

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok 2025

1. Wprowadzenie

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła działalność w 1983 r. Rozpoczęcie tej działalności było możliwe dzięki szeroko zakrojonej pracy organizatorów i twórców Spółdzielni, a mianowicie:

1. Zakłady Sprzętu Oświetleniowego „Polam-Farel” w Kętrzynie - Zakład w Suwałkach.
2. Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunalnego w Suwałkach.
3. Spółdzielnia Transportu Wiejskiego w Suwałkach.
4. „Prefabet” Zakład Nr 2 w Suwałkach.
5. Gminna Spółdzielnia „S.Ch.” w Suwałkach.
6. ZMZSMP Suwałki.
7. WZSR „S.Ch.” Suwałki.
8. WPS „Kolbet” Suwałki.
9. WSBW Suwałki.
10. PPK Sobolewo.
11. WSOP Suwałki

oraz 354 osób fizycznych.

Pierwsze inwestycje rozpoczęto już w listopadzie 1984 r.

Na koniec 2025 r. Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach była właścicielem (współwłaścicielem) 42 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 103.670,21 m² w tym: 1.798 lokali mieszkalnych, 38 lokali użytkowych, 180 garaży oraz podziemnego garażu wielostanowiskowego o 34 miejscach postojowych.

Na ogólną liczbę 1.798 lokali mieszkalnych:

- 191 lokali (10,62%) – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 479 lokali (26,64%) – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 1128 lokali (62,74%) – prawo odrębnej własności lokalu

Teren, na którym znajdują się budynki mieszkalne i budynki o innym przeznaczeniu, zajmuje ogólną powierzchnię 16,2960 ha. Teren niezabudowany, znajdujący się przy ul. Szpitalnej w Suwałkach, zajmuje ogólną powierzchnię 1,0072 ha, w tym: działka nr 25248/2 o pow. 0,9763 ha i działka nr 21135/5 o pow. 0,0309 ha, zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia na sprzedaż.

Wartość środków trwałych na dzień 31.12.2025 r. wynosi netto 19.559.966,00 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2025 r.	-	2 327
w tym:		
a) zamieszkałych (w tym 4 członków prawnych)	-	2 272
b) członkowie posiadający lokale użytkowe i garaże zamieszkali poza Spółdzielnią	-	55

2. Skład Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------------|
| 1. Magdalena Wasilewska | - | Prezes Zarządu |
| 2. Przemysław Sienica | - | Zastępca Prezesa Zarządu. |

3. Omówienie głównych kierunków działalności Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w 2025 r.

3.1. Działalność organizacyjno-samorządowa.

Podstawową formą realizowania zadań i kierowania działalnością Spółdzielni była kolektywna praca Zarządu. W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli pracownicy merytorycznie związani z tematyką posiedzeń. Przedmiotem obrad Zarządu były głównie tematy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni związanej z realizacją planu finansowo-gospodarczego na 2025 r., planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2025 r. oraz całokształt zagadnień ekonomicznych i organizacyjnych, a ponadto ocena pracy poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk.

W zakresie problematyki organizacyjno-samorządowej Zarząd wykonał między innymi następujące czynności:

1. Przygotował i opracował materiały na Walne Zgromadzenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, które odbyło się w trzech częściach w dniu 19 maja 2025 r.
2. Opracował materiały na 5 posiedzeń Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
3. Odbył 29 posiedzeń, na których:
 - a) podjęto 53 uchwały,
 - b) wydano szereg zarządzeń, poleceń, decyzji i postanowień o charakterze instrukcyjnym, porządkowym i organizacyjnym.
4. Przedmiotem 53 uchwał Zarządu przyjętych w 2025 r. było:

- w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych	-	37 uchwał
- w zakresie spraw finansowo-księgowych	-	7 uchwał
- w zakresie spraw organizacyjno-pracowniczych	-	8 uchwał
- w zakresie spraw administracyjnych	-	1 uchwała.

3.2. Działalność eksploatacyjna i remontowa.

Rok 2025 był kolejnym rokiem, w którym główne nasze działania były skierowane na przedsięwzięcia pozwalające na minimalizowanie wzrastających kosztów utrzymania nieruchomości. Pomimo tych działań przekroczyliśmy koszty eksploatacji na czterech nieruchomościach. Ogólnie koszty utrzymania nieruchomości jednak nie zostały przekroczone w stosunku do planowanych.

W roku 2025 w ramach funduszu remontowego wykonano prace remontowo - konserwatorskie i modernizacyjne wynikające z potrzeb bieżących, jak również z wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni na kwotę 1.790.541,01 zł.

Informacja z wykonania planu remontów w 2025 r. stanowi Załącznik Nr 1 do sprawozdania.

Na rok 2026 zaplanowano fundusz remontowy w wysokości 2.524.993,25 zł. W ramach powyższych środków zamierzamy wykonać między innymi:

1. Malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych – Lityńskiego 10, 10A, 10B, 12, 14, Kowalskiego 21, 11 Listopada 1, 1A, 3.
2. Remont posadzek i ścian balkonów – Lityńskiego 15; osiedle Lityńskiego II; Jana Pawła II - Modrzewiowa (pojedyncze balkony według potrzeb).
3. Remont instalacji elektrycznej, wymiana rozdzielnic głównych - Lityńskiego 11, 13, 15, Kowalskiego 21, Szpitalna 85A, Jana Pawła II 16.
4. Remont podestów wejściowych – Lityńskiego 9, 14 (kl. IV), Szpitalna 85, 85A.
5. Remont instalacji domofonowej (centrale cyfrowe) – Lityńskiego 1A, 5, 7, 9, 12, 14, Reja 80A (I kl).
6. Remont wiatrołapów z zewnątrz – Szpitalna 85, 85A, Modrzewiowa 27.
7. Remont elewacji – Szpitalna 87, Jana Pawła II 10, 12, 14, 16.
8. Remonty dachów, montaż obrotowych nasad kominowych TURBOMAX - wszystkie nieruchomości.
9. Remonty bieżące instalacji sanitarnych i c.o.
10. Dofinansowanie stolarki okiennej.
11. Remonty bieżące ogólnobudowlane – wszystkie nieruchomości według potrzeb.

3.3. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

W roku 2002 Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach rozpoczęła nowy rodzaj działalności podejmując się zarządzania nieruchomościami na zlecenie.

Do dnia 31.12.2025 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi Wspólnotami:

- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4A**
o 40 mieszkaniach – 2 158,85 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Putry 4**
o 61 mieszkaniach – 2 997,00 m² p.u. i lokalu usługowym - 324,60 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosza 2**
o 39 mieszkaniach – 2 175,11 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosza 2A – klatka V**
o 10 mieszkaniach – 589,00 m² p.u.

- **Wspólnota Mieszkaniowa Witosa 2A – klatki I - IV**
o 30 mieszkaniach – 1 752,89 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Klonowa 47A i 49**
o 138 mieszkaniach – 8 041,80 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Staniszewskiego 63**
o 9 mieszkaniach – 490,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lityńskiego 16**
o 50 mieszkaniach – 3 813,14 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Lutostańskiego 6**
o 14 mieszkaniach – 1 075,90 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 12**
o 9 mieszkaniach – 410,40 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 10**
o 9 mieszkaniach – 411,01 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 8A**
o 18 mieszkaniach – 842,10 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Hubala 5**
o 6 mieszkaniach – 456,02 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8A**
o 63 mieszkaniach i garażu wielostanowiskowym – 5 591,62 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Papieża Jana Pawła II 8**
o 59 mieszkaniach, 5 lokalach użytkowych i garażu wielostanowiskowym – 5 440,05 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa Klonowa 42**
o 116 mieszkaniach, 80 garażach indywidualnych i garażu wielostanowiskowym – 7 338,02 m² p.u.
- **Wspólnota Mieszkaniowa „Serce Suwałk” ul. Zawadzkiego 2**
o 51 mieszkaniach, 34 lokalach użytkowych i 2 garażach wielostanowiskowych – 8 471,20 m² p.u.

Łącznie jest to siedemnaście Wspólnot Mieszkaniowych o 722 mieszkaniach i powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych 52.379,61 m².

Z tytułu tej działalności osiągnięto dodatkowe przychody w wysokości 790.287,48 zł. Uzyskane środki zmniejszyły koszty działalności eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.

Zarządzone Wspólnoty Mieszkaniowe pozytywnie oceniły działalność Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok ubiegły.

3.4. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

3.4.1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. obejmuje całokształt działalności Spółdzielni prowadzonej na przestrzeni roku sprawozdawczego i zamyka się obrotami po stronie aktywów i pasywów kwotą 29.788.037,90 zł. Wyniki działalności Spółdzielni za rok 2025 przedstawia Załącznik Nr 2 do sprawozdania.

3.4.2. Informacja o zadłużeniach użytkowników mieszkań z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 r.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 251.707,73 zł. Stanowi to 1,59% naliczenia rocznego a średniomiesięcznego 19,58%. Statystycznie na jedno mieszkanie przypada 139,99 zł zadłużenia. Spółdzielnia posiada 1.798 mieszkań, w tym zadłużonych 431, stanowi to 23,97% wszystkich mieszkań. W analogicznym okresie roku 2024 zadłużenie wynosiło 316.367,63 zł i stanowiło 2,02% naliczenia rocznego i 24,22% naliczenia miesięcznego. Zadłużonych było 470 lokali, na jedno mieszkanie przypadało 175,96 zł zadłużenia. Nastąpił spadek zadłużenia w stosunku do naliczenia rocznego o kwotę 64.659,90 zł. Zmniejszyła się liczba zadłużonych lokali o 39. Statystycznie zadłużenie na jedno mieszkanie zmniejszyło się o 35,97 zł.

Z dodatków mieszkaniowych korzysta średniomiesięcznie około 40 mieszkań, tj. 2,22% wszystkich mieszkań. Miesięczna wartość dodatków to około 11 tys. zł, co stanowi 0,9% naliczenia miesięcznego. Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego spadła średnio o 10 mieszkań.

Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie upomnień mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej 2 miesięcy, natomiast wobec najbardziej uporczywych dłużników, przekazuje sprawę do Sądu. W 2025 r. nakazy zapłaty zasądzone 6 dłużnikom. Wobec 5 osób zalegających z płatnościami wszczęto egzekucję komorniczą w celu ściągnięcia zaległości. Z 9 lokatorami podpisano ugody w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na raty.

Statystykę zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia w miesiącach	Liczba zadłużonych mieszkań	Kwota zadłużenia	Procentowy udział w zadłużeniu ogółem
Poniżej 1 miesiąca	308	72.305,53	28,7
Od 1 do 3	104	112.878,79	44,8
Od 3 do 6	14	39.465,84	15,7
Od 6 do 12	5	27.057,57	10,8
Powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Razem	431	251.707,73	100

3.4.3. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację majątkową i finansową za 2025 r. w stosunku do 2024 r. przedstawiają się j.n.:

Wyszczególnienie	2025 r.	2024 r.
1. Suma bilansowa w złotych	29.788.037,90	31.187.495,60
2. Wynik finansowy netto w złotych	319.962,07	788.942,40
3. Rentowność majątku <u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	1,07%	2,53%
4. Rentowność kapitałów własnych <u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	1,44%	3,34%

5. Rentowność netto sprzedaży <u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży produktów, towarów	2,15%	5,31%
6. Rentowność brutto sprzedaży <u>wynik na sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	0,60%	0,88%
7. Wskaźnik płynności I <u>aktywa obrotowe – rozliczenia międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	1,23	1,19
8. Wskaźnik płynności II <u>aktywa obrotowe – zapasy – rozliczenia międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	1,21	1,18
9. Wskaźnik płynności III <u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne	1,11	1,06
10. Szybkość obrotu należności <u>należności z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychód netto ze sprzedaży	12 dni	12 dni
11. Szybkość spłaty zobowiązań <u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365</u> wartość sprzedaży towarów i koszt wytworzenia usług	102 dni	103 dni
12. Szybkość obrotu zapasów <u>zapasy x 365</u> wartość sprzedaży towarów + koszt wytworzenia usług	2 dni	1 dzień
13. Pokrycie majątku trwałego kapitałem <u>kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	114%	116%
14. Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe</u> suma pasywów	82%	84%

3.5. Dodatkowe informacje wynikające z wymogów art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

- 3.5.1. W trakcie roku 2025 a także po jego zakończeniu nie wystąpiły istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni.
- 3.5.2. Przewidywany rozwój Spółdzielni wynika z zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planów finansowo-gospodarczych.
- 3.5.3. Spółdzielnia nie zanotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- 3.5.4. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni została omówiona w części 3.4. sprawozdania i wynika z niej brak jakichkolwiek zagrożeń funkcjonowania Spółdzielni.
- 3.5.5. Spółdzielnia nie nabyła udziałów własnych.
- 3.5.6. Spółdzielnia nie posiada oddziałów.
- 3.5.7. Spółdzielnia nie stosuje instrumentów finansowych.

4. Podsumowanie.

Biorąc pod uwagę zasoby własne Spółdzielni oraz zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych, według stanu na dzień 31.12.2025 r. w obsłudze Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach znajduje się 60 budynków o 2.520 mieszkaniach, 78 lokalach usługowych, 294 garażach indywidualnych i 7 garażach wielostanowiskowych o powierzchni użytkowej ogółem 156.049,82 m².

Należy podkreślić, iż w zasobach MSM w Suwałkach opłaty za używanie lokali mieszkalnych staramy się utrzymać na jak najniższym poziomie. Jest to możliwe dzięki zaangażowaniu i wyteżonej pracy wszystkich pracowników Spółdzielni, skutkujące pozyskiwaniem dodatkowych przychodów z działalności operacyjnej, finansowej, obsługi wspólnot mieszkaniowych, najmu lokali użytkowych, które łącznie w 2025 r. wyniosły 1.225.032,66 zł.

Realizując wnioski członków Spółdzielni w minionym roku ustanowiono 19 praw odrębnej własności lokali, z tego 17 lokale mieszkalne, 1 lokal użytkowy i 1 garaż.

Działalność Spółdzielni jest kontrolowana i oceniana pod względem legalności, rzetelności, wiarygodności i gospodarności zarówno przez organy wewnętrzne jak i zewnętrzne. Przeprowadzone kontrole w 2025 r. przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni nie wniosły uwag mogących dać podstawy do negatywnej oceny działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

Należy podkreślić, iż pomimo zadłużenia członków Spółdzielni we wnoszeniu opłat za używanie lokali, Spółdzielnia terminowo realizowała w 2025 r. swoje zobowiązania. Pomimo dokuczliwych, w stosunku do dłużników, działań Spółdzielni poprzez pisemne wezwania do zapłaty, rozmowy, sprawy sądowe, egzekucje komornicze, obciążanie pełnymi kosztami spraw sądowych, zadłużenie z tytułu używania lokali mieszkalnych na koniec 2025 roku wyniosło 351.978,58 zł, w tym z tytułu niezasadzonych należności 251.707,73 zł, zasadzonych należności 73.336,26 zł oraz pozostałych kosztów windykacyjnych 26.934,59 zł.

Przedstawiony, pozytywny obraz całokształtu działalności, wyników ekonomicznych i sytuacji majątkowo-finansowej wskazuje, iż nie ma zagrożenia dla przyszłości Spółdzielni w roku 2026 i latach następnych.

Podpisany elektronicznie przez
Przemysław Sienica
26.03.2026
13:24:24 +01'00'

Podpisany elektronicznie przez
Magdalena Wasilewska
26.03.2026
13:12:23 +01'00'

WYKONANIE PLANU REMONTÓW W 2025 r.

Lp.	Rodzaj robót	Jedn. miary	Ilość	Wartość robót
				zł
1	Remont chodników, remont podestów wejściowych do klatek schodowych	rem.	1	50.090,40
2	Zamknięcie wiat śmietnikowych z kontrolą dostępu, zabezpieczenie wiat przed ptactwem	szt	16	310.682,05
3	Remont instalacji wod-kan.; montaż zaworów podpionowych - Reja 84A, Lityńskiego 5, 5A; wymiana leżaka z.w. - Lityńskiego 16B; wymiana ciepłomierzy - Szpitalna 87 (48 szt.)	rem.	1	69.690,80
4	Usuwanie wad technologicznych w budynkach - docieplenie ścian – Szpitalna 85A, 87, Reja 78, Lityńskiego 1A, Jana Pawła II 10	bud	5	330.838,32
5	Remont posadzek i elewacji balkonów – Reja 84A, Lityńskiego 10A	bud	5	515.070,35
6	Wymiana stolarki okiennej - dofinansowanie 50 % kosztów - osiedla Lityńskiego I, II, 11 Listopada I, II, III, Szpitalna I, 87	mieszkań	26	60.990,56
7	Wymiana drzwi wejściowych do budynku – Jana Pawła II 12	szt	2	15.076,45
8	Remont pokrycia dachów – Lityńskiego 11, Kowalskiego 21, Szpitalna 85; montaż Turbowentów – Lityńskiego 16B; remonty bieżące dachów	rem.	1	160.247,43
9	Remont instalacji elektrycznej – wymiana rozdzielni głównych w budynkach – Lityńskiego 1, 1A, 3, 7, 10, Szpitalna 85	szt	10	57.079,50
10	Malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych – 11 Listopada 7	bud	1	45.125,58
11	Remonty bieżące i ogólnobudowlane	rem.	1	175.649,57
RAZEM WYKONANE REMONTY 2025				1.790.541,01

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW ZA ROK 2025

Lp	TREŚĆ	KOSZTY	PRZYCHODY				WYNIK +-
			okresu bieżącego	wynik roku bieżącego	z roku poprzedniego	razem przychody	
1	Eksplotacja i utrzymanie nieruchomości	5.140.543,77	5.083.088,44	-57.455,33	152.772,58	5.235.861,02	95.317,25
	lokale użytkowe w najmie	59.160,01	154.864,20	95.704,19		154.864,20	95.704,19
	Razem eksploatacja i utrzymanie nieruch.	5.199.703,78	5.237.952,64	38.248,86	152.772,58	5.390.725,22	191.021,44
2	Sprzątanie klatek-lokale mieszkalne	71.794,00	71.794,00	0,00		71.794,00	0,00
3	Gospodarka odpadami komunalnymi	1.207.861,00	1.207.861,00	0,00		1.207.861,00	0,00
4	Zimna woda i kanalizacja	1.435.670,07	1.405.140,18	-30.529,89		1.405.140,18	-30.529,89
	do rozliczenia z mieszkańcami		30.529,89	30.529,89		30.529,89	30.529,89
5	Energia ciepła	6.025.559,16	8.042.920,65	2.017.361,49		8.042.920,65	2.017.361,49
	do rozliczenia z mieszkańcami		-2.017.361,49	-2.017.361,49		-2.017.361,49	-2.017.361,49
I	Razem GZM	13.881.428,00	13.823.972,67	-57.455,33	152.772,58	13.976.745,25	95.317,25
6	Pożytki nieruchomości	1.540,62	67.274,89	65.734,27		67.274,89	65.734,27
7	Media lokali użytkowych w najmie	49.987,16	49.987,16	0,00		49.987,16	0,00
8	Zarządzanie wspólnotami i usługi konser.	805.671,29	790.287,48	-15.383,81		790.287,48	-15.383,81
9	Koszty i sprzedaż innym użytkownikom	18.576,09	18.576,09	0,00		18.576,09	0,00
10	Sprzedaż materiałów i ich koszt własny	79,80	268,80	189,00		268,80	189,00
11	Operacyjne	78.024,56	143.279,70	65.255,14		143.279,70	65.255,14
12	Finansowe	0,00	136.601,28	136.601,28		136.601,28	136.601,28
II	Razem pozostała działalność	1.013.039,53	1.361.139,60	348.100,07	0,00	1.361.139,60	348.100,07
	Ogółem I + II	14.894.467,53	15.185.112,27	290.644,74	152.772,58	15.337.884,85	443.417,32
	Podatek CIT						28.138,00
	Wynik GZM						95.317,25
	Wynik finansowy netto						319.962,07

