

MATERIAŁY
NA
WALNE ZGROMADZENIE
2026 r.

MRAĞOWO, 30.05.2026 R.

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie § 95 Statutu Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie zwołuje:
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, w dwóch częściach:

I część - w dniu **26 maja 2026 r. o godz. 16:30**, w Gminnym Ośrodku Kultury „Pegaz”, przy ul. Zwycięstwa 6, dla członków posiadających prawa do lokali na os. Lawendowym w Pieckach.

II część - w dniu **28 maja 2026 r. o godz. 16:30**, w auli I Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Sobczyńskiego 1 w Mrągowie, dla członków posiadających prawa do lokali w Mrągowie: osiedla: Grunwaldzkie, Mazurskie, Parkowe, Brzozowe; ul. Grunwaldzka, ul. Królewiecka, ul. Młynowa, ul. Mrongowiusza, ul. Ratuszowa, ul. Sienkiewicza, ul. Szkolna, ul. Żołnierska; w zespołach garaży: na os. Grunwaldzkim, os. Mazurskim, ul. Mrongowiusza.

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw, które powinny być dostarczone do biura Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia, tj. do 22 maja 2026 r. (piątek, dzień roboczy).
3. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji: Skrutacyjnej, Wnioskowej i Wyborczej.
5. Stwierdzenie przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
6. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie z dnia 23.06.2025 r.
7. Przedstawienie listu Warmińsko – Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie z lustracji, obejmującej okres od 01-01-2022 do 31-12-2024 roku.
8. Informacja o realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.
9. Wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2026 – 2029 r. – przyjęcie Uchwały.*
10. Wybór przedstawiciela i zastępcy przedstawiciela na Zgromadzenie Przedstawicieli Warmińsko – Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie na kadencję 2026 – 2029- przyjęcie Uchwały.
11. Wybór przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy Krajowej Rady Spółdzielczej – podjęcie Uchwały.
12. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz z działalności Spółdzielni w 2025 roku,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2025 roku,
 - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2025 rok,
 - d) podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok,
 - e) przyjęcia uproszczonych zasad sporządzania sprawozdań finansowych przewidzianych dla małych jednostek.
13. Odczytanie protokołu Komisji Wnioskowej w zakresie zgłoszonych wniosków.
14. Zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

Projekty uchwał i sprawozdania, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zostaną wyłożone na 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia w sekretariacie Spółdzielni, os. Grunwaldzkie 1A w Mrągowie. Każdy członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z tymi dokumentami. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej i delegata na Zgromadzenie Przedstawicieli Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego oraz delegata na Zjazd Przedkongresowy jest możliwe najpóźniej na **10 dni** przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia, tj. **do 15 maja 2026 r. (piątek, dzień roboczy).**

Szczegółowe informacje można uzyskać w sekretariacie Spółdzielni osobiście lub telefonicznie pod numerem **89-742-52-16**, oraz na stronie internetowej: www.perspektywa.mragowo.net – w zakładce: Walne Zgromadzenie. Przed podpisaniem listy obecności i pobraniem mandatu należy okazać dowód tożsamości.

Zarząd Spółdzielni

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Joanna Orzolek

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Wiesław Wąsikiewicz

PROTOKÓŁ OGÓLNY
z dnia 23 czerwca 2025 r.
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERSPEKTYWA” W MRĄGOWIE,
które odbyło się w dwóch częściach w dniach 10 i 12 czerwca 2025 r.

Na podstawie § 99 ust. 2 Statutu, Zarząd Spółdzielni zwołał Posiedzenie Przewodniczących i Sekretarzy dwóch części Walnego Zgromadzenia, w którym uczestniczyli:

1. Bożena Dworczak – Przewodnicząca I części Walnego Zgromadzenia
2. Anna Gadomska – Sekretarz I części Walnego Zgromadzenia
3. Grzegorz Witkowski – Przewodniczący II części Walnego Zgromadzenia
4. Jadwiga Wiechowska – Sekretarz II części Walnego Zgromadzenia

W posiedzeniu uczestniczył Prezes Zarządu Spółdzielni – Jerzy Tabaka.

I. Otwarcie obrad

Otwarcia obrad dokonał Prezes Zarządu Jerzy Tabaka, a następnie zarządził wybory Przewodniczącego i Sekretarza Posiedzenia.

Przewodniczącym Posiedzenia wybrano p. Grzegorza Witkowskiego.

Sekretarzem Posiedzenia wybrano p. Bożenę Dworczak.

II. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Posiedzenia Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Posiedzenia stwierdził, że posiedzenie zwołano zgodnie z § 99 ust. 2 Statutu. Wobec powyższego posiedzenie Przewodniczących i Sekretarzy obu części Walnego Zgromadzenia jest zdolne do pełnienia swoich funkcji.

Przewodniczący Posiedzenia stwierdził, że:

- członkowie zostali zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z dwóch części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z wymogami § 95 ust. 1 Statutu i art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- projekty uchwał Walnego Zgromadzenia zostały wyłożone w siedzibie Spółdzielni zgodnie z wymogami § 95 ust. 1 Statutu i art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- członkowie brali udział w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zasadami zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni (Uchwała Nr 17/2025 z dnia 30.05.2025 r. w sprawie ustalenia liczby członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu),
- uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu było **3262** członków, z czego udział wzięło **33**, co stanowi **1,01 % uprawnionych**.
- zgodnie z przepisami Statutu i art. 8³ ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Walne Zgromadzenie jest ważne, niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

Przewodniczący Posiedzenia stwierdził, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo i było zdolne do podejmowania uchwał.

Na podstawie protokołów z dwóch części Walnego Zgromadzenia obecni na posiedzeniu stwierdzili, że na wszystkich częściach obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.

2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej i Wnioskowej.
5. Stwierdzenie przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
6. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia SM „PERSPEKTYWA” w Mrągowie z dnia 14.06.2024 r. oraz protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia SM „PERSPEKTYWA” w Mrągowie z dnia 14.03.2025 r.
7. Informacja o realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.
8. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz z działalności Spółdzielni w 2024 roku,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku,
 - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2024 rok,
 - d) podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok,
 - e) zbycia lokalu mieszkalnego, położonego na os. Parkowym 12/95 w Mrągowie.
9. Odczytanie protokołu Komisji Wnioskowej w zakresie zgłoszonych wniosków.
10. Zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

III. Ustalenie wyników głosowania w sprawie przyjęcia Protokołu Walnego Zgromadzenia z dn. 14.06.2024 r.

Na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

Podczas I części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Protokołu oddano 10 głosów, przeciwko - 0 głosów.

Podczas II części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Protokołu oddano 23 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Łącznie za przyjęciem Protokołu oddano 33 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia z dn. 14.06.2024 r. został przyjęty.

IV. Ustalenie wyników głosowania w sprawie przyjęcia Protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dn. 14.03.2025 r.

Na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

Podczas I części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Protokołu oddano 10 głosów, przeciwko - 0 głosów.

Podczas II części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Protokołu oddano 23 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Łącznie za przyjęciem Protokołu oddano 33 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Protokół z posiedzenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dn. 14.03.2025 r. został przyjęty.

V. Ustalenie wyników głosowania nad uchwałami, wymienionymi w punkcie 8 porządku obrad i stwierdzenie ich podjęcia.

Przewodniczący Posiedzenia przystąpił do ustalania wyników głosowania nad uchwałami, które były rozpatrywane przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

a) Uchwała Nr 1/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2024 rok.

Na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

f

H B

Podczas I części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 1/2025 oddano 10 głosów, przeciwko - 0 głosów.

Podczas II części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 1/2025 oddano 23 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Łącznie za przyjęciem Uchwały Nr 1/2025 oddano 33 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Uchwała Nr 1/2025 r. została podjęta.

Uchwała stanowi załącznik do Protokołu Ogólnego.

b) Uchwała Nr 2/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok.

Na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

Podczas I części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 2/2025 oddano 10 głosów, przeciwko - 0 głosów.

Podczas II części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 2/2025 oddano 23 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Łącznie za przyjęciem Uchwały Nr 2/2025 oddano 33 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Uchwała Nr 2/2025 r. została podjęta.

Uchwała stanowi załącznik do Protokołu Ogólnego.

c) Uchwała Nr 3/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2024 r.

Na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu

Walne Zgromadzenie 2025 r.	Jerzy Tabaka Prezes Zarządu		Wojciech Lachman Zastępca Prezesa ds. technicznych		Joanna Orzolek Główna Księgowa Członek Zarządu	
	za	przeciw	za	przeciw	za	przeciw
Głosowanie:						
I część W.Z.	10	0	10	0	10	0
II część W.Z.	23	0	23	0	23	0
Razem głosów	33	0	33	0	33	0

Uchwałą Nr 3/2025 Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Członkom Zarządu za 2024 rok.

Uchwała stanowi załącznik do Protokołu Ogólnego.

d) Uchwała Nr 4/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok.

Na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

Podczas I części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 4/2025 oddano 10 głosów, przeciwko - 0 głosów.

Podczas II części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 4/2025 oddano 22 głosy, przeciwko - 0 głosów

Łącznie za przyjęciem Uchwały Nr 4/2025 oddano 32 głosy, przeciwko - 0 głosów.

Uchwała Nr 4/2025 r. została podjęta.

Uchwała stanowi załącznik do Protokołu Ogólnego.


A. Gorbomlecz



e) Uchwała Nr 5/2025 w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego położonego na os. Parkowym 12/95 w Mrągowie.

Na podstawie protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

Podczas I części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 5/2025 oddano **10** głosy, przeciwko - **0** głosów.

Podczas II części Walnego Zgromadzenia - za przyjęciem Uchwały Nr 5/2025 oddano **22** głosy, przeciwko - **0** głosów.

Łącznie za przyjęciem Uchwały Nr 5/2025 oddano **32** głosy, przeciwko - **0** głosów.

Uchwała Nr 5/2025 r. została podjęta.

Uchwała stanowi załącznik do Protokołu Ogólnego.

VI. Informacja dotycząca pkt 9 obrad Walnego Zgromadzenia.

W trakcie dyskusji na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, zgłoszono 2 wnioski formalne, czego potwierdzeniem są Protokoły Komisji Wnioskowej z I i II części Walnego Zgromadzenia.

VII. Zamknięcie obrad

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący Posiedzenia podziękował zebrany za przybycie i zarządził zamknięcie obrad. Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołował Sekretarz Posiedzenia

..... *Bożena Dworczak*
(czytelny podpis)

Przewodniczący Posiedzenia

..... *Grzegorz Witkowski*
(czytelny podpis)

**Sekretarze I i II części
Walnego Zgromadzenia**

1. *Anna Gadomska*
Anna Gadomska

2. *Jadwiga Wiechowska*
Jadwiga Wiechowska

**Przewodniczący I i II części
Walnego Zgromadzenia**

1. *Bożena Dworczak*
Bożena Dworczak

2. *Grzegorz Witkowski*
Grzegorz Witkowski

Mrągowo, dnia 23 czerwca 2025 r.

SM „PERSPEKTYWA”

25-06-2025

L.dz. 1668 podpis

SPK
[Signature]

Olsztyn, dnia 25 czerwca 2025 r.

**Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Perspektywa” w Mrągowie**

Sprostowanie do listu polustracyjnego

sporządzonego po przeprowadzeniu lustracji pełnej za lata 2022–2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie

W związku z ustaleniami zawartymi w liście polustracyjnym, sporządzonym po zakończeniu lustracji przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w okresie od 14 kwietnia 2025 r. do 26 maja 2025 r., uprzejmie informujemy, że w treści punktu 5 pt. „Gospodarka zasobami mieszkaniowymi” wkradła się nieścisłość wymagająca sprostowania.

Zamiast:

„Spółdzielnia zarządzała 72 budynkami mieszkalnymi, w których znajdowało się łącznie 2801 lokali.”

powinno być:

„Spółdzielnia zarządzała 72 budynkami mieszkalnymi, 3 budynkami mieszkalno-usługowymi i 5 budynkami mieszkalno-garażowymi, w których znajdowało się łącznie 2801 lokali mieszkalnych.”

Sprostowanie to stanowi integralne uzupełnienie listu polustracyjnego.

Z poważaniem,



PODPIS ZAUFANY

KRZYSZTOF
KAWA

25.06.2025 10:09:29 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



Signed by /
Podpisano przez:

Leszek Marian
Klonowski

Date / Data: 2025-
06-25 07:46


Zarząd Warmińsko-Mazurskiego Związku
Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Olsztynie

SA+RN


Olsztyn, dnia 11 czerwca 2025 roku
SM „PERSPEKTYWA”

16-06-2025

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej

L.dz. 1622, podpis  „Perspektywa” w Mrągowie

LIST POLUSTRACYJNY

sporządzony na podstawie lustracji pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku.

W związku z umową zawartą w dniu 8 kwietnia 2025 roku pomiędzy Warmińsko-Mazurskim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Perspektywa” w Mrągowie, w okresie od 14 kwietnia 2025 roku do 26 maja 2025 roku przeprowadzono pełną lustrację Spółdzielni, obejmującą całokształt jej działalności za lata 2022–2024 (tj. od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku).

Na dzień przeprowadzenia lustracji Spółdzielnię reprezentowali:

Prezes Zarządu – Jerzy Tabaka

Członek Zarządu – Joanna Orzolek

Zastępca Prezesa ds. Technicznych – Wojciech Lachman

Ustalenia lustracyjne zostały zawarte w protokole lustracji, który – wraz z niniejszym listem polustracyjnym – stanowi integralną całość. Protokół został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Dwa egzemplarze protokołu pozostawiono w Spółdzielni do dyspozycji Rady Nadzorczej i Zarządu.

Lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, ani weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia dokonane w toku lustracji oparto na analizie dokumentacji przedstawionej lustratorowi oraz złożonych wyjaśnieniach.

1. Ocena realizacji zaleceń wynikających z poprzedniej lustracji oraz wytycznych wydanych przez inne instytucje kontrolne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” w Mrągowie realizuje obowiązek wynikający z art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Ostatnia lustracja pełna, obejmująca lata 2019–2021, została przeprowadzona w dniach 15 kwietnia – 20 czerwca 2022 r. przez Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny. Działalność Spółdzielni oceniono pozytywnie, bez formułowania wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji zaprezentowano na Walnym Zgromadzeniu w dniach 12 i 15 czerwca 2023 r.

Inne przeprowadzone kontrole zewnętrzne nie wykazały nieprawidłowości.

2. Działalność statutowa i organizacyjna

W badanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o Statut z dnia 18 czerwca 2018 roku (Uchwała nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia), zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 sierpnia 2018 roku pod sygnaturą OL.VIII.NS-REJ.KRS/10517/18/655. Statut ten pozostaje zgodny z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiadała kompletne i zgodne z przepisami regulaminy wewnętrzne.

W latach 2022–2024 w Spółdzielni działały wszystkie organy statutowe przewidziane w Statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Organy te były prawidłowo powoływane, a ich funkcjonowanie odbywało się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wewnętrznymi regulacjami Spółdzielni. Skład osobowy Rady Nadzorczej i Zarządu został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym i odpowiada stanowi faktycznemu.

Działalność organów statutowych zapewniała ciągłość zarządzania oraz skuteczny nadzór nad funkcjonowaniem Spółdzielni. Organy działały zgodnie z przyznanymi kompetencjami oraz obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi. Dokumentacja dotycząca ich pracy była prowadzona prawidłowo, rzetelnie i w sposób kompletny.

3. Organizacja, kadry i wynagrodzenia

W okresie objętym lustracją obowiązywała zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna (uchwały nr 7/2021, 17/2022 i 22/2023). Liczba pracowników odpowiadała tej strukturze.

Organizacja pracy w Spółdzielni, w tym prawa i obowiązki pracodawcy oraz pracowników, była regulowana zgodnie z przepisami Kodeksu pracy. Obowiązujące regulaminy wewnętrzne były na bieżąco aktualizowane i dostosowywane do zmieniających się przepisów prawa. Ich treść oraz stosowanie nie budziły zastrzeżeń.

Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wynagrodzenia mieściły się w granicach planu, nie przekraczały przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej publikowanego przez GUS.

System kontroli wewnętrznej w zakresie działalności gospodarczej i finansowej funkcjonował poprawnie. Spółdzielnia posiadała aktualne polisy ubezpieczeniowe.

4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia liczyła 3276 członków, w tym:

- 23 z lokatorskim prawem do lokalu,
- 1967 ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- 1286 z prawem odrębnej własności lokalu.

Działania w tym zakresie były prowadzone zgodnie z przepisami. Dokumentacja członkowska oraz wymagane rejestry były prowadzone prawidłowo.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia zarządzała 72 budynkami mieszkalnymi, w których znajdowało się łącznie 2801 lokali. Obsługę techniczną realizowano we własnym zakresie oraz poprzez wyłonionych wykonawców. Budynki były utrzymane w dobrym stanie technicznym i w większości wyposażone w urządzenia pomiarowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z postanowieniami statutu, przeznaczając wszystkie przychody i koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi na cele statutowe. Koszty te obejmują wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Ewidencja oraz rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są prowadzone odrębnie dla każdej nieruchomości. Indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali podlegały koszty zużycia energii cieplnej oraz zużycia wody (zimnej i ciepłej).

Plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi były uchwalane corocznie przez Radę Nadzorczą. Koszty i przychody ewidencjonowano zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Umowy z dostawcami usług były zawierane prawidłowo i należycie zabezpieczały interesy Spółdzielni. i realizowane zgodnie z ustawą.

6. Zadłużenie i windykacja

Stan zadłużenia jest na bieżąco monitorowany i regularnie omawiany przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą. Wobec dłużników podejmowane są działania windykacyjne – od wezwań do zapłaty po kierowanie spraw na drogę sądową. Zadłużenie w stosunku do rocznych naliczeń kształtowało się na poziomie:

- 3,00% w 2022 roku,
- 2,00% w 2023 roku,
- 2,00% w 2024 roku.

Dominowały zaległości przekraczające 3 miesiące. Skuteczność działań windykacyjnych znajduje odzwierciedlenie w systematycznym spadku liczby dłużników i wartości zadłużenia.

7. Działalność gospodarcza

W analizowanym okresie Spółdzielnia, oprócz działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, prowadziła także działalność opodatkowaną, uzyskując przychody m.in. z najmu lokali i garaży, odsetek od nieterminowych wpłat oraz lokat bankowych. Zgodnie z przepisami, pożytki z nieruchomości wspólnych zostały przeznaczone na pokrycie kosztów ich eksploatacji. W badanym okresie uzyskano nadwyżki bilansowe netto:

- 2022 – 495 880,98 zł,

- 2023 – 627 041,11 zł,
- 2024 – 449 860,16 zł.

Podatek CIT opłacany był terminowo, a nadwyżki rozdysponowano zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

8. Remonty, przeglądy i budynki

Przestrzegano przepisów prawa budowlanego. Spółdzielnia prowadziła książki obiektów budowlanych, przeprowadzała przeglądy roczne i pięcioletnie. Remonty były finansowane z funduszu remontowego i realizowane zgodnie z uchwalonymi planami. Wybór wykonawców odbywał się zgodnie z wewnętrznym regulaminem. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

9. Finanse i rachunkowość

Sprawozdawczość finansowa była prowadzona terminowo, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe prowadzono na bieżąco, zapewniając pełną kontrolę nad zdarzeniami gospodarczymi. Spółdzielnia regulowała swoje zobowiązania wobec budżetu państwa, ZUS oraz wykonawców usług w terminie.

Spółdzielnia tworzy fundusze własne i celowe zgodnie ze statutem oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasady ich tworzenia i wykorzystania określają wewnętrzne regulaminy, opracowane w oparciu o odpowiednie akty prawne, takie jak ustawy: o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, o rachunkowości oraz przepisy prawa podatkowego.

Koszty ogólne w Spółdzielni były rozliczane proporcjonalnie do wartości przychodów uzyskanych z działalności eksploatacyjnej, zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w założeniach do planów finansowo-gospodarczych w poszczególnych latach.

Sprawozdania finansowe nie podlegały obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta. Sprawozdania zostały sporządzone prawidłowo, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i przekazane do KRS.

10. Rozliczenie z tytułu składek członkowskich

Spółdzielnia opłaca składki członkowskie wynikające z przynależności do Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie.

Podsumowanie

Wyniki przeprowadzonej lustracji dają podstawę do pozytywnej oceny działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w badanym okresie. Spółdzielnia prowadziła swoją działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami, wykazując się właściwym

zarządzaniem, skutecznym nadzorem oraz odpowiedzialnością w zakresie gospodarki finansowej i zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z lustracji powinny zostać przedstawione najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole oraz w niniejszym liście, Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie odstępuje od formułowania wniosków polustracyjnych.

*Zarząd Warmińsko – Mazurskiego
Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych
w Olsztynie.*



PODPIS ZAUFANY

KRZYSZTOF
KAWA

12.06.2025 12:26:05 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



Signed by /
Podpisano przez:

Leszek Marian
Klonowski

Date / Data: 2025-
06-12 09:50

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie
z działalności w 2025 roku**

Rada Nadzorcza, w okresie od 01.01.2025 r. do 30.09.2025 r. pracowała w składzie:

1. Andrzej Kosecki
2. Mieczysław Rybicki
3. Jadwiga Leśniewska
4. Andrzej Zając
5. Franciszek Mazurowski
6. Wiesław Waszkiewicz
7. Adam Borowski
8. Halina Duda
9. Jacek Gajda
10. Wojciech Pienkosz
11. Grzegorz Witkowski

W okresie od 01.10.2025 r. do 31.12.2025 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

1. Andrzej Kosecki
2. Mieczysław Rybicki
3. Jadwiga Leśniewska
4. Andrzej Zając
5. Franciszek Mazurowski
6. Wiesław Waszkiewicz
7. Adam Borowski
8. Halina Duda
9. Jacek Gajda
10. Wojciech Pienkosz

W związku z podjęciem Uchwały nr 12/2025 z dnia 29.09.2025 r. w sprawie odwołania Wojciecha Lachmana z funkcji członka Zarządu, Rada Nadzorcza oddelegowała członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Grzegorza Witkowskiego do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni tj. od 01.10.2025 r. do 31.12.2025 r.

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Andrzej Kosecki - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Mieczysław Rybicki - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Jadwiga Leśniewska - Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Andrzej Zając - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Skład Komisji Rewizyjna Rady Nadzorczej:

1. Andrzej Zając - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
2. Franciszek Mazurowski - Sekretarz Komisji Rewizyjnej
3. Wiesław Waszkiewicz - Członek Komisji Rewizyjnej

W okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania, wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2025, przyjętego w dniu 20.01.2025 r.

W 2025 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie planów gospodarczo-finansowych na 2026 rok,
- omawianie protokołów Komisji Rewizyjnej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2024 rok,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- analizę spraw poruszonych przez członków podczas Walnego Zgromadzenia,
- kwartalne oceny sytuacji finansowo - gospodarczej Spółdzielni, w tym szczegółowe analizy stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych,
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2026 rok ,

W 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła 19 uchwały:

- w sprawie przyjęcia planu remontów i konserwacji w 2025 roku,
- w sprawie określenia zakresu i terminu badania lustracyjnego Spółdzielni,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie opłaty za przygotowanie dokumentów stanowiących załączniki do podpisania aktu notarialnego przeniesienia w odrębną własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, garażu lokalu użytkowego.
- w sprawie zmiany wysokości opłat za garaże określonych uchwałą nr 17/2024 z dnia 16.12.2024 r.,
- w sprawie przyjęcia planu remontów i konserwacji w 2025 r., przyjętych Uchwałą nr 1/2025,
- w sprawie zmiany planów finansowo – gospodarczych na 2025 rok,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie zmiany Regulaminu napraw wewnątrz lokali,
- w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej,
- w sprawie zmiany opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie wody oraz zaliczek na centralne ogrzewanie określonych Uchwałą nr 17/2024 z dnia 16 grudnia 2024 r.,
- w sprawie odwołania Wojciecha Lachmana z funkcji członka Zarządu i decyzji w zakresie rozwiązania umowy o pracę,
- w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
- w sprawie planów gospodarczo – finansowych na 2026 rok,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2026 roku,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2026 roku,
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2026 roku,
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących w 2026 roku,
- w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej, jej członkowie formułowali wnioski, dotyczące bieżących spraw remontowych w zasobach Spółdzielni, stanu zadłużenia członków oraz spraw organizacyjnych i gospodarczych, kierowanych do realizacji przez Zarząd Spółdzielni. Sposób realizacji zgłaszanych wniosków oceniany był na bieżąco.

Członkowie Rady uczestniczyli również w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach i negocjacjach cenowych.

W 2025 r. Komisja Rewizyjna odbyła 3 posiedzenia, w trakcie których przeprowadziła czynności kontrolne oraz formułowala rekomendacje dla Rady Nadzorczej, dotyczące m.in:

- omówienia propozycji i sporządzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2025 rok,
- analizy i zaopiniowania projektu planu remontów i konserwacji w 2025 roku,
- zbadanie formy i sposobu rozdysponowania podwyżek płac z Funduszu Prezesa oraz z Funduszu Nagród,
- ocena sytuacji finansowo gospodarczej po I kwartale 2025 roku,
- zaopiniowanie wprowadzenia zmiany do Regulaminu napraw wewnątrz lokali,
- kontrola pracy Zarządu,
- wydanie opinii na temat realizacji planu remontów i wyników przeprowadzonych przetargów,
- wydanie opinii do planów finansowo-gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2026 rok.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły, które były przedmiotem analizy Rady Nadzorczej, co zostało ujęte w protokołach z jej posiedzeń.

W związku z podjęciem Uchwały nr 12/2025 z dnia 29.09.2025 r. w sprawie odwołania Wojciecha Lachmana z funkcji członka Zarządu, Rada Nadzorcza oddelegowała członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Grzegorza Witkowskiego do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni tj. od 01.10.2025 r. do 31.12.2025 r.

Rada Nadzorcza S. M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2025 rok, uwzględniając całokształt spraw zawiązanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, jej kondycję finansową oraz prowadzone przez Spółdzielnię prace, zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i poprawy ich estetyki, ocenia pozytywnie wyniki pracy Zarządu i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej Sp-ni
Jadwiga Lesniewska
Jadwiga Lesniewska
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Sp-ni
Andrzej Kosecki
Andrzej Kosecki
Przewodniczący Rady Nadzorczej



PODPIS ZAUFANY

GRZEGORZ FRANCISZEK
WITKOWSKI
30.03.2026 15:11:27 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Perspektywa”
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2025 roku**

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Tabaka
mgr inż. Jerzy Tabaka

Mrągowo 2026

Spis treści

Rozdział I	Wstęp	- 3
Rozdział II	Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe	- 3
Rozdział III	Gospodarka remontowa oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	- 4
Rozdział IV	Gospodarka nieruchomościami	- 6
Rozdział V	Koszty działalności	- 7
Rozdział VI	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	- 9
Rozdział VII	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni	- 10
Rozdział VIII	Działalność inwestycyjna	- 10
Rozdział IX	Sprawy organizacyjne i pracownicze	- 11
Rozdział X	Podsumowanie	- 12

Rozdział I

Wstęp

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami § 113 ust. 1 Statutu, przedstawia roczną informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w roku 2025.

Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” znajduje się w Mrągowie, os. Grunwaldzkie 1A. Spółdzielnia wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000135624, posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 742-000-06-19, numer REGON 000487752.

Spółdzielnia działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021.648 z 2021.04.08),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438),
3. Statutu zarejestrowanego w dniu 31.08.2018 r. w KRS – Rejestr Przedsiębiorców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, w okresie od 01.01.2025 r. do 30.09.2025 r. pracował w składzie:

1. Jerzy Tabaka – Prezes Zarządu,
2. Wojciech Lachman – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Joanna Orzołek – Główna Księgowa - Członek Zarządu.

W związku z rezygnacją p. Wojciecha Lachmana z dniem 30.09.2025 r., Rada Nadzorcza w dniu 29.09.2025 r. (Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2025), dokonała zmian w składzie Zarządu, który od 01.10.2025 r. do 31.12.2025 r. pracował w składzie:

4. Jerzy Tabaka – Prezes Zarządu,
5. Grzegorz Witkowski – Członek Zarządu,
6. Joanna Orzołek – Główna Księgowa - Członek Zarządu.

Rozdział II

Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych dominowały tematy związane:

- ze zbyciem praw do lokali (darowizny, sprzedaż, itp.),
- z przyjmowaniem w poczet członków,
- ze sprawami majątkowymi mieszkańców,

W dniu 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczyła **3241** członków.

W 2025 roku zostało zawartych **13** umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym **12** lokali mieszkalnych.

Według stanu z dnia 31.12.2025 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 4.547 osób, struktura lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Ogółem, lokali mieszkalnych- 2.801, w tym:

- | | |
|---|-----------------|
| - z lokatorskim prawem do lokalu | - 18, |
| - ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu | - 1.445, |
| - z prawem odrębnej własności lokalu | - 1.338, w tym: |
| • z członkostwem w Spółdzielni | - 1.147, |
| • bez członkostwa w Spółdzielni | - 164, |

- użytkowanych na podstawie umowy najmu - 0.

W dniu 31.12.2025 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1	Lokale mieszkalne	80	2 801	137 023,4
	w tym, Osiedle Lawendowe w Pieckach	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe i pomieszczenia techniczne	-	48	7 972,1
3	Garaże	-	470	7 345,6
	Razem	-	3 319	152341,1

Spółdzielnia, poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi, w oparciu o majątek własny, wynajem powierzchni użytkowych na działalność handlowo-biurowo-usługową, ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Według stanu z dnia 31.12.2025 r., z 38 lokali użytkowych, przeznaczonych do wynajęcia, niewynajęte pozostawało 675,8 m² powierzchni użytkowej w budynku os. Grunwaldzkie 6A ze względu na planowaną zmianę sposobu użytkowania tegoż budynku; pozostałe lokale miały swoich najemców.

Rozdział III

Gospodarka remontowa, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2025 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów i utrzymanie terenów wyniosły: **4.024.809,12 zł**, przy czym:

- remonty: **2.442.062,82 zł**,
- remont lokali w najmie: **3.837,30 zł**,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów zielonych: **1.596.909,55 zł**.

Przyjęty na 2025 rok rzeczowy plan remontów jest kontynuacją realizowanych od szeregu lat głównych zadań remontowych w kolejnych budynkach, których celem jest doprowadzenie budynków i ich otoczenia do zbliżonego stanu technicznego.

W ostatnich latach koncentrujemy się na remontach instalacji elektrycznych, remontach balkonów i loggii oraz związanymi z tymi robotami remontami elewacji, odnawianiu klatek schodowych, nawierzchni chodników, schodów terenowych i placów.

Wśród prac wykonanych w ramach działalności remontowo-konserwacyjnej wymienić należy:

1. Roboty remontowe:

a) stolarka okienna - koszt **70.603,16 zł**:

- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej wymieniono 15 okien, wysokość dopłaty do kosztu robót **3.233,43 zł**.

Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, tj. od 2000 r., wymieniono **8.540 szt.** okien o wartości około **7.231 tys. zł**.

- wymiana okienek piwnicznych w budynkach mieszkalnych SM „Perspektywa” Mrągowo: os. Mazurskie 18+22, 23, 25+28 w Mrągowie; dokonano wymiany 17 okienek typu O1 oraz 69 okienek typu O2; koszt robót **41.130,00 zł**.

Wykonana w 2025 roku wymiana okienek piwnicznych jest końcowym etapem tego zadania. Do wykonania pozostały jedynie pojedyncze okienka w części budynków, w których w wyniku odmowy udostępnienia lub braku dostępu do piwnicy prac tych nie wykonano: dotyczy to 15 szt. (6 typu O1 i 9 typu O2).

- wymiana drzwi wiatrołapów w budynkach mieszkalnych SM „Perspektywa” Mrągowo: ul. Szkolna w Mrągowie; koszt robót **14.250,00 zł**,

- inne roboty remontowe stolarki okiennej i drzwiowej, wg potrzeb i zgłoszeń.

b) instalacje elektryczne – **koszt: 322.394,49 zł:**

- wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ), tablic głównych, licznikowych i mieszkaniowych, remont instalacji administracyjnej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) w 2 budynkach mieszkalnych: os. Grunwaldzkie 4; ul. Mrongowiusza 49A w Mrągowie – 64 lokale mieszkalne.

Ww. roboty zostały rozpoczęte w 2012 r. i od tego czasu dokonano wymiany w 58 budynkach mieszkalnych oraz w 1 budynku użytkowym. Wg stanu na 31.12.2025 r., w układzie sieciowym TN-S pracują 64 budynki mieszkalne, co stanowi 80,00 % budynków mieszkalnych; w budynkach tych są 2.508 mieszkania, co stanowi 89,54% ogółu mieszkań.

Do wykonania pozostała wymiana i modernizacja instalacji w 16 budynkach: os. Grunwaldzkie 5; ul. Szkolna 1; os. Mazurskie 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22; os. Lawendowe 6, 7, 15 w Pieckach.

- inne roboty remontowe instalacji elektrycznych, wg potrzeb i zgłoszeń;

c) remont klatek schodowych i piwnic, jako kolejny etap prac po robotach elektrycznych - koszt: **254.522,75 zł:**

- wykonano remont w budynkach os. Grunwaldzkie 4, ul. Mrongowiusza 49A,

- zakończono roboty w budynkach os. Grunwaldzkie 3 oraz ul. Sienkiewicza 12 – zakończenie robót niezrealizowanych w 2024 r.

d) remonty elewacji, remont balkonów i loggii oraz inne roboty murarskie – koszt: **1.076.902,18 zł**, w tym:

- remonty **154 szt.** loggii i balkonów wraz z robotami towarzyszącymi (naprawy tynków, uszczelnienia, malowanie elewacji). Dotyczyło to budynków: os. Brzozowe 7 – 40 balkonów; os. Grunwaldzkie 7 – 40 balkonów; os. Grunwaldzkie 17 – 30 balkonów; os. Mazurskie 9 – 3 loggie; os. Mazurskie 18 – 13 loggii; os. Mazurskie 19 - 18 loggii; os. Mazurskie 23 – 4 loggie; os. Mazurskie 23 – 6 loggii.

- Wykonano również zadaszania balkonów ostatniej kondygnacji w ilości **27 szt.**, w budynkach: os. Grunwaldzkie 6, 16, 17; os. Brzozowe 5; os. Mazurskie 4.

Koszt robót **1.076.902,18 zł** (986.746,58 zł remont balkonów i loggii; 90.155,60 zł remont elewacji).

Remont balkonów i loggii wykonywany jest w technologii „posadzek podniesionych wentylowanych”. Od roku 2018, w którym rozpoczęto remont w tej technologii, wykonano remont **784 balkonów i loggii**, co stanowi **34,36%** ogólnej liczby balkonów i loggii.

e) roboty dachowe - koszt robót **143.040,91 zł:**

- wykonaniu bezspoinowej powłoki hydroizolacyjnej na dachu pokrytym blachą wraz z robotami towarzyszącymi w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na os. Lawendowym 15 w Pieckach; koszt wykonanych robót – **130.000,00 zł**,

- przebudowa kominów, wentylacji, montaż nasad kominowych oraz inne roboty związane z naprawami rynien, rur spustowych i pokryć dachów oraz usuwaniem przecieków, wg zgłaszanych potrzeb.

f) instalacje i sieci wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej – koszt robót **283.976,09 zł:**

- wymiana termostatycznych zaworów cyrkulacyjnych ciepłej wody ul. Żołnierska 4 oraz os. Mazurskie 1, 2, 3, 23, 26, 27, 28 w Mrągowie; koszt robót 67.855,39 zł,

- inne roboty remontowe instalacji, wynikające ze zgłoszeń oraz bieżących potrzeb.

g) remont elementów w terenie – koszt robót **258.526,15 zł**, w tym m.in.:

- remonty i modernizacje placów zabaw i urządzeń zabawowych; koszt **47.977,84 zł**,

- przygotowanie nawierzchni pod wiaty śmietnikowe – koszt robót **24.432,57 zł**,

- remont schodów terenowych oraz podestów i schodów wejściowych do budynków; koszt **77.788,00 zł**,

- dostosowanie drogi pożarowej na os. Brzozowym 8÷9 w Mrągowie do obowiązujących przepisów ppoż. wraz z budową nowych miejsc parkingowych, koszt **90.630,84 zł**,

- remonty cząstkowe nawierzchni dróg osiedlowych oraz placów i parkingów, koszt wykonanych robót **17.697,26 zł**,
- wykonanie wiat na gabaryty os. Parkowe 11÷12, klucze i naklejki do wiat śmietnikowych; koszt **7.377,18 zł**,

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – koszt **267.381,24 zł**, w tym:

- przeglądy obowiązkowe, wynikające z Prawa Budowlanego: przeglądy ogólnobudowlane roczne oraz 5-letnie, przeglądy instalacji gazowych, przeglądy i badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominiarskie,
- utrzymanie pogotowia technicznego,

b) prace konserwacyjne wykonywane w oparciu o zalecenia z przeglądów i zgłoszenia lokatorów; instalacja domofonowa – koszt **885.143,49 zł**,

c) utrzymanie terenów – koszt **443.386,30 zł**, w tym:

- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
- naprawy chodników, dojść, parkingów, schodów terenowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów:

a) usługi odpłatne, wykonywane na rzecz mieszkańców i obcych zleceńodawców – **10.234,91 zł netto**,

b) prace porządkowe i wywóz odpadów z terenów – **31.228,92 zł**.

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Łączna powierzchnia gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię w 2025 roku wynosiła **27,4118 ha**, w tym:

1. Współwłasność Spółdzielni – 48 działek o pow. 23,5437 ha, w tym 1 działka w Pieckach o pow. 2,1994 ha.
2. W wieczystym użytkowaniu – 27 działek o pow. 3,2471 ha – budynki niemieszkalne (użytkowe), garaże, niezabudowane.
3. Dzierżawione od miasta Mrągowa – 5 działek, o łącznej powierzchni 0,6210 ha., w tym:
 - 5.797 m² - wykorzystywane pod zespół garaży blaszanych przy ul Łąkowej,
 - 340 m² - parking przy budynku os. Mazurskie 37
 - 18 m² - fragment działki Nr 22/11 obręb 6 przy ul. Dziękczyńskiej, zabudowanej częścią budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.
 - 23 m² - część dz. nr 151/27 obręb 4 przy ul. Królewieckiej z przeznaczeniem pod kontenery na odpady (wiata śmietnikowa)
 - 32 m² - część dz. nr 88/10 obręb 6 na osiedlu Grunwaldzkim z przeznaczeniem pod kontenery na odpady (wiata śmietnikowa)

Rozdział V

Koszty działalności

Strukturę kosztów przedstawia tabela nr 1:

Lp.	wyszczególnienie	wykonanie 2024 r.		plan na 2025 r.	wykonanie 2025 r.		Wskaźniki	
		zł	zł/m2	zł	zł	zł/m2	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Koszty Eksploatacji	12 006 531,52	79,87	13 123 101,00	13 634 822,38	90,79	1,14	1,04
1.	Woda i kanalizacja	2 095 880,48	13,94	2 058 900,00	2 186 255,34	14,56	1,04	1,06
2.	Wywóz śmieci	1 702 995,13	11,33	1 850 000,00	1 902 998,97	12,67	1,12	1,03
3.	Podatek od nieruchomości	275 275,00	1,83	326 000,00	304 594,00	2,03	1,11	0,93
4.	Wieczyste użytkowanie terenu	16 039,90	0,10	18 000,00	16 039,90	0,11	1,00	0,89
5.	Inne	70 910,05	0,47	77 000,00	98 181,19	0,65	1,38	1,28
6.	Koszty ogólne GZM	285 152,05	1,90	326 039,66	326 039,66	2,17	1,14	1,00
7.	Narzut KZO	1 438 201,59	9,57	1 557 500,00	1 943 401,16	12,94	1,35	1,25
8.	Utrzymanie czystości	1 863 045,09	12,39	2 058 300,00	2 012 172,29	13,40	1,08	0,98
9.	Energia elektryczna	165 070,33	1,10	233 000,00	183 850,88	1,22	1,11	0,79
10.	Ubezpieczenie	97 149,80	0,65	133 600,00	123 120,24	0,82	1,27	0,92
11.	Konserwacje	826 133,70	5,50	993 300,00	1 152 524,71	7,67	1,40	1,16
12.	Utrzymanie terenów	355 586,97	2,37	503 400,00	444 384,84	2,96	1,25	0,88
13.	Fundusz remontowy	2 595 199,98	17,26	2 760 301,00	2 760 753,72	18,38	1,06	1,00
14.	Remonty lokali w najmie	118 092,55	0,79	50 000,00	6 835,30	0,05	0,06	0,14
15.	Amortyzacja lokali w najmie	39 646,67	0,26	44 500,00	37 763,94	0,25	0,95	0,85
16.	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	23 396,76	0,16	32300,00	27 165,02	0,18	1,16	0,84
17.	Koszty liczników, podzielników c.o.	38 755,47	0,26	120 000,00	108 741,22	0,72	2,81	0,91
II.	Powierzchnia użytkowa m kw	150 316,89		150 173,64	150 173,64			1,00
III.	Centralne ogrzewanie	4 678 348,80	31,12	4 191 600,00	4 639 529,52	30,89	0,99	1,11
IV.	Podgrzanie wody	2 436 693,13	16,21	2 450 000,00	2 450 627,26	16,32	1,01	1,00
	Ogółem	19 121 573,45	127,21	19 764 701,00	20 778 979,16	138,37	1,09	1,05
V.	udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	37,21%		33,60%	34,12%			

1. W okresie sprawozdawczym odnotowano wzrost kosztów w kluczowych obszarach operacyjnych. W porównaniu do roku 2024, dynamika zmian przedstawiała się następująco:

- Konserwacja bieżąca: wzrost o 39%, wynikający bezpośrednio ze zwiększenia liczby etatów w tej grupie pracowników.
- Ubezpieczenia majątkowe: wzrost o 26%, co jest efektem urealnienia stawek rynkowych przez firmy ubezpieczeniowe, ale również urealnieniem sum ubezpieczenia.
- Eksploatacja bieżąca: wzrost o 14%, podyktowany presją inflacyjną oraz wzrostem kosztów u podwykonawców.

Równocześnie należy podkreślić stabilizację w zakresie kosztów mediów: koszty centralnego ogrzewania odnotowały symboliczny spadek o ok. 0,01%, natomiast koszty podgrzania wody wzrosły o zaledwie 0,05%.

2. Czynniki nadzwyczajne i rezerwy

Największy wpływ na ogólny wzrost kosztów Spółdzielni w bieżącym roku miały zdarzenia o charakterze bilansowym. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, utworzono rezerwy na zobowiązania dotyczące kosztów poprzednich lat, w tym w szczególności rezerwy na odprawy emerytalne. Operacja ta, choć obciążająca wynik bieżący, zapewnia bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni w okresach przyszłych.

3. Struktura kosztów (podział na koszty zależne i niezależne)

Struktura wydatków Spółdzielni wykazuje wysoką ekspozycję na czynniki zewnętrzne (tzw. koszty niezależne), które stanowią łącznie ponad 55% budżetu:

- Energia ciepła: 34,12%
- Woda i kanalizacja: 11,00%
- Opłaty za wywóz nieczystości: 9,00%
- Energia elektryczna: 1,00%

Koszty zależne od decyzji zarządczych i operacyjnych Spółdzielni kształtowały się na poziomie:

- Odpisy na fundusz remontowy: 13,32%
- Utrzymanie czystości: 9,68%
- Bieżące konserwacje i utrzymanie terenów: 7,69%
- Pozostałe koszty: 6,93%

4. Wynik finansowy i źródła finansowania

Działalność Spółdzielni w badanym okresie cechowała się pełną płynnością i stabilnością. Wszystkie koszty działalności znalazły całkowite pokrycie w przychodach, na które złożyły się:

- Bieżące wpływy z opłat od mieszkańców,
- Przychody z wynajmu lokali użytkowych,
- Pozostałe dochody własne Spółdzielni.

Duży wpływ na wynik finansowy w 2025 r. miała sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntów na os. Brzozowym (działki nr 10/2, 10/6, 10/7). Spółdzielnia z tej sprzedaży uzyskała przychód o łącznej wysokości 480.500,00 zł.

Ponadto dzięki wynegocjowaniu bardzo dobrych warunków dotyczących oprocentowania środków lokowanych na lokatach bankowych Spółdzielnia uzyskała odsetki bankowe z lokat w kwocie 178.889,40 zł.

Zarząd stwierdza, że mimo presji kosztowej w obszarze usług zewnętrznych, gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w sposób zrównoważony, zapewniający pokrycie zobowiązań i ciągłość utrzymania zasobów.

Rozdział VI

Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

Wynik finansowy z działalności gospodarczej w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi za lata 2023–2025 przedstawia poniższe zestawienie (Tabela nr 2):

Tabela nr 2: Zestawienie wyników działalności GZM (w zł)

Rok	Oplaty za lokale mieszkalne	Oplaty za lokale i garaże (GZM)	Razem oplaty	Koszty GZM	Niedobór na GZM	Nadwyżka zaliczek na CO	Zysk bilansowy netto z pozostałej działalności
2023	16.956.794,60	409.072,97	17.365.867,57	17.904.700,26	538.832,69	256.899,93	627.041,11
2024	18.038.515,48	424.088,35	18.462.603,83	18.587.567,78	124.963,95	394.971,10	449.860,16
2025	19.342.027,16	464.155,87	19.806.183,03	20.209.384,30	403.201,27	394.562,45	696.615,48

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- 2023 r.: 281 932,78 zł
- 2024 r.: 270 007,15 zł
- 2025 r.: -8 638,82 zł

Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2025 nadwyżką kosztów nad przychodami z opłat (niedoborem) w łącznej wysokości **8.638,82 zł**. Na powyższy wynik składają się dwa kluczowe elementy:

1. **Centralne Ogrzewanie:** Odnotowano nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **394.562,45 zł**. Kwota ta podlega rozliczeniu z mieszkańcami w roku 2026. Warto zaznaczyć, że wynik ten jest porównywalny z rokiem 2024, co wynika z ujednoczenia okresu rozliczeniowego (stan na dzień 31 sierpnia).
2. **Utrzymanie nieruchomości zamieszkałych:** Wykazano nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **403.201,27 zł**.

Jednocześnie Spółdzielnia wypracowała w ramach **pozostałej działalności** zysk bilansowy netto w wysokości **994.968,75 zł**.

Decyzja o przeznaczeniu tych środków na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostanie podjęta przez Walne Zebranie Członków. W analizowanym okresie Spółdzielnia odprowadziła podatek dochodowy (CIT) w wysokości 225.692,00 zł.

3. **Rozliczenia z mieszkańcami i windykacja**

Stan zaległości czynszowych na dzień 31.12.2025 r. wynosił **443.182,12 zł**.

- **Lokale mieszkalne:** 357.310,24 zł (wzrost o 46,3 tys. zł; wskaźnik 0,27).
- **Lokale użytkowe:** 85.871,88 zł (spadek o 11,2 tys. zł; wskaźnik 0,68).

Wobec dłużników systematycznie prowadzone są postępowania egzekucyjne.

- **Windykacja:** W roku obrotowym 2025 sfinalizowano rozliczenie środków uzyskanych z licytacji komorniczej lokalu położonego na os. Grunwaldzkim (sprzedanego w 2024 r.). Jednocześnie informujemy, iż w 2025 r. przeprowadzono skuteczną licytację kolejnej nieruchomości dłużnika na os. Parkowym. Z uwagi na procedury sądowe, sporządzenie planu podziału oraz ostateczne przekazanie środków z tej sprzedaży przewidywane jest na rok 2026. Skutecznie wyegzekwowano odsetki w wysokości **10.837,13 zł** z czego **9.865,08 zł** to odsetki uzyskane z lokali mieszkalnych.

Rozdział VII

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat potwierdza stabilną kondycję finansową jednostki:

- **Rentowność:** Zysk netto stanowi 3,18% sumy aktywów oraz 4,7% przychodów ogółem, 4,5% zaangażowania kapitału własnego.

Poniższa tabela przedstawia kluczowe wskaźniki efektywności i płynności finansowej w porównaniu do roku poprzedniego:

Wyszczególnienie	Rok 2024	Rok 2025	Zmiana (+/-)
Płynność I stopnia (bieżąca)	1,21	1,35	+0,14
Płynność II stopnia (szybka)	1,20	0,80	-0,40
Płynność III stopnia (środki pieniężne)	1,21	0,71	-0,50
Szybkość obrotu zapasów (w dniach)	0,63	0,66	+0,03
Cykl splotu należności (w dniach)	7	7	0
Cykl spłaty zobowiązań (w dniach)	59	51	-8

Efektywność operacyjna:

- **Splot należności:** średnio 7 dni (wysoka dyscyplina płatnicza).
- **Spłata zobowiązań:** średnio 51 dni (stabilne relacje z dostawcami).

Rozdział VIII

Działalność inwestycyjna

W 2025 roku Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji.

Rozdział IX

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

Obowiązki Zarządu, wynikające z postanowień Statutu, były wykonywane na bieżąco.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegalnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżące analizy i ocena realizacji zadań, oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W 2025 roku odbyło się 41 protokołowanych posiedzeń Zarządu, podczas których omawiane i rozpatrywane były zagadnienia, dotyczące między innymi:

- analizowania ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni, oraz zagrożeń, wynikających z wysokiej inflacji, a także możliwości skorzystania i skutków wprowadzania przez rząd RP kolejnych tzw. tarcz antyinflacyjnych, dla mieszkańców i funkcjonowania Spółdzielni.
- przyjmowania członków: w poczet członków przyjęto 107 osób, w tym: w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z mocy prawa, przyjęto w poczet członków 60 osób oraz na podstawie składanych deklaracji członkowskich, podjęto 47 uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, posiadających odrębną własność lokalu,
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego w 2024 roku, organizowania i przeprowadzenia przetargów na prace remontowe, oraz dostawy materiałów i usług oraz oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 roku,
- przygotowania i przeprowadzenia, Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 12.03.2025r. w Pieckach o godz. 16.00 i w Mrągowie o godz. 18.00,
- przygotowania i przeprowadzenia, Walnego Zgromadzenia w dniach 10.06.2025 r. w Pieckach i 12.06.2025 r. w Mrągowie,
- oceny realizacji bieżących zadań, takich jak: eksploatacja, konserwacja oraz utrzymanie porządku na osiedlach,
- okresowych analiz zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne oraz zaległości w opłatach czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia w poszczególnych działach Spółdzielni,
- rozpatrzenia 109 pism, które wpłynęły do biura, dotyczących zaległości czynszowych, spraw remontowych, członkowskich i innych, wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni - w tym pozytywnie rozpatrzono 99 pism, negatywnie rozpatrzono 10 pisma.
- prowadzenia rozmów wyjaśniających z zaproszonymi osobami, zalegającymi z opłatami i uzgadniania z nimi sposobów spłaty zadłużenia.

Skargi i wnioski załatwiane były poprzez bieżące przyjęcia mieszkańców Spółdzielni przez członków Zarządu. Przedmiotem rozmów były głównie tematy wynikające ze stosunku członkostwa (zbycie

i nabycie prawa do mieszkania), stosunków międzysąsiedzkich, interwencje lokatorów w sprawach dewastacji mienia i naruszania Regulaminu używania lokali i porządku domowego. Zgłoszone sprawy, kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Zatrudnienie:

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2024 z dnia 25.11.2024 r. zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2025, przewidująca zatrudnienie 47 etatów. Następnie Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2025 z dnia 28.04.2025 r., zatwierdzono strukturę organizacyjną Spółdzielni na okres od 30.04.2025 r., przewidującą zatrudnienie w ilości 48 etatów.

POLITYKA KADROWO-PŁACOWA

Zarząd kontynuował stabilną politykę zatrudnienia, dostosowaną do potrzeb eksploatacyjnych zasobów.

- **Zatrudnienie:** Przeciętne zatrudnienie wyniosło **48 etatów** (wzrost o 2). Strukturę kadrową tworzyło 21 gospodarzy budynków, 10 konserwatorów oraz 17 pracowników biurowych.

Wynagrodzenia:

Średnie wynagrodzenie wyniosło **6.386,97 zł** (+9% r/r). Główną przyczyną wzrostu była ustawowa podwyżka płacy minimalnej do poziomu **4.666,00 zł** od 1 stycznia 2025 r. (wzrost o 8,5% względem lipca 2024 r.).

Średnie płace w grupach:

- Gospodarze budynków: 5.284,89 zł
- Konserwatorzy: 6.601,07 zł
- Stanowiska nierobotnicze: 7.636,03 zł

Polityka kadrowa Zarządu koncentrowała się na racjonalizacji zatrudnienia. Odnotowano minimalną rotację kadr (zmiana na jednym stanowisku kierowniczym), co sprzyjało stabilności operacyjnej Spółdzielni.

Stabilność kadry: Poza zmianą na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. technicznych Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej Spółdzielni polegało przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnie z potrzebami Spółdzielni. Ze względu na ograniczone możliwości płacowe, zauważalnym zjawiskiem są trudności w utrzymaniu pracujących oraz zatrudnieniu nowych pracowników, zwłaszcza w grupie gospodarzy budynków.

Rozdział X

Podsumowanie

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2025 roku, tworząc pozytywny jej wizerunek, jako rzetelnego zarządcy, nie tylko znacznego zasobu mieszkaniowego, ale również finansowego i ludzkiego.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji przedstawionych wyżej kierunków i zadań, do kreowania i umacniania pozytywnego postrzegania Spółdzielni.

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej oraz pracowników Spółdzielni, których rola w doskonaleniu jej pracy oraz uzyskiwanych efektów, jest nie do przecenienia.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Za rok 2025

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa”

Os. Grunwaldzkie 1A, 11-700 Mrągowo

Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000135624.

Statystyczny numer identyfikacyjny: P-000487752-75000000-51-3-741-51237

Numer identyfikacji podatkowej: 742-000-06-19

Zgodnie z art. 64 pkt. 1 U.O.R. roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

2. Czas trwania działalności : od 07.10.1961 r. na czas nieograniczony.

3. Sprawozdanie obejmuje rok obrotowy od 1.01.2025 do 31.12.2025.

4. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez co najmniej 12 miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania działalności.

5. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 w brzmieniu nadanym mu nowelizacją z dnia 06.12.2024 r. Poza tym, w sprawozdaniu za 2025 r. uwzględniono postanowienia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (KSR) w zakresie prezentacji funduszy Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku na działalności.

6. Zasady wyceny:

1) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszych o odpisy amortyzacyjne,

2) amortyzacja obliczona została zgodnie z zasadami właściwymi dla amortyzacji podatkowej, przy czym przedmioty i prawa o wartości jednostkowej wyższej lub równej 10.000,00,- zł odpisywane były jednorazowo w koszty amortyzacji w miesiącu, w którym wydano je do użytkowania i nie były zaliczane do środków trwałych (z wyjątkiem zestawów komputerowych). Pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

3) inwestycje długoterminowe – według ceny nabycia, pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

4) zapasy – w cenach zakupu, w drodze szczegółowej identyfikacji cen,

5) należności i zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,

6) inwestycje krótkoterminowe – w wartości rynkowej,

7) środki pieniężne – w wartości nominalnej,

8) aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego – w związku z utworzeniem rezerw na świadczenia pracownicze inne niż wynagrodzenia, powstały aktywa na odroczonego podatku dochodowego - wycena przy uwzględnieniu obowiązujących stawek podatku dochodowego w roku powstania obowiązku podatkowego,

9) kapitały własne – według wartości nominalnej,

10) fundusze specjalne – w wartości nominalnej,

11) rozliczenia międzyokresowe – w wartości nominalnej.

7. Spółdzielnia, korzystając z uprawnień dla jednostek małych wynikających z art. 39 ust. 6 ustawy o rachunkowości, co do zasady odstępuje od tworzenia biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dotyczących przyszłych świadczeń na rzecz pracowników (m.in. odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych).

Niemniej jednak, w bieżącym roku obrotowym, kierując się zasadą ostrożności oraz istotności, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o jednorazowym utworzeniu rezerw na te świadczenia w celu rzetelnego przedstawienia sytuacji finansowej i ze względu na znaczną liczbę osób nabywających uprawnienia w najbliższym czasie. Rezerwy te są ustalane w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty przyszłego zobowiązania, jakie Spółdzielnia będzie musiała ponieść w celu uregulowania tych świadczeń, w podziale na rezerwy krótkoterminowe (płatne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego) i długoterminowe. Wyceny rezerw dokonano metodą aktuariálną.

W związku z odstąpieniem od stosowania uproszczenia i utworzeniem rezerw na świadczenia pracownicze w bieżącym roku obrotowym, wynik finansowy netto Spółdzielni został obciążony kwotą 636.023,37 zł. Zmiana ta ma charakter jednorazowego ujęcia skumulowanej wartości świadczeń wypracowanych do dnia bilansowego, co wpływa na porównywalność wyniku z rokiem poprzednim. W związku z utworzeniem rezerw na świadczenia pracownicze, które na dzień bilansowy nie stanowią kosztów uzyskania przychodów (powstanie ujemnych różnic przejściowych), Spółdzielnia ujęła w księgach aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 120.844,00 zł.

Ujęcie tego aktywa wpłynęło na zwiększenie wyniku finansowego netto bieżącego roku, ograniczając negatywny wpływ utworzonych rezerw na ostateczny zysk Spółdzielni. Jednocześnie Spółdzielnia potwierdza, że w przyszłości osiągnie dochód podatkowy pozwalający na realizację (potrącenie) tego aktywa.

8. W zakresie ustalania i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z KSR. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji następuje, zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni, wg wariantu II określonego w KSR. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano

i rozliczono zgodnie z art. 6.ust 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu. Wybór wariantu określił Zarząd Spółdzielni w Zarządzeniu z dnia 08.01.2026 r. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje przytki z nieruchomości oraz przytki z mienia Spółdzielni. Zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „M” oraz w bilansie, w pozycji A.VIII Pasywów. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

9. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat – sporządzony w układzie porównawczym
4. Informację dodatkową
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 r.

Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;

Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym;

Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;

Mrągowo, dnia 30.03.2026 r.

Główny Księgowy

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Joanna Orzdek

Zarząd

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jerzy Tabaka

Sprawozdanie finansowe za rok 2025

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 01.01.2025 r.
A.	Aktywa trwałe	20 236 761,98	21 172 417,46
I.	Wartości niematerialne i prawne	4 379,04	4 379,04
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	4 379,04	4 379,04
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	20 092 115,21	21 146 860,17
1.	Środki trwałe	20 086 968,30	21 143 120,48
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	182 426,14	188 994,75
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19 325 333,97	20 287 734,10
	c) urządzenia techniczne i maszyny	24 512,34	10 943,91
	d) środki transportu	0,00	20 124,64
	e) inne środki trwałe	554 695,85	635 323,08
2.	Środki trwałe w budowie	5 146,91	3 739,69
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek		
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 669,30	17 669,30
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 669,30	17 669,30
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	17 669,30	17 669,30
	- udziały lub akcje	17 669,30	17 669,30
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	122 598,43	3 508,95
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	120 844,00	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 754,43	3 508,95

B.	Aktywa obrotowe	11 010 891,02	9 399 216,17
I.	Zapasy	37 955,54	33 978,20
1.	Materiały	37 955,54	33 978,20
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	422 708,39	368 028,18
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	422 708,39	368 028,18
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	392 119,11	335 823,61
	- do 12 miesięcy	392 119,11	335 823,61
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	347 543,06	300 685,54
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 501,71	5 512,57
	c) inne	22 087,57	26 692,00
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 783 515,23	4 378 065,38
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 783 515,23	4 378 065,38
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 783 515,23	4 378 065,38
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	74 836,29	3 759 512,17
	- inne środki pieniężne	5 708 678,94	618 553,21
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 766 711,86	4 619 144,41
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	575 949,90	385 557,41
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	4 173 916,47	4 205 593,67
2.	pozostałe rozliczenia	16 845,49	27 993,33
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	2 300,83	1 300,00
	Aktywa razem	31 249 953,83	30 572 933,63

Mrągowo, dnia 30.03.2026 r.
Główny księgowy

Zarząd

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Joanna Orzłek

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jerzy Tabaka

Sprawozdanie finansowe za rok 2025

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 01.01.2025 r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	22 286 784,96	22 498 764,95
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	18 979 876,80	19 864 758,76
	- fundusz udziałowy	138 889,35	138 889,35
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	81 541,56	105 479,69
	- fundusz wkładów budowlanych	18 759 445,89	19 620 389,72
	- fundusz wkładów zaliczkowych		
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 311 939,41	2 184 146,03
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	93 902,66	105 364,98
	- fundusz zasobowy	2 218 036,75	2 078 781,05
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	994 968,75	449 860,16
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 963 168,87	8 074 168,68
I.	Rezerwy na zobowiązania	636 023,37	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	636 023,37	0,00
	- długoterminowa	458 908,41	
	- krótkoterminowa	177 114,96	
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	8 134 396,87	7 793 575,22
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 470 940,69	3 596 617,29
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 942 649,68	3 145 125,68
	- do 12 miesięcy w tym:	2 940 895,16	3 141 616,73
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	1 180 584,63	1 244 665,34
	- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	394 562,45	394 971,10
	- powyżej 12 miesięcy	1 754,52	3 508,95
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	303 004,62	219 430,39
	h) z tytułu wynagrodzeń		
	i) inne	225 286,39	232 061,22
3.	Fundusze specjalne	4 663 456,18	4 196 957,93
	a) ZFŚS	19 141,45	8 553,11
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	4 644 314,73	4 188 404,82
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	192 748,63	280 593,46
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	192 748,63	280 593,46
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	192 748,63	280 593,46
	Pasywa razem	31 249 953,83	30 572 933,63

Mrągowo, dnia 30.03.2026 r.
Główny księgowy

Zarząd


GLÓWNA KSIĘGOWA
 Członek Zarządu
 Joanna Orzolek

PREZES ZARZĄDU

 mgr inż. Jerzy Tabaka

Sprawozdanie finansowe za rok 2025

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	
		1.01.-31.12.2025 r.	1.01.-31.12.2024 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży zrównane z nimi, w tym:	21 113 246,45	19 637 377,25
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 793 551,10	19 427 968,41
	- z opłat	19 806 123,27	18 462 603,83
	- z działalności własnej	987 427,83	965 364,58
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM		
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	319 695,35	209 408,84
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	21 108 909,42	19 339 449,25
I.	Amortyzacja	161 073,82	155 891,50
II.	Zużycie materiałów i energii	9 811 085,74	9 491 250,60
III.	Usługi obce	653 572,59	645 760,37
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 278 233,07	2 059 392,70
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	3 727 212,67	3 365 071,75
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	915 907,54	809 311,54
	- w tym emerytalne	671 832,73	610 068,71
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	3 561 823,99	2 812 770,79
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe	21 108 909,42	19 339 449,25
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 209 324,54	18 587 567,78
	- z działalności własnej	899 584,88	751 881,47
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	4 337,03	297 928,00
D.	Pozostałe przychody operacyjne	907 264,98	76 979,84
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16 759,35	16 016,32
IV.	Inne przychody operacyjne	890 505,63	60 963,52
E.	Pozostałe koszty operacyjne	403 741,01	55 715,98
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	48 617,15	35 916,71
III.	Inne koszty operacyjne	355 123,86	19 799,27

F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	507 861,00	319 191,86
G.	Przychody finansowe	188 754,48	126 517,35
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	188 754,48	126 517,35
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	0,00	0,00
I.	Odsetki, w tym:		
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	696 615,48	445 709,21
J.	Podatek dochodowy	104 848,00	120 813,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	5 463,80	36 112,72
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	408 665,07	161 076,67
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto	994 968,75	449 860,16

Mragowo, dnia 30.03.2026 r.
Główny księgowy

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Joanna Orzotek

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Tabaka
mgr inż. Jerzy Tabaka



DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
(załącznik do bilansu oraz rachunku zysków i strat)
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”
Za okres 01.01.-31.12.2025 r.

I. Zmiany majątku trwałego.

1. Środki trwałe - wartość początkowa

Lp.	wyszczególnienie	Stan na początek roku	przychody	rozchody	Stan na koniec roku
1.	Grunty własne	172 180,07	0,00	921,21	171 258,86
2.	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 211 686,53	0,00	169 946,00	1 041 740,53
3.	Budynki i budowle	48 216 678,08	16 500,00	466 437,06	47 766 741,02
	W tym: mieszkalne	44 454 976,56	0,00	466 437,06	43 988 539,50
5.	Maszyny i urządzenia	82 080,21	22 005,81	0,00	104 086,02
6.	Środki transportu	441 892,14	4 778,26	14 605,50	432 064,90
7.	Pozostałe środki trwałe	802 208,72	0,00	742,50	801 466,22
	Razem środki trwałe	50 926 725,75	43 284,07	652 652,27	50 317 357,55

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2024, według stanu na dzień 31.05.2024 r.

1 a. Umorzenie – amortyzacja środków trwałych

Lp.	Rodzaj środków trwałych	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1.	Budynki i budowle	27 928 943,98	739 327,89	226 864,82	28 441 407,05	19 325 333,97
	w tym mieszkalne	24 744 053,40	664 269,15	226 864,82	25 181 457,73	18 807 081,77
2.	Maszyny i urządzenia	71 136,30	8 437,38	0,00	79 573,68	24 512,34
	Środki transportu	421 767,50	24 902,90	14 605,50	432 064,90	0,00
4.	Pozostałe środki trwałe	166 885,64	80 039,42	154,69	246 770,37	554 695,85
5.	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 194 871,85	5 647,40	169 946,00	1 030 573,25	11 167,28
6.	Grunty własne	0,00			0,00	171 258,86
		29 783 605,27	858 354,99	411 571,01	30 230 389,25	20 086 968,30

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych:

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust 3 oraz art. 44b ust 10.

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

4. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

Lp.	Położenie	Stan na 1.01.2025 r.	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2025 r.
	ul. Królewiecka 43	0,00			0,00
	os. Mazurskie 37;38	0,00			0,00
1.	ul. Mrongowiusza 12	29 474,00			29 474,00
2.	ul. Mrongowiusza 15	7 923,96			7 923,96
3.	ul. Mrongowiusza 49A	3 164,00			3 164,00
4.	os. Grunwaldzkie 1	15 172,86			15 172,86
5.	os. Mazurskie -garaże	185 464,80			185 464,80
6.	ul. Młynowa (plac przy 5B)	4 756,78			4 756,78
7.	os. Parkowe 16	194 512,00			194 512,00
8.	os. Mazurskie 13-14	35 368,00			35 368,00
9.	os. Mrongowiusza 49 A (n.z.)	39 770,00			39 770,00
10.	os. Brzozowe 2A	18 162,00			18 162,00
11.	os. Brzozowe 10	169 946,00		169 946,00	0,00
12.	ul. Sienkiewicza	8 882,00			8 882,00
13.	ul. Grunwaldzka	8 418,56			8 418,56
14.	os. Grunwaldzkie 1A	211 467,00			211 467,00
15.	ul. Dziękczynna	53 298,00			53 298,00
16.	os. Grunwaldzkie 6A	30 716,00			30 716,00
17.	os. Grunwaldzkie - boisko	163 000,00			163 000,00
18.	os. Grunwaldzkie 14A	10 162,16			10 162,16
19.	os. Grunwaldzkie 15	13 000,00			13 000,00
20.	os. Mazurskie 18A	9 028,41			9 028,41
		0,00			0,00
Razem		1 211 686,53			1 041 740,53

5. Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa

L.p.	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Programy komputerowe	25 779,32	9 813,96	0	35 593,28

5a. Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

L.p.	rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1.	Programy komputerowe	21 400,28	9 813,96		31 214,24	4 379,04

- 5b. Wartość niezamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu:

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

6. Finansowy majątek trwały

L.p.	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Udziały i akcje	17 669,30	0,00	0,00	17 669,30

7. Odpis aktualizujący utworzono na 50% zadłużeń za lokale stanowiące odrębną własność mieszkańców. Ze względu na posiadane przez Spółdzielnię zabezpieczenie w postaci wkładów lokatorskich i budowlanych, odstąpiono od tworzenia odpisów aktualizujących należności od tej grupy użytkowników.

L.p.	wyszczególnienie	początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	koniec roku
	odpisy aktualizujące należności	107 452,23	37 996,88	60 430,32	85 018,79
1.	Topka A. ul. Młynowa 3/21	0,00	17 128,56		17 128,56
2.	K. Baczevska os. Grunwaldzkie 6/70	8 629,19		8 629,19	0,00
3.	Karklińska K. os. Grynwaldzkie 3/1	0,00	11 222,34		11 222,34
4.	Wierbitowicz T. os. Parkowe 10/5	0,00	4 152,61		4 152,61
5.	K. Tafel os. Parkowe 16	1 723,35		1 329,16	394,19
6.	K. Woźnicka os. Parkowe 12/70	10 529,56		10 529,56	0,00
7.	K. Nowakowska os. Grunwaldzkie 17/20	302,89		302,89	0,00
8.	W.Orłowski os. Parkowe 15/28	16746,72	5 493,37		22 240,09
9.	Żebrowski Jan os. Parkowe 6/17	9 075,16		5 874,54	3 200,62
10.	T. Wójcicki J. Jarmałkowicz os. Parkowe 6/11	4 154,99		4 154,99	0,00
11.	Hot Walls os. Parkowe 16	579,57		431,39	148,18
12.	Topwindows os. Grunwaldzkie 6 A	35 737,26		24 512,22	11 225,04
13.	K. Zamojski os. Grunwaldzkie 9	15 307,16			15 307,16
14.	H. Solis Grunwaldzkie 14	4 666,38		4 666,38	0,00
15.	Kopaczewska D. os. Parkowe 12/6	0,00	3 090,78		3 090,78
16.	Makuszek K. Lasota J. os Parkowe 12/48	0,00	7 529,49		7 529,49
17.					
18.					
19.					
20.					
21.					
	razem	107 452,23	48 617,15	60 430,32	95 639,06

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej akcji, w tym uprzywilejowanych:
W Spółdzielni nie występuje.

9. Informacja o funduszach

- fundusz udziałowy	138 889,35
- fundusz zasobowy	2 218 036,75
- fundusz zasobów mieszkaniowych	93 902,66
- fundusz wkładów mieszkaniowych	205 543,96
- fundusz wkładów budowlanych	27 577 839,58
- przeszacowanie wkładów lokatorskich	-124 002,40
- przeszacowanie wkładów budowlanych	-8 818 393,69
- zysk netto	994 968,75
Razem fundusze	22 286 784,96

9.a. Objasnienia dotyczące zwiększeń i zmniejszeń funduszy.

L.p.	wyszczególnienie	Fundusz podstawowy			Fundusz zapasowy	
		udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1.	stan na początek roku obrotowego	138 889,35	105 479,69	19 620 389,72	2 078 781,05	105 364,98
a)	zwiększenie	0,00	0,00	193 519,88	325 259,86	11 706,26
	umorzenie wyodrębnionych lokali	0,00		193 519,88		11 706,26
	amortyzacja				151 259,86	
	nadwyżka bilansowa za poprzedni rok				174 000,00	
	inne zwiększenia					
b)	zmniejszenie	0,00	23 938,13	1 054 463,71	186 004,16	23 168,58
	wypłata udziałów					
	umorzenie w roku	0,00	2 863,59	665 960,06		3 527,18
	wyodrębnienie lokali	0,00		388 503,65		19 641,40
	umorzenie wieczystego użytkowania gruntów				5 647,40	
	umorzenie lokali i innych środków trwałych		21 074,54		180 356,76	
2.	stan na koniec roku	138 889,35	81 541,56	18 759 445,89	2 218 036,75	93 902,66

10. Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku w wysokości 994.968,75 zł.

- 403.201,27 zł – przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM za 2025 r. (nadwyżka kosztów nad przychodami z opłat na nieruchomościach), w tym kwota 123.031,93 zł, jako pożyczki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 591.767,48 zł - przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
- 11.** Spółdzielnia w 2025 roku utworzyła rezerwę na świadczenia pracownicze inne niż wynagrodzenia w kwocie 636.023,37 zł.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego
				wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem	
1.	Rezerwy długoterminowe	0,00	458 908,41	0,00	0,00	0,00	458 908,41
	- na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	458 908,41	0,00	0,00	0,00	458 908,41
2.	Rezerwy krótkoterminowe	0,00	177 114,96	0,00	0,00	0,00	177 114,96
	- na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	177 114,96	0,00	0,00	0,00	177 114,96
	Razem	0,00	636 023,37	0,00	0,00	0,00	636 023,37

12. Zobowiązania

L.p.	tytuł zobowiązań	Stan na 31.12.2025	Okres spłaty	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
	Zobowiązania długoterminowe	0,00			
1.	od roku do 3 lat	0,00			
2.	od 3 do 5 lat	0,00			
	Zobowiązania	3 464 955,69			
			bieżące	0,00	0,00
1.	Z tyt. dostaw robót i usług	1 367 502,60			
2.	z tyt. Rozliczeń c.o.	394 562,45			
3.	z tyt. opłat za lokale	1 180 584,63			
4.	Z tyt. podatków	187 188,54			
5.	Składki ZUS	109 831,08			
	Opłata za wywóz odpadów	0,00			
7.	Pozostałe	225 286,39			
	Razem	3 464 955,69		0,00	0,00

13. Zabezpieczenia na majątku Spółdzielni:

Nie występują.

14. Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

L.p.	wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2025	01.01.2025
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 889 310,29	4 622 653,36
1.	Długoterminowe RMO	122 598,43	3 508,95
	aktywa z tyt odroczonego podatku dochodowego	120 844,00	
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	1 754,43	3 508,95
2.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 766 711,86	4 619 144,41
	opłacone z góry (za następny rok) przeniemywania czasopism i innych publikacji	4 778,41	7 259,30
	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	5 544,08	4 674,07
	ubezpieczenia		
	fundusz remontowy - nieruchomości z niedoborem	4 173 916,47	4 205 593,67
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	6 523,00	16 059,96
	rozliczenie GZM nadwyżka kosztów nad przychodami	575 949,90	385 557,41
3.	Bierne rozliczenia międzyokresowe	192 748,63	280 593,46
	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	192 748,63	280 593,46
	inne	0,00	0,00

16 845,49

15. W sprawozdaniu finansowym saldo Ma konta 204 - rozrachunki z członkami z tytułu opłat kwota 737 402,51 zł, wykazano na podstawie sald ksiąg ewidencji analitycznej Wn 443.182,12 zł; Ma 1 244 1 180 584,63 zł.

16. Zobowiązania warunkowe - nie wystąpiły.

17. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896), na 31.12.2025 r. wyniosły 402,50 zł.

W Spółdzielni na 31.12.2025 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo - kredytowych.

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych - nie dotyczy.

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży:

L.p.	Przychody ze sprzedaży (bez Vat)	razem	Sprzedaż krajowa	Sprzedaż na eksport
1.	Produkty			
2.	Usługi	20 793 551,10	20 793 551,10	
3.	Materiały	138,24	138,24	
	razem	20 793 689,34	20 793 689,34	

2. Nieplanowane odpisy amortyzacyjne – nie wystąpiły.

3. Składniki majątku obrotowego, które utraciły swoje cechy użytkowe lub przydatność – nie wystąpiły.

4. Składniki majątku trwałego, które utraciły swoją przydatność – nie wystąpiły.

5. Działalność zaniechana w roku obrotowym lub przewidywana do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiła.
6. Ustalenie i rozliczenie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto:

Zysk brutto	696 615,48
Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	2 920,96
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	2 920,96
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	25 261,06
Odpis aktualizujący wartość należności - rozwiązanie	16 759,35
dofinansowane PFRON (wpływy w 2026 r.)	8 501,71
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:	5 512,57
umorzenie kredytu - ustawa z dn. 30.11.1995r.	
Odszkodowanie awaria MEC ul Grunwaldzka 1	
dofinansowanie PFRON za 2024 r.	5 512,57
Razem korekta przychodów	-22 669,45
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) w tym:	11 501,13
Przekazane darowizny	
Amortyzacja niestanowiąca k.u.p.	745,50
Odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych	
Odsetki naliczone niezapłacone w 2025 r.	
Wierzytelności odpisane, zaokr. niestanowiące k.u.p.	
Ubezpieczenia niestanowiące k.u.p.	3 138,00
Pozostałe wydatki	2 611,78
Nie podlegający odliczeniu podatek VAT	
Składka do KRS	
koszty dotyczące samochodów osobowych	2 084,89
Koszty usuwania szkód finansowane z odzkodowania	2 920,96
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	687 163,39
Odpis aktualizujący wartość należności	51 140,02
rezerwy na zobowiązania	636 023,37
Inne zmiany podstawy opodatkowania	-184 759,44
zaliczki na c.o. do rozliczenia w roku 2025 (konto 205)	394 562,45
podatkowa korekta kosztów ogólnych	-28 648,69
Inne zmiany podstawy opodatkowania ulga WOT	-18 000,00
Odpis straty z lat ubiegłych	
wynik na działalności GZM	-532 673,20
Podstawa opodatkowania	1 187 851,11
Podatek dochodowy	225 692,00

7. Koszty według rodzaju wykazano w rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
8. Koszty wytworzenia inwestycji – nie wystąpiły.
9. Zyski i straty nadzwyczajne- nie wystąpiły.

10. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

L.p.	nakłady na:	poniesione w bieżącym roku	planowane na następny rok
1.	Wartości niematerialne i prawne	9 813,96	0,00
2.	Środki trwałe	43 284,07	0,00
	- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
3.	Środki trwałe w budowie		0,00
	- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
	Razem	53 098,03	0,00

11. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie:

Nie wystąpiły.

III. Kursy walut przyjęte do wyceny w rachunku zysków strat - nie wystąpiły.

1. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych - nie dotyczy.

IV.

1. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu:

L.p.	wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2025 r.	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2024 r.
	Ogółem zatrudnienie	48,00	46
	W tym :		
1.	Na stanowiskach nierobotniczych	18,00	17
2.	Na stanowiskach robotniczych	30,00	29

2. Spółdzielnia nie zawierała transakcji z Członkami Zarządu i Organów Nadzorczych, oraz z ich krewnymi lub współnikami.

3. Wynagrodzenie Zarządu wyniosło 451.603,00 zł.

4. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 97 192,78 zł.

5. Pożyczki udzielone Zarządowi i Radzie Nadzorczej - pożyczek nie udzielano.

6. Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego - nie dotyczy.

V. objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego:

W roku 2025 jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które miałyby istotny wpływ na podważenie wiarygodności sprawozdań finansowych lat ubiegłych.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym:

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu za rok obrotowy.

3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym:

Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - nie wystąpiły.

VI. Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji:

Nie dotyczy.

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi:

Transakcje nie wystąpiły.

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki. \:

Nie dotyczy.

4. Informacja jednostki o nie sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Nie dotyczy.

VII. Informacje o połączeniu spółek.

Nie dotyczy.

VIII. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności:

Ryzyko związane z dalszym przebiegiem konfliktu w Iranie nie powinno mieć znaczących skutków pod kątem wpływu na przewidywaną przyszłą sytuację finansową, majątkową i płynność jednostki oraz jej przewidywany rozwój, w tym także realizację celów i działań statutowych oraz działalność operacyjną.

IX. Inne informacje.

1. Różnica między kosztami a przychodami z opłat w poszczególnych nieruchomościach:

	Nieruchomość	stan na 1.01.2025	pożytki Uchw. 4/2025 Walnego Zgromadzenia	wynik 2025	stan na 31.12.2025
1.	Młynowa 3	-1 959,91	2 081,16	-2 958,11	-2 836,86
2.	Młynowa 5B,5C,5D	-11 830,39	2 515,78	-13 476,79	-22 791,40
3.	Mrongowiusza 15	-7 328,35	302,12	-3 279,10	-10 305,33
4.	Mrongowiusza 15 (garaże)	-1 086,47	20,02	-328,91	-1 395,36
5.	Mrongowiusza 49A	-20 158,03	972,05	-8 102,68	-27 288,66
6.	Mrongowiusza 49A (garaże)	-6,24	24,41	-286,36	-268,19
7.	Mrongowiusza 50	-3 889,10	3 377,57	-3 139,36	-3 650,89
8.	os.Parkowe 6	-11 425,35	568,46	-3 504,58	-14 361,47
9.	os.Parkowe 12,13	70 500,72	8 892,18	-34 699,85	44 693,05
10.	os.Parkowe 10,11	-67 078,24	6 089,74	-18 192,96	-79 181,46
11.	os.Parkowe 15	7 744,85	2 042,90	-6 620,93	3 166,82
12.	os. Parkowa 16	-7 883,40	93,85	-3 619,29	-11 408,84
13.	Królewiecka 43	-22 923,94	2 966,10	-13 250,59	-33 208,43
14.	Mrongowiusza 12	-14 420,70	818,59	-12 966,99	-26 569,10
15.	Mrongowiusza 12 (garaże)	283,14	37,73	-88,01	232,86
16.	Ratuszowa 10	-11 058,35	206,49	-2 333,80	-13 185,66
17.	os.Brzozowe 1,2,4	-4 883,27	4 723,14	-19 079,74	-19 239,87
18.	os.Brzozowe 5÷9	-49 497,04	8 086,31	-16 035,86	-57 446,59
19.	os. Brzozowa 2 A	413,86	24,86	-69,32	369,40
	os. Brzozowe 10A	-2 439,30	0,00	-17,00	-2 456,30
20.	Szkolna 1	9 869,53	941,79	-3 822,16	6 989,16
21.	Sienkiewicza 12	5 755,10	2 119,28	-449,96	7 424,42
22.	Sienkiewicza 14 i 26	-6 007,03	1 516,49	-26 816,67	-31 307,21
23.	Sienkiewicza 22,28÷32	-69 871,60	4 867,50	-3 856,91	-68 861,01
24.	os.Grunw. 1, 2A÷10	58 847,21	26 107,96	-69 498,64	15 456,53
25.	os.Grunwaldzkie 1 (garaże)	1 756,40	0,00	-170,88	1 585,52
26.	os.Grunwaldzkie 11-17	-578,63	9 296,44	-20 923,48	-12 205,67
27.	ul. Grunwaldzka 1	-12 236,33	332,30	-5 999,18	-17 903,21
28.	os.Mazurskie 1÷8,10,11	-16 461,49	15 977,18	-54 469,89	-54 954,20
29.	os. Mazurska 18 A	-1 290,35	0,00	-232,34	-1 522,69
30.	os.Mazurskie 18÷22	25 299,02	4 934,96	-11 584,16	18 649,82
31.	os. Mazurskie 13;14	1 933,19	81,38	1 239,30	3 253,87
32.	os.Mazurskie 23÷28	47 852,22	3 078,38	4 224,50	55 155,10
33.	os.Mazurskie 32	14 102,12	242,02	-4 190,51	10 153,63
34.	os.Mazurskie 37,38	7 629,87	0,00	-15 674,70	-8 044,83
35.	Piecki os.Lawendowe	-41 243,90	6 179,62	-13 722,24	-48 786,52
36.	os. Parkowe,Mazurskie (garaże)	779,88	4 026,62	-3 248,34	1 558,16
37.	ul.Dziekczynna (garaże blaszaki)	25 718,94	0,00	-1 658,65	24 060,29
38.	ul.Żołnierska	2 107,41	1 418,57	-10 296,13	-6 770,15
	Razem	-104 963,95	124 963,95	-403 201,27	-383 201,27

w tym nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami 280 593,46 5 463,80 575 949,90

w tym nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami -385 557,41 -408 665,07 172 748,63

2. Stan funduszu remontowego

	Nieruchomość	stan na 1.01.2025	wydatki	wpływy	stan na 31.12.2025
1.	ul. Młynowa 3	20 555,36	1 793,08	27 547,56	46 309,84
2.	ul. Młynowa 5B, 5C, 5D	43 449,43	14 224,39	78 411,24	107 636,28
3.	ul. Mrongowiusza 15	7 611,35	5 347,73	15 052,68	17 316,30
4.	ul. Mrongowiusza 49A	100 660,67	181 967,43	22 248,72	-59 058,04
5.	ul. Mrongowiusza 50	-152 128,21	19 514,10	25 587,36	-146 054,95
6.	os. Parkowe 6	-18 699,61	1 432,03	15 523,20	-4 608,44
7.	os. Parkowe 12, 13	-210 297,70	11 063,71	151 334,64	-70 026,77
8.	os. Parkowe 10, 11	-117 445,43	39 339,51	126 397,44	-30 387,50
9.	os. Parkowe 16	140 715,34	0,00	4 566,60	145 281,94
10.	os. Parkowe 15	39 343,64	4 607,48	53 897,40	88 633,56
11.	ul. Królewiecka 43	-56 324,35	10 869,52	17 885,16	-49 308,71
12.	ul. Mrongowiusza 12	140 905,74	1 423,54	38 072,88	177 555,08
13.	ul. Mrongowiusza 12 garaże	5 323,10	0,00	0,00	5 323,10
14.	ul. Ratuszowa 10	7 274,90	251,02	11 395,08	18 418,96
15.	os. Brzozowe 1, 2, 4	-179 416,78	7 928,58	125 170,20	-62 175,16
	os. Brzozowe 5-9	-413 706,83	321 379,33	208 126,80	-526 959,36
17.	os. Brzozowe 10	291 629,60	0,00	0,00	291 629,60
18.	ul. Szkolna 1	-42 718,70	22 194,37	35 766,00	-29 147,07
19.	ul. Sienkiewicza 12	-145 603,47	17 221,64	50 744,16	-112 080,95
20.	ul. Sienkiewicza 14, 26	-126 948,88	3 124,82	38 963,88	-91 109,82
21.	ul. Sienkiewicza 22, 28-32	-106 065,69	37 486,72	77 116,32	-66 436,09
22.	os. Grunwaldzkie 1, 2A-10	-504 133,78	668 178,87	436 135,32	-736 177,33
23.	os. Grunwaldzkie 11-17	189 921,63	201 380,82	191 192,76	179 733,57
24.	ul. Grunwaldzka 1	474 064,96	6 083,20	16 169,40	484 151,16
25.	os. Mazurskie 1-11	-1 522 053,84	95 596,68	251 988,48	-1 365 662,04
26.	os. Mazurskie 13, 14	78 728,94	0,00	3 960,00	82 688,94
27.	os. Mazurskie 18-22	-77 481,09	377 791,31	141 508,80	-313 763,60
28.	os. Mazurskie 18A	40 966,00	0,00	0,00	40 966,00
29.	os. Mazurskie 23-28	-123 363,03	159 276,36	160 676,76	-121 962,63
30.	os. Mazurskie 32	377 613,85	7 794,75	56 758,68	426 577,78
31.	os. Mazurskie 37, 38	730 674,49	7 527,96	97 355,28	820 501,81
32.	Piecki os. Lawendowe	-409 206,28	147 769,17	167 977,44	-388 998,01
	ul. Dziękczyzna garaże	23 110,35	0,00	13 251,72	36 362,07
34.	ul. Żołnierska 4	171 734,33	43 917,02	82 349,76	210 167,07
35.	os. Mazurskie - garaże	38 459,77	4 347,97	17 622,00	51 733,80
36.	Mienie wspólne nieruchomości	1 265 661,37	3 229,71	150 896,21	1 413 327,87
	Razem	-17 188,85	2 424 062,82	2 911 649,93	470 398,26

w tym nieruchomości z nadwyżką funduszu remontowego

4 188 404,82

4 644 314,73

w tym nieruchomości z niedoborem funduszu remontowego

4 205 593,67

4 173 916,47

- Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby obejmuje wartość robót wykonanych przez własnych pracowników na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych, finansowanych z funduszu remontowego.
- Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Mrągowo

30.03.2026 r.

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Joanna Orzolek

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Tabaka
mgr inż. Jerzy Tabaka

PROJEKT

UCHWAŁA Nr /2026

z dnia 2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,

które odbyło się w dwóch częściach, w dniach 2026 r.

w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2026 – 2029.

§ 1

Przewodniczący i Sekretarze dwóch części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, w oparciu o § 99 ust. 2 pkt Statutu Spółdzielni oraz Protokół z dnia2026 r. stwierdzają, że kandydaci na członków Rady Nadzorczej otrzymali następujące liczby głosów:

1. – za wyborem głosowało członków
2. – za wyborem głosowało członków
3. – za wyborem głosowało członków
4. – za wyborem głosowało członków
5. – za wyborem głosowało członków
6. – za wyborem głosowało członków
7. – za wyborem głosowało członków
8. – za wyborem głosowało członków
9. – za wyborem głosowało członków
10. – za wyborem głosowało członków
11. – za wyborem głosowało członków
12. – za wyborem głosowało członków
13. – za wyborem głosowało członków

§ 2

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, działając na podstawie § 92 pkt. 16 Statutu Spółdzielni wybrało następujących członków Rady Nadzorczej kadencji 2026 – 2029:

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze

części Walnego Zgromadzenia

1.
2.

Przewodniczący

części Walnego Zgromadzenia

1.
2.

Mrągowo, dn.2026 r.

PROJEKT

UCHWAŁA Nr/2026

z dnia 2026 r.

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,

które odbyło się w dwóch częściach, w dniach 2026 r.

w sprawie wyboru delegata na Zgromadzenie Przedstawicieli Warmińsko –
Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie.

§ 1

Przewodniczący i Sekretarze dwóch części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, w oparciu o § 99 ust. 2 pkt Statutu Spółdzielni oraz Protokół Ogólny z dnia 2026 r. stwierdzają, że kandydat na delegata na Zgromadzenie Przedstawicieli Warmińsko – Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie, otrzymał następującą liczbę głosów:

..... - za wyborem głosowało Członków

§ 2

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, działając na podstawie § 92 pkt. 11 Statutu Spółdzielni stwierdza, że na delegata na Zgromadzenia Warmińsko – Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie wybrano

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze

części Walnego Zgromadzenia

1.....

2.....

Przewodniczący

części Walnego Zgromadzenia

1.

2.

Mrągowo, dn. 2026 r.

PROJEKT

**UCHWAŁA nr/2026
z dnia 2026 r.**

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie

z siedzibą w Mrągowie os. Grunwaldzkie 1 A

które odbyło się w dwóch częściach, w dniach2026 r.

w sprawie: Udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie
wybrało

Pana

Nr członkowski

przedstawicielem Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie na

Zjazd Przedkongresowy w celu wyboru delegatów na ... Kongres
Spółdzielczości.

Sekretarze

Przewodniczący

części Walnego Zgromadzenia

części Walnego Zgromadzenia

1. 1.

2. 2.

Mrągowo, dn 2026 r.

PROJEKT

UCHWAŁA nr/2026

z dnia 2026 r.

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,

które odbyło się w dwóch częściach, w dniach 2026 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2025 roku.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie działając na podstawie art. 38. § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze, w związku z § 92 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z przedstawionym Sprawozdaniem z działalności Spółdzielni w 2025 roku, oraz bilansem i rachunkiem zysków i strat, a także z pozytywną opinią Rady Nadzorczej z dnia 27.04.2026 r. uchwała się co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie zatwierdza sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2025 roku i sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składają się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans Spółdzielni za rok obrotowy: od 01-01-2025 do 31-12-2025, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę: 31.249.953,83 zł.
3. Rachunek zysków i strat za 2025 rok, wykazujący zysk bilansowy netto w kwocie: 994.968,75 zł.
4. Informacja dodatkowa.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze

części Walnego Zgromadzenia

1.

2.

Przewodniczący

części Walnego Zgromadzenia

1.

2.

Mrągowo, dn.2026 r.

U

U

PROJEKT
UCHWAŁA Nr/2026 r.

z dnia 2026 r.

Walnego Zgromadzenia

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, które
odbyło się w dwóch częściach w dniach 2026 r.
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2025.**

Na podstawie § 92 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Perspektywa" w Mrągowie, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem, postanawia:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie z działalności za 2025 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

- za podjęciem uchwały oddano głosów

- przeciwko uchwale oddano głosów

Sekretarze

Walnego Zgromadzenia

1.....

2.....

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia

1.

2.

Mrągowo, dn. 2026 r.

PROJEKT

UCHWAŁA nr/2026

z dnia 2026 roku

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,

które odbyło się dwóch częściach, w dniach: 2026 roku,

w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

§ 1

Przewodniczący i Sekretarze dwóch części Walnego Zgromadzenia, w oparciu o § 99 ust. 2 pkt 1 Statutu Spółdzielni, stwierdzają, że w głosowaniu nad udzieleniem absolutorium z działalności w 2025 roku, Prezes Zarządu **Jerzy Tabaka** otrzymał następującą liczbę głosów:

- za udzieleniem absolutorium oddano: głosów,
- przeciwko udzieleniu absolutorium: głosów,

§ 2

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu:

1. Udzieliło/nie udzieliło absolutorium Członkowi Zarządu – **Jerzemu Tabaka** ,

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze
części Walnego Zgromadzenia

1.....

2.....

Przewodniczący
części Walnego Zgromadzenia

1.....

2.....

Mrągowo, dn. 2026 r.

PROJEKT

UCHWAŁA nr/2026

z dnia 2026 roku

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,

które odbyło się dwóch częściach, w dniach: 2026 roku,

w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

§ 1

Przewodniczący i Sekretarze dwóch części Walnego Zgromadzenia, w oparciu o § 99 ust. 2 pkt 1 Statutu Spółdzielni, stwierdzają, że w głosowaniu nad udzieleniem absolutorium z działalności w okresie od **01.01.2025 r. do 30.09.2025 r.**, członek Zarządu **Wojciech Lachman** otrzymał następującą liczbę głosów:

- za udzieleniem absolutorium oddano: głosów,
- przeciwko udzieleniu absolutorium: głosów,

§ 2

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu:

1. Udzieliło/nie udzieliło absolutorium Członkowi Zarządu – **Wojciechowi Lachman**.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze
części Walnego Zgromadzenia

1.....

2.....

Przewodniczący
części Walnego Zgromadzenia

1.

2.

Mrągowo, dn. 2026 r.

PROJEKT

UCHWAŁA nr/2026

z dnia 2026 roku

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,

które odbyło się dwóch częściach, w dniach: 2026 roku,

w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

§ 1

Przewodniczący i Sekretarze dwóch części Walnego Zgromadzenia, w oparciu o § 99 ust. 2 pkt 1 Statutu Spółdzielni, stwierdzają, że w głosowaniu nad udzieleniem absolutorium z działalności w okresie od **01.10.2025 r. do 31.12.2025 r.**, członek Zarządu **Grzegorz Witkowski** otrzymał następującą liczbę głosów:

- za udzieleniem absolutorium oddano: głosów,
- przeciwko udzieleniu absolutorium: głosów,

§ 2

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu:

1. Udzieliło/nie udzieliło absolutorium Członkowi Zarządu – **Grzegorzowi Witkowskiemu**.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze
części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
części Walnego Zgromadzenia

1.....

1.

2.....

2.

Mrągowo, dn. 2026 r.

PROJEKT

UCHWAŁA nr/2026

z dnia 2026 roku

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,

które odbyło się dwóch częściach, w dniach: 2026 roku,

w sprawie: udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

§ 1

Przewodniczący i Sekretarze dwóch części Walnego Zgromadzenia, w oparciu o § 99 ust. 2 pkt 1 Statutu Spółdzielni, stwierdzają, że w głosowaniu nad udzieleniem absolutorium z działalności w 2025 roku, członek Zarządu, główna księgowa **Joanna Orzołek**, otrzymała następującą liczbę głosów:

- za udzieleniem absolutorium oddano: głosów,
- przeciwko udzieleniu absolutorium: głosów,

§ 2

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, działając na podstawie § 92 pkt 3 Statutu:

1. Udzieliło/nie udzieliło absolutorium Członkowi Zarządu – **Joannie Orzołek**

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze
części Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
części Walnego Zgromadzenia

1.....

1.

2.....

2.

Mrągowo, dn. 2026 r.

PROJEKT

UCHWAŁA nr/2026

z dnia 2026

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, które odbyło się w dwóch

częściach, w dniach 2026 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, działając na podstawie § 92 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Nadwyżkę bilansową za rok 2025 w kwocie 994.968,75 zł przeznaczyć na cele statutowe Spółdzielni, w następujący sposób:

1. Kwotę 123.031,93 zł – pożytki uzyskane z części wspólnych nieruchomości, przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z ich utrzymaniem w 2025 roku. Zgodnie z art. 5 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Kwotę 280.169,34 zł – pożytki uzyskane z własnej działalności Spółdzielni, przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem w nieruchomościach z niedoborem, w zakresie obciążającym członków. Zgodnie z art. 5 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Kwotę 591.767,48 zł - przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie.

Sekretarze

części Walnego Zgromadzenia

1.....

2.....

Przewodniczący

części Walnego Zgromadzenia

1.

2.

Mrągowo, dn. 2026 r.

PROJEKT
UCHWAŁA Nr/2026 r.

z dnia 2026 r.

Walnego Zgromadzenia

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, które odbyło się
w dwóch częściach w dniach 2026 r.
w sprawie przyjęcia uproszczonych zasad sporządzania sprawozdań
finansowych przewidzianych dla jednostek małych.**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Perspektywa" w Mrągowie działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy „Prawo Spółdzielcze”, w związku z § 92 pkt.2 Statutu Spółdzielni oraz art. 3 ust.1 pkt.1b, art. 49c.ust.1 ustawy o rachunkowości uchwala co następuje:

§ 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” w Mrągowie jest jednostka małą o której mowa w art. 3 ust.1 pkt.1b ustawy o rachunkowości.

§ 2

Spółdzielnia będzie sporządzać sprawozdania finansowe z uwzględnieniem zasad przewidzianych dla jednostek małych, wprowadzonych Ustawą z dnia 6 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości zgodnie z art.46 ust.5 pkt 5, art.47 ust.4 pkt 5, art. 48 ust.4 ustawy o rachunkowości.

- za podjęciem uchwały oddano **głosów**

- przeciwko uchwale oddano **głosów**

Sekretarze
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

1.....

1.

2.....

2.

Mrągowo, dn. 2026 r.

