opinią biegłego rewidenta, formułując w tym zakresie opinię dla Rady Nadzorczej.

Ponadto Komisja opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego oraz bieżące sprawy kierowane do jej rozpatrzenia, w tym projekty uchwał będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej, jak również inne wnioski i pisma. Komisja Rewizyjna opiniowała także wybór biegłego rewidenta.

Komisja Członkowsko - Mieszkaniowa

W skład Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Genowefa Popławska	Przewodnicząca Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej
2.	Halina Czapska	Zastępca Przewodniczącej Członkowsko - Mieszkaniowej
3.	Witold Aniśko	Sekretarz Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej
4.	Barbara Szymańska	Członek Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej

Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa w 2025 roku odbyła 6 posiedzeń, podczas których zajmowała się sprawami członkowskimi oraz mieszkaniowymi wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

W ramach swojej działalności Komisja rozpatrywała oraz opiniowała sprawy dotyczące stosunku członkostwa w Spółdzielni, a także zagadnienia związane z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz sprawami zadłużeniowymi.

Komisja analizowała wnioski i sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni, formułując opinie i rekomendacje dla Rady Nadzorczej w zakresie podejmowanych rozstrzygnięć.

Działalność Komisji miała charakter opiniodawczo–doradczy i stanowiła istotne wsparcie w realizacji zadań Rady Nadzorczej w obszarze spraw członkowskich i mieszkaniowych.

Komisja Statutowo - Regulaminowa

W skład Komisji Statutowo-Regulaminowej wchodzi:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
6	Katarzyna Kuczyńska	Przewodnicząca Komisji Statutowo - Regulaminowej
7	Stanisław Pieńkowski	Zastępca Przewodniczącej Komisji Statutowo - Regulaminowej
8	Elżbieta Fotek	Sekretarz Komisji Statutowo - Regulaminowej
9	Krzysztof Pietrzak	Członek Komisji Statutowo - Regulaminowej

Komisja Statutowo–Regulaminowa odbyła 5 posiedzeń, podczas których realizowała zadania o charakterze opiniodawczo–doradczym w zakresie regulacji wewnętrznych Spółdzielni.

W ramach swojej działalności Komisja opiniowała projekty regulaminów oraz projekty uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą, jak również projekty uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu.

Komisja analizowała również projekt struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz jego dostosowanie do realizowanych zadań gospodarczych, formułując w tym zakresie stosowne opinie i rekomendacje dla Rady Nadzorczej.

III. Działalność Rady Nadzorczej

W 2025 roku działalność Rady Nadzorczej była realizowana zgodnie z półrocznymi Ramowymi Planami Pracy, uzupełnianymi o sprawy wynikające z bieżącej działalności oraz aktualnych potrzeb Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi kompetencjami, Rada Nadzorcza sprawowała stałą kontrolę nad gospodarką Spółdzielni oraz nad pracą Zarządu, a także nadzorowała prawidłową realizację zadań statutowych Spółdzielni.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się zgodnie z regulaminem oraz przyjętymi planami pracy. Wszystkie rozpatrywane sprawy były każdorazowo ujęte w porządku obrad, co zapewniało przejrzystość i prawidłowy przebieg procesu decyzyjnego.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania poprzez bieżący nadzór i kontrolę działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez analizę okresowych sprawozdań finansowo-gospodarczych, ocenę wykonania planów gospodarczych, remontowych oraz rocznego planu gospodarczo-finansowego. Prowadzono również systematyczną kontrolę prawidłowości dokumentacji remontowej oraz realizacji przyjętych harmonogramów prac.

Rada Nadzorcza sprawowała także nadzór nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni oraz jej członków. W ramach swoich kompetencji rozpatrywała również odwołania od decyzji Zarządu w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz skargi dotyczące działalności Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 18 posiedzeń, realizując w pełni wymaganą statutowo częstotliwość obrad – z zachowaniem zasady posiedzeń nie rzadziej niż raz na kwartał. Komisje Rady Nadzorczej odbyły łącznie 15 posiedzeń.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła 30 uchwał, które dotyczyły w szczególności spraw finansowych, oceny wykonania planów gospodarczo-finansowych i remontowych, aktualizacji regulaminów wewnętrznych oraz bieżących zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni. Każda z uchwał poprzedzona była analizą i opinią właściwych komisji Rady.

Rada Nadzorcza dokonała oceny realizacji uchwał przez Zarząd Spółdzielni i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, uznając ich wykonanie za prawidłowe i terminowe.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podejmowała uchwały przewidziane w § 46 ustawy Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni, w tym m.in. przyjęła plan gospodarczo-finansowy na rok 2026 oraz zatwierdziła nowe stawki funduszu remontowego.

Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem Spółdzielni w zakresie przygotowania projektów zmian Statutu Spółdzielni, Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, które zostały następnie przyjęte uchwałami Walnego Zgromadzenia w dniu 14 czerwca 2025 roku. Ponadto Rada przyjęła Regulamin windykacji, zgodnie z zaleceniami zawartymi w liście polustracyjnym z dnia 6 lutego 2025 roku.

Rada Nadzorcza zatwierdzała plany remontowe Spółdzielni oraz ich zmiany i korekty. W ramach nadzoru monitorowano również stan zadłużenia, proces windykacji należności, poziom środków finansowych na rachunkach bankowych Spółdzielni oraz poziom wydatków. Rada sprawowała także nadzór nad działalnością Rad Osiedli.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem Spółdzielni, którego członkowie uczestniczyli w posiedzeniach Rady. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i w sposób zapewniający sprawny przepływ informacji oraz dostęp do niezbędnej dokumentacji.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco informował Radę Nadzorczą – zarówno na posiedzeniach plenarnych, jak i komisji – o wszystkich istotnych sprawach dotyczących remontów, eksploatacji, sytuacji finansowej oraz realizacji wniosków polustracyjnych zawartych w liście z dnia 6 lutego 2025 roku.

W ocenie Rady Nadzorczej współpraca z Zarządem Spółdzielni w 2025 roku układała się bardzo dobrze, a realizacja uchwał i ustaleń Rady przebiegała terminowo i bez zastrzeżeń.

IV. Dyżury Członków Rady

Kontynuowaną od wielu lat formą działalności Rady Nadzorczej są dyżury członków Rady, stanowiące dodatkowy element pracy, niewynikający bezpośrednio z obowiązków statutowych, lecz wynikający z potrzeby zapewnienia członkom Spółdzielni możliwości bezpośredniego kontaktu z przedstawicielami Rady.

Dyżury odbywają się w dniu posiedzenia Rady nadzorczej w składzie dwuosobowym.

W 2025 roku odbyło się 15 dyżurów. Wszystkie zgłoszenia i sprawy przedstawione podczas dyżurów były rozpatrywane na bieżąco, a zainteresowanym udzielano odpowiedzi pisemnych lub bezpośrednich wyjaśnień w trakcie spotkań.

Członkowie Rady Nadzorczej brali udział w komisjach odbiorczych, przetargowych, uczestniczyli w posiedzeniach Rad Osiedli.

V. Nadzór nad działalnością gospodarczo - finansową Spółdzielni

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wykonanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 2025 rok, zarówno w zakresie realizacji przychodów, jak i poniesionych kosztów.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd Spółdzielni prawidłowo zrealizował przyjęty plan na 2025 rok, koncentrując się w szczególności na realizacji prac remontowo-konserwacyjnych, których celem było podniesienie wartości użytkowej nieruchomości oraz utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym. Jednocześnie zapewniono ciągłość dostaw mediów i usług dla mieszkańców oraz lokali użytkowych.

Po zapoznaniu się na posiedzeniu w dniu 13.05.2026 r. ze sprawozdaniem finansowym oraz wynikami działalności, Rada Nadzorcza stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Nie występują przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Spółdzielnia zachowuje pełną płynność finansową.

Spółdzielnia zakończyła rok obrotowy 2025 zyskiem netto w wysokości 1 511 673,54 zł, który – zgodnie z projektem uchwały Walnego Zgromadzenia – proponuje się przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Rada Nadzorcza, sprawując ustawowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, stwierdza, że jej funkcjonowanie w 2025 roku było prowadzone zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami oraz z zachowaniem stabilności finansowej.

Podsumowując, Rada Nadzorcza podkreśla, że Spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej, a jej działalność nie jest zagrożona. W związku z powyższym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.

MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

- **wykonanie remontów w 2025 roku**
- **plan remontów na 2026 rok i lata następne**

Wykonanie Planu Remontów i Modernizacji w 2025 r - Osiedle Targówek

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt "brutto"	Wykonanie "brutto"	Wyjaśnienia
1. Modernizacja węzła centralnego ogrzewania w zakresie centralnego ogrzewania w budynku przy ul. T. Korzona 111.	120 000,00	5 989,00	Przygotowano dokumentację projektową, wykonanie planowane na przełomie 2025/26 r.
2. Modernizacja węzła centralnego ogrzewania w zakresie centralnego ogrzewania w budynku przy ul. T. Korzona 113.	110 000,00	149 632,00	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług. Projekt modernizacji wraz z kosztorysem inwestorskim i nakładczym wykonany w 2022 r.
3. Modernizacja węzła centralnego ogrzewania w zakresie centralnego ogrzewania w budynku przy ul. T. Korzona 117.	110 000,00	149 632,00	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług. Projekt modernizacji wraz z kosztorysem inwestorskim i nakładczym wykonany w 2022 r.
4. Remont czap kominowych (papowanie + obróbka) T. Korzona 111.	35 000,00	90 216,45	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług, zwiększenia planowanej ilości kominów oraz zakresu prac remontowych o docieplenie kominów w celu porawienia ciągu wentylacyjnego.
5. Remont czap kominowych (papowanie + obróbka) T. Korzona 113.	35 000,00	54 939,42	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług, zwiększenia planowanej ilości kominów oraz zakresu prac remontowych o docieplenie kominów w celu porawienia ciągu wentylacyjnego.
6. Wymiana legalizacyjna wodomierzy w budynku T. Korzona 111.	45 000,00	38 900,84	
7. Wymiana legalizacyjna wodomierzy w budynku T. Korzona 113.	35 000,00	33 241,99	
8. Wymiana legalizacyjna wodomierzy w budynku T. Korzona 117.	35 000,00	28 981,66	
9. Remonty balkonów w zależności od potrzeb.	50 000,00	0,00	

10. Remont odparzonej elewacji budynku T. Korzona 117.	50 000,00	2 160,00	Z uwagi na brak zainteresowania potencjalnych wykonawców na wykonanie przedmiotowych prac zostały one przełożone na 2026 r.
11. Remont odparzonej elewacji budynku T. Korzona 111.	50 000,00	9 701,01	Z uwagi na brak zainteresowania potencjalnych wykonawców na wykonanie przedmiotowych prac zostały one przełożone na 2026 r.
12. Odtworzenie numeracji oraz linii wyznaczających powierzchnię miejsc postojowych.	35 000,00	48 455,28	Przekroczenie wyniku ze zwiększenia zakresu prac o odchwaszczenie.
13. Remont urządzeń na osiedlowym placu zabaw.	20 000,00	54 673,51	
14. Wymiana opraw oświetleniowych w latarniach osiedlowych w ilości 26 szt.	40 000,00	93 788,03	Przekroczenie wyniku ze zwiększenia zakresu planowanych prac o wymianę słupów na aluminiowe.
15. Wykonanie stałego przyłącza elektrycznego do altany śmietnikowej zlokalizowanej przy budynku T. Korzona 117.	12 000,00	9 801,67	
16. Modernizacja istniejącego wraz z dołożeniem kamer monitoringu wizyjnego na terenie Osiedla.	70 000,00	63 697,44	
17. Likwidacja ogrodzenia boiska osiedlowego	20 000,00	14 366,40	
18. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00	0,00	
Wykonanie i montaż daszków nad wejściami do klatek schodowych nr I, V w budynku T. Korzona 117.	0,00	17 820,00	Prace wykonane w celu poprawienia bezpieczeństwa użytkowników oraz poprawienia warunków mieszkaniowych.
Uszczelnienie studzienek kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w ciągu jezdnym na terenie Osiedla.	0,00	11 379,10	Prace konieczne do wykonania w celu wyeliminowania możliwości wystąpienia wypadku na terenie Osiedla.
Wymiana pięciu podejść do pionów kanalizacyjnych na poziomie piwnic w budynku T. Korzona 117.	0,00	4 474,99	Prace konieczne do wykonania z uwagi na zły stan techniczny podejść kanalizacyjnych.
Razem	897 000,00	881 850,79	

Sporządził: Adam Grabowski
02.04.2024 r.

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:	
1.	Remont klatki schodowej nr VI w budynku przy ul. T. Korzona 111
2.	Remont pokrycia dachu w budynku przy ul. T. Korzona 111
3.	Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. T. Korzona 111
4.	Remont pokrycia dachu w budynku przy ul. T. Korzona 113
5.	Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. T. Korzona 113
6.	Remont pokrycia dachu w budynku przy ul. T. Korzona 117
7.	Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. T. Korzona 117
8.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. T. Korzona 117
9.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. T. Korzona 113
10.	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. T. Korzona 111

Wykonanie Planu Remontów i Modernizacji w 2025 r - Osiedle Bródno

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt "brutto"	Wykonanie "brutto"	Wyjaśnienia
1. Modernizacja węzła ciepłnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku Bolesławicka 10.	120 000,00	172 800,00	Przekroczenie wyniku ze wzrostu cen materiałów i usług. Projekt modernizacji wraz z kosztorysem inwestorskim i nakładczym wykonany w 2022 r.
2. Wymiana armatury i osprzętu rozdzielaczy instalacyjnych centralnego ogrzewania w węźle ciepłym w budynku Bolesławicka 10.	13 500,00	14 000,00	Przekroczenie wyniku ze wzrostu cen materiałów i usług.
3. Docieplenie budynku przy ul. Siedzibna 6.	350 000,00	0,00	Prace przełożone do wykonania na 2026 r.
4. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00	0,00	
Opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Bolesławicka 10/12.	0,00	15 000,00	Prace wykonane z uwagi na konieczność regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Bolesławicka 12 po zakończonych pracach modernizacyjnych węzła celem poprawy pracy węzła.
Wymiana stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym nr 4 zlokalizowanym w budynku przy ul. Bolesławicka 10.	0,00	6 233,61	Prace wykonane z uwagi na zły stan techniczny stolarki okiennej.
Wymiana drzwi wejściowych do lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku przy ul. Bolesławicka 12.	0,00	5 660,00	Prace wykonane z uwagi na zły stan techniczny ślusarki drzwiowej.
Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody w lokalu nr 2 w budynku przy ul. Siedzibna 6.	0,00	654,85	Prace wykonane po planowanym terminie wymiany wodomierzy spowodowany nie udostępnieniem lokalu w terminie.
Razem	508 500,00	214 348,46	

Sporządził: Adam Grabowski
02.04.2026 r

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:
1. Wymiana pokrycia dachowego budynku Siedzibna 6
2. Wymiana pokrycia dachowego budynku Bolesławicka 10/12
3. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Siedzibna 6
4. Renowacja elewacji budynku Bolesławicka 10 i 12

Wykonanie Planu Remontów i Modernizacji w 2025 r., Osiedle Tarchomin I

Rodzaj prac	Planowany koszt "brutto"	Wykonanie "brutto"	Wyjaśnienia
1. Remont klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 18	480 000,00	540 000,00	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
2. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 16	95 000,00	99 900,00	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
3. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 18	95 000,00	99 900,00	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
4. Wymiana wolnostojących koszy na śmieci w ilości 9 szt na terenie Osiedla	18 142,50	18 142,50	
5. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji	25 000,00	0,00	
Wymiana pionu centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników w klatce nr II budynku Erazma z Zakroczymia 18	0,00	9 720,00	Prace wykonane z uwagi na zły stan techniczny
Remont przejścia komunikacyjnego łączącego klatki schodowe nr I i II w budynku Erazma z Zakroczymia 18	0,00	24 840,00	Prace wykonane w połączeniu z przeprowadzonym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.
Remont zejść do piwnic lokatorskich w budynku Erazma z Zakroczymia 18	0,00	9 328,22	Prace wykonane w połączeniu z przeprowadzonym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.
Adaptacja powierzchni nieużytkowej na użytkową z przeznaczeniem na wynajem zlokalizowanej na XI kondygnacji klatki schodowej nr. II w budynku Erazma z Zakroczymia 18	0,00	21 600,00	Prace wykonane w połączeniu z przeprowadzonym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.
Wymiana oświetlenia na energooszczędne na klatce schodowej nr II budynku Erazma z Zakroczymia 18	0,00	2 970,00	Prace wykonane w połączeniu z przeprowadzonym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.
Usunięcie aktów wandalizmu w postaci graffiti ze ścian altany śmietnikowej zlokalizowanej na terenie Osiedla Tarchomin I oraz ściany budynku Erazma z Zakroczymia 18 kl. I	0,00	7 995,00	Prace wykonane w celu usunięcia aktów wandalizmu z altany śmietnikowej oraz budynku.

Wymiana uszkodzonego zaworu różnicy ciśnień w węźle cieplnym budynku Erazma z Zakroczymia 16	0,00	2 154,06	Prace konieczne do wykonania w celu przywrócenia prawidłowej pracy węzła cieplnego.
Opracowanie dokumentacji projektowej pt. " Stała organizacja ruchu dla Osiedla Tarchomin I"	0,00	1 845,00	Prace konieczne do wykonania w celu ustalenia zasad prawnych dot. parkowania i postoju na terenie osiedla.
Razem		688 142,50	838 394,78

Sporządził: Adam Grabowski
02.04.2026 r.

Tarchomin I

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:

1. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18,
2. Remont klatki schodowej nr III w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 20
3. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20
4. Renowacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20
5. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20.

Wykonanie Planu Remontów i Modernizacji wykonanych w 2025 r - Osiedle Tarchomin II

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt "brutto"	Wykonanie "brutto"	Wyjaśnienia
1. Remont klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.	480 000,00	598 532,14	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług oraz zwiększenia zakresu prac o remont parteru klatki schodowej nr II.
2. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.	120 000,00	164 639,19	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
3. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Myśluborska 115.	95 000,00	0,00	Prace wykonywane na przełomie 2025/26 roku. Rozliczenie prac nastąpi w 2026 r.
4. Renowacja ogrodzenia osiedla.	35 000,00	20 690,13	
5. Modernizacja istniejącego systemu monitoringu wizyjnego.	15 000,00	0,00	Prace przeniesione na 2026 r.
6. Wymiana wolnostojących koszy na śmieci w ilości 9 szt. na terenie Osiedla	18 142,50	16 695,04	
7. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe podczas eksploatacji.	25 000,00	0,00	
Remont przejść komunikacyjnych łączących klatki schodowe nr I, II, III zlokalizowanych na XI kondygnacji budynku Erazma z Zakroczymia 12.	0,00	40 000,00	Prace wykonane w połączeniu z przeprowadzonym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.
Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej nr II w budynku Erazma z Zakroczymia 12.	0,00	11 000,01	Prace wykonane w połączeniu z przeprowadzonym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.
Wymiana oświetlenia na energooszczędne w klatce schodowej nr II w budynku Erazma z Zakroczymia 12.	0,00	4 016,80	Prace wykonane w połączeniu z przeprowadzonym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.

Wymiana pionu centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej nr II w budynku Erazma z Zakroczymia 12.	0,00	8 635,81	Prace wykonane w połączeniu w przeprowadzanym w 2025 roku remont klatki schodowej na II.
Remont urządzeń zabawowych zlokalizowanych na osiedlowym placu zabaw	0,00	74 409,14	Prace konieczne do wykonania w celu dopuszczenia urządzeń zabawowych do użytkowania i uzyskania certyfikatu bezpieczeństwa umożliwiającego dalszą eksploatację placu zabaw.
Razem		788 142,50	938 618,26

Sporządził: Adam Grabowski
27.03.2026 r

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:
1. Remont klatki schodowej nr I w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
2. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
3. Renowacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 12.
4. Malowanie klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 115.
5. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 115.
6. Renowacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Myśliborska 115.

Wykonanie Planu Remontów i Modernizacji w 2025 r - Osiedle Tarchomin III

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt "brutto"	Wykonanie "brutto"	Wyjaśnienia
1. Modernizacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Myśliborska 98.	150 000,00	176 738,39	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
2. Remont ściany elewacyjnej w obrębie lokalu usługowego (GARMIN) zlokalizowanego w suterynie w budynku przy ul. Myśliborska 98.	20 000,00	21 808,55	Przekroczenie wynika ze wzrostu cen materiałów i usług.
3. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	25 000,00	0,00	
Modernizacja węzła ciepłego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Myśliborska 98.	0,00	95 845,83	Prace wykonywane na przełomie 2024/2025 z rozliczeniem w 2025 r.
Kontynuacja prac związanych z remontem tarasu odkrytego w budynku Myśliborska 98.	0,00	244 896,11	Zakończono IV ostatni etap prac remontowych trasy odkrytego. Prace rozłożone na lata 2019-2026.
Remont urządzeń zabawowych na osiedlowym placu zabaw zlokalizowanym na terenie osiedla Tarchomin III.	0,00	25 092,00	Prace konieczne do wykonania w celu dopuszczenia urządzeń zabawowych do użytkowania i uzyskania certyfikatu bezpieczeństwa umożliwiającego dalszą eksploatację placu zabaw.
Zmiana nastaw regulatora przepływu i różnicy ciśnień w związku z przeprowadzoną modernizacją węzła ciepłego w budynku Myśliborska 98.	0,00	610,88	Prace wykonane z uwagi na przeprowadzoną modernizację węzła ciepłego.
Razem	175 000,00	564 991,76	

Sporządził: Adam Grabowski
08.04.2026 r

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. budynku:

1. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów budynku

2. System odprowadzania wód opadowych z powierzchni balkonów oraz montaż zadaszeń nad balkonami na oststnich kondygnacjach budynku
3. Malowanie klatek schodowych w budynku
4. Remont pokrycia dachu budynku
5. Renowacja ogrodzenia terenu osiedla
6. Modernizacja/wymiana wind osobowych

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. garaży:
1. Przeglądy/wymiana czujek CO i PLG
2. Przeglądy/wymiana/czyszczenie separatorów
3. Remont ścian garażu
4. Renowacja nawierzchni jezdnej z wyznaczeniem miejsc i numeracją
5. Modernizacja/wymiana oświetlenia
6. Remont/wymiana bramy garażowej

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2026 r - Osiedle Targówek "korekta"	
Rodzaj prac	Szacunkowy koszt
1. Remont wyznaczonego pionu balkonów wraz z remontem odparzonej elewacji w budynku T. Korzona 111	150 000,00
2. Remont wyznaczonego pionu balkonów wraz z remontem odparzonej elewacji w budynku T. Korzona 113	150 000,00
3. Remont wyznaczonego pionu balkonów wraz z remontem odparzonej elewacji w budynku T. Korzona 117	150 000,00
4. Remont pokrycia dachowego daszków nad wejściami do klatek schodowych nr II, III, IV w budynku T. Korzona 111	60 000,00
5. Remont pokrycia dachowego daszków nad wejściami do klatek schodowych nr III, IV w budynku T. Korzona 113	40 000,00
6. Ujednolicenie wykończenia wejść do klatek schodowych nr II, III, IV w budynku T. Korzona 117	60 000,00
7. Przełożenie kostki betonowej stanowiącej ciąg jezdny w obrębie wjazdu na teren Osiedla od strony ul. T. Korzona (likwidacja zastoin wody)	50 000,00
8. Wymiana latarni ulicznych ze źródłem światła typu LED na ciągach jezdnych Osiedla 23 szt.	206 640,00
9. Montaż altany wolnostojącej na rowery na tyle altany śmietnikowej przy ul. T. Korzona 111	40 000,00
10. Sporządzenie dokumentacji projektowo- kosztorysowej wymiany instalacji c.o. w budynku T. Korzona 111	20 000,00
11. Sporządzenie dokumentacji projektowo- kosztorysowej renowacji elewacji w budynku T. Korzona 111	20 000,00
12. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	35 000,00
Razem	981 640,00

Sporządził: Adam Grabowski
15.04.2026 r.

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:
1. Remont klatki schodowej nr VI w budynku przy ul. T. Korzona 111
2. Remont pokrycia dachu w budynku przy ul. T. Korzona 111
3. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. T. Korzona 111
4. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku T. Korzona 111
5. Remont klatki schodowej nr II, III, IV, V w budynku przy ul. T. Korzona 113
6. Remont pokrycia dachu w budynku przy ul. T. Korzona 113
7. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. T. Korzona 113
8. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku T. Korzona 113
9. Remont pokrycia dachu w budynku przy ul. T. Korzona 117

10. Renowacja elewacji wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. T. Korzona 117

11. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku T. Korzona 117

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2026 r - Osiedle Bródno	
Rodzaj prac	Szacunkowy koszt
1. Projekt modernizacji instalacji elektrycznej w zakresie wymiany głównych tablic elektrycznych w budynku Bolesławicka 10/12	22 000,00
2. Czyszczenie pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej w budynku w budynku Bolesławicka 10/12	220 000,00
3. Modernizacja monitoringu wizyjnego z analogowego na cyfrowy	60 000,00
4. Remont osiedlowego placu zabaw	16 000,00
5. Docieplenie ścian wraz z remontem balkonów budynku przy ul. Siedzibna 6	1 100 000,00
6. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	35 000,00
Razem	1 453 000,00

Sporządził: Adam Grabowski
15.04.2026 r

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:
1. Wymiana pokrycia dachowego budynku Siedzibna 6
2. Wymiana pokrycia dachowego budynku Bolesławicka 10/12
3. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie c.o. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Siedzibna 6
4. Renowacja elewacji budynku Bolesławicka 10/12
5. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania budynku Bolesławicka 10/12
6. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania budynku Siedzibna 6

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2026 r Osiedle Tarchomin I	
Rodzaj prac	Planowany koszt
1. Remont klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 20	500 000,00
2. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku Erazma z Zakroczymia 16 (264 szt)	40 000,00
3. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku Erazma z Zakroczymia 18 (264 szt)	40 000,00
4. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku Erazma z Zakroczymia 20 (394 szt)	60 000,00
5. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	35 000,00
Razem	675 000,00

Sporządził: Adam Grabowski
10.12.2025 r.

Tarchomin I

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:
1. Remont klatki schodowej nr III w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 20
2. Remont pokrycia dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20
3. Renowacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20
4. Moderniacja węzła ciepłego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20.

**Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2026 r - Osiedle
Tarchomin II**

Rodzaj prac	Szacunkowy koszt
1. Remont balkonów na ostatnich kondygnacjach w budynku Myśluborska 115.	120 000,00
2. Modernizacja monitoringu wizyjnego z analogowego na cyfrowy Osiedle	55 000,00
3. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku Erazma z Zakroczymia 12 (193 szt)	30 000,00
4. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku Myśluborska 115 (94 szt)	15 000,00
5. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe podczas eksploatacji.	35 000,00

Razem 255 000,00

Sporządził: Adam Grabowski
10.12.2025 r

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. prac:
1. Remont klatki schodowej nr I w budynku Erazma z Zakroczymia 12.
2. Remont pokrycia dachu w budynku Erazma z Zakroczymia 12.
3. Remont balkonów w budynku Erazma z Zakroczymia 12.
4. Renowacja elewacji budynku Erazma z Zakroczymia 12.
5. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku Erazma z Zakroczymia 12
6. Malowanie klatek schodowych w budynku Myśluborska 115.
7. Remont pokrycia dachu Myśluborska 115.
8. Remont balkonów w budynku Myśluborska 115.
9. Renowacja elewacji budynku Myśluborska 115.
10. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku Myśluborska 115
11. Remont tarasu/ balkonów stanowiących dach garażu Myśluborska 115.

Plan Remontów i Modernizacji przewidzianych do wykonania na 2026 r - Osiedle Tarchomin III	
Rodzaj prac	Szacunkowy koszt
1. Remont pokrycia dachu/remont windy	300 000,00
2. Wymiana instalacji domofonowej w Osiedlu	15 000,00
3. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku Myśliborska 98 (180 szt)	30 000,00
4. Wykonanie audytu energetycznego dla budynku	15 000,00
5. Wykonanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej w zakresie renowacji elewacji, częściowe docieplenie ścian, remont balkonów, zadaszenie ostatnich balkonów, system odprowadzania wód opadowych z powierzchni balkonów	30 000,00
6. Nieprzewidziane prace remontowe wynikłe w trakcie eksploatacji.	35 000,00
Razem	425 000,00

Sporządził: Adam Grabowski
10.12.2025 r

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. budynku:
1. Renowacja elewacji + miejscowe docieplenie + remontem balkonów budynku
2. System odprowadzania wód opadowych z powierzchni balkonów oraz montaż zadaszeń nad balkonami na ostatnich kondygnacjach budynku
3. Malowanie klatek schodowych w budynku
4. Renowacja ogrodzenia terenu osiedla
5. Modernizacja/wymiana wind osobowych + przebudowa wejść
6. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku

Gromadzenie środków na funduszu remontowym dot. garażu:
1. Przeglądy/wymiana czujek CO i PLG
2. Przeglądy/wymiana/czyszczenie separatorów
3. Remont ścian garażu
4. Renowacja nawierzchni jezdnej z wyznaczeniem miejsc i numeracją
5. Modernizacja/wymiana oświetlenia
6. Remont/wymiana bramy garażowej

MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

**PROJEKTY UCHWAŁ
NA WALNE ZGROMADZENIE
W 2026 ROKU**

UCHWAŁA Nr 1/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie §7 ust. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” powołuje do pełnienia funkcji Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia:

.....

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

.....

Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 2/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: wyboru Sekretarza Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie §7 ust. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie powołuje do pełnienia funkcji Sekretarza Walnego Zgromadzenia:

.....

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 3/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: wyboru Asesora Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie §7 ust. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie powołuje do pełnienia funkcji Asesora Walnego Zgromadzenia:

.....

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 4/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: wyboru Komisji Skrutacyjnej

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie §8 ust. 1 lit. a Regulaminu Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie powołuje Komisję Skrutacyjną w składzie:

1.
2.
3.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 5/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: wyboru Komisji Wyborczej

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie §8 ust. 1 lit. b Regulaminu Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie powołuje Komisję Wyborczą w składzie:

1.
2.
3.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 6/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: wyboru Komisji Wnioskowej

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie §8 ust. 1 lit. b Regulaminu Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie powołuje Komisję Wnioskową w składzie:

1.
2.
3.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 7/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie za rok 2025

§ 1.

1. Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 3 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie **postanawia zatwierdzić** sprawozdanie Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie za rok 2025.
2. Sprawozdanie stanowi załącznik nr 1 do Uchwały.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
w WARSZAWIE z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 r.

Działalność Rady Nadzorczej określają: ustawa – ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 593) i Statut Spółdzielni.

I. Skład Rady Nadzorczej

W 2025 r. Rada Nadzorcza pracowała w niżej wymienionym składzie.

1. Stanisław Pieńkowski
2. Witold Aniśko
3. Dariusz Ratajczak
4. Halina Czapska
5. Elżbieta Fotek
6. Katarzyna Kuczyńska
7. Genowefa Popławska
8. Katarzyna Przybysz
9. Damian Szczepański
10. Barbara Szymańska
11. Tadeusz Wysocki
12. Krzysztof Pietrzak

W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1	Stanisław Pieńkowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 14.05.2025 r.
2	Barbara Szymańska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej do 22 maja 2025 r. od 22 maja 2025 r. Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
3	Tadeusz Wysocki	Sekretarz Rady Nadzorczej do dnia 26 czerwca 2025 r.
4	Katarzyna Przybysz	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej od dnia 22 maja 2025 r.
5	Halina Czapska	Sekretarz Rady Nadzorczej od dnia 26 czerwca 2025 r.

II. Informacja dotycząca pracy poszczególnych komisji Rady Nadzorczej

W 2025 roku w strukturze Rady Nadzorczej, podobnie jak w latach poprzednich, funkcjonowały trzy stałe komisje: Komisja Rewizyjna, Komisja Członkowsko–Mieszkaniowa oraz Komisja Statutowo–Regulaminowa.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania i obowiązki w sposób konsekwentny i systematyczny, zgodnie z zasadą ustawowego oraz statutowego podziału kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni, zapewniając prawidłowy nadzór nad jej działalnością.

Komisje problemowe prowadziły swoją działalność w oparciu o obowiązujące regulaminy oraz przyjęte półroczne plany pracy. W ramach realizowanych zadań wykonywały funkcje kontrolne wobec działalności Spółdzielni, a także wypracowywały stanowiska opiniodawcze i rekomendacje do spraw przedkładanych do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą, stanowiąc istotne wsparcie w procesie podejmowania decyzji.

Komisja Rewizyjna

W skład Komisji Rewizyjnej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1	Katarzyna Przybysz	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2	Dariusz Ratajczak	Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
3	Damian Szczepański	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
4	Tadeusz Wysocki	Członek Komisji Rewizyjnej
5	Stanisław Pieńkowski	Członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia, podczas których analizowała zagadnienia związane z kondycją finansową Spółdzielni, w szczególności w zakresie przychodów i kosztów, a także przyjęcia oraz realizacji rocznego planu gospodarczo-finansowego.

Komisja Rewizyjna opiniowała projekt oraz przyjęcie rocznego planu gospodarczo-finansowego, wysokość stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy, dokonując jednocześnie bieżącej analizy stopnia jego wykonania.

W ramach swoich prac Komisja dokonywała również weryfikacji sprawozdania finansowego wraz z bilansem oraz opinią biegłego rewidenta, formułując w tym zakresie opinię dla Rady Nadzorczej.

Ponadto Komisja opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego oraz bieżące sprawy kierowane do jej rozpatrzenia, w tym projekty uchwał będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej, jak również inne wnioski i pisma. Komisja Rewizyjna opiniowała także wybór biegłego rewidenta.

Komisja Członkowsko - Mieszkaniowa

W skład Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Genowefa Popławska	Przewodnicząca Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej
2.	Halina Czapska	Zastępca Przewodniczącej Członkowsko - Mieszkaniowej
3.	Witold Aniśko	Sekretarz Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej
4.	Barbara Szymańska	Członek Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej

Komisja Członkowsko–Mieszkaniowa w 2025 roku odbyła 6 posiedzeń, podczas których zajmowała się sprawami członkowskimi oraz mieszkaniowymi wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

W ramach swojej działalności Komisja rozpatrywała oraz opiniowała sprawy dotyczące stosunku członkostwa w Spółdzielni, a także zagadnienia związane z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz sprawami zadłużeniowymi.

Komisja analizowała wnioski i sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni, formułując opinie i rekomendacje dla Rady Nadzorczej w zakresie podejmowanych rozstrzygnięć.

Działalność Komisji miała charakter opiniodawczo–doradczy i stanowiła istotne wsparcie w realizacji zadań Rady Nadzorczej w obszarze spraw członkowskich i mieszkaniowych.

Komisja Statutowo - Regulaminowa

W skład Komisji Statutowo-Regulaminowej wchodzi:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
6	Katarzyna Kuczyńska	Przewodnicząca Komisji Statutowo - Regulaminowej
7	Stanisław Pieńkowski	Zastępca Przewodniczącej Komisji Statutowo - Regulaminowej
8	Elżbieta Fotek	Sekretarz Komisji Statutowo - Regulaminowej
9	Krzysztof Pietrzak	Członek Komisji Statutowo - Regulaminowej

Komisja Statutowo–Regulaminowa odbyła 5 posiedzeń, podczas których realizowała zadania o charakterze opiniodawczo–doradczym w zakresie regulacji wewnętrznych Spółdzielni.

W ramach swojej działalności Komisja opiniowała projekty regulaminów oraz projekty uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą, jak również projekty uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu.

Komisja analizowała również projekt struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz jego dostosowanie do realizowanych zadań gospodarczych, formułując w tym zakresie stosowne opinie i rekomendacje dla Rady Nadzorczej.

III. Działalność Rady Nadzorczej

W 2025 roku działalność Rady Nadzorczej była realizowana zgodnie z półrocznymi Ramowymi Planami Pracy, uzupełnianymi o sprawy wynikające z bieżącej działalności oraz aktualnych potrzeb Spółdzielni.

Zgodnie z obowiązującymi kompetencjami, Rada Nadzorcza sprawowała stałą kontrolę nad gospodarką Spółdzielni oraz nad pracą Zarządu, a także nadzorowała prawidłową realizację zadań statutowych Spółdzielni.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się zgodnie z regulaminem oraz przyjętymi planami pracy. Wszystkie rozpatrywane sprawy były każdorazowo ujęte w porządku obrad, co zapewniało przejrzystość i prawidłowy przebieg procesu decyzyjnego.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania poprzez bieżący nadzór i kontrolę działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez analizę okresowych sprawozdań finansowo-gospodarczych, ocenę wykonania planów gospodarczych, remontowych oraz rocznego planu gospodarczo-finansowego. Prowadzono również systematyczną kontrolę prawidłowości dokumentacji remontowej oraz realizacji przyjętych harmonogramów prac.

Rada Nadzorcza sprawowała także nadzór nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni oraz jej członków. W ramach swoich kompetencji rozpatrywała również odwołania od decyzji Zarządu w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz skargi dotyczące działalności Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 18 posiedzeń, realizując w pełni wymaganą statutowo częstotliwość obrad – z zachowaniem zasady posiedzeń nie rzadziej niż raz na kwartał. Komisje Rady Nadzorczej odbyły łącznie 15 posiedzeń.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła 30 uchwał, które dotyczyły w szczególności spraw finansowych, oceny wykonania planów gospodarczo-finansowych i remontowych, aktualizacji regulaminów wewnętrznych oraz bieżących zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni. Każda z uchwał poprzedzona była analizą i opinią właściwych komisji Rady.

Rada Nadzorcza dokonała oceny realizacji uchwał przez Zarząd Spółdzielni i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, uznając ich wykonanie za prawidłowe i terminowe.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podejmowała uchwały przewidziane w § 46 ustawy Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni, w tym m.in. przyjęła plan gospodarczo-finansowy na rok 2026 oraz zatwierdziła nowe stawki funduszu remontowego.

Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem Spółdzielni w zakresie przygotowania projektów zmian Statutu Spółdzielni, Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, które zostały następnie przyjęte uchwałami Walnego Zgromadzenia w dniu 14 czerwca 2025 roku. Ponadto Rada przyjęła Regulamin windykacji, zgodnie z zaleceniami zawartymi w liście polustracyjnym z dnia 6 lutego 2025 roku.

Rada Nadzorcza zatwierdzała plany remontowe Spółdzielni oraz ich zmiany i korekty. W ramach nadzoru monitorowano również stan zadłużenia, proces windykacji należności, poziom środków finansowych na rachunkach bankowych Spółdzielni oraz poziom wydatków. Rada sprawowała także nadzór nad działalnością Rad Osiedli.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem Spółdzielni, którego członkowie uczestniczyli w posiedzeniach Rady. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i w sposób zapewniający sprawny przepływ informacji oraz dostęp do niezbędnej dokumentacji.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco informował Radę Nadzorczą – zarówno na posiedzeniach plenarnych, jak i komisji – o wszystkich istotnych sprawach dotyczących remontów, eksploatacji, sytuacji finansowej oraz realizacji wniosków polustracyjnych zawartych w liście z dnia 6 lutego 2025 roku.

W ocenie Rady Nadzorczej współpraca z Zarządem Spółdzielni w 2025 roku układała się bardzo dobrze, a realizacja uchwał i ustaleń Rady przebiegała terminowo i bez zastrzeżeń.

IV. Dyżury Członków Rady

Kontynuowaną od wielu lat formą działalności Rady Nadzorczej są dyżury członków Rady, stanowiące dodatkowy element pracy, niewynikający bezpośrednio z obowiązków statutowych, lecz wynikający z potrzeby zapewnienia członkom Spółdzielni możliwości bezpośredniego kontaktu z przedstawicielami Rady.

Dyżury odbywają się w dniu posiedzenia Rady nadzorczej w składzie dwuosobowym.

W 2025 roku odbyło się 15 dyżurów. Wszystkie zgłoszenia i sprawy przedstawione podczas dyżurów były rozpatrywane na bieżąco, a zainteresowanym udzielano odpowiedzi pisemnych lub bezpośrednich wyjaśnień w trakcie spotkań.

Członkowie Rady Nadzorczej brali udział w komisjach odbiorczych, przetargowych, uczestniczyli w posiedzeniach Rad Osiedli.

V. Nadzór nad działalnością gospodarczo - finansową Spółdzielni

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wykonanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 2025 rok, zarówno w zakresie realizacji przychodów, jak i poniesionych kosztów.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd Spółdzielni prawidłowo zrealizował przyjęty plan na 2025 rok, koncentrując się w szczególności na realizacji prac remontowo-konserwacyjnych, których celem było podniesienie wartości użytkowej nieruchomości oraz utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym. Jednocześnie zapewniono ciągłość dostaw mediów i usług dla mieszkańców oraz lokali użytkowych.

Po zapoznaniu się na posiedzeniu w dniu 13.05.2026 r. ze sprawozdaniem finansowym oraz wynikami działalności, Rada Nadzorcza stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Nie występują przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Spółdzielnia zachowuje pełną płynność finansową.

Spółdzielnia zakończyła rok obrotowy 2025 zyskiem netto w wysokości 1 511 673,54 zł, który – zgodnie z projektem uchwały Walnego Zgromadzenia – proponuje się przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Rada Nadzorcza, sprawując ustawowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, stwierdza, że jej funkcjonowanie w 2025 roku było prowadzone zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami oraz z zachowaniem stabilności finansowej.

Podsumowując, Rada Nadzorcza podkreśla, że Spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej, a jej działalność nie jest zagrożona. W związku z powyższym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.

UCHWAŁA Nr 8/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie za rok 2025

§ 1.

- I. Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 3 Statutu **postanawia zatwierdzić** roczne sprawozdanie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie za rok 2025, na które składa się:
1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **35 693 341,89 zł** (słownie: trzydzieści pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta czterdzieści jeden złotych 89/100 gr.);
 3. rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., wykazujący zysk netto w kwocie **1 511 673,54 zł** (słownie: jeden milion pięćset jedenaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy złote 54/100 gr.);
 4. dodatkowe informacje i objaśnienia oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.
- II. Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 20 czerwca 2026 r.

VERTE

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”: ...

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025

1. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” z siedzibą w Warszawie, ul. Korzona 111 NIP 525-00-06-791

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.

Działalność kontynuowana jest od 1984.07.31 Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XX Wydział Sądu Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000135181.

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni – nieograniczony
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
4. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu statutowej działalności Spółdzielni. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

5. Przyjęte zasady rachunkowości:

5.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z Ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), według cen nabycia.

5.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych i ustawy o rachunkowości.

5.3. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- a. przychody i koszty operacyjne,
- b. pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- c. przychody i koszty finansowe.

5.4. Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans,
3. Rachunek zysków i strat,
4. Informację dodatkową do sprawozdania finansowego,
5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

6. W Spółdzielni stosowane są następujące metody wyceny: -----

- a. środki trwałe według cen nabycia,
- b. należności i zobowiązania według wartości nominalnej wymagającej zapłaty,
- c. środki pieniężne – ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje.

Warszawa, dnia 13.05.2026 r.

Członek Zarządu
Główny specj. technicznych
i gospod. zasobami

ANAH Grabowski

Prezes Zarządu

< 9 2 >

Marcin Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wysocka

AKTYWA		Stan na dzień		PASYWA		Stan na dzień	
		31.12.2025 r	31.12.2024 r			31.12.2025 r	31.12.2024 r
A.	Aktywa Trwałe	27 878 211,11 zł	26 593 191,70 zł	A.	Kapitał (fundusz) własny	27 296 355,22 zł	25 427 335,88 zł
I.	Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	I.	Fundusz podstawowy	25 642 023,52 zł	24 357 712,94 zł
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	- zł	- zł	1.	Fundusz udziałowy (801)	401 912,94 zł	404 817,94 zł
2.	Wartość firmy	- zł	- zł	2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych (802+804+805+806-807)	21 886 219,31 zł	22 518 444,71 zł
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł		Fundusz budowy wind (806-809)	1 919 441,28 zł	- zł
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	3.	Fundusz wkładów zaliczkowych (803)	1 434 449,99 zł	1 434 449,99 zł
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	26 844 891,55 zł	25 548 516,98 zł	II.	Fundusz rezerwowany (802)	142 658,16 zł	142 658,16 zł
1.	Srodki trwałe	26 844 891,55 zł	25 548 516,98 zł			- zł	- zł
a)	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	1 456 752,51 zł	1 456 962,76 zł				
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 440 533,25 zł	24 067 811,41 zł				
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 947 605,79 zł	3 942,81 zł				
d)	środki transportu	- zł	- zł				
e)	inne środki trwałe	- zł	- zł				
2.	Srodki trwałe w budowie	- zł	- zł				
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł				
III.	Należności długoterminowe	1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł	III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	- zł	- zł
1.	Od jednostek powiązanych	- zł	- zł		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	- zł	- zł
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł				
3.	Od pozostałych jednostek	1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł	IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe	- zł	- zł
IV.	Inwestycje długoterminowe	- zł	- zł				
1.	Nieruchomości	- zł	- zł	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- zł	- zł
2.	Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł				
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł	VI.	Zysk (strata) netto	1 511 673,54 zł	926 964,88 zł
a)	W jednostkach powiązanych	- zł	- zł				
- udziały lub akcje	- zł	- zł					
- inne papiery wartościowe	- zł	- zł					
- udzielone pożyczki	- zł	- zł					
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł					
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł				
- udziały lub akcje	- zł	- zł					
- inne papiery wartościowe	- zł	- zł					
- udzielone pożyczki	- zł	- zł					
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł					
c)	w pozostałych jednostkach	- zł	- zł				
- udziały lub akcje	- zł	- zł					
- inne papiery wartościowe	- zł	- zł					
- udzielone pożyczki	- zł	- zł					
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł					
4.	Inne inwestycje długoterminowe	- zł	- zł	VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (większość ujemna)	- zł	- zł
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł				
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- zł	- zł				
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł				
B.	Aktywa obrotowe	7 815 130,78 zł	7 621 495,30 zł	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 396 986,67 zł	6 787 351,32 zł
I.	Zapasy	- zł	- zł	I.	Rezerwy na zobowiązania	- zł	- zł
1.	Materiały	- zł	- zł	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- zł	- zł
2.	Półprodukty i produkty w toku	- zł	- zł	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	- zł	- zł
3.	Produkty gotowe	- zł	- zł	- długoterminowa	- zł	- zł	
4.	Towary	- zł	- zł	- krótkoterminowa	- zł	- zł	
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	- zł	- zł	3.	Pozostałe rezerwy	- zł	- zł
				- długoterminowa	- zł	- zł	
				- krótkoterminowa	- zł	- zł	
II.	Należności krótkoterminowe	887 556,48 zł	928 321,73 zł	II.	Zobowiązania długoterminowe	1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł
1.	Należności od jednostek powiązanych	- zł	- zł	1.	Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	- zł	- zł	2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł
- do 12 miesięcy	- zł	- zł					
- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł					
b)	inne	- zł	- zł	3.	Wobec pozostałych jednostek	1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	a)	kredyty i pożyczki	- zł	- zł
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	- zł	- zł	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł
- do 12 miesięcy	- zł	- zł					
- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł					
b)	inne	- zł	- zł	c)	inne zobowiązania finansowe	- zł	- zł
3.	Należności od pozostałych jednostek	887 556,48 zł	928 321,73 zł	d)	zobowiązania wekslowe	- zł	- zł
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	479 204,45 zł	592 445,69 zł	e)	inne	1 033 319,56 zł	1 044 674,72 zł
- do 12 miesięcy, w tym:							
- od osób uprawnionych	- zł	- zł					
- powyżej 12 miesięcy, w tym:							
- od osób uprawnionych	- zł	- zł					
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 143,75 zł	10 766,72 zł	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 016 000,81 zł	6 385 512,61 zł
c)	inne	2 929,69 zł	7 942,36 zł	1.	Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
d)	dochodzone na drodze sądowej	397 278,59 zł	317 156,97 zł	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- zł	- zł
				- do 12 miesięcy	- zł	- zł	
				- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł	
				b)	inne	- zł	- zł
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- zł	- zł
a)	w jednostkach powiązanych	- zł	- zł	- do 12 miesięcy	- zł	- zł	
- udziały lub akcje	- zł	- zł		- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł	
- inne papiery wartościowe	- zł	- zł		b)	inne	- zł	- zł
- udzielone pożyczki	- zł	- zł					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł		3.	Wobec pozostałych jednostek	3 002 938,51 zł	3 356 132,32 zł
b)	w pozostałych jednostkach	- zł	- zł	a)	kredyty i pożyczki	- zł	- zł
- udziały lub akcje	- zł	- zł		b)	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł
- inne papiery wartościowe	- zł	- zł		c)	inne zobowiązania finansowe	- zł	- zł
- udzielone pożyczki	- zł	- zł		d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 390 082,72 zł	2 761 123,83 zł
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł		- do 12 miesięcy	2 146 002,95 zł	2 621 005,22 zł	
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	- powyżej 12 miesięcy	244 080,07 zł	140 088,51 zł	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 436 560,94 zł	5 866 589,94 zł	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	- zł	- zł	
- inne środki pieniężne	- zł	- zł	f)	zobowiązania wekslowe	- zł	- zł	
- inne aktywa pieniężne	- zł	- zł	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	173 859,99 zł	163 376,88 zł	
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	- zł	- zł	h)	z tytułu wynagrodzeń	- zł	- zł
				i)	inne	438 995,80 zł	431 631,61 zł
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	491 013,36 zł	626 983,63 zł	4.	Fundusze specjalne w tym:	3 013 062,30 zł	3 029 980,29 zł
- niedobór z ekspozycji i utrzymania nieruchomości	162 927,29 zł	158 065,14 zł	a)	ZFSS	63 271,65 zł	60 203,29 zł	
- rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	- zł	- zł	b)	Fundusz Remontowy	2 949 790,65 zł	2 969 177,00 zł	
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	328 086,07 zł	658 928,49 zł	c)	Fundusz Społeczno Wychowawczy	- zł	- zł	
C.	Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy	- zł	- zł	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 347 668,30 zł	1 357 163,99 zł
D.	Udziały/akcje własne	- zł	- zł	1.	Ujemna wartość firmy	- zł	- zł
				2.	Nadwyżka z ekspozycji i utrzymania nieruchomości	103 236,07 zł	112 523,51 zł
				3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 244 430,23 zł	1 244 640,48 zł
				- długoterminowe	- zł	- zł	
				- krótkoterminowe	- zł	- zł	
	AKTYWA RAZEM	35 893 341,89 zł	34 214 687,00 zł		PASYWA RAZEM	35 893 341,89 zł	34 214 687,00 zł

Warszawa, dnia 13.05.2026r.

Warszawa, dnia 13.05.2026r.

Członek Zarządu
Główna księgowa

Prezes Zarządu

Członek Zarządu
Główna księgowa

< 93 >

Marcin Kaczmarczyk

Aneta Wvsocka

	Wyszczególnienie	za okres 01.01.2025 - 31.12.2025	za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 097 341,81	12 305 198,52
	- od jednostek powiązanych	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	13 097 341,81	12 305 198,52
	a) z opłat	11 637 750,05	10 834 857,64
	b) z działalności własnej	1 459 591,76	1 470 340,88
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wart. dodatnia, zmniejszenie - wart. ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	12 312 491,96	11 395 017,91
I.	Amortyzacja	18 887,16	22 029,83
II.	Zużycie materiałów i energii	5 589 461,60	4 859 375,83
III.	Usługi obce	950 361,10	891 996,06
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	876 537,88	1 091 704,88
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	1 639 871,62	1 466 176,73
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	367 286,91	320 584,51
	- emerytalne i rentowe	296 153,21	257 413,67
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 870 085,69	2 743 150,07
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	12 312 491,96	11 395 017,89
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	11 886 194,75	11 010 851,42
	b) z działalności własnej	426 297,21	384 166,47
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	784 849,85	910 180,61
D.	Pozostałe przychody operacyjne	620 255,05	37 508,21
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	609 000,00	-
II.	Dotacje	-	-
	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	11 255,05	37 508,21
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	11 255,05	37 508,21
E.	Pozostałe koszty operacyjne	62 750,97	33 785,84
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	62 750,97	33 785,84
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	62 750,97	33 785,84
F.	Zysk (strata) z działalności operacji (C + D - E)	1 342 353,93	913 902,98
G.	Przychody finansowe	111 753,90	19 388,29
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	111 753,90	19 388,29
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	111 753,90	19 388,29
	c) od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	746,99	1 054,17
I.	Odsetki, w tym:	746,99	1 054,17
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-	-
	b) z działalności własnej	746,99	1 054,17
	c) dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	-	-
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 453 360,84	932 237,10
J.	Podatek dochodowy	190 132,00	181 266,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a + D-E+G-H) GZM	-	-
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a, +D-E+G-H) GZM	248 444,70	175 993,78
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L) Działalność własna	1 511 673,54	926 964,88

Warszawa, dnia 13.05.2026r.

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarczych
< 9 4 >

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wiscocka

DODATKOWA INFORMACJA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025

I.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

a) Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży-inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	44 543 239,04	2 994 042,96	210,25	47 537 071,75
1.Środki trwałe	44 543 239,04	2 994 042,96	210,25	47 537 071,75
Grunty	1 456 962,76	-	210,25	1 456 752,51
Budynki i budowle	42 742 474,22	-	-	42 742 474,22
Urządzenia techniczne i maszyny	287 347,92	2 965 786,86	-	3 253 134,78
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	56 454,14	28 256,10	-	84 710,24
2.Środki trwałe w budowie	-	-	-	-

W rzeczowym majątku trwałym w pozycji urządzenia techniczne i maszyny za rok obrotowy ujęto wartość początkową dźwigów osobowych dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (518 693,72 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość początkowa dźwigów kl. 1 - 452 600,87 zł, kl. 2 - 585 684,58 zł, kl. 3 - 471 870,15 zł, kl. 4 - 471 870,15 zł, kl. 5 - 465 067,39 zł).

Łączna wartość początkowa dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 2 965 786,86 zł.

b) Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego
Rzeczowe aktywa trwałe- razem	18 994 722,06	1 697 458,14	-	20 692 180,20
1.Środki trwałe	18 994 722,06	1 697 458,14	-	20 692 180,20
Grunty	-	-	-	-
Budynki i budowle	18 654 862,81	647 078,16	-	19 301 940,97
Urządzenia techniczne i maszyny	287 347,92	1 048 229,34	-	1 335 577,26
Środki transportu	-	-	-	-
Inne środki trwałe	52 511,33	2 150,64	-	54 661,97
2.Środki trwałe w budowie	-	-	-	-

W umorzeniu rzeczowego majątku trwałego w pozycji urządzenia techniczne i maszyny za rok obrotowy ujęto wartość umorzenia dźwigów osobowych dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (293 177,95 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość umorzenia dźwigów kl. 1 - 218 257,98 zł, kl. 2 - 141 305,57 zł, kl. 3 - 113 800,41 zł, kl. 4 - 113 800,41 zł, kl. 5 - 166 003,25 zł).

Łączna wartość umorzenia na koniec roku obrotowego dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 1 046 345,58 zł.

c) Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem:	172 812,82	-	-	172 812,82
1.Oprogramowanie	172 812,82	-	-	172 812,82

d) umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: umorzeń	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne	Stan na koniec roku obrotowego
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem	172 812,82	-	-	172 812,82
1.Oprogramowanie	172 812,82	-	-	172 812,82

e) długoterminowe aktywa finansowe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży - inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Długoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	-	-
1. Długoterminowe kredyty mieszkaniowe	-	-	-	-
2. Odsetki skapitalizowane	-	-	-	-

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto, grunty po przekształceniu w 2019 roku są własnością Spółdzielni.

3. Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarzanych) środków trwałych używanych na podstawie umów:

Spółdzielnia nie posiada.

4. Wartość zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

a) na początek roku:

0,00 zł

b) na koniec roku:

0,00 zł

5. Struktura kapitału własnego:

Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
Fundusz własny	25 427 335,68	2 804 196,52	935 176,98	27 296 355,22
1. Fundusz podstawowy w tym:	24 500 370,80	1 292 522,98	8 212,10	25 784 681,68
Fundusz udziałowy (801)	404 817,94	5 307,10	8 212,10	401 912,94
Fundusz zasobowy (802)	142 658,16	-	-	142 658,16
Fundusz wkładów zaliczkowych (803)	1 434 449,99	-	-	1 434 449,99
Fundusz wkładów mieszkaniowych (804)	1 626 424,32	-	-	1 626 424,32
Fundusz wkładów budowlanych (805)	39 503 652,87	-	-	39 503 652,87
Fundusz budowy dźwigów (806)	-	2 965 786,86	-	2 965 786,86
Umorzenie zasobów mieszkaniowych i budowlanych (-) (807)	18 611 632,48	632 225,40	-	19 243 857,88
Umorzenie budowy dźwigów (-) (809)	-	1 046 345,58	-	1 046 345,58
2. Fundusz z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
3. Wynik finansowy z lat ubiegłych	-	-	-	-
4. Wynik finansowy	926 964,88	1 511 673,54	926 964,88	1 511 673,54

W roku obrotowym ujęto fundusz budowy dźwigów osobowych dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (518 693,72 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość początkowa dźwigów kl. 1 - 452 600,87 zł, kl. 2 - 585 684,58 zł, kl. 3 - 471 870,15 zł, kl. 4 - 471 870,15 zł, kl. 5 - 465 067,39 zł). Łączna wartość funduszu dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 2 965 786,86 zł.

Ujęto również umorzenie funduszu budowy dźwigów dobudowanych w latach ubiegłych (2020 - 2023) do budynku Korzona 111 kl. 1 (umorzenie funduszu - 293 177,95 zł) oraz do budynku Korzona 113 kl. 1-5 (odpowiednio wartość umorzenia funduszu kl. 1 - 218 257,98 zł, kl. 2 - 141 305,57 zł, kl. 3 - 113 800,41 zł, kl. 4 - 113 800,41 zł, kl. 5 - 166 003,25 zł). Łączna wartość umorzenia na koniec roku obrotowego dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 1 046 345,58 zł. Na koniec roku obrotowego wartość netto funduszu budowy dźwigów wynosi 1 919 441,28 zł.

6. Propozycje podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy lub pokrycia straty bilansowej.

Wynik finansowy netto		1 511 673,54	Propozycja podziału
1. Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	167 199,55	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
2. Osiedle Bródno	Siedzibna 6	4 661,70	strata netto zmniejsz przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ.
3. Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczymia 16,18,20	777 157,86	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
4. Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczymia 12, Myśluborska 115	167 804,50	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
5. Osiedle Tarchomin - 3	Myśluborska 98	73 407,69	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy
6. Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	321 442,15	zysk netto zwiększa przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następ. oraz zwiększa fundusz remontowy

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.4 ust.1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym		-	248 444,70
1.	Osiedle Bródno	Bolesławicka 10/12	- 43 096,28
2.	Osiedle Bródno	Siedzibna 6	- 3 258,58
3.	Osiedle Tarchomin - 1	Erazma z Zakroczymia 16,18,20	- 135 657,40
4.	Osiedle Tarchomin - 2	Erazma z Zakroczymia 12, Myśluborska 115	- 50 164,56
5.	Osiedle Tarchomin - 3	Myśluborska 98	- 32 564,67
6.	Osiedle Targówek	Korzona 111,113,117	- 9 779,63

Lp.	Nazwa osiedla	WF. za 2025 r. Dz.gospod.	WF. Za 2025 r. GZM	WF. lata poprzednie GZM	WF. narastająco
1.	Osiedle Bródno B10/12	167 199,65	- 43 096,28	24 644,25	148 747,62
2.	Osiedle Bródno S6	4 661,70	- 3 258,58	19 900,69	27 820,97
3.	Osiedle Tarchomin - 1	777 157,86	- 135 657,40	26 061,92	667 562,38
4.	Osiedle Tarchomin - 2	167 804,50	- 50 164,56	47 849,45	165 489,39
5.	Osiedle Tarchomin - 3	73 407,69	- 32 564,67	-	40 843,02
6.	Osiedle Targówek	321 442,15	- 9 779,63	70 297,18	401 518,96
RAZEM		1 511 673,55	- 248 444,70	188 753,49	1 451 982,34

7. Informacje o stanie rezerw

W 2025 roku Spółdzielnia nie tworzyła rezerw.

8. Informacje o odpisach aktualizujących należności:

Wyszczególnienie odpisów	Wartość na początek roku	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia /rozwiązanie (+)	Wartość na koniec roku
Odpisy aktualizujące razem:	134 444,57	23 724,32	4 611,10	153 557,79
z tego odpisy aktualizujące:	-	-	-	-
1. Normatyw do 1996 r.(konto 289-1)	-	-	-	-
2. Odsetki od normatywu (konto 289-2)	-	-	-	-
3. Odsetki statutowe	-	-	-	-
4. Koszty sądowe i odsetki od należności zasadzonych (konto 290)	134 444,57	23 724,32	4 611,10	153 557,79

9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego przewidywanym umową o okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 1 033 319,56 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (91 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowych w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz. 139), za przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Wyszczególnienie	Stan wartości na:	
	początek roku	koniec roku
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu -poz. A.V.2 oraz B.IV) w tym:	826 583,63	491 013,36
- Opłacone prenumeraty - (dot. roku następnego)	-	-
- Opłacone ubezpieczenie OC Zarządu i Rady Nadzorczej	3 276,85	3 275,00
- Certyfikaty do ochrony danych	-	-
- Opłacone ubezpieczenia majątkowe - (dot. roku następnego)	43 900,00	49 890,00
- Pozostałe (licencje, energia elektryczna, gaz, usług. telekomunikacyjne)	4 351,71	3 793,42
- Vat do odliczenia w następnym okresie	199 592,29	197 468,96
- Dostawy niefakturowane	310 546,22	-
- linne	96 861,42	73 658,69
- Fundusz remontowy	-	-
- Niedobór wpływów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	168 055,14	162 927,29
2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów (pasywa bilansu -poz. B.IV) w tym:	1 357 163,99	1 347 666,30
- Ujemna wartość firmy	-	-
- Wielkość dotacji na budowę środków trwałych, na prace rozwojowe	-	-
- Wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych	-	-
- Zaliczki otrzymane na poczet przyszłej dostawy, przychody przyszłych okresów	-	-
- Nadwyżka wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	112 523,51	103 236,07
- Opłata przekształceniowa gruntów z użytkowania wieczystego we własność	1 244 640,48	1 244 430,23

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju):

Nie wystąpiły.

12. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych)

Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych.

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj,eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów

Przychody ze sprzedaży netto (bez vat)	podział	
	kwota	
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:	13 097 341,81	95,56%
1. Przychody z lokali użytkowych konto 701-2,702-2,704-2 sprzedaż opodatkowana	894 815,12	6,53%
2. Przychody z lokali mieszkalnych konto 701-1,702-1,704-1 sprzedaż zwolniona	11 634 454,45	84,88%
3. Przychody z lokali użytkowych spółdzielni konto 703-2 sprzedaż opodatkowana	564 776,64	4,12%
4. Przychody z lokali mieszkalnych spółdzielni konto 703-1 sprzedaż zwolniona	3 295,60	0,02%
Przychody ze sprzedaży netto, z tego:	609 000,00	4,44%
5. Przychody ze sprzedaży garażu i lokalu użytkowego konto 726 - sprzedaż opodatkowana	15 000,00	0,11%
6. Przychody ze sprzedaży lokali konto 726 - sprzedaż zwolniona	594 000,00	4,33%
Struktura terytorialna	kwota	udział w %
1 Kraj	13 706 341,81	100,00%
2 Eksport		

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe.

Nie wystąpiły.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów razem:

Nie wystąpiły.

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W roku obrotowym jednostki nie wystąpiły przychody i koszty z działalności zaniechanej.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Tytuł rozliczenia	kwota
1.	Wynik finansowy brutto	1 701 805,54
2.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego)	51 868,63
a)	Różnice trwałe	51 868,63
	Odsetki budżetowe	74,97
	Amortyzacja środków trwałych	-
	Składki członkowskie	-
	Obsługa narad i posiedzeń	371,72
	Pozostałe usługi, inne	51 421,94
	Umorzenie składek ZUS (art. 31zo)	-
	Fundusz remontowy lokali użytkowych	-
b)	Różnice przejściowe	-
3.	Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lata ubiegłych (różnice przejściowe)	-
4.	Przychody nie będące przychodami roku bieżącego	-
a)	Różnice przejściowe	-
b)	Różnice trwałe	-
5.	Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych (różnice przejściowe)	-
6.	Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalone statystycznie)	-
7.	Przychody podatkowe niepodlegające opodatkowaniu uzyskane w roku bieżącym ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczone na remont klatek schodowych	594 000,00
8.	Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na GZM (art. 17 ust. 1 pkt 44 uosm) wynik rozliczenia mediów i GZM lokali użytkowych (różnice trwałe)	158 979,68
9.	Podstawa naliczenia podatku	1 000 694
10.	Podatek dochodowy	190 132

Spółdzielnia na postawie prawidłowo prowadzonej ewidencji księgowej nie może przypisać kosztów do działalności zwolnionej i opodatkowanej konta "550 - koszty Zarządu", koszty te rozlicza na poszczególne źródła według proporcjonalnego udziału wynikającego ze struktury przychodów, tj. udziału przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub innych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Tak wynika z art. 15 ust. 2 i 2 upod. Proporcjonalne rozliczenie oparte jest na ustaleniu wskaźnika udziału tych kosztów w ogólnej kwocie na podstawie wzorów:

$W_u = P_z / P_o \times 100$, gdzie:

W_u - wskaźnik proporcjonalnego udziału przychodów

P_z - kwota przychodów z określonego źródła

P_o - ogólna kwota przychodów

$K_z = K_o \times W_u$, gdzie:

K_z - kwota kosztów dotyczących określonego źródła przychodów

K_o - ogółem kwota kosztów pośrednich

Ewidencja kosztów na koncie 501 jest rozliczana zg. z Polityką Rachunkowości MSM "Budowlani" § 12 pkt. 5

Koszt eksploatacji dzieli się metodą bezpośrednią jeśli jest to możliwe lub kluczem rozliczeniowym:

udział powierzchni lokali mieszkalnych = $\frac{\text{udział powierzchni lokali mieszkalnych}}{\text{udział powierzchni całkowitej}}$

Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności zwolnionej. Ewidencja kosztów na koncie 502 przypisana jest bezpośrednio do działalności opodatkowanej.

6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.

*Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantie porównawczym.
Nie wystąpiły koszty wytworzenia produktów i usług na potrzeby własne.*

7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie (środków trwałych na własne potrzeby).

Nie wystąpiły.

8. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku obrotowym nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie wystąpił.

III.

1. Objaśnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych (w zł.)

Nie dotyczy.

IV.

1. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Zatrudnienie ogółem	15,00	17,00
stanowiska nierobotnicze	8,00	9,00
stanowiska robotnicze	7,00	8,00
Przeciętne zatrudnienie ogółem (w etatach) w tym:	14,75	15,75
stanowiska nierobotnicze	8,00	8,50
stanowiska robotnicze	6,75	7,25

2. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone Zarządowi i Organowi nadzorującemu.

Nie udzielano.

3. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok obrotowy.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

V.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat poprzednich ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

W sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy w majątku trwałym ujęto wartość początkową dźwigów osobowych dobudowanych w latach 2020 - 2023 do budynków przy ul. Korzono 111 kl. 1 oraz Korzono 113 kl. 1-5, a także ich umorzenie. Wartość początkowa dźwigów wynosiła odpowiednio Korzono 111 kl. 1 (518 693,72 zł), Korzono 113 kl. 1 - 452 600,87 zł, kl. 2 - 585 684,58 zł, kl. 3 - 471 870,15 zł, kl. 4 - 471 870,15 zł, kl. 5 - 465 067,39 zł). Łączna wartość początkowa dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych wynosi 2 965 786,86 zł. Natomiast wartość umorzenia dot. lat ubiegłych wynosi odpowiednio Korzono 111 kl. 1 - 241 308,58 zł, Korzono 113 kl. 1 - 172 997,89 zł, kl. 2 - 82 737,11 zł, kl. 3 - 66 613,39 zł, kl. 4 - 66 613,39 zł, kl. 5 - 119 496,51 zł). Łączna wartość umorzenia dźwigów 749 766,89 zł

W sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy w funduszach własnych utworzono fundusz budowy dźwigów osobowych dobudowanych w latach 2020 - 2023 do budynków przy ul. Korzono 111 kl. 1 oraz Korzono 113 kl. 1-5, a także ujęto umorzenie tego funduszu. Wartość funduszu budowy dźwigów wynosiła łącznie 2 965 786,86 zł. Natomiast wartość umorzenia tego funduszu dot. lat ubiegłych wynosiła łącznie 749 766,89 zł.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnionych w bilansie oraz rachunku zysków i strat.

Nie wystąpiły.

3. Zmiany zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, wywierające istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową, wynik finansowy oraz zmiany w kapitale własnym.

Nie wystąpiły.

VI.

Informacje do sprawozdania łącznego i skonsolidowanego.

Nie dotyczy.

VII.

Informacje o dokonanych połączeniach.

Nie dotyczy.

VIII.

Informacje o występujących zagrożeniach kontynuowania działalności.

Nie wystąpiły zagrożenia kontynuacji działalności.

IX.

Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły.

X.

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Agresja Rosji na Ukrainę nastąpiła 24 lutego 2022 r. i trwa nadal, rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nikt nie jest w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję. Niestety nie widać oznak szybkiego rozwiązania konfliktu, co powoduje znaczną niepewność dotyczącą jego pełnych skutków ekonomicznych i społecznych. W trakcie sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego w roku 2026, wybuchła również wojna na Bliskim Wschodzie, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia nikt nie jest w stanie przewidzieć. Ryzyko związane z dalszym przebiegiem konfliktu w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie nie powinno mieć jednak znaczących skutków pod kątem wpływu na przewidywaną przyszłą sytuację finansową, majątkową i płynność jednostki oraz jej przewidywany rozwój, w tym także realizację celów i działań statutowych oraz działalność operacyjną. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu na działalność jednostki.

Sporządzono, dnia: 13.05.2026r.

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Kusocka

.....
Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której
powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

.....
Imiona i nazwiska oraz podpisy
osób zarządzających jednostką

Prezes Zarządu

Marek Kaczmarczyk

Zestawienie zbiorcze wyników za 2025 r.

Lp.	Treść	Bolesławicka	Siedzibna	Tarchomin 1	Tarchomin 2	Tarchomin 3	Targówek	RAZEM MSM 2025 r.
1	Przychody z eksploatacji GZM (+)	1 880 342,28	342 810,85	2 381 767,58	1 533 723,02	1 070 244,93	4 428 861,39	11 637 750,05
2	Koszty eksploatacji GZM (-)	1 923 438,57	339 552,27	2 517 424,98	1 583 887,58	1 102 809,60	4 419 081,76	11 886 194,75
I	Wynik na GZM za 2025r	-43 096,28	3 258,58	-135 657,40	-50 164,56	-32 564,67	9 779,63	-248 444,70
1	Przychody z działalności gosp. (+)	232 766,97	12 201,20	288 659,52	347 687,36	168 705,12	409 571,59	1 459 591,76
2	Koszty działalności gosp. (-)	45 848,28	5 605,20	52 030,26	146 149,16	97 525,87	79 138,44	426 297,21
3	Przychody finansowe (+)	13 775,91	843,64	8 002,10	9 607,87	8 532,40	70 991,98	111 753,90
4	Przychody operacyjne (+)	4 452,47	28,60	598 799,61	167,75	15 098,06	1 708,56	620 255,05
5	Koszty operacyjne (-)	17 392,54	270,12	25 458,02	2 901,11	4 606,53	12 122,65	62 750,97
6	Koszty finansowe (-)	449,88	8,42	77,09	47,21	31,49	132,89	746,99
II	Wynik brutto	144 208,37	10 448,28	682 238,46	158 200,94	57 607,02	400 657,78	1 453 360,84
III	Wynik DZG bilansowe brutto	187 304,65	7 189,70	817 895,86	208 365,50	90 174,69	390 878,15	1 701 805,54
1	Podatek dochodowy 19% (-)	20 105,00	2 528,00	40 738,00	40 561,00	16 764,00	69 436,00	190 132,00
IV	Wynik DZG bilansowy netto	167 199,65	4 661,70	777 157,86	167 804,50	73 407,69	321 442,15	1 511 673,54
V	WYNIK RAZEM - GZM i DZG za 2025 (poz. I plus poz.IV)	124 103,37	7 920,28	641 500,46	117 639,95	40 843,02	331 221,78	1 263 228,84

Członek Zarządu
Główny specjalista/s
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marek Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Włascicka

Lp	Treść	Bolesławicka	Siedzibna	Tarchohin-1	Tarchohin-2	Tarchohin-3	Targówek	WYNIK RAZEM MSM
I	Wynik na GZM z lat poprzednich	181 310,33	- 16 862,84	20 027,81	99 301,07	675,93	-	284 452,30
II	Wynik na GZM za 2013r	- 3 322,95	4 929,09	- 57 483,45	2 665,20	- 14 165,81	- 92 339,92	- 165 048,24
III	Uchwała nr 3/2014 WZ z dn 16/06/2014	-	739,81	57 483,45	-	14 165,81	92 339,92	164 728,99
	Wynik na GZM za 2014r	65 649,67	1 205,81	29 898,20	23 709,58	- 31 899,28	- 109 071,62	- 80 304,04
IV	Uchwała nr 2/2015 WZ z dn 20/06/2015	147 338,69	1 761,58	29 898,20	-	31 899,28	109 071,62	157 891,99
	Uchwała nr 3/2015 WZ z dn 20/06/2015	177 987,36	-	20 027,81	96 635,87	675,93	-	295 326,99
	Wynik na GZM za 2015r	51 106,99	- 247,82	- 7 085,16	2 442,77	- 28 614,97	- 124 486,14	- 111 769,87
V	Uchwała nr 2/2016 WZ z dn 18/06/2016	51 106,99	4 715,13	7 085,16	-	28 614,97	121 420,88	110 729,15
	Uchwała nr 2/2016 WZ z dn 18/06/2016	50 910,98	-	-	-	-	-	50 910,98
VI	Wynik na GZM za 2016r	87 407,77	- 1 295,02	49 229,77	11 459,93	- 46 110,21	- 186 535,15	- 108 762,77
VII	SALDO konta 647 na 31/12/2016	87 407,77	- 5 054,26	49 229,77	9 806,88	- 46 110,21	- 189 600,41	- 94 320,46
VIII	Uchwała nr 2/2017 WZ z dn 10/06/2017	87 407,77	1 295,02	49 229,77	11 459,93	46 110,21	186 535,15	108 762,77
	Uchwała nr 2/2017 WZ z dn 10/06/2017	61 030,12	5 032,97	102 810,24	113 616,50	82 205,94	186 535,15	551 290,92
	Wynik na GZM za 2017r	- 19 900,61	- 2 189,01	- 116 400,91	39 686,35	- 39 340,51	- 55 242,15	- 272 759,54
		148 497,89	- 21,29	152 040,01	123 423,38	36 095,73	- 3 065,26	456 970,46
	SALDO konta 647 na 31/12/2017	128 597,28	- 2 210,30	35 639,10	83 737,03	- 19 146,42	- 42 405,77	184 210,92
IX	Uchwała nr 2/2018 WZ z dn 16/06/2018	19 900,61	2 210,30	113 737,59	39 686,35	55 242,15	39 340,51	270 117,51
	Uchwała nr 2/2018 WZ z dn 16/06/2018	148 497,89	-	149 376,69	123 423,38	36 095,73	3 065,26	454 328,43
	Wynik na GZM za 2018r	- 69 998,36	4 253,95	- 142 962,56	3 366,70	- 53 394,75	- 35 272,09	- 300 740,51
X	SALDO konta 647 na 31/12/2018	78 499,53	4 253,95	6 414,13	120 056,68	- 17 299,02	- 38 337,35	153 587,92
XI	Uchwała nr 2/2019 WZ z dn 15/06/2019	40 514,96	-	109 379,08	3 366,70	53 394,75	38 337,35	244 992,84
	Uchwała nr 2/2019 WZ z dn 15/06/2019	119 014,49	4 253,95	115 793,21	123 423,38	36 095,73	-	398 580,76
	Korekta wyniku GZM za 2018 r. (dot. media)	- 37 315,56	- 5 964,16	- 42 006,74	- 13 592,59	- 7 663,28	- 115 426,11	- 221 958,44
	Wynik na GZM za 2019r	- 100 076,90	9 785,58	- 106 635,73	61 396,37	- 57 443,13	- 38 426,30	- 354 191,85
XII	SALDO konta 647 na 31/12/2019	18 377,97	8 075,36	32 849,26	48 434,42	- 29 000,68	- 153 851,41	- 177 569,54
XIII	Wynik na GZM za 2020r	- 125 599,51	69 696,39	87 638,51	82 130,07	- 59 188,18	- 110 674,88	- 395 534,77
XIV	SALDO konta 647 na 31/12/2020	- 143 977,48	77 771,75	- 120 487,77	- 33 695,65	- 88 188,86	- 264 526,29	- 573 104,30
XV	Wynik na GZM za 2021r	- 86 913,23	11 344,08	- 100 474,56	79 068,75	- 32 442,00	- 423 017,18	- 710 571,64
XVI	SALDO konta 647 na 31/12/2021	- 230 890,71	89 115,83	- 220 962,33	- 112 764,40	- 120 630,86	- 687 543,47	- 1 283 675,94
XVII	Wynik na GZM za 2022r	- 90 467,00	- 5 321,50	91 336,77	91 935,35	- 54 772,68	12 517,18	- 364 166,11
XVIII	SALDO konta 647 na 31/12/2022	- 321 357,71	83 794,33	- 355 149,10	- 204 699,75	- 175 403,54	- 675 026,29	- 1 647 842,06
XIX	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	40 514,96	-	109 379,08	3 366,70	53 394,75	38 337,35	244 992,84
	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	40 514,96	-	109 379,08	3 366,70	53 394,75	38 337,35	244 992,84
	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	28 409,74	-	87 071,51	61 396,37	42 339,14	167 441,13	374 096,62
	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	69 763,77	-	87 638,52	82 130,08	36 096,15	110 674,87	386 303,39
	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	73 676,63	-	100 474,56	76 676,92	36 231,77	423 017,18	710 277,06
	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	132,51	-	5 430,52	1 002,48	-	462,59	7 028,10
	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	81 339,93	-	123 985,65	70 801,22	49 388,98	26 657,43	325 515,38
	Uchwała nr 2/2023 WZ z dn 27/05/2023	68 035,53	83 794,33	44 021,14	91 935,36	10 345,02	26 657,43	168 027,71
	Wynik na GZM za 2023r	- 58 409,08	- 20 916,68	- 130 683,49	44 085,91	- 45 324,15	- 89 901,28	- 389 320,60
	SALDO konta 647 na 31/12/2023	- 126 444,61	62 877,65	- 86 662,35	47 849,45	- 55 669,17	- 63 243,85	- 221 292,89
	Uchwała nr 2/2024 WZ z dn 08/06/2024	126 444,61	42 984,29	112 724,27	55 669,17	55 669,17	89 901,28	341 755,04
	Uchwała nr 2/2024 WZ z dn 08/06/2024	126 444,61	42 984,29	112 724,27	55 669,17	55 669,17	89 901,28	341 755,04
	Wynik na GZM za 2024r	- 26 569,61	- 6 307,17	- 134 857,98	19 209,30	- 32 689,47	43 639,75	- 175 993,78
	SALDO konta 647 na 31/12/2024	- 26 569,61	13 586,19	- 108 796,06	28 640,15	- 32 689,47	70 297,18	- 55 631,63
	Uchwała nr 13/2025 WZ z dn 4/06/2025	51 213,86	6 314,50	134 857,98	19 209,30	32 689,47	70 297,18	244 285,11
	Uchwała nr 13/2025 WZ z dn 4/06/2025	24 644,25	19 900,69	26 061,92	47 849,45	47 849,45	70 297,18	188 753,48
	Wynik na GZM za 2025r	- 43 096,28	3 258,58	- 135 657,40	50 164,56	- 32 564,67	9 779,63	- 248 444,70
	SALDO konta 647 na 31/12/2025	- 18 452,03	23 159,27	- 109 595,48	- 2 315,11	- 32 564,67	80 076,81	- 59 691,22

Członek Zarządu
Główna Księgowa
Aneta Wójcik

Prezes Zarządu
Marcin Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główny spec. d/s technicznych
i gospod. w/w zasobami
Adam Grabowski

UCHWAŁA Nr 9/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: podziału nadwyżki bilansowej za 2025 r.

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 3 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie **postanawia zatwierdzić** nadwyżkę bilansową (zysk netto) w kwocie **1 511 673,54 zł** (słownie: jeden milion pięćset jedenaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy złote 54/100 gr.) podzielić zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

PROPOZYCJA PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA 2025 ROK

Załącznik nr 1 do Uchwały 9/2026
Walnego Zgromadzenia
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” w Warszawie z dnia 20.06.2026 r.

Osiedle Bródno – nieruchomość Bolesławicka 10 i 12

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2025 rok w wysokości 167 199,64 zł (słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 64/100 gr.) przeznacza się na:
 - pokrycie niedoboru z GZM za 2025 r. w kwocie 43 096,28 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące dziewięćdziesiąt sześć złotych 28/100 gr.),
 - pozostałą kwotę 124 103,36 zł (słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące sto trzy złote 36/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy.

Osiedle Bródno – nieruchomość Siedzibna 6

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2025 rok w wysokości 4 661,70 zł (słownie: cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden złotych 70/100 gr.) przeznacza się na:
 - Fundusz remontowy w kwocie: 4 661,70 zł (słownie: cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden złotych 70/100 gr.).
 - Nadwyżkę na GZM za 2025 r. w kwocie 3 258,58 zł (słownie: trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych 58/100 gr.) przeznacza się na GZM lat następnych.

Osiedle Tarchomin I – nieruchomość Erazma z Zakrocymia 16, 18, 20

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2025 rok w wysokości 777 157,86 zł (słownie: siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy sto pięćdziesiąt siedem złotych 86/100 gr.) przeznacza się na:
 - pokrycie niedoboru z GZM za 2025 r. w kwocie 135 657,40 zł (słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt siedem złotych 40/100 gr.),
 - pozostałą kwotę 641 500,46 zł (słownie: sześćset czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych 46/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy zgodnie z poniższą tabelą:

OSIEDLE TARCHOMIN I		
Erazma z Zakrocymia 16	28,80 %	184.752,13 zł
Erazma z Zakrocymia 18	28,83 %	184.944,58 zł
Erazma z Zakrocymia 20	42,37 %	271.803,75 zł
RAZEM	100,00 %	641.500,46 zł

Osiedle Tarchomin II – nieruchomość Erazma z Zakroczymia 12 i Myśluborska 115

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2025 rok w wysokości 167 804,50 zł (słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset cztery złote 50/100 gr.) przeznacza się na

- pokrycie niedoboru z GZM za 2025 r. w kwocie 30 164,56 zł (słownie: trzydzieści tysięcy sto sześćdziesiąt cztery złote 56/100 gr.),
- pozostałą kwotę 137 639,94 zł (słownie: sto siedemnaście tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć złotych 94/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy zgodnie z poniższą tabelą:

OSIEDLE TARCHOMIN II		
Erazma z Zakroczymia 12	65,46 %	90 .099,10 zł
Myśluborska 115	34,54 %	47.540,84 zł
RAZEM	100,00 %	137.639,94 zł

Osiedle Tarchomin III – nieruchomość Myśluborska 98

- Nadwyżkę netto z działalności za 2025 rok w wysokości 73.407,69 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta siedem złotych 69/100 gr.) przeznacza się na :
- pokrycie niedoboru z GZM za 2025 r. w kwocie 38 407,69 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy czterysta siedem złotych 69/100 gr.),
- pozostałą kwotę 35.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy.

Osiedle Targówek – nieruchomość Korzona 111,113,117

1. Nadwyżkę netto z działalności za 2025 rok w wysokości 321 442,15 zł (słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote 15/100 gr.) przeznacza się na fundusz remontowy zgodnie z poniższą tabelą:

	Udział /%/	Kwota /zł./
Korzona 111	41,25	132.594,89
Korzona 113	28,17	90.550,25
Korzona 117	30,58	98.297,01
RAZEM	100,00	321.442,15

2. Nadwyżkę na GZM za 2025 r. w kwocie 9 779,63 zł (słownie: dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych 15/100 gr.) przeznacza się na GZM lat następnych.

UCHWAŁA Nr 10/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie za rok 2025

§ 1.

1. Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. oraz §50 ust. 3 Statutu **postanawia zatwierdzić** sprawozdanie Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie za rok 2025.
2. Sprawozdanie stanowi załącznik nr 1 do Uchwały.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI” W WARSZAWIE

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

- A. Sprawy organizacyjne.
- B. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.
- C. Realizacja kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturowej w Spółdzielni na najbliższe lata zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie w 2025 roku.
- D. Działalność remontowa.
- E. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni.

A. Sprawy organizacyjne.

Skład Zarządu w roku 2025 przedstawiał się następująco:

1. Prezes Zarządu - Marcin Kaczmarczyk od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
2. Członek Zarządu - Adam Grabowski od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
3. Członek Zarządu - Aneta Wysocka od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 14,75 etatu i uległ zmniejszeniu do roku poprzedniego. Analizę zatrudnienia w Spółdzielni przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.
Zatrudnienie ogółem w tym:	18	15,75	14,75
stanowiska nierobotnicze	9	8,5	8
stanowiska robotnicze	9	7,25	6,75

W minionym roku Zarząd Spółdzielni aktywnie realizował swoje obowiązki, dbając o sprawne funkcjonowanie Spółdzielni mieszkaniowej oraz wykonywanie przyjętych planów i zadań. Systematycznie odbywały się posiedzenia Zarządu, podczas których szczegółowo omawiano kluczowe kwestie związane z:

- bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych, w tym utrzymaniem nieruchomości w należyłym stanie technicznym,
- realizacją zadań remontowych i inwestycyjnych na terenie poszczególnych osiedli, zgodnie z przyjętym harmonogramem i dostępnymi środkami finansowymi,
- wdrażaniem uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie Członków, zapewniając terminowe i rzetelne wykonanie przyjętych postanowień.

Szczególną uwagę poświęcono analizie i rozwiązywaniu problemów zgłaszanych przez mieszkańców.

W odpowiedzi na ich uwagi i wnioski podejmowano działania w zakresie:

- usuwania awarii infrastruktury technicznej (wodociągowej, elektrycznej, ciepłej),
- realizacji niezbędnych prac remontowych, w tym modernizacji klatek schodowych, elewacji oraz terenów wspólnych,

- utrzymania porządku i czystości na terenie osiedli, w tym organizacji sezonowych prac porządkowych.

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni dokonywał bieżącej obsługi osób w zakresie spraw członkowsko - mieszkaniowych, w tym m.in. rozpatrywał wnioski lokatorów w sprawie sprzedaży lub zamiany spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz ustanowienia odrębnej własności. Prowadził obsługę członków M.S.M. „Budowlani” w Warszawie w zakresie wszelkich niezbędnych zaświadczeń do założenia ksiąg wieczystych, przedstawienia u notariusza czy też w Urzędach Skarbowych oraz przy załatwianiu dodatków mieszkaniowych i spraw meldunkowych.

Zarząd aktywnie uczestniczył także w posiedzeniach Rady Nadzorczej, składając sprawozdania z podjętych działań oraz współpracując przy opracowywaniu strategicznych decyzji dotyczących rozwoju Spółdzielni. Wszystkie zadania realizowano z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, zasad efektywnego gospodarowania środkami oraz z poszanowaniem interesów członków Spółdzielni.

B. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia liczyła 998 członków. W porównaniu do roku 2024 liczba ta uległa zwiększeniu. W 2025 roku Spółdzielnia nie powiększyła swojego zasobu mieszkaniowego.

W zasobach Spółdzielni znajdują się w eksploatacji następujące budynki/obiekty:

Lp.	Nazwa osiedla	Adres budynku/obiekt	Powierzchnia użytkowa lokali wraz z pom. przynależnymi (w m ²)
1.	2.	3.	4.
1	Bródno	Bolesławicka 10	6 065,90
2	Bródno	Bolesławicka 12	4 014,40
3	Bródno	Siedzibna 6	1 705,10
4	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 16	3 891,30
5	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 18	3 893,36
6	Tarchomin I	E. z Zakroczymia 20	5 698,00
	Tarchomin I	Hydrofornia - nieczynna	92,80
7	Tarchomin II	E. z Zakroczymia 12	6 533,10
8	Tarchomin II	Myśluborska 115	2 573,40
	Tarchomin II	Myśluborska 115 - garaż podziemny	874,50
9	Tarchomin III	Myśluborska 98	4 400,50
	Tarchomin III	Myśluborska 98 -garaż podziemny	1 436,20
10	Targówek	T. Korzona 111	9 910,70
11	Targówek	T. Korzona 113	6 768,32
12	Targówek	T. Korzona 117	7 345,70
RAZEM			65 203,28 m²

Na koniec 2025 roku Spółdzielnia dysponowała 948 lokalami mieszkalnymi. W poprzednich latach liczba ta wynosiła 947, jednak w 2020 roku, za zgodą Spółdzielni oraz Dzielnicy m.st. Warszawy, jeden z właścicieli dokonał podziału lokalu mieszkalnego na dwa mniejsze. Ponadto Spółdzielnia posiada 35 lokali użytkowych oraz 2 garaże wielostanowiskowe podziemne, obejmujące 50 miejsc postojowych przy ul. Myśliborskiej 98 oraz 33 miejsca postojowe przy ul. Myśliborskiej 115.

Wzorem lat ubiegłych, Zarząd Spółdzielni prowadził aktywne i systematyczne działania windykacyjne wobec członków zalegających z opłatami, na bieżąco informując o ich przebiegu i efektach Radę Nadzorczą oraz Rady Osiedli.

W przypadku narastającego zadłużenia, Zarząd – w porozumieniu z Radą Nadzorczą oraz Radcą Prawnym – podejmował kolejne działania zmierzające do skutecznego egzekwowania należności. W tym celu organizowano comiesięczne spotkania z dłużnikami, podczas których, w obecności przedstawiciela Zarządu oraz Radcy Prawnego, omawiano możliwe sposoby uregulowania zadłużenia, w tym również konsekwencje dalszego braku spłaty, takie jak skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitorował stan zadłużeń oraz realizował następujące działania windykacyjne:

- a) sporządzał miesięczne raporty dotyczące zaległości,
- b) przekazywał Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej Rady Nadzorczej oraz kierownikom osiedli aktualne wykazy dłużników według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca,
- c) kierował do mieszkańców przypomnienia o zaległościach obejmujących okres co najmniej dwóch miesięcy.

W przypadku braku reakcji na upomnienia, Zarząd wystosowywał wezwania do zapłaty z wyznaczeniem 7-dniowego terminu, informując jednocześnie o możliwości przekazania sprawy do Biura Informacji Gospodarczej lub skierowania jej na drogę postępowania sądowego. W 2025 roku, jako środek ostateczny, wniesiono sześć pozwów sądowych dotyczące nieuregulowanych opłat za korzystanie z lokali (szczegółowe dane zawarto w załączonej tabeli).

Lp.	Osiedle	Wartość
1.	Targówek - ul. Korzona 117	Kwota 9 760,92 zł + odsetki i koszty.
2.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 15 462,35 zł + odsetki i koszty.
3.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 12 396,08 zł + odsetki i koszty.
4.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 12 586,98 zł + odsetki i koszty.
5.	Targówek - ul. Korzona 111	Kwota 34 037,76 zł + odsetki i koszty.
6	Bródno – ul. Bolesławicka 12	Kwota 9 309,57 zł + odsetki i koszty.
	RAZEM	93 553,66 zł + odsetki + koszty

W 2025 roku zostało wpisane 6 osób do BiG-u. Z większością dłużników udało się ustalić plan spłaty zadłużenia. W wyniku powyższych działań nie było konieczności wpisu takich osób do BiGi-u.

Zarząd Spółdzielni przez cały rok na bieżąco informował Radę Nadzorczą oraz Rady Osiedli o postępach w działaniach windykacyjnych, zapewniając przejrzystość podejmowanych działań oraz współpracę ukierunkowaną na ograniczanie poziomu zadłużenia Spółdzielni.

Sprawy sądowe.

W 2021 r. przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie toczyło się postępowanie egzekucyjne, którego przedmiotem była licytacja ograniczonego prawa rzeczowego położonego na Osiedlu Targówek. Sprawa ta stanowi najistotniejsze postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Spółdzielnię i dotyczy zadłużenia przekraczającego 280 000 zł (plus należne odsetki i koszty), wynikającego z kilkunastu postępowań sądowych. Postanowienie o udzieleniu przybicia uprawomocniło się w dniu 3 listopada 2022 r. Dłużnicy podejmują działania zmierzające do przedłużenia postępowania, składając liczne wnioski oraz skargi procesowe. W dniu 28 czerwca 2024 r. wydane zostało postanowienie o przysądzeniu własności, które uprawomocniło się w styczniu 2025 r. Pomimo tego dłużnicy nadal inicjują kolejne czynności procesowe, w tym wnioski o sporządzenie uzasadnienia oraz zażalenia. Ostatnie zażalenie zostało oddalone w dniu 20 listopada 2025 r., natomiast uzasadnienie postanowienia doręczono w dniu 27 marca 2026 r. W dniu 29 stycznia 2026 r. Komornik Sądowy złożył do Sądu Rejonowego akta sprawy wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania oczekuje się na rozstrzygnięcie Sądu.

Stan sprawy dotyczącej sprzeciwu wobec pozwolenia na budowę

Czterej mieszkańcy klatki VI budynku mieszkalnego przy ul. T. Korzona 111 w Warszawie wnieśli odwołanie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o udzieleniu pozwolenia na budowę do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda uchylił przedmiotową decyzję, jednak Zarząd Spółdzielni zaskarżył to rozstrzygnięcie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję Wojewody, dzieląc stanowisko Spółdzielni oraz zasądzając od Wojewody zwrot kosztów postępowania sądowego. Obecnie Wojewoda Mazowiecki zobowiązał organ pierwszej instancji – Urząd Dzielnicy Targówek – do uzupełnienia dokumentacji projektowej o analizę zacienienia pomieszczeń sąsiednich w związku z planowaną budową szybu windy. Zarząd Spółdzielni złożył w wyznaczonym terminie szczegółowe wyjaśnienia do Urzędu Dzielnicy Targówek. Po ich przekazaniu Wojewodzie zostanie wydane ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie. Postępowanie pozostaje w toku.

Sprawy przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie.

W 2015 r. mieszkanka jednego z osiedli wytoczyła powództwo przeciwko Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie (rozszerzając uprzednio prowadzone postępowanie przeciwko ubezpieczycielowi) o zapłatę kwoty 1 753 189,40 zł wraz z miesięczną rentą w wysokości 2 500 zł.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2025 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIV Wydział Cywilny, oddalił powództwo wobec Spółdzielni. Od powyższego wyroku wniesiono dwie apelacje, które na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały jeszcze rozpatrzone.

Zarząd Spółdzielni wniósł dwa zażalenia: z dnia 22 lipca 2025 r. – dotyczące rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu (odstąpienie od obciążenia Powódki kosztami), oraz z dnia 23 grudnia 2025 r. – dotyczące sprostowania wyroku. Postępowanie pozostaje w toku.

W roku 2025 były sporządzane okresowe sprawozdania finansowe dla Rady Nadzorczej. W wyniku tych sprawozdań, po konsultacjach z Radami Osiedli i Radą Nadzorczą, podejmowano decyzję o zmianie stawek eksploatacyjnych, która była podyktowana oszacowaniem stawki do realnych ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów na rzecz dostawców z tytułu usług. Zarząd Spółdzielni poprzez Kierowników Osiedli przez cały czas współpracował z Radami Osiedli. Propozycje przekazywane z posiedzeń Rad

Osiedli były rozpatrywane i realizowane na posiedzeniach Zarządu przy współudziale Kierowników Osiedli oraz przekazywane Radzie Nadzorczej.

C. Realizacja kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturowej w Spółdzielni na najbliższe lata zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie w 2025 roku.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło w 2025 roku na najbliższe lata następujący program działań:

1. Rozwój działalności gospodarczej - Wdrożenie programów optymalizujących koszty utrzymania nieruchomości oraz pozyskiwanie dodatkowych źródeł przychodów.

- Optymalizacja kosztów zarządzania nieruchomościami poprzez wdrażanie rozwiązań energooszczędnych (np. modernizacja oświetlenia, modernizacja systemów grzewczych).
- Modernizacja dźwigów osobowych.
- Generalne remonty klatek schodowych z dostosowaniem do obecnych standardów.
- Aktywne pozyskiwanie dotacji i funduszy unijnych.
- Rozwój dodatkowych źródeł przychodów (wynajem powierzchni komercyjnych, parkingów, pomieszczeń gospodarczych oraz terenów).

2. Działania społeczne na rzecz członków - Wzmacnianie więzi społecznych poprzez aktywny dialog z mieszkańcami i wsparcie grup wymagających szczególnej opieki.

- Organizacja konsultacji i ankiet wśród mieszkańców w celu lepszego rozpoznania ich potrzeb.
- Wsparcie dla grup szczególnie potrzebujących (seniorzy, rodziny z dziećmi, osoby z niepełnosprawnościami).
- Współpraca z lokalnymi organizacjami przy realizacji projektów społecznych.

3. Kultura i integracja mieszkańców - Tworzenie warunków do rozwoju życia kulturalnego i budowania sąsiedzkich relacji poprzez organizację wydarzeń i tworzenie przestrzeni wspólnych.

- Organizacja festynów i imprez okolicznościowych.
- Utworzenie przestrzeni wspólnej (np. świetlicy, klubu osiedlowego) służącej aktywnościom kulturalnym.
- Wsparcie lokalnych inicjatyw kulturalnych.

4. Ekologia i zrównoważony rozwój - W odpowiedzi na rosnące potrzeby w zakresie ochrony środowiska oraz oczekiwania członków spółdzielni, podjęto następujące działania:

- Termomodernizacja budynków - realizacja projektu dociepleń ścian i wymiany okien w wybranych budynkach, co znacząco obniży koszty ogrzewania i zmniejszy emisję CO₂.
- Instalacje OZE - stopniowe wprowadzanie rozwiązań wykorzystujących odnawialne źródła energii, takich jak:
 - montaż paneli fotowoltaicznych na dachach budynków wspólnotowych oraz turbin wiatrowych,
 - modernizacja węzłów cieplnych oraz instalacji C.O.
- Gospodarka wodna - wdrażanie systemów retencyjnych, w tym:
 - instalacja zbiorników na deszczówkę do podlewania terenów zielonych,
- zazielenienie terenów wspólnych - zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez:
 - zakładanie łąk kwietnych zamiast trawników,
 - nasadzenia drzew i krzewów przyjaznych lokalnemu ekosystemowi,
 - tworzenie ogrodów społecznych i stref wypoczynkowych.

Edukacja ekologiczna mieszkańców - organizacja warsztatów i kampanii informacyjnych dotyczących:

- prawidłowej segregacji odpadów,

- oszczędzania energii i wody,
- wdrażanie rozwiązań przyjaznych środowisku i promocja postaw ekologicznych wśród mieszkańców,
- realizacja projektów zieleni osiedlowej,
- promocja segregacji odpadów i recyklingu,
- wprowadzanie rozwiązań energooszczędnych.

5. Transparentność i komunikacja - Zapewnienie jasnego i regularnego przepływu informacji pomiędzy Zarządem a członkami Spółdzielni.

- Usprawnienie kanałów komunikacyjnych.
- Publikowanie informacji na stronie Spółdzielni.

Uchwała Walnego Zebrania Członków wyznacza kierunki działań Zarządu na najbliższe lata.

Sprawozdanie Zarządu z realizacji kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z 2025 roku, Zarząd Spółdzielni realizuje przyjęty program działań obejmujący rozwój działalności gospodarczej, działania społeczne, integrację mieszkańców, rozwój ekologiczny oraz poprawę komunikacji. Poniżej przedstawia się stan realizacji oraz planowane kierunki działań.

1. Rozwój działalności gospodarczej.

Spółdzielnia konsekwentnie realizuje działania ukierunkowane na optymalizację kosztów utrzymania nieruchomości oraz pozyskiwanie dodatkowych źródeł przychodów. W ramach tych działań opracowano projekty modernizacji węzłów cieplnych dla wszystkich budynków. Prace zostały podzielone na dwa etapy:

I etap obejmował modernizację wymienników ciepła oraz pomp instalacji ciepłej wody użytkowej, II etap obejmował modernizację wymienników centralnego ogrzewania.

Zakończenie pełnego zakresu prac nastąpiło m.in. w budynkach przy ul. Korzona 113 i 117, ul. Bolesławickiej 10/12, ul. Erazma z Zakroczymia 12 oraz ul. Myśluborskiej 98. W pozostałych budynkach realizowany jest etap pierwszy i w latach następnych drugi etap.

W wyniku przeprowadzonych modernizacji znacząco zmniejszono zapotrzebowanie na energię cieplną, co umożliwiło obniżenie zamówionej mocy cieplnej dla budynków, a tym samym doprowadziło do ograniczenia kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez mieszkańców.

Istotnym elementem działań energooszczędnych jest również sukcesywna wymiana oświetlenia osiedlowego na nowoczesne oprawy LED, które charakteryzują się znacznie niższym zużyciem energii, dłuższą żywotnością oraz mniejszymi kosztami eksploatacyjnymi. Dotychczas oprawy zostały wymienione na os. Tarchomin I, II oraz na os. Targówek w części mieszkalnej. W kolejnych latach planowana jest wymiana na pozostałych osiedlach.

W zakresie infrastruktury technicznej przeprowadzono szeroko zakrojoną modernizację dźwigów osobowych na osiedlach Bródno, Tarchomin I i II. W kolejnych latach, po zgromadzeniu odpowiednich środków finansowych, planowana jest modernizacja dźwigów w budynku przy ul. Myśluborskiej 98. Jednocześnie, w związku z odwołaniem części mieszkańców od decyzji administracyjnej, realizacja inwestycji polegającej na budowie windy w VI z klatce została czasowo wstrzymana do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

Spółdzielnia sukcesywnie prowadzi również działania remontowe - w 2025 roku został wykonany generalny remont klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 natomiast w 2026

roku planowany jest generalny remont klatki schodowej nr II w budynku przy ul. Erazma z Zakroczymia 20. W budynku przy ul. Korzona 113 trwa proces gromadzenia środków na remont kolejnych klatek.

W zakresie zwiększania przychodów własnych Spółdzielnia rozwija działalność polegającą na wynajmie i dzierżawie powierzchni, w tym pod reklamy, paczkomaty, miejsca postojowe, schowki oraz inne urządzenia infrastrukturalne. Informacje o dostępnych powierzchniach publikowane są na bieżąco przez administrację osiedli.

Jednocześnie Spółdzielnia podejmuje działania zmierzające do pozyskania środków zewnętrznych, w tym funduszy unijnych. W 2026 roku planowane jest ubieganie się o dofinansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Siedzibnej 6.

2. Działania społeczne na rzecz członków.

Spółdzielnia prowadzi aktywną politykę wzmocnienia więzi społecznych oraz dialogu z mieszkańcami. W przypadku istotnych spraw dotyczących funkcjonowania osiedli przeprowadzane są konsultacje społeczne oraz ankiety, które pozwalają na poznanie opinii i potrzeb mieszkańców oraz uwzględnienie ich w podejmowanych decyzjach.

Od wielu lat realizowane są również działania mające na celu poprawę dostępności budynków dla osób z ograniczoną mobilnością. Obejmują one modernizację wind oraz dostosowywanie wejść do klatek schodowych do poziomu „0”, co znacząco ułatwia codzienne funkcjonowanie osobom starszym, rodzinom z dziećmi oraz osobom z niepełnosprawnościami.

Spółdzielnia pozostaje również otwarta na współpracę z lokalnymi organizacjami i instytucjami - w przypadku pojawienia się możliwości realizacji wspólnych inicjatyw społecznych, podejmowane są działania zmierzające do ich wsparcia i wdrożenia.

3. Kultura i integracja mieszkańców.

W celu budowania relacji sąsiedzkich oraz integracji mieszkańców Spółdzielnia wspiera organizację wydarzeń okolicznościowych i inicjatyw lokalnych. W ostatnim okresie, we współpracy z jednostką samorządową, zorganizowano m.in. wydarzenie z okazji Dnia Dziecka na osiedlu Tarchomin I.

Równolegle prowadzone są działania zmierzające do utworzenia przestrzeni wspólnych przeznaczonych do spotkań i aktywności kulturalnych - obecnie trwają prace przygotowawcze związane z adaptacją pomieszczeń na potrzeby tego typu inicjatyw.

Spółdzielnia deklaruje również wsparcie dla oddolnych inicjatyw mieszkańców w zakresie działalności kulturalnej i integracyjnej, w miarę możliwości organizacyjnych i finansowych.

4. Ekologia i zrównoważony rozwój.

W odpowiedzi na rosnące znaczenie działań proekologicznych Spółdzielnia realizuje oraz planuje szereg inicjatyw zmierzających do ograniczenia zużycia energii i ochrony środowiska.

Na rok 2026 zaplanowano realizację termomodernizacji budynku przy ul. Siedzibnej 6, co przyczyni się do obniżenia kosztów ogrzewania oraz redukcji emisji CO₂.

W zakresie odnawialnych źródeł energii Spółdzielnia analizuje możliwości inwestycyjne. Obecnie brak jest dostępnych programów wsparcia umożliwiających realizację tego typu przedsięwzięć, jednak w przypadku pojawienia się korzystnych rozwiązań finansowych oraz uzasadnienia ekonomicznego, działania te będą rozważane w przyszłości.

Istotnym elementem działań proekologicznych jest przeprowadzona modernizacja węzłów ciepłych oraz instalacji centralnego ogrzewania, która już przyniosła wymierne efekty w postaci ograniczenia zużycia energii.

W obszarze gospodarki wodnej planowane jest wdrażanie systemów retencji wody opadowej, w tym montaż zbiorników na deszczówkę wykorzystywaną do podlewania terenów zielonych. Realizacja tych działań uzależniona jest od dostępności środków finansowych oraz ewentualnych programów dofinansowania.

Spółdzielnia prowadzi również działania związane z zagospodarowaniem terenów zielonych - nasadzenia drzew, krzewów oraz zakładanie łąk kwietnych realizowane są we współpracy z Radami Osiedli i zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców. W miejscach, gdzie istnieje taka potrzeba i akceptacja społeczna, tworzone są również strefy wypoczynkowe oraz przestrzenie rekreacyjne.

Działania edukacyjne w zakresie ekologii prowadzone są poprzez kampanie informacyjne i materiały umieszczane na klatkach schodowych, dotyczące m.in. prawidłowej segregacji odpadów oraz oszczędzania energii cieplnej i elektrycznej oraz wody.

Spółdzielnia przygotowała również odpowiednią infrastrukturę do selektywnej zbiórki odpadów, umożliwiając mieszkańcom skuteczne wdrażanie zasad recyklingu.

5. Transparentność i komunikacja.

Zapewnienie sprawnej i przejrzystej komunikacji z mieszkańcami stanowi jeden z kluczowych kierunków działania Spółdzielni. Informacje przekazywane są na bieżąco za pośrednictwem ogłoszeń na klatkach schodowych oraz strony internetowej.

Od 2026 roku planowane jest uruchomienie nowoczesnych kanałów komunikacji, obejmujących system powiadomień e-mail oraz SMS, co znacząco usprawni przepływ informacji.

W dalszej perspektywie Spółdzielnia dąży do wdrożenia dedykowanej aplikacji mobilnej, która umożliwi jeszcze szybszy i bardziej bezpośredni kontakt z mieszkańcami oraz dostęp do najważniejszych informacji dotyczących osiedli.

Podsumowanie

Realizacja przyjętych przez Walne Zgromadzenie kierunków rozwoju przebiega zgodnie z założeniami. Podejmowane działania przyczyniają się do poprawy efektywności ekonomicznej Spółdzielni, podnoszenia standardu zamieszkania oraz wzmocnienia relacji społecznych wśród mieszkańców. Zarząd będzie kontynuował realizację przyjętych celów w kolejnych latach, dostosowując działania do aktualnych potrzeb i możliwości finansowych.

D. Działalność remontowa.

Utrzymanie należytego stanu technicznego i użytkowego własnych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymagało przeprowadzenia w 2025 roku kolejnych, zaplanowanych uprzednio prac remontowych, mających na celu odtworzenie stanu pierwotnej sprawności użytkowej budynków, niezbędnej dla dalszej, bezpiecznej ich eksploatacji.

Wartość prac remontowo - inwestycyjnych wykonanych w 2025 roku stanowiła łącznie kwotę: 3 438 204,05 zł (brutto).

Szczegółowe zestawienie zadań zrealizowanych w poszczególnych osiedlach: Targówek, Bródno, Tarchomin I, II, III podane zostało w dalszej części niniejszego opracowania.

W 2025 roku udało się zrealizować z ważniejszych prac następujące prace remontowo inwestycyjne :

Osiedle Targówek (Tadeusza Korzonia 111, 113, 117).

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Tadeusza Korzonia 111 - wartość wykonanych prac wynosi 38 900,84 zł.



2. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 33 241,99 zł.
3. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 28 981,66 zł.
4. Remont czap kominowych, kominów (termo-izolacja komina, obróbka blacharska czapy kominowej, nawierzchniowa izolacja przeciwwodna czapy kominowej) w budynku Tadeusza Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 90 216,45 zł.
5. Remont czap kominowych, kominów (termo-izolacja komina, obróbka blacharska czapy kominowej, nawierzchniowa izolacja przeciwwodna czapy kominowej) w budynku Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 54 939,42 zł.
6. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 149 632,00 zł.
7. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 149 632,00 zł.
8. Modernizacja systemu monitoringu wizyjnego na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 63 697,44 zł.
9. Kompleksowa wymiana słupów oświetleniowych ciągi piesze na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 93 788,03 zł.
10. Likwidacja ogrodzenia boiska osiedlowego zlokalizowanego na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 14 366,40 zł.
11. Odtworzenie numeracji oraz linii wyznaczających powierzchnię miejsc postojowych na parkingu osiedlowym zlokalizowanym na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 48 455,28 zł.
12. Wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej modernizacji węzła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 5 989,00 zł.
13. Remont odparzonej elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Korzona 111 - wartość wykonanych prac wynosi 9 701,01 zł.
14. Remont odparzonej elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Korzona 113 - wartość wykonanych prac wynosi 2 160,00 zł.
15. Remont urządzeń zabawowych na osiedlowym placu zabaw zlokalizowanym na Osiedlu Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 54 673,51 zł.
16. Wykonanie stałego przyłącza elektrycznego do altany śmietnikowej zlokalizowanej przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 9 801,67 zł.
17. Wykonanie i montaż daszków nad wejściami do klatek schodowych nr. I, V w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 17 820,00 zł.
18. Uszczelnienie studzienki kanalizacji deszczowej zlokalizowanej ciągu jezdnym na terenie Osiedla Targówek - wartość wykonanych prac wynosi 11 379,10 zł.
19. Wymiana pięciu podejść do pionów kanalizacyjnych na poziomie piwnic w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tadeusza Korzona 117 - wartość wykonanych prac wynosi 4 474,99 zł.

Osiedle Bródno (Bolesławicka 10/12, Siedzibna 6).

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w lokalu mieszkalnym nr 2 budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Siedzibna 6 - wartość wykonanych prac wynosi 654,85 zł.
2. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac wynosi 172 800,00 zł.
3. Wymiana armatury i osprzętu rozdzielaczy instalacyjnych centralnego ogrzewania w węźle cieplnym w budynku przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac wynosi 14 000,00 zł.

4. Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej regulacji instalacji centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bolesławicka 10/12 - wartość wykonanych prac wynosi 15 000,00 zł.
5. Wymiana stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym nr 4 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 10 - wartość wykonanych prac wynosi 6 233,61 zł.
6. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bolesławicka 12 - wartość wykonanych prac wynosi 5 660,00 zł.

Osiedle Tarchomin I (Erazma z Zakroczymia 16, 18, 20).

1. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 540 000,00 zł.
2. Wymiana pionu centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 9 720,00 zł.
3. Remont przejścia komunikacyjnego łączącego klatki schodowe nr I i II znajdującego się na XI kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 24 840,00 zł.
4. Remont zejść do piwnic lokatorskich w klatce schodowej nr I, II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 9 328,22 zł.
5. Adaptacja powierzchni nieużytkowej na użytkową znajdujące się na XI kondygnacji klatki schodowej nr II poprzez wykonanie prac budowlano-wykończeniowych umożliwiających przystosowanie wygoszparowanej powierzchni do wynajmu jako komórka lokatorska w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 21 600,00 zł.
6. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16 - wartość wykonanych prac wynosi 99 900,00 zł.
7. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 99 900,00 zł.
8. Opracowanie dokumentacji projektowej pt. „Stała organizacja ruchu dla Osiedla Tarchomin I” - wartość wykonanych prac wynosi 1 845,00 zł.
9. Wymiana uszkodzonego zaworu różnicy ciśnień w węźle cieplnym zlokalizowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 16 - wartość wykonanych prac wynosi 2 154,06 zł.
10. Wymiana wolnostojących koszy na śmieci usytuowanych na terenie Osiedla Tarchomin I - wartość wykonanych prac wynosi 18 142,50 zł.
11. Usunięcie aktów wandalizmu w postaci graffiti ze ścian altany śmietnikowej zlokalizowanej na terenie Osiedla Tarchomin I oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 kl. I - wartość wykonanych prac wynosi 7 995,00 zł.
12. Wymiana oświetlenia na energooszczędne w klatce schodowej nr II budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 18 - wartość wykonanych prac wynosi 2 970,00 zł.

Osiedle Tarchomin II (Erazma z Zakroczymia 12, Myśluborska 115).

1. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 164 639,19 zł.
2. Remont klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 598 532,14 zł.
3. Remont przejść komunikacyjnych łączących klatki schodowe nr I, II, III znajdujących się na XI kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczymia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 40 000,00 zł.

4. Remont ogrodzenia terenu Osiedla Tarchomin II - wartość wykonanych prac wynosi 20 690,13 zł.
5. Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczyimia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 11 000,01 zł.
6. Wymiana oświetlenia na energooszczędne w klatce schodowej nr II budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Erazma z Zakroczyimia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 4 016,80 zł.
7. Wymiana pionu centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników na klatce schodowej nr II w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Erazma z Zakroczyimia 12 - wartość wykonanych prac wynosi 8 635,81 zł.
8. Remont urządzeń zabawowych na osiedlowym placu zabaw zlokalizowanym na Osiedlu Tarchomin II - wartość wykonanych prac wynosi 74 409,14 zł.
9. Wymiana wolnostojących koszy na śmieci usytuowanych na terenie Osiedla Tarchomin II - wartość wykonanych prac wynosi 16 695,04 zł.

Osiedle Tarchomin III (Myśliborska 98).

1. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 95 845,83 zł.
2. Modernizacja węzła cieplnego w zakresie centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 176 738,39 zł.
3. Remont ściany elewacyjnej w obrębie lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 21 808,55 zł.
4. Remont tarasu odkrytego stanowiący element konstrukcyjny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 244 896,11 zł.
5. Remont urządzeń zabawowych na osiedlowym placu zabaw zlokalizowanym na Osiedlu Tarchomin III - wartość wykonanych prac wynosi 25 092,00 zł.
6. Zmiana nastawy regulatora przepływu i różnicy ciśnień w związku z przeprowadzoną modernizacją węzła cieplnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Myśliborska 98 - wartość wykonanych prac wynosi 610,88 zł.

Wybór ofert oraz wykonawców robót dla zaplanowanych prac remontowych i modernizacyjnych dokonywany był przez Zarząd Spółdzielni, przy współudziale Administracji, Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli. Współpraca ta miała miejsce na każdym etapie przygotowań, a także realizacji zamierzeń zaplanowanych w 2025 roku i obejmowała poszczególne etapy działań, takie jak:

- a/ opracowanie koncepcji, sposobu i techniki wykonania robót, po uprzednim uzgodnieniu z Radą Osiedla merytorycznej potrzeby i zakresu prac niezbędnego do wykonania na terenie budynku lub osiedla,
- b/ sporządzenie zapytania ofertowego z określeniem szczegółowej specyfikacji istotnych elementów zamówienia oraz potrzeb i przesłanie do firm zainteresowanych realizacją robót wraz z projektem, szkicem lub rysunkami,
- c/ zebranie ofert od specjalistycznych firm na wykonanie danego rodzaju prac,
- d/ sprawdzenie kosztorysu lub uproszczonej kalkulacji ofertowej robót budowlanych,
- e/ wybór najkorzystniejszej oferty oraz wykonawcy robót,
- f/ nadzór nad przebiegiem poszczególnych etapów prac, wskazywanie błędów wykonawczych bądź nieprawidłowości czy też niezgodności z normami,
- g/ odbiór techniczny robót z protokołem końcowym komisji technicznej Spółdzielni.

Kompletowanie dokumentacji technicznej, wysyłanie zapytań ofertowych, wybór ofert oraz wykonawcy robót – przebiegało w oparciu o zasady i kryteria określone w regulaminie Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Stosownie do wymogów określonych w art. 62 ust. 1. Prawa Budowlanego Spółdzielnia przeprowadziła w 2025 roku obowiązkowe przeglądy okresowe we wszystkich budynkach mieszkalnych, polegające na sprawdzeniu bieżącego stanu technicznego sprawności obiektów w zakresie:

a/kontroli szczelności instalacji oraz urządzeń gazowych we wszystkich lokalach mieszkalnych, usługowych, pomieszczeniach technicznych, ciągach korytarzy piwnic oraz w pomieszczeniach liczników gazowych – przeglądu dokonano w miesiącach listopad – grudzień 2025 r.;

b/funkcjonowania i sprawności przewodów kominowych oraz kanałów wentylacji grawitacyjnej - przeglądy odbyły się w miesiącach listopad - grudzień 2025 roku w lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych;

c/elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów - przeglądy okresowe jednoroczne przeprowadzone zostały w miesiącu czerwcu 2025 r. we wszystkich 12-stu budynkach mieszkalnych: na osiedlu Targówek VII, Bródno I, Tarchomin VA i VI, - w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych.

Dokonano także dwukrotnego w ciągu roku przeglądu stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Korzona 111 na osiedlu Targówek VII, dla którego powierzchnia zabudowy przekracza 2 000 m². Kontrolę przeprowadzono w dniu 27.05.2025 r. oraz w dniu 28.11.2025 r. i stosowne powiadomienie przesłane zostało do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W zakresie przeciwpożarowej instalacji wodociągowej przeprowadzone zostały w garażach w lipcu 2025 roku okresowe sprawdzenia hydrantów wewnętrznych w budynkach mieszkalnych przy ul. Myśliborskiej 98 i Myśliborskiej 115, os. Tarchomin, a także badania podręcznego sprzętu gaśniczego.

W zakresie instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska okresowy przegląd separatorów kanalizacji deszczowej, wraz z ich oczyszczeniem, przeprowadzony został w garażu podziemnym w budynkach przy ul. Myśliborskiej 98 i Myśliborskiej 115, a także przegląd separatorów zainstalowanych pod nawierzchnią parkingu naziemnego dla potrzeb budynków przy ul. Erazma z Zakrocymia 16, 18, 20, dokonany zgodnie z przepisami.

Powyższe przeglądy okresowe, wykonane były przez pracowników posiadających stosowne kwalifikacje, uprawnienia oraz przekazane zostały do Spółdzielni wraz z protokółarnym potwierdzeniem wyników dokonanych badań i sprawdzeń oraz zaleceniami pokontrolnymi, jak również wpisaniem do książki obiektu budowlanego danego budynku. Stanowią one podstawę do sporządzania rocznych planów remontów i napraw bieżących.

E. Sytuacja finansowo gospodarcza Spółdzielni w 2025 r.

1. INFORMACJA O WYNIKACH FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o przepisy ustawy:

- ✓ o rachunkowości – Dz.U. 2023 r. poz. 120 z późn. zm. obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości. Ustawa określa zasady rachunkowości, tryb badania sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów oraz zasady wykonywania działalności w zakresie usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- ✓ o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, z 2017 r. poz. 1523, 1596, z 2018 r. poz. 845, Dz.U. z 2020 r. poz. 1465, Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, Dz.U. z 2023 r. poz. 438, Dz.U. z 2024 r. poz. 558,
- ✓ a w zakresie dotyczącym spółdzielni, ale nie uregulowanym tą ustawą – Prawo spółdzielcze – Dz.U. z 2024 r. poz. 593 z dnia 19 kwietnia 2024 roku,
- ✓ o podatku dochodowym od osób prawnych – Dz.U. z 2025 r. poz. 278 z dnia 07 lutego 2025 roku.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie uchwalanego przez Radę Nadzorczą planu przewidywanych kosztów oraz przychodów w celu umożliwienia oceny rentowności oraz ryzyka na dany rok, który określa planowane, tzn. przewidywane koszty i przychody i jednocześnie stanowi podstawę do wydatków w okresie rocznym.

Prowadząc księgi rachunkowe Spółdzielnia uwzględnia specyficzne warunki działalności spółdzielni mieszkaniowej określone przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i kolejnymi jej nowelizacjami.

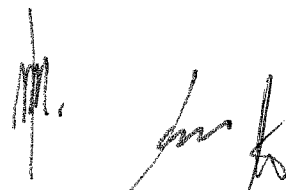
Obowiązki członków wynikają z art. 4 ust 1-2 i 4 są powiązane z zasadą rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości. W myśl art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o podatku dochodowym od osób prawnych obligują rozliczanie działalności w dwóch obszarach, tj. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych oraz działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem CIT.

Spółdzielnia za 2025 r. osiągnęła wynik ujemny w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a na działalności gospodarczej wynik dodatni. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie **1 453 360,84 zł**, a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **190 132,00 zł** wynik netto wyniósł **1 263 228,84 zł**.

1.1 Wynik na działalności eksploatacyjnej (strata netto) za 2025 r. wyniósł 248 444,70 zł.

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **248 444,70 zł**. Nadwyżka ta została wykazana w rachunku zysku i strat, jako nadwyżka kosztów z roku bieżącego i przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w następnym okresie.



1.2 Wynik na działalności gospodarczej (zysk netto) za 2025 r. wyniósł 1 511 673,54 zł.

Spółdzielnia uzyskała na działalności gospodarczej zysk brutto w kwocie 1 701 805,54 zł, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 190 132,00 zł., osiągnęła zysk netto 1 511 673,54 zł. Do Urzędu Skarbowego w 2025 r. Spółdzielnia z tyt. podatku dochodowego od osób prawnych, dokonała wpłat zaliczkowych na kwotę 144 288,00 zł., w związku z powyższym niedopłała podatku za 2025 r. wyniosła 45 844,00 zł.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

ROK 2025						
Lp.	OSIEDLE	WYNIK GZM	WYNIK DZIAŁANOŚCI GOSP. BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY CIT	WYNIK DZIAŁANOŚCI GOSP. NETTO	WYNIK GZM I WYNIK NA DZIAŁANOŚCI GOSPOD.
1	2	3	4	5	6 = KOL.4 - KOL.5	7 = KOL.3 + KOL.6
1.	Bródno - Bolesławicka 10/12	-43 096,28	187 304,65	20 105,00	167 199,65	124 103,37
2.	Bródno - Siedzibna 6	3 258,58	7 189,70	2 528,00	4 661,70	7 920,28
3	Tarchomin I	-135 657,40	817 895,86	40 738,00	777 157,86	641 500,46
4.	Tarchomin II	-50 164,56	208 365,50	40 561,00	167 804,50	117 639,95
5.	Tarchomin III	-32 564,67	90 171,69	16 764,00	73 407,69	40 843,02
6.	Targówek	9 779,63	390 878,15	69 436,00	321 442,15	331 221,78
RAZEM SPÓŁDZIELNIA:		-248 444,70	1 701 805,54	190 132,00	1 511 673,54	1 263 228,84

2. Informacja ogólna o sprawozdaniu finansowym.

Spółdzielnia w świetle art. 64 ust. 1 Ustawy o rachunkowości nie spełnia warunków dotyczących badania sprawozdania. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **35 693 341,89 zł.** Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2025 r. wyniosła 248 444,70 zł. Zysk netto z działalności gospodarczej w 2025 r. stanowił kwotę 1 511 673,54 zł.

2.1 Inwentaryzacja

Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy o rachunkowości z dn. 29. 09. 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z p. zm.). Wszystkie składniki aktywów i pasywów bilansu objęte zostały inwentaryzacją z częstotliwością zgodną z ustawą o rachunkowości. Rzeczowe składniki poddane zostały spisowi z natury wg stanu na dzień 31.12.2025 r. Rozrachunki poddane zostały procedurze uzgodnień z kontrahentami a pozostałe składniki aktywów i pasywów drogą weryfikacji danych ewidencji i dokumentacji. Aktywa i pasywa na dzień 31.12.2025 r. zostały wycenione zgodnie z przestrzeganiem przepisów ustawy o rachunkowości.

2.2 Analiza oraz ocena sytuacji majątkowej i finansowej i możliwości kontynuacji działalności Spółdzielni.

Ogólna ocena wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni.

Poniższa tabela przedstawia sytuację finansową w ujęciu liczbowym Spółdzielni w latach 2024-2025 za pomocą wskaźników:

Lp.	NAZWA WSKAŹNIKA I JEGO WZÓR	MIERNIK	ROK OBROTOWY	
			2024	2025
I	WSKAŹNIKI FINANSOWANIA			
1	Zamrożenie funduszy $\frac{\text{fundusze własne} + \text{rezerwy i zobow. długoterm.} + \text{zobow. z tyt. dostaw i usług}}{\text{aktywa ogółem}}$	%	0,85	0,86
2	Samofinansowanie $\frac{\text{fundusze własne} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	%	74,32	76,47
3	Trwałość struktury finansowania $\frac{(\text{fundusze własne} + \text{rezerwy}) \times 100}{\text{pasywa ogółem}}$	%	74,32	76,47
4	Zadłużenie $\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	krotność	0,26	0,24
5	Wskaźnik zadłużenia długoterminowego $\frac{\text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{kapitał własny}}$	krotność	0,04	0,04
6	Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych $\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$	krotność	0,35	0,31
7	Sfinansowanie majątku trwałego fund. własnymi $\frac{(\text{fundusze własne} - \text{majątek trwały}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	%	99,54	106,27
II	WSKAŹNIKI RENTOWNOSCI			
8	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	%	2,71	4,24
9	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	%	3,65	5,54
10	Rentowność netto sprzedaży (ROS) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	10,08	16,45

III	WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ			
11	Wskaźnik płynności bieżącej aktywa obrotowe-należności z z tyt. dostaw i usług pow. 12m-cy zobowiązania krótkoterminowe	krotność	1,19	1,30
12	Wskaźnik płynności szybkiej inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe	krotność	0,92	1,07
IV	WSKAŹNIKI ROTACJI - OBROTOWOŚCI			
13	Szybkość obrotu należnościami z tytułu dostaw $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	w dniach	23,52	19,03
14	Szybkość obrotu zobowiązań z tytułu dostaw $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedanych produktów i towarów}}$	w dniach	107,59	98,11

Z przedstawionych wskaźników wynikają następujące wnioski:

a. W zakresie wskaźników finansowania:

- ✓ w 2025 roku stan majątku trwałego zwiększył się o zakup nowego serwera ,
- ✓ w 2025 została uwzględniona wartość dobudowanych dźwigów w latach ubiegłych,
- ✓ w spółdzielni wystąpiły wyodrębnienia 2 lokali oraz 2 garaży,
- ✓ struktura majątku w omawianym okresie wykazuje dominującą pozycję udziału majątku rzeczowego,
- ✓ wskaźnik samofinansowania wskazuje na stabilną sytuację finansową Spółdzielni oraz niezależności od kapitałów obcych.

b. W zakresie źródeł finansowania

- ✓ fundusze własne Spółdzielni stanowią 76,47%
- ✓ udział funduszy własnych w finansowaniu działalności Spółdzielni zwiększył się z 99,54 % na 106,27 %,
- ✓ wskaźnik ogólnego zadłużenia wskazuje, jaki jest udział kapitału obcego w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa. W 2025 r. kształtuje się on na niskim poziomie wynoszącym 0,24. Niski poziom wskaźnika świadczy o tym, że Spółdzielnia potrafi sama finansować swoją działalność.

c. W zakresie efektywności działalności

- ✓ wskaźniki płynności w 2025 r. kształtują się na poziomie 1,30 (wskaźnik płynności bieżącej); 1,07 (wskaźnik płynności szybkiej). Płynność finansowa Spółdzielni utrzymuję się na dobrym poziomie. Posiadane środki pieniężne zapewniają pokrycie zobowiązań bieżących,
- ✓ wskaźniki rentowności uległy zwiększeniu w stosunku do 2024 r. Rentowność majątku wynosi 4,24 %, rentowność kapitału własnego wynosi 5,54 %, rentowność sprzedaży netto wynosi 16,45 %,
- ✓ wskaźniki rotacji należności z tytułu dostaw i usług zmniejszył się i wynosi 19,03 dni, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług zmniejszyły cyklu obrotu o 9,48 dni.

Zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni - nie występują zjawiska:

- ✓ uzależnienia od jednego lub kilku dominujących dostawców czy też odbiorców,
- ✓ trudności w spłacie zobowiązań,
- ✓ zagrożenia współpracy z bankami,
- ✓ zagrożenia z tytułu toczących się istotnych postępowań cywilnych lub podatkowych,
- ✓ zamierzonego lub przymusowego ograniczenia działalności.

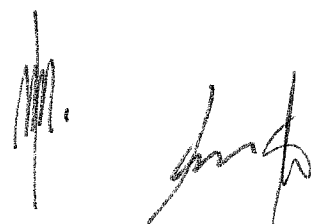
W tym stanie rzeczy Spółdzielnia zdolna jest do kontynuowania działalności, w nieograniczonym w istotnym stopniu rozmiarach w kolejnym roku.

Na majątku Spółdzielni nie występują zabezpieczenia majątkowe.

3. Aktywa trwałe

3.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Treść	Grunty	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Wartość bilansowa środków trwałych na 31.12.2025 r.
Wartość majątku trwałego brutto						
Bilans otwarcia	1 456 962,76	42 742 474,22	287 347,92	0,00	56 454,14	44 543 239,04
Zwiększenia	0,00	0,00	2 965 786,86	0,00	28 256,10	2 994 042,96
Zmniejszenia	210,25	0,00	0,00	0,00	0,00	210,25
Bilans zamknięcia	1 456 752,51	42 742 474,22	3 253 134,78	0,00	84 710,24	47 537 071,75
Umorzenie						
Bilans otwarcia	0,00	18 654 862,81	287 347,92	0,00	52 511,33	18 994 722,06
Zwiększenia	0,00	647 078,16	1 048 229,34	0,00	2 150,64	1 697 458,14
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	19 301 940,97	1 335 577,26	0,00	54 661,97	20 692 180,20
Wartość netto na BO	1 456 962,76	24 087 611,41	0,00	0,00	3 942,81	25 548 516,98
Wartość netto na BZ	1 456 752,51	23 440 533,25	1 917 557,52	0,00	30 048,27	26 844 891,55



3.2 Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: - nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: - sprzedaży -inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem: brutto	172 812,82	0,00	0,00	172 812,82
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem	172 812,82	0,00	0,00	172 812,82
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem netto	0,00	0,00	0,00	0,00

4. Należności długoterminowe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu: - nabycia (+)	Zmniejszenia z tytułu: - sprzedaży -inne (-)	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Należności długoterminowe (240)	1 044 674,72	0,00	11 355,16	1 033 319,56
Razem długoterminowe aktywa finansowe	1 044 674,72	0,00	11 355,16	1 033 319,56

Należności długoterminowe konto 240 – w kwocie: 1 033 319,56 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (91 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz, 139), za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.

5. Aktywa obrotowe

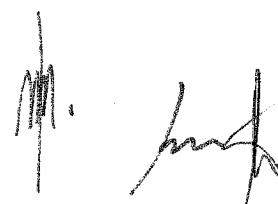
5.1. Należności krótkoterminowe:

- Z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty do 12 miesięcy:
 - rozrachunki z odbiorcami (konto 200) kwota: 1 484,06 zł
 - rozrachunki z dostawcami (konto 201,211): 7 700,21 zł
 - rozrachunki z członkami i najemcami (konto 204 i 289): 248 260,10 zł

Należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych, kredytu i opłat czynszowych dotyczą między innymi:

- lokali mieszkalnych: 171 976,19 zł
- lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych: 76 283,91 zł
- Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami (konto 207,210): 210 404,92 zł
- Rozrachunki z członkami i najemcami z tyt. należności za opłatę przekształceniową do 12 miesięcy (konto 240): 11 355,16 zł.

RAZEM: 479 204,45 zł



- 5.2. Z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń:
- Rozrachunki z US z tyt. VAT naliczony (konto 221): 7 963,75 zł,
 - Rozrachunki z Urzędem Miasta dot. opłaty za gospodarowanie odpadami: 180,00 zł

RAZEM: 8 143,75 zł.

5.3. Inne rozrachunki to:

- Rozrachunki z pracownikami z tyt. udzielonych pożyczek z ZFŚS (konto 236): 210,00 zł,
- Rozrachunki z tyt. rozliczenia sprzedaży mieszkań i innych (konto 242): 1 500,00 zł,
- Rozrachunki z pracownikami z tyt. ubezpieczeń pracowniczych (konto 249): 1 219,69 zł

RAZEM: 2 929,69 zł.

5.4. Należności dochodzone na drodze sądowej to:

- Należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat czynszowych (konto 204 i 290)

RAZEM: 397 278,59 zł.

6. Inwestycje krótkoterminowe:

- Środki pieniężne wg. stanu na dzień 31.12.2025 r. wynoszą 6 436 560,94 zł., w tym:
 - na lokatach: 4 168 199,67 zł.
 - na rachunkach bieżących i w kasie: 2 268 361,27 zł.

Zobowiązania Spółdzielni regulowane są na bieżąco. Obsługę bankową Spółdzielni w 2025 r. prowadził PKO BP S.A. O/Warszawa.

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (konto 641, 642, 647, 649 i 856) przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Stan wartości na:	
	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu - poz. B.IV), w tym:	826 583,63	491 013,36
Opłacone prenumeraty	0,00	0,00
Ubezpieczenie Zarządu i Rady Nadzorczej	3 276,85	3 275,00
Ubezpieczenie majątku	43 900,00	49 890,00
Licencje, energia elektryczna, gaz, usł. telekomunikacyjne	4 351,71	3 793,42
Dostawy niefakturowane	310 546,22	0,00
VAT do odliczenia w następnych okresach (dot. opł. przekszt.)	199 592,29	197 468,96
Niesfinansowane parkingi, odpisanie należności	96 861,42	73 658,69
Fundusz remontowy	0,00	0,00
Niedobór wpływów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	168 055,14	162 927,29

< 1 2 5 >

8. Kapitał - Fundusz własny Spółdzielni

8.1 Fundusze własne według stanu na 31.12.2025 r. przedstawia poniższa tabela:

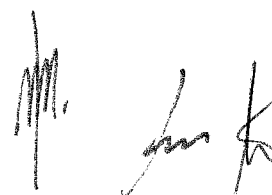
Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024 r.	Zwiększenia (+)	Zmniejszenia (-)	Wartość na 31.12.2025 r.
Fundusz własny	25 427 335,68	2 804 196,52	935 176,98	27 296 355,22
1. Fundusz podstawowy, w tym:	24 500 370,80	1 292 522,98	8 212,10	25 784 681,68
Fundusz udziałowy (konto 801)	404 817,94	5 307,10	8 212,10	401 912,94
Fundusz zasobowy (konto 802)	142 658,16	0,00	0,00	142 658,16
Fundusz wkładów zaliczkowych (konto 803)	1 434 449,99	0,00	0,00	1 434 449,99
Fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 804)	1 626 424,32	0,00	0,00	1 626 424,32
Fundusz wkładów budowlanych (konto 805)	39 503 652,87	0,00	0,00	39 503 652,87
Fundusz budowy dźwigów (806)	0,00	2 965 786,86	0,00	2 965 786,86
Umorzenie zasobów mieszkaniowych (-) (konto 807)	-18 611 632,48	- 632 225,40	0,00	-19 243 857,88
Umorzenie funduszu budowy dźwigów (809)	0,00	-1 046 345,58	0,00	-1 046 345,58
Fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 808)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Fundusz z przeszacowania wkładów	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wynik finansowy z lat ubiegłych (konto 820)	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wynik finansowy za rok bieżący (konto 860)	926 964,88	1 511 673,54	926 964,88	1 511 673,54

Na fundusze własne Spółdzielni składają się wszystkie wymienione fundusze w powyższej tabeli. Wynik finansowy netto – zysk w kwocie **1 511 673,54 zł.** wykazano w rachunku zysków i strat.

9. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2025 r. wynoszą: **1 033 319,56 zł.**

Zobowiązania długoterminowe w kwocie: 1 033 319,56 zł mają przewidywany okres spłaty powyżej 1 roku (91 lat) dot. opłaty przekształceniowej, o której mowa w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowych w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. poz. 139), za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w udziale wykorzystywanym do prowadzenia działalności gospodarczej.



10. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiają się następująco:

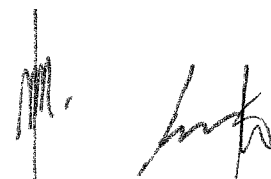
Lp.	Rodzaj zobowiązań	Wartość /zł./
1	Konto 201- Rozrachunki z dostawcami z tytułu dostaw i usług	731 322,00
2	Konto 204 – Rozrachunki z od członków i najemców z tytułu eksploatacyjnych	543 358,13
3	Konto 207 - Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami	455 516,30
4	Konto 300 – Dostawy niefakturowane	404 451,06
<i>do 12 miesięcy</i>		<i>2 134 647,49</i>
5	Konto 211 – Rozrachunki z tytułu zatrzymanych kaucji od dostawców	244 080,07
<i>powyżej 12 miesięcy</i>		<i>244 080,07</i>
6	Konto 220 – Rozrachunki z urzędem skarbowym z tyt. CIT, PIT	79 100,00
7	Konto 222,223 – Rozrachunki z urzędem skarbowym z tyt. VAT	30 600,00
8	Konto 227 – Rozrachunki z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych ZUS	64 159,99
9	Konto 229 – Rozrachunki z Urzędem Miasta z tyt. opłaty przekształceniowej	11 355,16
<i>z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</i>		<i>185 215,15</i>
10	Konto 242 - Pozostałe rozrachunki dotyczą zob. z tytułu wkładów budowlanych i udziałów byłych członków i mieszkańców	79 164,93
11	Konto 241,243 – Pozostałe rozrachunki z członkami – przedpłaty na dźwigi	183 491,89
12	Konto 234,244,249-Pozostałe rozrachunki	176 338,98
<i>inne</i>		<i>438 995,80</i>
13	Konto 856 - Fundusz remontowy	2 949 790,65
14	Konto 851 - Fundusz świadczeń socjalnych ZFŚS	63 271,65
<i>fundusze specjalne</i>		<i>3 013 062,30</i>
RAZEM zobowiązania krótkoterminowe:		6 016 000,81

11. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe przede wszystkim dotyczą:

11.1 Nadwyżki wpływów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 103 236,07 zł., w tym:

- Osiedle Bródno – ul. Siedzibna 6 – kwota: 23 159,27 zł dot. roku bieżącego i lat ubiegłych,
- Osiedle Targówek – kwota: 80 076,81 zł dot. roku bieżącego i lat ubiegłych.



Spółdzielnia nadwyżkę z GZM planuje wykorzystać w okresie do końca 2026 r. poprzez nie zmienianie stawki na eksploatacji lub zmniejszając stawkę na eksploatacji w kolejnych latach.

11.2 Rozliczenia międzyokresowego przychodów z tytułu opłaty przekształceniowej gruntów z użytkowania wieczystego we własność w kwocie 1 244 430,23 zł

Łączna wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów wynosi: **1 347 666,30 zł.**

12. Charakterystyka pozycji Rachunku zysków i strat

12.1 Przychody ogółem w Spółdzielni za 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Przychody ze sprzedaży netto:		13 829 350,75
1.	Przychody z działalności gospodarczej - konto 701-2	794 497,55
2.	Przychody z działalności gospodarczej – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 702-2	50 991,75
3.	Przychody pozostałe z pożytków Spółdzielni- konto 703-2	564 776,64
4.	Przychody z działalności gospodarczej z tyt. funduszu remontowego – konto 704-2	49 325,82
5.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych - konto 701-1	3 743 382,63
6.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych –media (c.o., cw, zw, gaz) konto 702-2	5 204 259,70
7.	Przychody pozostałe z pożytków Spółdzielni- konto 703-2	3 295,60
8.	Przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych na f. remontowy - konto 704-1	2 686 812,11
9.	Pozostałe przychody operacyjne:	620 255,05
a	<i>Sprzedaż mieszkania i garażu</i>	609 000,00
b	<i>odszkodowania</i>	4 361,24
c	<i>wyodrębnienia gruntu</i>	210,25
d	<i>zwrot kosztów sądowych i zastępstwa procesowe, zaokrąglenia i pozostałe</i>	6683,56
10	Przychody finansowe:	111 753,90
a	<i>-odsetki bankowe i od lokat</i>	40 709,89
b	<i>odsetki z tyt. nieterminowych wpłat czynszu lokali mieszkalnych</i>	62 695,98
c	<i>odsetki z tyt. nieterminowych wpłat czynszu lokali użytkowych</i>	8 348,03

13. Koszty ogółem w Spółdzielni za 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Koszty:		12 375 989,93
1.	Koszty eksploatacji lokali własnych, działalności gosp. - konto (501,550)	325 979,64
2.	Koszty mediów dot. lokali własnych – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 502	50 991,75
3.	Koszty lokali własnych z tyt. funduszu remontowego – konto 504	49 325,82
4.	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych - konto (501,550)	3 995 122,95
5.	Koszty mediów lokali mieszkalnych i użytkowych – (C.O., CW, ZW, gaz), konto 502	5 204 259,70
6.	Koszty lokali mieszkalnych i użytkowych z tyt. funduszu remontowego – konto 504	2 686 812,11
7.	Pozostałe koszty operacyjne:	62 750,97
a	- z tytułu kosztów sądowych	6 424,97
b	-wyodrębnienia gruntu	210,25
c	- pozostałe	5 108,58
d	- odpisanie przedawnionych należności, kary umowne	51 007,17
8.	Koszty finansowe	746,99

Przychody, koszty i wynik finansowy Spółdzielni za rok 2025 z podziałem na osiedla przedstawia następująca tabela:

Zestawienie zbiorcze wyników za rok 2025

Lp	Treść	Bolesławicka 10 i 12	Siedzibna 6	Tarchomin-1	Tarchomin-2	Tarchomin-3	Targówek	WYNIK RAZEM
1	Przychody z eksploatacji GZM (+)	1 880 342,28	342 810,85	2 381 767,58	1 533 723,02	1 070 244,93	4 428 861,39	11 637 750,05
2	Koszty eksploatacji GZM (-)	1 923 438,57	339 552,27	2 517 424,98	1 583 887,58	1 102 809,60	4 419 081,76	11 886 194,75
I	Wynik na GZM	-43 096,28	3 258,58	-135 657,40	-50 164,56	-32 564,67	9 779,63	-248 444,70
1	Przychody z działalności gosp. (+)	232 766,97	12 201,20	288 659,52	347 687,36	168 705,12	409 571,59	1 459 591,76
2	Koszty działalności gosp. (-)	45 848,28	5 605,20	52 030,26	146 149,16	97 525,87	79 138,44	426 297,21
3	Przychody finans. (+)	13 775,91	843,64	8 002,10	9 607,87	8 532,40	70 991,98	111 753,90
4	Przychody oper. (+)	4 452,47	28,60	598 799,61	167,75	15 098,06	1 708,56	620 255,05
5	Koszty operacyjne (-)	17 392,54	270,12	25 458,02	2 901,11	4 606,53	12 122,65	62 750,97
6	Koszty finansowe (-)	449,88	8,42	77,09	47,21	31,49	132,89	746,99
II	Wynik bilansowy na dz. gosp. brutto	187 304,65	7 189,70	817 895,86	208 365,50	90 171,69	390 878,15	1 701 805,54
III	Wynik brutto	144 208 37	10 448,28	682 238,46	158 200,94	57 607,02	400 657,78	1 453 360,84
1	Podatek dochodowy 19% (-)	20 105,00	2 528,00	40 738,00	40 561,00	16 764,00	69 436,00	190 132,00
IV	Wynik bilansowy na dz. gosp. netto	167 199,65	4 661,70	777 157,86	167 804,50	73 407,69	321 442,15	1 511 673,54
V	Wynik razem GZM i DzG	124 103,37	7 920,28	641 500,46	117 639,95	40 843,02	331 221,78	1 263 228,84

Przychody, koszty i wyniki finansowe przedstawione w powyższej tabeli znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2025 r., które zostało sporządzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości z dn. 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2009r Nr 152 poz. 1223 z p. zm.)

Spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem działającym bezwynikowo w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc ponoszone koszty muszą być równoważone przychodami. Różnica między kosztami bądź przychodami odpowiednio zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.


Dodatkowo Ustawa z dn. 14 czerwca 2007r o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła zasadę prowadzenia odrębnej ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne nieruchomości oraz mienie wspólne Spółdzielni.


Przychody w skali Spółdzielni to przychody z wpłat mieszkańców, wpłat pochodzących z wynajmu lokali użytkowych i mieszkalnych, wynajmu części wspólnych np. schowki, reklamy, miejsca postojowe oraz ze świadczenia usług administrowania itp.


Działalność remontowa i inwestycyjna Spółdzielni jest limitowana posiadanymi środkami na ten cel, ograniczonymi zadłużeniem mieszkańców.

Zarząd MSM „Budowlani” w Warszawie stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni za 2025 r. jest stabilna, a działalność statutowa Spółdzielni nie jest zagrożona w dającym się przewidzieć okresie.

Podstawowe kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturowej w Spółdzielni na najbliższą przyszłość zostały zatwierdzone uchwałą nr 19/2025 przez Walne Zgromadzenie Członków w dn. 14.06.2025 r. i są sukcesywnie realizowane.

Członek Zarządu
Główny specj. ds. technicznych
i gospodarki zasobami

Adam Grabowski

Prezes Zarządu

Marcja Kaczmarczyk

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wysocka

UCHWAŁA Nr 11/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu – Marcinowi Kaczmarczykowi

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 4 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie po dokonaniu oceny działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2025, postanawia **udzielić absolutorium** Prezesowi Zarządu – Marcinowi Kaczmarczykowi za rok 2025.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 12/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Adamowi Grabowskiemu

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 4 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie po dokonaniu oceny działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2025, postanawia **udzielić absolutorium** Członkowi Zarządu – Adamowi Grabowskiemu za rok 2025.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 13/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Anecie Magdalenie Wysockiej

§ 1.

Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 4 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie po dokonaniu oceny działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2025, postanawia **udzielić absolutorium** Członkowi Zarządu – Anecie Magdalenie Wysockiej za rok 2025.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 14/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20.06.2026 r.

w przedmiocie: wyborów do Rady Nadzorczej na kadencję 2026 - 2029

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 2, §56 ust. 2 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

§ 1.

Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków Rady Nadzorczej na kadencję 2026 – 2029 w liczbie

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowań:

liczba głosów „za”:

liczba głosów „przeciw”:

liczba głosów „wstrzymujących się”:

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 15/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: wyborów do Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz §50 ust. 2, §56 ust. 2 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

§ 1.

Powołuje Radę Nadzorczą na kadencję 2026 – 2029 w składzie

- | | |
|---------|----------|
| 1. | 7. |
| 2. | 8. |
| 3. | 9. |
| 4. | 10. |
| 5. | 11. |
| 6. | 12. |

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 16/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: wyborów do Rady Osiedla Targówek

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na §50 ust. 2 w zw. z §69 ust. 1 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

§ 1.

Powołuje w skład Rady Osiedla Targówek na kadencję 2026 – 2029:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 17/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: wyborów do Rady Osiedla Bródno

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na §50 ust. 2 w zw. z §69 ust. 1 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

§ 1.

Powołuje w skład Rady Osiedla Bródno na kadencję 2026 – 2029:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 18/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: wyborów do Rady Osiedla Tarchomin I

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na §50 ust. 2 w zw. z §69 ust. 1 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

§ 1.

Powołuje w skład Rady Osiedla Tarchomin I na kadencję 2026 – 2029:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 19/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie

przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: wyborów do Rady Osiedla Tarchomin II

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na §50 ust. 2 w zw. z §69 ust. 1 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

§ 1.

Powołuje w skład Rady Osiedla Tarchomin II na kadencję 2026 – 2029:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia

UCHWAŁA Nr 20/2026
Walnego Zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
w Warszawie
przeprowadzonego w dniu 20 czerwca 2026 r.

w przedmiocie: wyborów do Rady Osiedla Tarchomin III

Walne Zgromadzenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” na §50 ust. 2 w zw. z §69 ust. 1 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie:

§ 1.

Powołuje w skład Rady Osiedla Tarchomin III na kadencję 2026 – 2029:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

§2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Asesor Walnego Zgromadzenia