

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH ZA 2025 ROK

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą: 16-400 Suwałki, ul. Daszyńskiego 25A o danych identyfikujących: NIP 84440004549, REGON 001103660, KRS 0000169656 rozpoczęła działalność 28.12.1984 r. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w osiedlu lub budynku administrowanym przez Spółdzielnię.

1. Organy Spółdzielni

Organami Spółdzielni są;

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

W roku sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. Tadeusz Szymańczyk – Prezes Zarządu
2. Tadeusz Czerwiecki – Zastępca Prezesa Zarządu do dnia 27.01.2025 r,
Jacek Koniaszewski – Zastępca Prezesa Zarządu od dnia 01.02.2025 r.
3. Zofia Bobrowska – Członek Zarządu, Główny Księgowy.

2. Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2025 r. w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w ramach stosunku pracy zatrudnionych było 16 osób. 14 osób legitymuje się wyższym wykształceniem, w tym gronie zatrudnionych jest 4 inżynierów z uprawnieniami budowlanymi. 15 pracowników pracowało w pełnym wymiarze czasu pracy i 1 w niepełnym tj. 1/2 etatu.

Ponadto na rzecz Spółdzielni wykonywało pracę 14 osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie obsługi prawnej, informatycznej, konserwacji bieżącej, odczytu wodomierzy, utrzymania porządku w zasobach i sprzątnięcia klatek schodowych, wykonywania zadań służby bhp i 1 osoba wykonująca prace w ramach umowy zlecenia.

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Na koniec 2025 roku zasoby Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmują 57 nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 135 987,83 m².

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi:

- 2 320 lokali mieszkalnych w tym: 241 to mieszkania lokatorskie, 926 – własnościowe, 1152 - odrębna własność i jedno mieszkanie w najmie,
- 26 lokali usługowych,
- 503 garaży, w tym jeden garaż podziemny – 26 stanowiskowy.

Liczba członków według stanu na 31 grudnia 2025 roku wynosi: 3 084.

1. Działalność organizacyjno-samorządowa i inwestycyjna

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, zawartych w rocznym planie finansowo – gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą i w programie działania przyjętym przez Walne Zgromadzenie, jak również na bieżącym wykonywaniu przepisów i ustaw.

W roku 2025 Zarząd odbył 36 protokołowanych posiedzeń, w trakcie których omawiał problemy i podejmował decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarczo-finansowych, eksploatacyjno-remontowych, inwestycyjnych, członkowsko-mieszkaniowych i samorządowych.

Decyzje te dotyczyły w szczególności:

- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, ogłaszania i rozstrzygnięcia przetargów, zawierania umów z wykonawcami robót, wynajmu lokali usługowych,
- spraw członkowsko-mieszkaniowych, w tym dotyczących przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa i skreśleń z rejestru członków,
- ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych na nowo budowane lokale,
- realizowania wniosków o przeniesienie lokali w odrębną własność – przeniesiono w odrębną własność 20 lokali mieszkalnych i sprzedano 2 miejsca postojowe,
- bieżącej analizy działalności gospodarczej Spółdzielni, utrzymania dotychczasowej dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni i utrzymania prawidłowego wskaźnika płynności finansowej,
- analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- analizy zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i z tytułu spłaty kredytu oraz egzekwowania zaległych opłat,
- polepszania organizacji i jakości pracy, poprawy wskaźników ekonomicznych,
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez mieszkańców,
- spraw pracowniczych i socjalnych,
- przygotowania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni podczas posiedzeń Rady Nadzorczej.

Ważną formą działalności naszej Spółdzielni jest działalność inwestycyjna. Korzyści z prowadzenia inwestycji pozwalają Spółdzielni pokryć znaczną część kosztów ogólnych, przez co nie muszą być one odnoszone w ciężar opłat eksploatacyjnych. W 2025 roku kontynuowano realizację inwestycji - budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego 25C z 48 lokalami mieszkalnymi i 57 garażami oraz budynku przy ul. Wojska Polskiego 25B z 8 lokalami mieszkalnymi i z lokalami usługowymi. Wykonawcą inwestycji jest Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „BUDOPOL-SUWAŁKI”, Hajko Spółka Jawna z siedzibą w Suwałkach. Planowany termin przekazania budynków do użytkowania ustalono na dzień 30.09.2026 roku. Źródłem finansowania zadania inwestycyjnego są środki własne osób ubiegających się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, środki z kredytu inwestorskiego NOWY DOM udzielonego przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. oraz środki własne osób ubiegających się o prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, garażu i środki własne Spółdzielni.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. zawarto:

- 4 umowy o budowę lokalu mieszkalnego z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności,
- 8 umów o budowę lokalu - garażu z osobami ubiegającymi się o ustanowienie **odrębnej** własności,
- 24 umowy o budowę lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa.

Ponadto Spółdzielnia w roku sprawozdawczym zarządzała pięcioma wspólnotami mieszkaniowymi o łącznej powierzchni użytkowej 18 135,21 m², tj.:

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa Wileńska 11 – 22 mieszkania, 1 lokal usługowy i 28 miejsc postojowych;
- 2) Marii Skłodowskiej-Curie 14 – 24 mieszkania;
- 3) Grunwaldzka 1 – 60 mieszkań i 32 miejsca postojowe
- 4) Grunwaldzka 3 – 66 mieszkań, 2 lokale usługowe i 34 miejsca postojowe
- 5) Aleksandra Putry 6 – 83 mieszkania, 49 miejsc postojowych.

2. Działalność eksploatacyjna i remontowa

Podstawowa działalność eksploatacyjna w 2025 roku polegała na prowadzeniu bieżącej obsługi mieszkańców w zakresie robót konserwacyjno-naprawczych, a także działań zmierzających do minimalizacji wzrastających kosztów utrzymania nieruchomości. W zakresie robót konserwacyjnych oraz porządkowych służby przyjęły i wykonały blisko 1000 zgłoszeń. Uzupełniane było wyposażenie osiedli w kosze uliczne i ławki. Na placach zabaw uzupełniano i wymieniano na bieżąco uszkodzone elementy wyposażenia, jak siedziska huśtawkowe, szczebelki oraz zniszczone i uszkodzone znaki drogowe.

W 2025 roku Spółdzielnia rozpoczęła proces przechodzenia na system zdalnego odczytu wodomierzy, którego zakończenie planowane jest na koniec 2027 roku. Na dzień 31 grudnia 2025 roku zamontowano 1422 wodomierze z funkcją zdalnego odczytu w 10 budynkach zlokalizowanych na osiedlach Szpitalna oraz Daszyńskiego.

Na remonty z funduszu remontowego w 2025 r. wydatkowano środki w kwocie 1 943 057,13 zł. Przedsięwzięcia finansowane z funduszu remontowego nieruchomości wyniosły 1 640 255,73 zł, a z funduszu mienia wspólnego 302 801,40 zł. Roboty remontowe wykonywane były przez podmioty wyłonione w ramach postępowań przetargowych, część robót stanowiła kontynuacja rozpoczętych w roku poprzednim.

W ramach zadań finansowanych z funduszu remontowego w 2025 roku:

- ocieplono części ścian zewnętrznych w budynkach przy ulicy: Ignacego Daszyńskiego 3A, 9B i 15 (ściany frontowe), Emilii Plater 41A (ściana zachodnia kl. II-III), Alfreda Lityńskiego 6 (ściany frontowe kl. VI - VII), Alfreda Wierusza Kowalskiego 5 (ściana południowa z balkonami kl. IV), Kowieńska 4 (ściana frontowa kl. III – V) na łączną kwotę 801 345,67 zł;
- ocieplono strop piwnicy budynku przy ul. Północnej 24 za kwotę 62 151,19 zł;
- dofinansowano wymianę stolarki okiennej w 28 mieszkaniach na łączną kwotę 71 298,18 zł;
- przeprowadzono remonty balkonów w budynkach przy ulicach Alfreda Wierusza – Kowalskiego 5, Emilii Plater 41A, Aleksandra Putry 11, Ignacego Daszyńskiego 3B na łączną kwotę 275 029,57 zł;
- za łączną kwotę 111 792,71 zł na wszystkich 6 osiedlach wykonane zostały miejsca postojowe na rowery;
- wymienione zostały instalacje domofonowe z analogowych na cyfrowe w budynkach przy ul. Szpitalnej 71, 73, 75A, 77 i Alfreda Wierusza – Kowalskiego 11 za łączną kwotę 127 503,22 zł;
- prowadzono dalsze prace związane z dostosowaniem wiat śmietnikowych do systemu zamknięcia na zwoję elektromagnetyczną otwieraną brelokami zbliżeniowymi oraz wybudowana została nowa wiat śmietnikowa na osiedlu Kamena, łączny koszt wszystkich tych robót wyniósł 91 690,34 zł;
- prowadzone były prace związane z rozbudową i modernizacją monitoringu osiedli na łączną kwotę 7 812,67 zł;
- w węzle grupowym i na instalacjach na os. Kowalskiego przeprowadzono prace związane z wymianą zaworów oraz dodatkowego opomiarowania za łączną kwotę 20 643,22 zł
- modernizowano również oświetlenie osiedlowe i na klatkach schodowych, wykonywano naprawy instalacji sanitarnej, wind osobowych, drobne remonty chodników, dróg, zjazdów do garaży oraz

zlecono opracowania dokumentacji technicznej na potrzeby przyszłych remontów. Łączna wartość tych prac wyniosła 373 790,36 zł.

III. SYTUACJA FINANSOWA

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia za rok obrotowy 2025 sporządziła sprawozdanie finansowe w pełnej wersji, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), z zastosowaniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych i ustalania wyniku finansowego. Składa się ono z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu,
- c) rachunku zysków i strat (wg wariantu porównawczego),
- d) dodatkowych informacji i objaśnień.

Bilans Spółdzielni za rok obrotowy 2025 zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 73 219 865,66 zł. Suma bilansowa w porównaniu do 2024 r. zwiększyła się o 1 934 257,14 zł, tj. o 2,7 %, przede wszystkim z uwagi na realizowaną inwestycję, której koszt w 2025 r. wyniósł 5 870 322,67 zł. Znacząco wzrosły też zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw robót i usług, otrzymane zaliczki na poczet wkładów budowlanych i mieszkaniowych w związku z budową nowych mieszkań oraz nadpłata zaliczek na energię cieplną. Za 2025 r. nadpłata ta wyniosła 2 665 914,13 zł, zaś za 2024 r. – 1 747 056,93 zł. W 2025 r. przeniesiono w odrębną własność 20 mieszkań oraz sprzedano 2 miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym na łączną wartość netto 1 042 241,30 złotych oraz dokonano spłaty zadłużenia kredytowego na kwotę 1 907 376,87 zł.

Inwestycje długoterminowe dotyczą udziału w Spółdzielczym Regionalnym Związku Rewizyjnym w Białymstoku w kwocie 140 zł oraz posiadanych akcji Towarzystwa Ubezpieczeniowego „UNIQA” S.A. Aktualnie Spółdzielnia posiada 1682 akcje po 1,00 zł każda.

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług są stosunkowo wysokie i wynoszą 879 276,25 zł. Jednakże stosując zasadę ostrożnej wyceny Spółdzielnia tworzy w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpis aktualizujący należności wątpliwe, który na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosi 484 987,83 zł. Po uwzględnieniu powyższego odpisu należności z tytułu dostaw i usług wynoszą 394 288,42 zł i są niższe w porównaniu do roku poprzedniego o 26,7 %. Są to głównie należności czynszowe, a w szczególności:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 r. (netto)	z tego przypada na :			Zapłacone do dnia sporządzenia sprawozdania	Niezapłacone
		II półrocze 2025 r.	I półrocze 2025 r.	przed 01.01.2025 r.		
Rozrachunki z odbiorcami	7 962,52	7 962,52	0,00	0,00	7 962,52	0,00
Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych - lokale mieszkalne	352 481,36	322 927,05	29 554,31	0,00	352 481,36	0,00
Rozrachunki z członkami i najemcami - lokale użytkowe	29 627,70	27 061,31	1 970,16	596,23	29 627,70	0,00
Pozostałe rozrachunki z członkami i najemcami	4 216,84	4 216,84	0,00	0,00	4 216,84	0,00
Razem	394 288,42	362 167,72	31 524,47	596,23	394 288,42	0,00

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych w stosunku do naliczeń:

Wyszczególnienie	31.12.2025 r.			31.12.2024 r.		
	%	zadłużenie	naliczenie	%	zadłużenie	naliczenie
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale mieszkalne	1,5	352 481,36	23 498 761,17	2,2	485 472,19	22 284 470,40
Rozrach. z tyt. opłat eksploatacyjnych i czynszowych - lokale użytkowe	2,3	29 627,70	1 316 474,50	1,8	22 319,31	1 247 807,32
Razem	1,5	382 109,06	24 815 235,67	2,0	507 791,50	23 532 277,72

Zadłużenie ogółem brutto z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2025 r. spadło w porównaniu do roku poprzedniego o ok. 34,2 tys. zł, czyli o 3,8 % przy wzroście rocznego naliczenia opłat o 5,5 %. Uwzględniając odpisy aktualizujące należności wątpliwe (trudne do ściągnięcia, a niemające zabezpieczenia we wkładach budowlanych), należności w odniesieniu do rocznego naliczenia opłat spadły o 0,5 %, co ilustruje powyższa tabela. Jednak ilościowo nieco wzrosła liczba lokali zadłużonych. Na koniec roku 2025 r. zalegało 465 lokali, natomiast w roku poprzednim 523 lokale.

Na 31 grudnia 2025 r. zmalały także należne wpłaty na fundusz podstawowy o 1 907 376,87 zł i wynoszą 11 952 449,67 zł. Są to należne wkłady mieszkaniowe finansujące budownictwo lokatorskie, na które Spółdzielnia ma zaciągnięte kredyty inwestycyjne oraz należne wkłady budowlane rozłożone do spłaty ratalnej. Aż taki spadek jest efektem dodatkowej spłaty kredytów mieszkaniowych ponad obowiązujące raty.

Fundusze własne na koniec 2025 r. zmalały w stosunku do 2024 r. o 1 493 235,60 zł, tj. o 2,9 %, w wyniku sukcesywnego przenoszenia lokali w odrębną własność oraz rocznego umorzenia.

Zestawienie zmian w kapitale własnym Spółdzielni w 2025 r. przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.	Zmiany w roku obrotowym		Stan na 31.12.2025 r.	Zmiana 2025/2024 wzrost (+) spadek (-)	Struktura	
			zwiększenie	zmniejszenie			2024	2025
1.	Fundusze podstawowe	44 350 568,21	0,00	1 963 171,42	42 387 396,79	-1 963 171,42	87,5%	86,2%
	a) Fundusz udziałowy	441 473,02		15 556,00	425 917,02	-15 556,00	0,9%	0,9%
	b) Fundusz wkładów mieszkaniowych	22 567 121,91		1 297 162,57	21 269 959,34	-1 297 162,57	44,5%	43,3%
	c) Fundusz wkładów budowlanych	21 341 973,28		650 452,85	20 691 520,43	-650 452,85	42,1%	42,1%
2.	Fundusz zasobowy	3 932 996,14	178 777,91	0,00	4 111 774,05	178 777,91	7,8%	8,4%
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	1 727 860,14		66 495,12	1 661 365,02	-66 495,12	3,4%	3,4%
4.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji śr.trwałych	436 086,68	0,00	0,00	436 086,68	0,00	0,9%	0,9%
5.	Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%
6.	Wynik finansowy z lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%
7.	Wynik finansowy netto za rok obrotowy	224 449,64	582 102,67	224 449,64	582 102,67	357 653,03	0,4%	1,2%
	RAZEM	50 671 960,81	760 880,58	2 254 116,18	49 178 725,21	-1 493 235,60	100,0%	100,0%

Na zobowiązania długoterminowe składają się następujące pozycje:

- a) kaucja najemcy lokalu mieszkalnego 2 597,81 zł
- b) kredyty

W roku 2025 podobnie jak w 2024 wielu członków podejmowało decyzję o całkowitej spłacie kredytów mieszkaniowych. Spółdzielnia spłaty poszczególnych kredytów reguluje terminowo bez względu na zadłużenia niektórych członków wobec Spółdzielni.

Rodzaj kredytu	okres	Wysokość pierwotna kredytu w g	Stan na 31.12.2025 r.	Kredyty	
				krótkoterminowe	długoterminowe
Pożyczka termomodernizacyjna w ALIOR BANK	od 07.07.2019 r. do 15.06.2029 r.	1 744 461,95	647 448,33	184 985,16	462 463,17
Kredyt inwestycyjny w Banku Rutka Tartak (I.Daszyńskiego 27A)	od 22.01.2019 r. do 21.09.2037 r.	6 200 000,00	3 112 767,01	180 116,89	2 932 650,12
Kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (BGK)	od 24.05.2001 r. do 25.02.2028 r.	7 768 000,00	404 369,35	230 491,15	173 878,20
Kredyt budowlany z BGK (I.Daszyńskiego 27B)	od 30.11.2020 r. do 20.08.2050 r.	11 000 000,00	8 185 711,94	115 406,80	8 070 305,14
Razem		27 332 986,95	12 350 296,63	711 000,00	11 639 296,63

Zmiany dotyczące funduszu remontowego w 2025 r. obrazuje poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025 r.	Zmiany w 2025 r.		Stan na 31.12.2025 r.
			odpis i inne wpływy	wartość wyk. remontów	
1.	Fundusz nieruchomości	196 606,15	2 917 309,00	1 640 255,73	1 473 659,42
2.	Fundusz mienia wspólnego	343 099,99	284 734,37	302 801,40	325 032,96
3.	Fundusz ogólny	30 559,19			30 559,19
	OGÓLEM	570 265,33	3 202 043,37	1 943 057,13	1 829 251,57

Gospodarowanie funduszem remontowym odbywa się w skali całych zasobów, ale zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję odpisów i wydatków z tegoż funduszu według poszczególnych nieruchomości. Na koniec 2025 r. nie występuje już niedobór funduszu, aczkolwiek w niektórych nieruchomościach, gdzie przeprowadzano kompleksową termomodernizację budynków, ujemne saldo funduszu jeszcze się utrzymuje. Szczegółowe dane stanu funduszu na poszczególnych nieruchomościach wykazane są w załączniku nr 1 dodatkowych informacji i objaśnień sprawozdania finansowego za 2025 r.

Spółdzielnia wszystkie zobowiązania reguluje terminowo, w tym z tytułów publiczno-prawnych i ubezpieczeń. Spółdzielnia nie posiada kredytu bankowego na finansowanie bieżącej działalności poza nieoprocentowaną pożyczką termomodernizacyjną, finansującą częściowo wydatki remontowe.

2. Wynik finansowy Spółdzielni

Przychody:

L.p.	Rodzaje działalności	2025	2024	2025/2024 (+) wzrost (-) spadek	% wzrostu 2025/2024
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	7 931 738,55	7 048 200,67	883 537,88	112,5
2.	Energia ciepła	7 706 771,61	8 800 001,30	-1 093 229,69	87,6
3.	Woda i kanalizacja	1 733 315,61	1 593 096,98	140 218,63	108,8
4.	Obsługa wodomierzy	343 916,39	273 219,24	70 697,15	125,9
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 568 907,00	1 131 242,00	437 665,00	138,7
6.	Sprzątanie klatek schodowych	258 168,00	258 168,00	0,00	100,0
I.	Razem przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 542 817,16	19 103 928,19	438 888,97	102,3
1.	Pożytki z nieruchomości	120 810,77	116 315,60	4 495,17	103,9
2.	Przychody z wynajmu lokali użytkowych	487 174,94	463 518,16	23 656,78	105,1
3.	Zarządzanie wspólnotami	146 983,87	125 718,58	21 265,29	116,9

4.	Inne pożytki Spółdzielni	216 237,82	149 559,12	66 678,70	144,6
II.	Razem przychody ze sprzedaży usług	971 207,40	855 111,46	116 095,94	113,6
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	425 923,47	0,00	425 923,47	
IV.	Pozostałe przychody operacyjne	306 101,39	131 359,18	174 742,21	233,0
V.	Przychody finansowe	292 879,56	246 883,30	45 996,26	118,6
	Przychody ogółem (I+II+III+IV+V)	21 538 928,98	20 337 282,13	1 201 646,85	105,9

Przychody ogółem w 2025 r. w stosunku do roku 2024 wzrosły – o 1 201 646,85 zł (o 5,9 %), na co miał bezpośredni wpływ wzrost przychodów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wzrost opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a także przychody z tytułu nadzoru inwestorskiego nad realizowaną inwestycją. Rok 2025 charakteryzuje się wyraźnym spadkiem kosztów energii cieplnej, a tym samym wzrostem nadwyżki zaliczek nad kosztami, która zostanie rozliczona z mieszkańcami w II kwartale 2026 r. Nadwyżka ta za 2025 r. wynosi 2 681 914,72 zł, podczas, gdy za 2024 r. wynosiła 1 747 056,93 zł.

Koszty:

L.p.	Rodzaje działalności	2025	2024	2025/2024 (+) wzrost (-) spadek	% wzrostu 2025/2024
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	7 654 549,64	7 065 672,75	588 876,89	108,3
2.	Energia ciepła	7 706 771,61	8 800 001,30	-1 093 229,69	87,6
3.	Woda i kanalizacja	1 786 431,18	1 637 531,12	148 900,06	109,1
4.	Obsługa wodomierzy	222 436,26	76 749,78	145 686,48	289,8
5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 568 907,00	1 131 242,00	437 665,00	138,7
6.	Sprzątanie klatek schodowych	296 094,93	264 356,16	31 738,77	112,0
I.	Razem koszty z ekspl. i utrzym. nieruchom.	19 235 190,62	18 975 553,11	259 637,51	101,4
1.	Koszty pożytków z nieruchomości	22 091,61	19 365,93	2 725,68	114,1
2.	Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie	298 252,51	267 866,22	30 386,29	111,3
3.	Koszty innych pożytków Spółdzielni	201 511,68	369 793,95	-168 282,27	54,5
II.	Razem koszty sprzedaży usług	521 855,80	657 026,10	-135 170,30	79,4
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	425 923,47	0,00	425 923,47	
IV.	Pozostałe koszty operacyjne	348 835,43	251 243,78	97 591,65	138,8
V.	Koszty finansowe	89,45	34,42	55,03	259,9
	Koszty ogółem (I+II+III+IV+V)	20 531 894,77	19 883 857,41	648 037,36	103,3

Koszty ogółem działalności Spółdzielni wykazują niewielki wzrost w 2025 r. w porównaniu do 2024 r. o 648 037,36 zł (o 3,3 % - poniżej wzrostu średniorocznego wskaźnika cen i towarów konsumpcyjnych, który za rok 2025 wynosi 3,6%). Zwraca uwagę poziom kosztów obsługi wodomierzowej, którego wzrost wynosi 189,8 % i jest wynikiem rozpoczętego w 2025 r. procesu wymiany wodomierzy na wodomierze radiowe. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wzrosły o 8,3 %.

Wynik finansowy

L.p.	Rodzaje działalności	2025	2024	2025/2024 (+)wzrost (-)spadek
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	277 188,91	-17 472,08	294 660,99
2.	Energia ciepła	0,00	0,00	0,00
3.	Woda i kanalizacja	-53 115,57	-44 434,14	-8 681,43
4.	Obsługa wodomierzy	121 480,13	196 469,46	-74 989,33

5.	Gospodarka odpadami komunalnymi	0,00	0,00	0,00
6.	Sprzątanie klatek schodowych	-37 926,93	-6 188,16	-31 738,77
I.	Razem ekspl. i utrzym. nieruchom.	307 626,54	128 375,08	179 251,46
1.	Pożytki z nieruchomości	98 719,16	96 949,67	1 769,49
2.	Najem lokali użytkowych	188 922,43	195 651,94	- 6 729,51
3.	Inne korzyści Spółdzielni	161 710,01	-94 516,25	256 226,26
II.	Razem usługi	449 351,60	198 085,36	251 266,24
III.	Obroty wewnętrzne - obsługa inwestycyjna	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostała działalność pozaoperacyjna	-42 734,04	-119 884,60	77 150,56
V.	Działalność finansowa	292 790,11	246 848,88	45 941,23
	Ogółem Spółdzielnia (I+II+III+IV+V)	1 007 034,21	453 424,72	553 609,49
VI.	Podatek dochodowy	117 305,00	100 600,00	16 705,00
VII.	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	436 829,11	188 595,52	248 233,59
VIII.	Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-129 202,57	-60 220,44	- 68 982,13
IX.	Nadwyżka bilansowa netto	582 102,67	224 449,64	357 653,03

Wzrost zysku netto za 2025 rok w relacji do roku 2024 o 357 653,03 zł, którym w Spółdzielni jest nadwyżka bilansowa, wynika z nowych możliwości lokowania środków pieniężnych na tzw. lokatach inwestycyjnych, które są stosunkowo wyżej oprocentowane w porównaniu do lokat negocjowanych. Ponadto zwiększyły się też środki z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, bowiem od października 2025 r. Spółdzielnia zarządza kolejną wspólnotą o powierzchni użytkowej 5 879,52 m².

Rok obrotowy 2025 zamyka się dodatnim wynikiem w wysokości	1 007 034,21 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	117 305,00 zł
- dodatni wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, który zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozostaje do rozliczenia w roku następnym (436 829,11 – 129 202,57)	307 626,54 zł
Nadwyżka bilansowa netto wynosi	582 102,67 zł

w tym korzyści z nieruchomości netto, które na podstawie art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej

Nadwyżka do podziału 534 974,23 zł

3. Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

Zestawienie wybranych wskaźników charakteryzujących działalność i sytuację Spółdzielni:

Analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2025	2024	2023
Złota reguła bilansowania* <small>(kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zob. długotermin. i rozlicz. międzyokresowe długoterminowe) x 100 aktywa trwałe</small>	100-150	procent	119,4 %	131,5 %	134,3 %
Złota reguła bilansowania II* <small>rezerwy kr. + zob. krótkoterminowe – zob. handl. > 12 m-cy + rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe – wniesione zaliczki na wkłady* x 100 aktywa obrotowe</small>	40-80	procent	120,0 %	79,4 %	64,6 %
Złota reguła finansowania (wskaźnik struktury pasywów)		procent	204,6 %	245,8 %	277,6 %

$\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100				
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys. zł	49 178,7	50 672,0	5 831,2

* dla porównania z latami poprzednimi, w których nie wystąpiły wniesione zaliczki na wkłady

Wskaźniki „złotych reguł bilansowania” nadal utrzymują się na wysokim poziomie i wskazują finansowanie aktywów trwałych kapitałem własnym, tzn. informują o posiadanym całkowitym finansowaniu majątku trwałego.

Analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2025	2024	2023
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	wzrostowy	procent	0,80 %	0,31 %	0,57 %
Rentowność sprzedaży netto (ROS) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	wzrostowy	procent	2,84 %	1,12 %	2,04 %
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	wzrostowy	procent	1,18 %	0,44 %	0,77 %
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	wzrostowy	procent	3,69 %	1,64 %	-0,67 %

Analiza rentowności pozwala na powiązanie osiągniętego wyniku finansowego z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży, posiadanymi zasobami oraz kapitałem własnym. Poziom rentowności informuje o ogólnej sytuacji finansowej w Spółdzielni – im jest wyższy, tym sytuacja lepsza. W 2025 r. wskaźniki rentowności są na dobrym poziomie i są dwukrotnie wyższe w porównaniu do roku 2024. Na uwagę zasługuje wskaźnik rentowności sprzedaży produktów i usług, który się znacznie poprawił w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2025	2024	2023
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{wniesione zaliczki na wkłady}^*}$	1,2 - 2,0	krotność	0,90	1,41	1,82
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{wniesione zaliczki na wkłady}^*}$	1,0	krotność	0,90	1,41	1,82
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{wniesione zaliczki na wkłady}^*}$	0,1-0,2	krotność	0,81	1,29	1,62

* dla porównania z latami poprzednimi, w których nie wystąpiły wniesione zaliczki na wkłady

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych. Za 2025 rok są one nieco niższe w porównaniu do lat ubiegłych, z powodu wysokiej nadpłaty zaliczek nad kosztami zużycia energii cieplnej, którą Spółdzielnia postawi do dyspozycji mieszkańców w II kwartale 2026 r., ale również wskazują na dobrą płynność finansową Spółdzielni. A to świadczy, iż w najbliższym, dającym się przewidzieć okresie 12 miesięcy od daty bilansowej, nie powinny wystąpić istotne zakłócenia w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Należy zwrócić uwagę na nadal utrzymujący się wysoki poziom wskaźnika płynności III stopnia, który sygnalizuje brak wystąpienia ograniczenia płynności natychmiastowej.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2025	2024	2023
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	0	0	0
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów}}$	stabilny lub malejący	w dniach	7	9	9

przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów					
Spłata zobowiązań (w dniach)	stabilny lub malejący	w dniach	113	63	57
średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów					
Produktywność aktywów	2,0	zł / zł	0,28	0,28	0,28
przychody netto ze sprzedaży produktów tow. i materiałów aktywa ogółem					

Na płynność środków obrotowych w Spółdzielni ma wpływ tylko szybkość obrotu należnościami, ponieważ zapasy nie występują. Obrót należnościami w dniach w 2025 r. pozostaje na nieco niższym poziomie niż w roku 2024 – zjawisko pozytywne, natomiast cykl spłaty zobowiązań znacznie się wydłużył - o 50 dni w porównaniu do roku ubiegłego. Spółdzielnia odzyskuje wydane w poprzednich latach środki na remonty, ale ma zaangażowane środki w nową inwestycję – budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach, stąd płynność nieznacznie obniżyła się.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem pozostaje na niezmiennym poziomie i informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysparza 0,28 zł przychodów, co wskazuje – uwzględniając specyfikę Spółdzielni – na wysoką majątkochłonność, przypadającą na poziom osiągniętej sprzedaży. Im wyższy poziom tego wskaźnika – tym właściwsze zarządzanie majątkiem jednostki.

4. Czynniki istotne dla rozwoju Spółdzielni

Pozycja rynkowa

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania na danym osiedlu lub budynku administrowanym przez Spółdzielnię. Należy zaznaczyć, iż Spółdzielnia wychodząc naprzeciw oczekiwaniom lokalnej społeczności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w latach 2020 -2022 jako jedyny inwestor w Suwałkach wybudowała 2 budynki mieszkalne na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu. Aktualnie realizuje kolejne przedsięwzięcie inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego na tych samych zasadach przy ul. Wojska Polskiego 25B i 25C. Realizacja takich inwestycji zaspakaja potrzeby młodej generacji społeczeństwa, która z powodów ekonomicznych nie ma możliwości nabycia własnego lokum.

Należy też zaznaczyć, iż Spółdzielnia obok zarządzania własnymi zasobami mieszkaniowymi, zarządza też pięcioma wspólnotami mieszkaniowymi, w związku z tym umacnia się pozycja Spółdzielni na lokalnym rynku. Zatem pozycja Spółdzielni nie jest zagrożona przez konkurencję.

Odbiorcy usług

Działania Spółdzielni nakierowane są przede wszystkim na utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym oraz na poszukiwaniu możliwości i nowych rozwiązań co do budowy kolejnych.

Remonty zasobów Spółdzielni

Podkreślenia wymaga fakt gospodarowania funduszem remontowym, którego wydatki w poprzednich latach znacząco przekraczały dokonywane odpisy roczne. W 2025 r. stan ten uległ wyraźnej poprawie. Dzięki temu w najbliższych latach będzie możliwe zwiększenie remontów poszczególnych budynków, co wpłynie na poprawę warunków lokalowych użytkowników, estetykę oraz podniesienie standardu posiadanych przez Spółdzielnię zasobów.

Planowane inwestycje

Spółdzielnia zamierza realizować kolejny budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym na osiedlu Kamena. Została już opracowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku.

Prowadzony przez Spółdzielnię nadzór nad realizacją inwestycji mieszkaniowych, dzięki wieloletnim doświadczeniom w tym zakresie, pozwala Spółdzielni pokryć znaczną część kosztów ogólnych, przez co nie muszą być one odnoszone w ciężar opłat eksploatacyjnych. Ponadto podejmowanie realizacji takich przedsięwzięć przyczynia się do wzrostu przychodów, które zapewniają dalszą kontynuację działalności Spółdzielni.

Zarządzanie Spółdzielnią

Kadra zarządzająca i pracownicza Spółdzielni posiada dużą wiedzę i bogate doświadczenie w zakresie szeroko rozumianej branżowej specyfiki działalności oraz wszystkich jej zamierzeń związanych z kontynuacją i rozwojem.

IV. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Problemem Spółdzielni jest utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków wybudowanych w latach 80. i 90. oraz ich infrastruktury towarzyszącej, gdzie remonty aktualnie wymagają dużych nakładów finansowych. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych koszty są przyporządkowywane poszczególnym nieruchomościom, a to z kolei w wielu przypadkach przekracza możliwości finansowe mieszkańców danej nieruchomości. Niemniej jednak Zarząd Spółdzielni dokonuje wnikliwej analizy potrzeb remontowych, na podstawie której opracowuje coroczny plan wydatków z uwzględnieniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Windykacja należności od odbiorców (mieszkańców) to kolejny istotny element powstawania ryzyka. Spółdzielnia aktualnie posiada 2 320 mieszkań, w tym 465 mieszkań jest zadłużonych w różnym stopniu (w 2024 r. było 523 mieszkań zadłużonych). Mieszkania zadłużone stanowią ok. 20 % wszystkich mieszkań, ale kwotowo łączne zadłużenie to w 2025 r. nieco zmalało. Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 3 miesięcy, wzywa i przeprowadza rozmowy z dłużnikami, co w niektórych przypadkach powoduje spłatę długów lub zawieranie uгод na spłatę ratalną. W stosunku do osób, które nie reagują na monity i nie regulują swoich zobowiązań, Zarząd kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego.

Uzyskane wskaźniki zadłużenia wskazują na ciągle udoskonalanie procesu windykacji w Spółdzielni w sprawach dotyczących dochodzenia wierzytelności z tytułu opłat za korzystanie z lokali. Realizacja określonych czynności sprawdzających i przygotowawczych oraz inne czynności związane z dochodzeniem należności Spółdzielni są ukierunkowane na skuteczne ich egzekwowanie.

Ryzykiem w pewnym stopniu jest zaciągnięcie dwóch kredytów budowlanych z przeznaczeniem na finansowanie budowy mieszkań na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu w budynkach wielorodzinnych przy ul. Daszyńskiego 27A i 27B w Suwałkach. Poszczególne osoby posiadające prawa do mieszkań w tych budynkach są zobowiązane pokrywać spłatę zadłużenia kredytowego w całości. Jednakże istnieje zagrożenie powstawania zaległości mieszkańców wobec Spółdzielni.

Sytuacja międzynarodowa związana z konfliktem na Ukrainie nie ma istotnego wpływu na Spółdzielnię i jej wyniki finansowe. Zdaniem Zarządu także w przyszłości wpływ ten pozostanie nieistotny, gdyż Spółdzielnia działa na rynku krajowym lokalnym, związanym bezpośrednio z infrastrukturą mieszkaniową, bez narażenia na znaczne zmiany kursu walut, problemy kontrahentów, utrudnienia w dostawach materiałów, załamania lokalnego rynku zbytu, powodującego zmniejszenie przychodów lub ich utratę.

V. PODSUMOWANIE

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem rzetelności, legalności i gospodarności zarówno przez organy wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Przez wiele lat sprawozdanie finansowe Spółdzielni było corocznie poddawane badaniu przez biegłego rewidenta i za każdym razem była wydawana opinia bez zastrzeżeń. Ponieważ Spółdzielnia nie podlega obligatoryjnie obowiązkowi badania sprawozdania finansowego, toteż za rok obrotowy 2025 sprawozdanie finansowe nie jest poddane takiemu badaniu.

Systematycznie przeprowadzane są okresowe lustracje działalności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym odbyła się lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2022 – 2024. Lustrację przeprowadził Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku. Wyniki lustracji potwierdziły dobrą kondycję gospodarczą i finansową Spółdzielni oraz właściwą, zgodną z przepisami prawa pracę organów Spółdzielni. Podmiot lustrujący nie sformułował żadnych wniosków ani zaleceń.

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest bardzo stabilna, co pozwala na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie. Zdaniem Zarządu nie ma żadnych przeciwwskazań co do dalszej działalności Spółdzielni.

Suwałki, dnia 27 marca 2026 r.