

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie
w roku sprawozdawczym 2025

A. SPRAWY ORGANIZACYJNE

1.Nazwa Spółdzielni:

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA”

2.Siedziba Zarządu:

70-117 Szczecin ul. Mileżańska 6b/3

3.Podstawa prawna działalności:

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000196649, ponadto Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982r. - Prawo Spółdzielcze (DZ.U. z 2019r. poz 1285 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000 r. - o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. z 2019r. poz. 845 z późniejszymi zmianami) oraz Statut Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą WZCZ z dnia 16.06.2025.r. zarejestrowany w dniu 10 października 2025 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

4.Cel i przedmiot działania Spółdzielni:

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i garaży.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie, jak również mienie jej członków lub innych osób, nabyte na podstawie ustawy, utrzymanie budynków wraz z infrastrukturą w stanie pełnej sprawności technicznej i wynajem nieruchomości – garaży.

5.Zarząd Spółdzielni:

Zakres uprawnień i obowiązków Zarządu określa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity Dz. U. z 2019r. Poz 730,1080,1100 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. z 2018r. poz 845 z późniejszymi zmianami
- Kodeks Pracy
- Statut Spółdzielni
- Regulamin Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA”

Do zakresu uprawnień Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach i Statucie, które należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 4) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 9) zaciągnięcie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w dwóch podstawowych formach:

- a) kolegialnie – odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 3 uchwały dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni,
- b) indywidualnie – w ramach codziennych obowiązków członkowie Zarządu podejmowali decyzje związane z bieżącą działalnością podległych pionów i działów poprzez wydawanie poleceń służbowych.

W kształtowaniu polityki kadrowej Zarząd kieruje się zasadą oszczędności i stabilności w zatrudnieniu. Duży nacisk kładzie się na kompetentność i samodzielność poszczególnych pracowników oraz ich doświadczenie i zaangażowanie w wykonywanie powierzonych zadań. Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2025 określająca stan zatrudnienia została zatwierdzona

Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie za 2025r.

przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 01/2025 protokół nr 01/370/25 z dnia 21.01.2025 roku.

W okresie sprawozdawczym (01.01.2025r do 31.12.2025r) Zarząd MSM „POMORSKA” pracował w składzie:

1. Mirosław Macieja – Prezes Zarządu
2. Małgorzata Wielki – Zastępca Prezesa Zarządu
3. Marta Kamińska – Członek Zarządu

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające z postanowień paragrafu 59 ust 2 Statutu Spółdzielni i przedkłada za 2025 rok sprawozdanie Zarządu oraz wnosi o jego przyjęcie.

B. SPRAWY GOSPODARCZE

1.Działalność działu członkowsko – mieszkaniowego

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA” w Szczecinie na dzień 31.12.2025r. zrzeszała 1276 członków oraz zarządzała:

- a) 868 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 47.965,38 m², w tym:
 - 311 lokali o statusie odrębnej własności o powierzchni użytkowej 16.387,29 m² (35.83% całkowitej liczby lokali mieszkalnych)
 - 557 lokali stanowiących własność Spółdzielni o powierzchni użytkowej 31.547,19 m²
- b) 73 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni usługowymi - 5.296,09 m², w tym:
 - 17 lokali usługowych o statusie odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej 1.310,19 m² (24,74 % całkowitej liczby lokali użytkowych)
 - 55 lokali usługowymi stanowiących własność Spółdzielni o statusie własnościowego prawa do lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 3.851,50 m²
 - 1 lokal usługowy stanowiący własność Spółdzielni o powierzchni użytkowej 134,40 m² (Biuro MSM „POMORSKA”)
- c) 415 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 6.831,42 m², w tym:
 - 128 garaży stanowiących odrębną własność o powierzchni użytkowej 2.144,20 m² (30,91 % całkowitej liczby garaży)
 - 283 garaży stanowiących własność Spółdzielni o powierzchni użytkowej 4.619,90 m²
 - 4 garaże oddane w najem o powierzchni użytkowej 67,32 m²
- d) terenami o łącznej powierzchni 50.985,53 m², w tym:

- 32.551,89 m² grunty o statusie własności Spółdzielni,
- 5.020,00 m² grunty z prawem wieczystego użytkowania posiadanym przez Spółdzielnię,
- 13.413,64 m² grunty będące w posiadaniu odrębnych właścicieli, w tym współwłasność i grunty wydzierżawione od Gminy i przez Gminę (100,00 m² oddane w użytkowanie przez Gminę Miasto Kołobrzeg, w zamian za opłatę podatku od nieruchomości oraz przekazano 17,50 m² powierzchni na ustanowienie służebności gruntowej w zakresie ciągu pieszego na rzecz Gminy Miasta Szczecin).

W 2025 roku Spółdzielnia przekształciła spółdzielcze własnościowe prawo w prawo odrębnej własności do 5 lokali (mieszkalnych).

Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia zrzeszała 1276 członków, w tym:

- posiadających tytuł prawny do lokalu 1.114
- oczekujących 0
- członków na zasadzie członkostwa małżonka 260

W okresie sprawozdawczym dokonano zmiany użytkowników mieszkań w związku z:

- kupnem – sprzedażą własnościowego prawa do lokalu - 12 spraw
- darowizną - 4 sprawy
- spadkobranie - 9 spraw

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (bez mediów - c.o, cw., zw)

W Spółdzielni wg stanu na 31.12.2025 roku zasoby mieszkaniowe obejmowały 16 budynków wielorodzinnych.

Koszty poniesione z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych w całej Spółdzielni w 2025 roku wynosiły 6.124.223,33 zł i były wyższe o 144.914,64 zł od przychodów, z tego tytułu wynoszących 5.997.308,69 zł. Różnicę pomiędzy kosztami a przychodami pomniejsza zatwierdzony wynik za rok 2024, który per saldo wynosił 152.960,12 zł oraz kwota z podziału zysku w wysokości 60.080,17 zł, co daje dodatni wynik per saldo za 2025r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik za lata ubiegłe	Podział zysku za lata ubiegłe	Przychody 2025 rok	Koszty 2025 rok	Wynik za 2025 rok
1	Czackiego 4A	6 968,89	1 354,61	230 321,70	233 579,33	5 065,87
2	Jarowita	6 666,27	0,00	221 334,70	222 249,33	5 751,64
3	Sławomira	2 141,45		162 088,20	163 943,46	286,19

4	Powst. Wlkp.	3 846,25		190 669,02	192 054,92	2 460,35
5	Milczańska 2-7	17 026,09		641 944,40	653 752,83	5 217,66
6	Kołobrzeg (2 budynki)	20 994,81	5 384,25	1 106 911,00	1 127 205,55	6 084,51
7	Bydgoska Stargard	6 134,45		137 751,78	141 564,91	2 321,32
8	Tarnobrzaska	7 169,53		184 943,82	191 314,01	799,34
9	Glazurowa	2 947,15		330 040,76	328 397,95	4 589,96
10	Majowe	15 006,42	41 635,30	664 022,81	698 730,78	21 933,75
11	Milczańska 45-51	14 081,06	11 588,89	593 513,06	627 445,25	-8 262,24
12	Warcisława - Łucznicza	13 447,44	117,12	660 688,10	659 126,63	15 126,03
13	Milczańska 6ABCD	23 761,13		558 090,28	582 572,74	-721,33
14	Limanowskiego - Stargard	489,25		428,28	746,16	171,37
15	Milczańska 6EFG	12 279,93		314 560,78	319 539,48	7 301,23
Razem		152 960,12	60 080,17	5 997 308,69	6 142 223,33	68 125,65

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 rok zamknęła się na poszczególnych nieruchomościach:

- nadwyżką przychodów nad kosztami 77.109,22 zł
- nadwyżką kosztów nad przychodami 8.983,57 zł

Wg stanu na 31.12.2025 roku koszty mediów c.o., c.w. i z.w. są rozliczane z użytkownikami lokali po zakończeniu okresów rozliczeniowych. Na dzień 31.12.2025r. zaliczki z tytułu c.o., które zostaną rozliczone z użytkownikami na dzień 30.06.2026r. wynoszą 298.106,47 zł. Wniesione zaliczki ujęte są w międzyokresowych rozliczeniach przychodów konto 844-00 z podziałem na poszczególne nieruchomości.

2.1 Gospodarka remontowa

Na roboty remontowe nieruchomości w 2025 roku Spółdzielnia wydała 2.704.558,01 zł . Ogółem zwiększenie funduszu remontowego w 2025 roku wyniosło 3.004.473,60 zł.

Szczegółową specyfikację zwiększeń i zmniejszeń funduszu remontowego stanowi załącznik nr 1

– Stan funduszu remontowego na 01.01.2025 roku	- 211.602,50
– Zwiększenia w 2025 roku	3.004.473,60
w tym	
– z tytułu naliczeń (wniesione opłaty)	2.997.423,60
– uzyskane odszkodowania	7.050,00
– Zmniejszenia w 2025 roku	2.704.558,01
w tym	
– z tytułu prac remontowych	2.290.068,19
– koszty napraw i wymiany dźwigów osobowych	34.600,40
– naprawy pokryte odszkodowaniem	7.050,00
– Wymiana legalizacyjna wodomierzy	372.839,42
– Stan funduszu remontowego na 31.12.2025 roku	88.313,09

2.2 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania

Koszty poniesione w 2025 roku z tytułu ogrzewania mieszkań wyniosły 2.049.610,58 zł przy należnych przychodach 2.266.356,99 zł

Koszty te były wyższe od kosztów poniesionych z tego tytułu w 2024 roku o 314.790,15 zł tj. 18,15%. Zwiększenie wielkości kosztów ogrzewania spowodowane jest stale rosnącymi cenami oraz zakończeniem tarczy rządowej regulującej ceny GJ. Na wysokość kosztów znaczący wpływ ma również wysokość temperatur zewnętrznych w okresie grzewczym.

2.3 Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła sieciowego dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w 2025 roku

Koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zakupu ciepła sieciowego dla potrzeb podgrzania wody użytkowej w 2025 roku wynosiły 1.084.788,85 zł. Koszty te były wyższe od kosztów poniesionych w 2024 roku o 84.021,50 zł tj. 8,40 %, przy należnych przychodach za 2025 rok 1.084.788,85 zł. Średni jednostkowy koszt poniesiony na poszczególnych nieruchomościach z tytułu poboru ciepła dla potrzeb podgrzania wody w latach 2024 i 2025 kształtował się jak poniżej:

Adres		2024			2025	2024/2025
		I-VI	VII-XII	ŚREDNIA	I-XII	RÓŻNICA
Kołobrzeg						
	zmienny m ³	22,48 zł	21,73 zł	22,11 zł	20,77 zł	1,34 zł
	Stały – lokal	62,41 zł	60,62 zł	61,52 zł	57,93 zł	3,59 zł
Sławomira 21						
	zmienny m ³	6,61 zł	8,46 zł	7,54 zł	8,84 zł	-1,31 zł
	Stały – lokal	28,67 zł	34,75 zł	31,71 zł	38,83 zł	-7,12 zł
Czackiego 4A						
	zmienny m ³	23,48 zł	20,48 zł	21,98 zł	23,69 zł	-1,71 zł
	Stały – lokal	57,94 zł	51,53 zł	54,74 zł	64,29 zł	-9,56 zł
Majowe						
	zmienny m ³	20,37 zł	17,34 zł	18,86 zł	19,13 zł	-0,27 zł
	Stały – lokal	61,69 zł	53,65 zł	57,67 zł	64,52 zł	-6,85 zł
Milczańska 45-51						
	zmienny m ³	23,76 zł	24,43 zł	24,10 zł	24,64 zł	-0,55 zł
	Stały – lokal	85,87 zł	79,16 zł	82,52 zł	87,90 zł	-5,39 zł
Milczańska 2-7						
	zmienny m ³	20,63 zł	20,38 zł	20,51 zł	22,22 zł	-1,72 zł
	Stały – lokal	66,40 zł	60,01 zł	63,21 zł	68,83 zł	-5,63 zł
Powstańców Wlkp. 69AB						
	zmienny m ³	17,58 zł	15,84 zł	16,71 zł	18,44 zł	-1,73 zł
	Stały – lokal	61,87 zł	58,11 zł	59,99 zł	71,89 zł	-11,90 zł
Warcisława Łucznicza						
	zmienny m ³	17,91 zł	16,73 zł	17,32 zł	18,85 zł	-1,53 zł
	Stały – lokal	61,53 zł	56,11 zł	58,82 zł	66,81 zł	-7,99 zł
Jarowita 6						
	zmienny m ³	13,48 zł	12,34 zł	12,91 zł	14,27 zł	-1,36 zł
	Stały – lokal	44,34 zł	39,03 zł	41,69 zł	48,61 zł	-6,93 zł
Glazurowa 2-8						
	zmienny m ³	17,89 zł	17,55 zł	17,72 zł	23,03 zł	-5,31 zł
	Stały – lokal	62,33 zł	56,41 zł	59,37 zł	65,06 zł	-5,69 zł
Milczańska 6ABCD						
	zmienny m ³	9,71 zł	9,17 zł	9,44 zł	10,64 zł	-1,20 zł
	Stały – lokal	38,31 zł	31,60 zł	34,96 zł	39,88 zł	-4,93 zł
Milczańska 6EFG						
	zmienny m ³	11,29 zł	10,31 zł	10,80 zł	12,15 zł	-1,35 zł
	Stały – lokal	48,18 zł	36,13 zł	42,16 zł	46,30 zł	-4,15 zł

W 2025 roku w związku z wymianą legalizacyjną wodomierzy we wszystkich nieruchomościach dokonano jednorazowo rozliczenia opłaty za podgrzanie wody oraz opłaty stałej za ciepłą wodę za cały rok, a nie jak do tej pory w okresach półrocznych. Wzrost cen opłaty stałej jak i opłaty za podgrzanie wody spowodowany jest wzrostem kosztów zależnym od ceny GJ i MW.

2.4 Koszty poniesione z tytułu zimniej wody

Należne przychody z tytułu poboru wody wynosiły 902.254,08 zł. Koszty poniesione z tego tytułu przez Spółdzielnię dla potrzeb nieruchomości w roku sprawozdawczym wynosiły 908.940,47 zł i były wyższe od kosztów poniesionych w 2024 roku o 56.526,45,00 zł. Różnica pomiędzy przychodami a poniesionymi kosztami wyniosła 6.686,39 zł tj.0,74 % i została rozliczona

z lokatorami proporcjonalnie do zużycia w danym lokalu. Całkowite zużycie wody w Spółdzielni wyniosło 61.928,00 m³ wg wskazań wodomierzy głównych. Zużycie wody wg sumy wskazań liczników indywidualnych wyniosło 62.237,61 m³ czyli woda nie zbilansowała się o 309,61 m³ tj 0,50%. Stopień niebilansowania się wody w ujęciu ilościowym na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowany i waha się od -4,10 % do +5,25 %. Oceniając wielkość niebilansowania się wody należy mieć na uwadze fakt, że wodomierze dopuszczone do użytkowania, jako urządzenia pomiarowe, zgodnie z paragrafem 6 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 roku w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli mogą wykazywać błędy graniczne w przedziale górnym zakresu obciążeń $\pm 2\%$ dla zimniej wody, $\pm 3\%$ dla wody ciepłej oraz $\pm 5\%$ w dolnym przedziale zakresu obciążeń. Zgodnie z paragrafem 15, błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych określonych w paragrafie 6 ww. rozporządzenia. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, że w 2025 roku nastąpiła wymiana wodomierzy indywidualnych we wszystkich nieruchomościach co pozwoliło odnaleźć lokale, w których pomimo zużycia wody stan podawany przez radio zamontowane na wodomierzu w czasie odczytów zdalnych (raz na pół roku) nie zmieniał się lub był zaniżony i dopiero fizyczny odczyt z wodomierza przy jego demontażu pozwolił na uwzględnienie rzeczywistego zużycia wody w lokalu. Wodomierze obecnie zamontowane w czasie wymiany legalizacyjnej posiadają radia, które przekazują na bieżąco dane do systemu dostępnego Spółdzielni, co pozwala na nadzorowanie i nie dopuszczenie do tego typu sytuacji. Zużycie zimnej wody zostało rozliczone z mieszkańcami na dzień 31.12.2025r.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami i terenami

Spółdzielnia na koniec okresu sprawozdawczego zarządzała 73 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 5.296,09 m², w tym:

- 17 lokali usługowych o statusie odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej 1.310,19 m² (24,74 % całkowitej liczby lokali użytkowych)
- 55 lokali usługowych stanowiących własność Spółdzielni o statusie własnościowego prawa do lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 3.851,50 m²
- 1 lokal usługowy stanowiący własność Spółdzielni o powierzchni użytkowej 134,40 m² (Biuro MSM „POMORSKA”)

Zestawienie przychodów i kosztów lokali użytkowych w 2025 roku

l.p	Wyszczególnienie	Wynik za lata ubiegłe	Podział zysku za lata ubiegłe	12 m-cy 2025		
				Przychody	Poniesione koszty	Wynik na 31.12.2025
1	Czackiego	863,13	112,90	23 063,08	22 686,99	1 352,12
2	Jarowita	1 472,10		10 674,86	10 484,41	1 662,55
3	Sławomira	3 581,51		27 521,08	29 673,31	1 429,28
4	Powst. Wlkp.	-1,11		32 479,16	31764,42	713,63
5	Milczańska 2-7	4 334,54		137 572,12	139 663,67	2 242,99
6	Leśmiana	1 580,02	3 807,24	65 404,52	65 840,58	4 951,20
7	Milczańska 45-51	8 014,59	4 175,21	228 827,88	238 648,45	2 369,23
8	Warcisława - Łucznicza	6 790,27	29,66	182 127,52	179 355,18	9 592,27
9	Milczańska 6ABCD	954,33		12 194,58	12 667,99	480,92
10	Kołobrzeg	768,70	44,67	8 843,34	9 736,50	-79,79
	Razem	28 358,08	8 169,68	728 708,14	740 521,50	24 714,40

Wg stanu na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia zarządzała 415 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 6.831,42 m², w tym:

- 128 garaży stanowiących odrębną własność o powierzchni użytkowej 2.144,20 m² (30,91 % całkowitej liczby garaży)
- 283 garaży stanowiących własność Spółdzielni o powierzchni użytkowej 4.619,90 m²
- 4 garaże oddane w najem o powierzchni 67,32 m²

Zestawienie przychodów i kosztów garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności w 2025 roku

l.p	Wyszczególnienie	Wynik za lata ubiegłe	Podział zysku za lata ubiegłe	12 m-cy 2025		
				Przychody	Poniesione koszty	Wynik na 31.12.2025
1	Jarowita	1 919,68		27 046,16	27 058,79	1 907,05
2	Powst. Wlkp.	382,39		21 601,57	23 431,47	-1 447,51
3	Milczańska 2-7	1 163,22		78 983,76	81 610,89	-1 463,91
4	Tarnobrzaska	852,60		24 302,63	24 620,64	534,59

5	Glazurowa	8,89	881,75	61 633,22	58 751,17	3 772,69
6	Łucznicza - Warcisława	2 411,37	20,53	94 974,34	100 847,86	-3 441,62
7	Milczańska 6ABCD	-33,92		54 791,92	56 594,18	-1 836,18
8	Majowe - garażowiec	-2 602,35	23 870,48	281 273,81	287 149,13	15 392,81
9	Milczańska 6EFG	8 177,18	3 938,58	32 443,80	38 021,87	6 537,69
Razem		12 279,06	28 711,34	677 051,21	698 086,00	19 955,61
1A	Garaże w najmie BRUTTO			11 250,00	5 256,94	5 993,06
W tym GZM				11 250,00	5 256,94	5 993,06

4. Windykacja należności z tytułu eksploatacji i użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych w MSM „POMORSKA” w Szczecinie z tytułu bieżących opłat za eksploatację i utrzymanie lokali na dzień 31.12.2025r. Wynosi 221.992,06 zł, w tym zadłużenie:

- 1 miesięczne dotyczy 315 mieszkań na kwotę 195.819,24 zł
- od 2 do 4 m-cy dotyczy 8 mieszkań na kwotę 19.375,23 zł
- od 5 m-cy do 12 m-cy dotyczy 4 mieszkań na kwotę 6.797,59 zł

Ogółem liczba zadłużonych mieszkań, których użytkownicy zalegają z płatnościami wynosi 327.

Stan zadłużenia lokali na 31.12.2025 na poszczególnych nieruchomościach

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych		Kwota zadłużenia na lokalach mieszkalnych	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Kołobrzeg	18	23	5 885,77	29150,09
Sławomira	5	4	2 102,06	2983,04
Czackiego	8	8	2 649,98	8979,85
Bydgoska	5	4	187,31	569,48
Limanowskiego	1	0	1 212,81	0
Majowe	23	28	10 172,73	20592,36
Milczańska 45-51	33	34	26 965,98	28816,13
Milczańska 2-7	27	32	11 362,89	21325,45
Powstańców Wlkp.	11	20	4 026,78	13796,14
Tarnobrzeska	8	9	2 939,48	3616,36

Warcisława - Łucznicza	48	50	16 761,74	26748,57
Jarowita	10	15	3 981,32	7379,13
Głazurowa	20	25	8 695,44	12767,95
Milczańska 6ABCD	27	42	9 876,33	21928,81
Milczańska 6EFG	26	33	6 561,10	23338,70
Ogółem	270	327	113 381,72	221 992,06

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych powyżej 1 m-ca na dzień 31.12.2025 roku wynosił:

$$\frac{221.992,06 \text{ zł (zadłużenie wg stanu na 31.12.2025r.)}}{849.694,11 \text{ zł (wymiar opłat za grudzień 2025)}} = 0,261$$

i był niższy od wskaźnika na koniec 2024 roku o 0,119.

Wśród należności bieżących na 31.12.2025 roku znajdują się kwoty dotyczące rozliczenia wody za cały 2025 rok z terminem płatności na 28.02.2026 oraz należności rozłożone na raty (wysokie dopłaty do ciepła).

Na dzień 31.12.2025 roku stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne wyniósł:

- należności bieżące 221.992,06 zł
- należności zasądzone prawnymi wyrokami, w tym prawomocnymi wyrokami z kilkunastu lat poprzednich 98.283,34 zł
- należności dochodzone na drodze postępowania sądowego 24.738,68 zł

Stan należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2025r. wyniósł 345.014,08 zł

4.2 Lokale użytkowe i tereny

Stan zadłużenia z tytułu bieżących czynszów lokali użytkowych oraz najmu terenów wg stanu na dzień 31.12.2025r. wyniósł 39.288,29 zł

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych lokali użytkowych i reklamy		Kwota zadłużenia na lokalach użytkowych i reklamie	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Sławomira	1	2	843,29	3 166,40
Czackiego	2	1	312,14	640,81
Majowe	0	1	0,00	109,63

Milczańska 45-51	14	12	4 971,54	11 432,03
Milczańska 2-7	6	4	8 154,03	6 624,79
Powstańców Wlkp.	0	1	0,00	142,76
Warcisława - Łucznicza	9	15	4 306,14	19 135,12
Jarowita	0	1	0,00	159,77
Milczańska 6ABCD	0	2	0,00	173,15
Kołobrzeg	0	0	0,00	0,00
Reklama i grunt	4	6	1 660,49	1 676,09
Ogółem	36	45	20 247,63	43 260,55

Struktura zadłużenia lokali użytkowych wygląda następująco:

- zadłużenie do 1 miesięczna dotyczy 42 lokali i wynosi 29.022,10 zł, w znacznej mierze wynika ono z faktur rozliczeniowych wody wystawionych w m-cu grudniu 2025r. z terminem płatności w m-cu lutym 2026 roku
- zadłużenie 2 miesięczne dotyczy 3 lokali i wynosi 14 238,45 zł
- brak zadłużenia powyżej 6 m-cy

Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych na dzień 31.12.2025 roku wynosił:

$$\frac{43.260,55(\text{zadłużenie wg stanu na 31.12.2025})}{98.134,96(\text{wymiar opłat za grudzień 2025})} = 0,441$$

i jest wyższy od wartości wskaźnika na dzień 31.12.2024 roku wynoszącego 0,217.

Na dzień 31.12.2025 r. stan należności z tytułu opłat za lokale użytkowe i tereny wyniósł 330.501,80 zł, w tym:

- należności bieżące 43.260,55 zł
- należności zasądzone prawnymi wyrokami, w tym prawomocnymi 76.782,22 zł
- należności dochodzone na drodze postępowania sądowego 210.459,03 zł

4.3 Garaże

Na dzień 31.12.2025 roku stan zadłużenia z tytułu eksploatacji garaży wyniósł 7.919,99 zł w tym:

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych garaży		Kwota zadłużenia na garażach	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
1 miesięczne	100	60	7 129,10	3 924,19
2 miesięczne	2	5	877,93	2 000,55

3 miesięczne	0	0	0,00	0,00
4 miesięczne	0	0	0,00	0,00
5 miesięczne i dłuższe	0	1	0,00	1 056,66
Ogółem	102	66	8 007,03	6 981,40

Struktura zadłużenia garaży wg okresów zadłużenia na dzień 31.12.2025 roku wynosi ogółem 22.163,93 zł, w tym:

- należności bieżące 8.007,03 zł
- należności zasądzone prawomocnymi wyrokami 12.144,75 zł
- należności dochodzone na drodze postępowania sądowego 2.294,97 zł

Wskaźnik zadłużenia garaży powyżej 1 miesiąca na dzień 31.12.2025 roku wynosi:

$$\frac{6.981,40(\text{zadłużenie wg stanu na 31.12.2025r.})}{57.836,44(\text{wymiar opłat za grudzień 2025.})} = 0,121$$

i jest niższy od wartości wskaźnika na koniec 2024 roku wynoszącego 0,139.

Zadłużenie z tytułu opłat bieżących na dzień 31.12.2025 roku wynosiło 6.981,40 zł i dotyczyło nieruchomości:

Wyszczególnienie	Liczba zadłużonych garaży		Kwota zadłużenia na garażach	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Milczańska 2 - 7	17	11	1 250,64	1547,86
Powstańców Wielkopolskich	2	3	140,61	29,33
Tarnobrzeska	3	3	158,00	350,05
Warcisława - Łucznicza	15	9	1 625,48	850,66
Jarowita	7	3	471,45	30,13
Glazuruwa	9	4	485,63	360,01
Garażowiec Majowe	34	24	2 938,22	3196,17
Milczańska 6ABCD	10	5	777,02	347,75
Milczańska 6EFG	5	4	159,98	269,44
Ogółem	102	66	8 007,03	6 981,40

4.4 Czynności windykacyjne

Działania windykacyjne podejmowane przez Spółdzielnię można podzielić na:

1. Działania przedsądowe zmierzające do odzyskania należności poprzez:
 - wysyłanie wezwań do zapłaty

- ustalanie z dłużnikami dodatkowych terminów spłaty
- wysyłanie informacji o stanie sald umożliwiających wyjaśnienie przyczyn ewentualnych rozbieżności

2. Postępowania sądowe:

W przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego poprzez:

- przygotowanie niezbędnych dokumentów dla Kancelarii Prawnej do sporządzenia pozwów i ich przesłania do właściwego sądu

3. Postępowanie egzekucyjne:

- wysyłanie wezwań do dobrowolnego uregulowania zasądzonych kwot
- zawiadomienie Kancelarii Prawnej o przekazanie spraw do właściwego komornika w celu dokonania egzekucji z należności pieniężnych lub egzekucji z nieruchomości
- wspomaganie działań komorniczych zmierzających do pełnego zaspokojenia wierzyciela.

Rok	Liczba wszczętych postępowań sądowych	Kwota zasądzona z tytułu prowadzonych postępowań sądowych	Uzyskane orzeczenia sądowe	Liczba wszczętych postępowań egzekucyjnych	Liczba zakończonych postępowań	Kwota odzyskanych należności
2025	14	144 323,27	31	16	47	191 173,55

Windykacja należności do łatwych zadań Zarządu nie należy. Pomimo różnych form, windykacja nie zawsze okazuje się skuteczna. Ponadto proces windykacji jest ze względu na różne uwarunkowanie prawne i ochronne wobec dłużników procesem czasochłonnym i wymagającym bieżącego śledzenia sytuacji dłużników.

W 2025 roku spółdzielnia otrzymała prawomocny nakaz zapłaty na część należności wynikających z udostępnienia gruntu pod zaplecze budowy hotelu na osiedlu Majowym. W chwili obecnej nakaz ten został skierowany do egzekucji komorniczej oraz toczą się sprawy sądowe o pozostałą część należności za zajęcie gruntu oraz zwrot wszystkich dodatkowych kosztów jakie w związku z tym poniosła Spółdzielnia

Zarząd będzie dalej podejmował skuteczne działania windykacyjne, przy czym na każdym etapie postępowania istnieje możliwość zawarcia ugody celem polubownego rozwiązania problemu spłaty zadłużenia. Należy jednak podkreślić, że mimo występujących trudności z zaległościami w opłatach

za użytkowanie lokali, Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców i kontrahentów, obciążanie odsetkami za zwłokę w płatnościach wynika z tytułu faktur, które dotarły do Spółdzielni już po terminie płatności lub których oryginały nigdy nie dotarły do Spółdzielni, co świadczy o właściwym zarządzaniu.

5. Informacja o wykupie gruntu

Do końca 2025 roku spośród zarządzanych 16 nieruchomości o łącznym obszarze 50.985,53 m² Spółdzielnia wykupiła 1 nieruchomość o łącznym obszarze 11.572,00 m². Z pozostałych 15 nieruchomości, 14 zostało przekształconych na własność z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu wieczystego prawa gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Nieruchomością nie przekształconą pozostał zespół garaży znajdujący się na osiedlu Majowe o łącznej powierzchni 4.571,10 m². Na prawie wieczystego użytkowania pozostaje również działka zabudowana drogą wewnętrzną o powierzchni 449,00 m².

6. Koszty zarządzania

Koszty zarządzania zasobami spółdzielczymi i lokalami nienależącymi do zasobów Spółdzielni, obejmują między innymi:

- koszty eksploatacji siedziby Spółdzielni mieszczącej się w budynku przy ul. Milczańskiej 6b/3
- wynagrodzenie pracowników zatrudnionych w Spółdzielni wraz z narzutami ZUS oraz BFP
- koszty materiałów biurowych, amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych, koszty obsługi prawnej, koszty bankowe, delegacje, obsługa informatyczna oraz inne usługi i koszty.

Koszty zarządzania ogółem w 2025 roku wynosiły 1.936.480,71 zł do planowanych 1.993.550,00 zł

Wykonanie planu za rok 2025 roku było niższe o kwotę 59.069,29 zł tj. 2,86 % w stosunku do zaplanowanych i zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą kosztów zarządzania na rok 2025. Szczegółowe różnice pomiędzy kosztami planowanymi a wykonanymi przedstawia tabela poniżej. Największe przekroczenie kosztów wystąpiło w pozycji pozostałe usługi i ma związek z przygotowaniem do zmian wynikających ze zmian przepisów podatkowych.

Wykonanie planu kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni i lokalami należącymi do zasobów Spółdzielni w 2025 roku.

Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie za 2025r.

Wyszczególnienie	2025		
	Plan	Wykonanie planu za 12 miesięcy	%

Wynagrodzenia i bfp z narzutami	1 550 000,00	1 518 884,92	97,99%
Koszty Rady Nadzorczej	190 000,00	153 248,90	80,66%
Materiały	15 000,00	19 186,10	127,91%
Delegacje i przejazdy	10 000,00	8 353,57	83,54%
Opłaty pocztowe	20 000,00	19 010,93	95,05%
Obsługa informatyczna	28 000,00	28 806,36	102,88%
Ubezpieczenia	6 000,00	4 086,45	68,11%
Pozostałe w tym szkolenia	21 550,00	18 703,07	86,79%
Wydawnictwo i prasa	2 000,00	0,00	0,00%
Świadczenia urlopowe	28 000,00	21 106,35	75,38%
Amortyzacja	12 000,00	10 568,88	88,07%
Podatki i inne opłaty	6 000,00	5 053,80	84,23%
Pozostałe usługi	10 000,00	24 171,90	241,72%
Usługi prawne	55 000,00	56 162,56	102,11%
Pozostałe koszty	10 000,00	13 993,00	139,93%
Energia zw. c.w.	30 000,00	35 143,92	117,15%
Razem	1 993 550,00	1 936 480,71	97,14%

7. Analiza ekonomiczno - finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik w wysokości brutto 66.877,15 zł, na który składają się wyniki poszczególnych rodzajów działalności tj.:

- na działalności gospodarczej garaży w najmie 5.993,06 zł
- pożytki z nieruchomości 32.630,86 zł
- działalność finansowa 28.344,73 zł
- działalność operacyjna dotycząca GZM(w tym aktualizacja należności) - 784,89 zł
- pozostała działalność operacyjna – opodatkowana 693,39 zł

Po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych, w kwocie 21.118 zł, zysk netto wynosi 45.759,15 zł

Wynik finansowy za 12 m-cy 2025 roku przedstawiają tabele poniżej:

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Przychody z tytułu lokali mieszkalnych za 2025, w tym:		6 210 348,98
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	152 960,12
b	Przychody podział zysku	60 080,17
Przychody garaże wbudowane za 2025, w tym:		415 533,59
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	14 915,33
b	Przychody podział zysku	4 840,86
Przychody garażowiec za 2025, w tym:		305 144,29
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	0,00
b	Przychody podział zysku	23 870,48
Przychody lokale usługowe za 2025, w tym:		765 237,01
a	Nadwyżki z lat ubiegłych	28 359,19
b	Przychody podział zysku	8 169,68
Razem przychody GZM - eksploatacja		7 696 263,87
Koszty z tytułu lokali mieszkalnych za 2025, w tym:		6 142 223,33
a	Niedobory z lat ubiegłych	0,00
Koszty garaże wbudowane za 2025, w tym:		410 970,79
a	Niedobory z lat ubiegłych	33,92
Koszty garażowiec za 2025, w tym:		289 751,48
a	Niedobory z lat ubiegłych	2 602,35
Koszty lokale usługowe za 2025, w tym:		740 522,61
a	Niedobory z lat ubiegłych	1,11
Razem koszty GZM - eksploatacja		7 583 468,21
Wynik GZM w tym		112 795,66
Nadwyżka przychodów nad kosztami		130 048,24
Nadwyżka kosztów nad przychodami		17 252,58

Działalność gospodarcza	
Przychody pożytki	39 335,46
Przychody garaże w najmie i garaży bez lokali mieszkalnych	11 250,00
Razem przychody	50 585,46
Koszty pożytki	6 704,60
Koszty garaże w najmie i garaży bez lokali mieszkalnych	5 256,94
Razem koszty	11 961,54
Wynik z działalności gospodarczej	38 623,92
Działalność finansowa	
Przychody - odsetki	28 885,89
Koszty - odsetki	541,16
Wynik z działalności finansowej	28 344,73
Działalność operacyjna	
Przychody z działalności operacyjnej, w tym:	67 801,75
GZM	58 234,10
Opodatkowane	9 567,65
Koszty z działalności operacyjnej, w tym:	67 893,25
GZM	59 018,99
Opodatkowane	8 874,26
Wynik na działalności operacyjnej	-91,50
Ogółem wynik z pozostałej działalności	66 877,15
Podatek dochodowy	21 118,00
Zysk netto	45 759,15

Najważniejsze pozycje przychodów operacyjnych to:

- Zwrot kosztów postępowania sądowego 55.390,00 zł

Najważniejsze pozycje pozostałych kosztów operacyjnych to:

- Koszty rocznej korekty VAT 1.330,42 zł
- Poniesione koszty sądowe 56.036,99 zł
- Pozostałe koszty operacyjne 2.567,00 zł

Wysokość kosztów finansowych wynika z odsetek z tytułu opóźnienia płatności faktury dotyczącej opłaty przekształceniowej, której oryginał nigdy nie dotarł do Spółdzielni. Po otrzymaniu informacji o braku płatności, natychmiast dokonano opłaty i poproszono o duplikat zaginionej

faktury, jednakże z tego tytułu naliczono odsetki, które Spółdzielnia zobowiązana była uregulować.

Stan aktywów i pasywów spółdzielni w roku 2025

I . Aktywa						
Grupa	Nazwa	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025	% 2025/2024	Struktura 2024	Struktura 2025
A	Aktywa trwałe	35 887 212,30	34 572 084,48	103,80%	89,90%	88,30%
1	Środki trwałe	35 444 429,07	34 457 877,50	102,86%	88,79%	88,01%
2	Środki trwałe w budowie	328 576,25	0,00	0,00%	0,82%	0,00%
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
4	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
5	Inwestycje w nieruchomości	114 206,98	114 206,98	100,00%	0,29%	0,29%
B	Aktywa obrotowe	3 988 677,36	4 535 532,23	87,94%	9,99%	11,58%
1	Zapasy	8 416,00	11 856,00	70,99%	0,02%	0,03%
2	Należności z tytułu dostaw	33 221,61	28 817,17	115,28%	0,08%	0,07%
3	Należności z tytułu podatku	13 803,42	15 479,31	89,17%	0,03%	0,04%
4	Inne należności	323 977,09	223 834,83	144,74%	0,81%	0,57%
5	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych	142 581,04	272 234,01	52,37%	0,36%	0,70%
6	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 985 962,04	2 076 423,82	95,64%	4,97%	5,30%
7	Krótkoterminowe	1 480 716,16	1 906 887,09	77,65%	3,71%	4,87%

II Pasywa						
Grupa	Nazwa	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025	% 2024/2025	Struktura 2024	Struktura 2025
A	Kapitał (fundusz własny)	36 735 140,34	35 326 314,16	103,99%	92,02%	90,23%
1	Fundusz udziałowy	406 910,27	401 849,11	101,26%	1,02%	1,03%
2	Fundusz zasobowy	1 302 936,77	802 982,64	162,26%	3,26%	2,05%
3	Pozostałe fundusze - inwestycyjny	242 809,88	233 128,98	104,15%	0,61%	0,60%
4	Fundusz wkładów budowlanych	34 808 476,71	33 842 594,28	102,85%	87,19%	86,44%
5	Należne wpłaty na kapitał podstawowy			0,00%	0,00%	0,00%
6	Zysk (starat netto z lat ubiegłych)	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
7	Zysk netto	-25 993,29	45 759,15	-56,80%	-0,07%	0,12%
B	Zobowiązania	3 185 754,16	3 826 307,39	83,26%	7,98%	9,77%
1	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
2	Zobowiązania z tytułu dostaw	1 298 856,22	1 561 006,39	83,21%	3,25%	3,99%
3	Pożyczki	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
4	Zobowiązania z tytułu wkładów	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
5	Z tytułu podatków i ZUS	113 312,96	84 820,08	133,59%	0,28%	0,22%
6	Inne zobowiązania	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
7	Fundusze specjalne	1 279 243,87	1 833 686,27	69,76%	3,20%	4,68%
8	Rozliczenia międzyokresowe	494 341,11	346 794,65	142,55%	1,24%	0,89%
a)	W tym GZM	196 234,64	130 048,24	150,89%	0,49%	0,33%
Razem pasywa		39 920 894,50	39 152 621,55	101,96%	100,00%	100,00%

Na podstawie danych zawartych w tabeli stwierdza się co następuje:

Aktywa Spółdzielni (majątek Spółdzielni) na dzień 31.12.2025 roku wynosił 39.152.621,55 zł, w tym:

- aktywa trwałe 34.572.084,48 zł
- aktywa obrotowe 4.535.532,23 zł

Aktywa trwałe w 2025 roku uległy zmniejszeniu o kwotę 1.315.127,82 zł

Zmniejszenie nastąpiło przede wszystkim w wyniku:

- umorzenia majątku trwałego na kwotę - 772.511,48 zł
- przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na prawa odrębnej własności na kwotę - 260.998,34 zł
- zakończenia i rozliczenie inwestycji przeniesienia trafostacji, która to została przekazana na majątek ENEA S.A - 328.567,25 zł

Aktywa obrotowe, na które składają się zapasy, należności krótkoterminowe, środki pieniężne, krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe uległy zwiększeniu w roku sprawozdawczym na łączną kwotę: 546.854,87 zł

Największe zwiększenia odnotowano w:

- rozliczeniach międzyokresowych 426.160,93 zł

Spowodowane jest to prezentacją funduszu remontowego w szyku rozwartym. Saldo ujemne funduszu prezentowane jest w rozliczeniach międzyokresowych, a saldo dodatnie w funduszach specjalnych oraz kosztami montażu podzielników kosztów ogrzewania, które to będą rozliczane z lokatorami w 2026 roku. Zgodnie z zaleceniami Krajowych standardów Rachunkowości, w aktywach bilansu dodano literę C „Należne wpłaty na kapitał podstawowy” Saldo na dzień 31.12.2025 roku wynosi 45.004,84 zł.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Spłaty i inne	Zwiększenia	Stan na 31.12.2025
Garaże Glazurowa	45 004,84	0,00	0,00	45 004,84
RAZEM	45 004,84	0,00	0,00	45 004,84

Garaże Glazurowa – widniały w ewidencji od 2006 roku.

Na pasywa Spółdzielni składają się:

- fundusze własne w wysokości 35.326.314,16 zł
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w wysokości 3.826.307,39 zł

Fundusze własne Spółdzielni przedstawiono w ujęciu syntetycznym

Zestawienie Funduszy podstawowych:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025
Fundusz udziałowy	406 910,27		5 061,16	401 849,11
Fundusz zasobowy	1 302 936,77		499 954,13	802 982,64
Fundusz wkładów budowlanych	34 808 476,71		965 882,43	33 842 594,28
Razem	36 518 323,75	0,00	1 470 897,72	35 047 426,03

Uzgodnienie środków trwałych i ich finansowania		
Grunty własne i PWUG	3 599 666,79	
Środki trwałe (budynki)	50 218 638,30	
Umorzenia(minus)	19 975 710,81	
Razem środki trwałe	33 842 594,28	
Wkłady budowlane		53 818 305,09
Wkłady budowlane spłacane kredytem		
Wpłatami przyszłych użytkowników (konto 241-20)		
Sfinansowanie z funduszu zasobowego		
Umorzenia(minus)		19 975 710,81
Razem fundusze sposób finansowania środków trwałych		33 842 594,28

- Fundusz wkładów budowlanych dotyczy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, w kwocie 53.818.305,09 zł
- Umorzenia wkładów budowlanych - 19.975.710,81 zł
- Fundusz udziałowy tworzony z wpłat do dnia 09.09.2019r od osób przyjmowanych w poczet członków Spółdzielni w kwocie 401.849,11 zł
- Fundusz zasobowy tworzony z wpłat wpisowego osób przyjmowanych w poczet członków Spółdzielni do dnia 09.09.2019 r. oraz z podziału zysków Spółdzielni i pokrywający straty w kwocie 802.982,64zł
- Fundusz inwestycyjny tworzony z podziału zysku w kwocie 233 128,98 zł
- Zysk na działalności gospodarczej (netto) 45 759,15 zł

Zobowiązania krótkoterminowe , fundusze specjalne 3 826 307,39 zł

w tym:

- **pozostałe zobowiązania finansowe** **202.715,76 zł**
- w tym
- zasądzone koszty zastępstwa procesowego 48.540,00 zł

• rozliczenie z byłymi członkami	40.942,98 zł
• korekty bankowe,	13,38 zł
• rozliczenie odczytów wodomierzy	4.508,06 zł
• z tytułu ukrytych usterek oraz gwarancji, kaucji	59 400,00 zł
• wpłaty na poczet opłaty przekształceniowej	49.311,34zł
– zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług	1.353.290,63 zł
w tym:	
• zobowiązania z tytułu dostaw ciepła, energii elektrycznej, wody, usług budowlanych i pozostałe (termin płatności styczeń, luty 2026)	751.411,02 zł
• z tytułu opłat eksploatacyjnych	591.752,13 zł
• z tytułu dostaw niefakturowanych	10.127,48 zł
– z tytułu podatków i innych świadczeń (płatne styczeń 2026r.)	101.583,52 zł
<u>Fundusze specjalne stan na 31.12.2025roku</u>	<u>1.811.518,68zł</u>
w tym:	
– fundusz remontowy saldo dodatnie	1.811.518,68zł
– fundusz ZFŚS	22.167,59 zł
<u>Rozliczenie międzyokresowe stan na 31.12.2025r.</u>	<u>346.794,65 zł</u>
saldo przychodów okresów przyszłych obejmuje:	
– nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM	130.048,24 zł
– zaliczki do rozliczenia za energie ciepłą	216.746,41 zł

8.Działalność inwestycyjna

W 2025 roku zakończono pracę związane z przeniesieniem trafostacji znajdującej się na nieruchomości Sławomira 21. Po zakończeniu inwestycja została rozliczona, pokryta funduszem zasobowym i przekazana na majątek ENEA S.A. Jednocześnie Spółdzielnia nieprzerwanie poszukuje gruntu pod dalszą działalność inwestycyjną, jednakże ze względu na bardzo wysokie ceny gruntów jest to bardzo utrudnione.

9 . Finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółdzielni

Analiza wskaźnikowa

Poniżej zaprezentowano najważniejsze wskaźniki charakteryzujące działalność

Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” za ostatnie 2 lata

Zaprezentowane wskaźniki i wielkości ekonomiczne wykazują na pozytywne wyniki gospodarcze w Spółdzielni.

Dane do wskaźników		2025	2024
1	Suma bilansowa	39 152 621,55 zł	39 920 894,50 zł
2	Wynik finansowy netto	45 759,15 zł	-25 947,29 zł
3	Aktywa obrotowe ogółem	4 535 532,23 zł	3 988 677,36 zł
4	Zobowiązania krótkoterminowe (bez zaliczek na wkłady budowlane)	3 479 512,74 zł	2 691 367,05 zł
5	Środki pieniężne	2 076 423,82 zł	1 985 962,04 zł
6	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 358 290,63 zł	1 083 751,17 zł
7	Przychody ze sprzedaży netto	11 496 993,40 zł	9 770 218,42 zł
8	Przeciętne należności	526 974,24 zł	555 180,82 zł

Wskaźniki			
Nazwa wskaźnika metoda obliczenia	2025	2024	Dynamika 2024/2025
Suma bilansowa (poz.1)	39 152 621,55 zł	39 920 894,50 zł	98,08%
Wynik finansowy(poz.2)	45 759,15 zł	-25 947,29 zł	-176,35%
Płynność ogólna (poz.3/poz.4)	1,30	1,48	87,84%
Pokrycie zobowiązań zasobami pieniężnymi (poz.5/poz.4)	0,60	0,74	81,08%
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach (poz.6x365 dni/poz.7)	43	40	107,50%
Wskaźnik rotacji należności w dniach (poz.8x 365 dni/poz.7)	17	21	80,95%

Wskaźnik tzw. ogólnej płynności finansowej spadł do poziomu 1,30 a pokrycia zobowiązań do poziomu 0,60. Wartość obydwu tych wskaźników pokazuje, iż Spółdzielnia jest w dobrej sytuacji finansowej i na bieżąco reguluje swoje zobowiązania finansowe. Należy jednak pamiętać, iż Spółdzielnia mieszkaniowa w swojej działalności nie jest nastawiona na osiągnięcie zysków, jednakże osiągnięty w 2025 roku zysk pozwala na dofinansowanie działalności podstawowej jaką jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w 2025 roku była dobra.

Stan majątku i finansowy na 31.12.2025 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2026 roku i latach następnych.

Na rok 2026 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą przewiduje kontynuowanie działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów, co w sposób bezpośredni przełoży się na wysokość opłat eksploatacyjnych.

W wielu budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” - wykonane roboty remontowe ograniczone zostały tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości

Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie za 2025r.

odpisy na fundusz remontowy w tych nieruchomościach są na wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 3 lat. Niski stan funduszu wynika ze zwiększenia cen robót budowlanych oraz intensyfikacji prac na wielu nieruchomościach jednocześnie.

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2026 przy zachowaniu wymogów określonych w art 4 ust 1¹ pkt 1 UOSM (rozliczenie odrębnie każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej. Osiągnięty za 2025 rok wynik finansowy zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z poszczególnymi nieruchomościami z tytułu pożytków z nieruchomości.

Spółdzielnia w roku 2025 nie nabyła udziałów (akcji własnych).

W Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych. Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

Instrumenty finansowe

W bieżącym okresie poza należnościami i zobowiązaniami handlowymi Spółdzielnia MSM „POMORSKA” w Szczecinie nie posiada innych instrumentów finansowych.

Kontrole

W 2025 roku w Spółdzielni nie przeprowadzono żadnej kontroli zewnętrznej.

10. Podsumowanie

Działalność Zarządu MSM „POMORSKA” w 2025 roku koncentrowała się na:

- a) bieżącej realizacji zadań ujętych w planie gospodarczym na 2025 rok przyjętym przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonym uchwałą nr 11 z dnia 19 listopada 2024 roku
- b) realizowaniu planu remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11 z dnia 19 listopada 2024 roku
- c) wykorzystaniu zasobów Spółdzielni dla pozyskania pożytków
- d) uczestnictwu w podpisywaniu aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność na rzecz członków Spółdzielni
- e) innych sprawach członkowskich związanych z bieżącą eksploatacją.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, a w szczególności tym, którzy

Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie za 2025r.

dzielili się z nami uwagami i opiniami.

Podziękowania składamy Radzie Nadzorczej, której członkowie na posiedzeniach realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne.

W dalszym ciągu w naszej pracy będziemy kładli nacisk na rozwijanie komunikacji z mieszkańcami. Realizacja Państwa oczekiwań powiązania z poprawą jakości obsługi, podnoszeniem umiejętności zawodowych służb oraz szeroka komunikacja będą priorytetem w naszej działalności.

Sporządziła: Marta Kamińska

Szczecin, dnia 26.03.2026 rok.

Szczegółowy stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r.

Nieruchomość	Konto	Stan na 01.01.2025	Odpisy 2025 rok	Wynik za 2024	Otrzymane odszkodowania	koszy odszkodowań	Instalacje zw ow co, kolumnia, kanalizacja, sanitarne	Instalacje gazowe	Instalacje elektryczne, oświetlenia i domofon	klatki schodowe, wiatrołapy, piwnice	dachy kominy obróbki blacharskie	elewacje, balkony, rynny	bramy, szlabany	Garaze naprawy, malowanie	mala architektura, ciotniki, tereny zewnętrzne, ziemne	Pozostałe remonty i rozliczenia	Razem remonty	stan na 31.12.2025
Kolbrzeg	856-00	162 561,41	380 318,40				115 821,96		36 286,60	8 070,54			10 175,79		55 860,00	554,86	228 771,75	316 108,06
Slawomira 21	856-00	-28 373,69	87 072,00				87 072,00		9 671,59	4 450,22		2 075,12			1 909,12		46 821,22	13 877,19
Czacznego 4A	856-00	94 978,94	107 231,64				280,80	2 072,00		529,20		140 516,10			2 028,44	644,16	146 070,70	56 139,88
Bydgoska 36-40	856-00	-82 576,86	60 223,50				598,32								10 455,00		11 053,32	-33 406,69
Majowe	856-00	-855 720,30	339 852,48				3 656,28	1 194,00		27 101,31	567,62				2 531,37		35 050,78	-850 918,60
Milczanska 45-51	856-00	-149 724,72	352 763,40				721 578,77	4 204,74	307,50	2 422,49			3 500,00		4 733,19	9 957,60	746 704,29	-643 665,61
Milczanska 2-7	856-00	-29 932,71	401 096,40				10 565,66	712,00	615,00	248,86			6 500,00		2 693,39	644,74	21 979,67	349 194,02
Powiatow Wielkopolskich 69AB	856-00	121 832,01	93 665,04				2 746,03				29 485,95		350,00		1 728,67		34 310,65	181 186,40
Tarnobrzaska 46-52	856-00	9 829,93	72 663,28				773,28	722,00			5 015,64				878,80	1 476,00	8 865,92	73 647,29
Warszawska - Lucznica	856-00	-12 983,75	353 938,80				6 895,72		12 839,05	96 638,73	42 581,28	414 005,91	16 150,00	2 905,98	39 166,72	5 305,87	636 509,26	-295 564,21
Jarowita 6	856-00	104 487,14	86 413,20				9 067,95					1 920,96	1 050,00				12 038,91	178 871,43
Graczuwa 2-8	856-00	-37 336,84	172 632,00				179 038,29			1 055,07		7 776,00	3 870,00	3 579,80	137,66		105 256,61	-48 951,45
Garaze Majowe	856-00	-126 333,69	176 104,00				744,98		44 948,99		722,13		14 190,00		60 606,10		105 818,99	-110 855,79
Milczanska 6ABCD	856-00	72 682,63	173 299,00				1 810,18		216,00	437,88	78 012,32	21 738,88	1 435,00		2 168,69		2 220,08	140 122,70
Milczanska 6BF-G	856-00	97 238,41	44 788,56							288,00			1 785,00		147,08		2 220,08	139 806,89
RAZEM F. PODSTAWOWY	856-00	-647 361,95	2 802 041,70	0,00	0,00	0,00	1 082 283,40	8 904,74	104 886,73	141 242,30	156 385,34	588 032,95	58 805,79	6 485,58	124 458,13	18 583,23	2 290 068,19	-135 388,44
windy czackiego	856-06	-157 706,36	21 595,92														0,00	-136 110,44
windy jarowita	856-06	83073,24	25 440,78														2 934,80	105 579,22
windy milczanska 6abcd	856-06	119470,4	41 897,76														26 643,60	134 724,56
windy milczanska 6efig	856-06	81 741,82	27 031,44														5 022,00	103 751,26
Oszczodowania	856-22	729 588															7 050,00	729 588
Wodonierze Szczecin	856-24	263 148,95	67 068,00														313 947,99	16 268,96
Wodonierze Stargard	856-25	6 760,51	1 404,00														6 653,27	1 511,24
Wodonierze Kolbrzeg	856-26	38 541,31	10 944,00														52 238,16	-2 762,65
RAZEM	856	-211 602,50	2 997 423,60	0,00	7 050,00	7 050,00	1 455 122,82	8 904,74	104 886,73	141 242,30	156 385,34	588 032,95	58 805,79	6 485,58	124 458,13	53 183,63	2 704 568,01	88 313,09