

MIĘDZYKŁADOWA 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 należyтым 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.

Szczególłą 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.



3

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 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 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. Myśliborskiej 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. Myśliborskiej 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 Korzona 111, 113, 117).

1. Wymiana legalizacyjna wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Tadeusza Korzona 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 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 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.

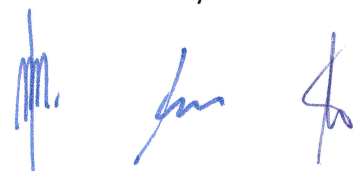
4. Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej regulacji instalacji centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bolesławicka 10/12 - wartość wykonanych prac wynosi 15 000,00 zł.
5. Wymiana stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym nr 4 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 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 znajdującej 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 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, Myśliborska 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 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 DZIAŁALNOŚCI 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 średni stan należności z tytułu dostaw i usług × 365 dni przychody netto ze sprzedaży	w dniach	23,52	19,03
14	Szybkość obrotu zobowiązań z tytułu dostaw średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług × 365 dni 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 utrzymują 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

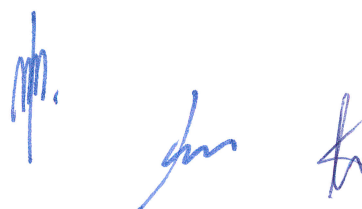
5.1. Należności krótkoterminowe:

- 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

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
<u>do 12 miesięcy</u>		<u>2 134 647,49</u>
5	Konto 211 – Rozrachunki z tytułu zatrzymanych kaucji od dostawców	244 080,07
<u>powyżej 12 miesięcy</u>		<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	64 159,99
9	Konto 220 – Rozrachunki z Urzędem Miasta z tyt. opłaty przekształceniowej	11 355,16
<u>z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń</u>		<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
<u>inne</u>		<u>438 995,80</u>
13	Konto 856 - Fundusz remontowy	2 949 790,65
14	Konto 851 - Fundusz świadczeń socjalnych ZFŚS	63 271,65
<u>fundusze specjalne</u>		<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 zmieniając 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

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Aneta Wysocka

Prezes Zarządu

Marcin Kaczmarczyk