

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2025

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy, realizując statutowy obowiązek, przedstawia doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2025 roku i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.

I. Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu.

Dane rejestrowe Spółdzielni:

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy,

Adres: 87-300 Brodnica, ul. Witosa 12,

KRS: 0000197048,

Sąd Rejonowy: Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy

NIP: 8740005843,

REGON: 000483323.

W roku 2025 Zarząd działał w następującym składzie osobowym:

- Prezes Zarządu - Jerzy Zawadzki
- Z-ca Prezesa Zarządu – Sławomir Kowalski.

Działalność Spółdzielni i jej organów statutowych w roku sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań określonych w statucie Spółdzielni oraz zadań określonych w planie gospodarczo - finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2025 z dnia 30.01.2025 roku.

II. Sprawy organizacyjne

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 21 posiedzeń i podjął 446 uchwał. Podjęte uchwały dotyczyły głównie spraw członkowskich, finansowych i gospodarczych związanych z działalnością Spółdzielni. Działalność Zarządu oparta była na ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą.

Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dniach od 26.05.2025 do 30.05.2025 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały dotyczące zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, podziału nadwyżki bilansowej za rok 2024, zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2024, udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2024 oraz zmian do Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadziła w 2025 roku działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych na terenie Brodnicy, Jabłonowa Pomorskiego i Górzna.

Na dzień 31.12.2025 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy zatrudnionych było 25 osób (24,5 etatu). Średnioroczne zatrudnienie w 2025 r. wyniosło 24,48 etatów.

w tym:

- na stanowiskach nierobotniczych - 15,49 etatu
- na stanowiskach robotniczych (konserwatorzy) - 8,99 etatu

Wyplacone wynagrodzenia osobowe brutto	3.139.438,17 zł
oraz wynagrodzenie bezosobowe brutto	171.564,00 zł

III. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Na koniec 2025 roku w Spółdzielni zrzeszonych było **3.241 członków**.

Spółdzielnia w roku 2025 kontynuowała realizację zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 roku. Wnioski w sprawie przeniesienia własności lokali są realizowane bez zwłoki, o ile nie występują przeszkody formalno – prawne. Ilość tych wniosków i zawieranych umów notarialnych, utrzymuje się na niskim poziomie, gdyż większość zainteresowanych nabyciem prawa własności dokonała tego w pierwszych latach po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z roku 2007.

W roku 2025 zostało zawartych 20 aktów notarialnych, na mocy których została przeniesiona własność 19 lokali mieszkalnych oraz 1 garażu na rzecz dotychczasowych użytkowników. Przenoszenie odrębnej

własności na dotychczasowych użytkownikach powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, który staje się ich własnością, a Spółdzielnia w tych nieruchomościach staje się współwłaścicielem. Na dzień 31.12.2025 r. mieszkań zajmowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu było 1.481 (50,48%), mieszkań o statusie odrębnej własności było 1.420 (48,40%), 29 mieszkania lokatorskie (0,99%) i 4 w najmie (0,13%).

IV. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2025 nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

V. Działalność eksploatacyjna

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy prowadziła działalność eksploatacyjną w 89 budynkach mieszkalnych o łącznej ilości mieszkań 2.934 na 31.12.2025 r. i powierzchni użytkowej 145.411,85 m² z tego:

- w Brodnicy	- 84 bud. - 2.844 mieszkań
- w Jabłonowie Pomorskim	- 4 bud. - 79 mieszkań
- w Górznie	- 1 bud. - 11 mieszkań

Budynki mieszkalne stanowią 27 nieruchomości, w tym 12 nieruchomości jednobudynkowych i 15 wielobudynkowych.

W posiadaniu Spółdzielni są również lokale użytkowe o powierzchni 5.272,56 m² znajdujące się w pawilonach wolnostojących oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 512 garaży (407 własnościowych oraz 105 w odrębnej własności) o powierzchni 9.704,90 m².

Spółdzielnia Mieszkaniowa administruje ponadto budynek mieszkalny przy ul. Malickiego 3 o powierzchni 1.034,16 m² (21 mieszkań w odrębnej własności).

Koszty działalności wyniosły: 26.605.067,34 zł

w tym: - eksploatacja lokale mieszkalne wraz z konserwacją (z c. o.)	25.642.730,62 zł
- eksploatacja lokale użytkowe i garaże (z c. o.)	640.763,58 zł
- inne (OOK, koszty operacyjne, pożyczki)	321.573,14 zł

Przychody działalności wyniosły: 28.195.321,82 zł

w tym: - opłaty za lokale mieszkalne (eksploatacja, konserwacja, ciepło)	26.196.380,32 zł
- opłaty za lokale użytkowe i garaże	1.064.954,74 zł
- inne (grunty, OOK, przychody operacyjne i finansowe, pożyczki)	933.986,76 zł

Nadwyżka pomiędzy opłatami zaliczkowymi a kosztami ogrzewania została wyksięgowana z przychodów na rozliczenia (konto 207). Saldo konta 207 dot. rozliczenia ciepła na dzień 31.12.2025 r. wynosi 925.830,89 zł.

Rozliczenie kosztów zimnej wody w stosunku do wskazań wodomierzy głównych w budynkach opomiarowanych za II półrocze 2025 roku zostało zaewidencjonowane na koncie rozliczeń (Ma 207) i na dzień 31.12.2025 r. wynosi 27.165,15 zł.

VI. Działalność remontowa

W ramach działalności remontowej Spółdzielnia prowadziła prace remontowe finansowane z funduszu remontowego na podstawie zawartych umów. Fundusz na remonty tworzony był z odpisu od lokali mieszkalnych.

Wpływy na fundusz wyniosły **2.145.584,82 zł**, w tym 200.000,00 zł dofinansowania z Urzędu Miasta.

Stan funduszu na początek roku	1.670.503,04
Wydatkowano z funduszu	2.852.092,24
- zwrot za wymianę okien i drzwi	124.723,00
- remont wiatrołapów	2.979,30
- malowanie elewacji, klatek, pomieszczeń	200.889,53
- remonty dróg, parkingów, chodników	461.483,78
- montaż poręczy	5.550,76
- roboty zduńskie	7.891,00
- remonty balkonów, zadaszenia	93.742,03
- remont schodów, piwnic	34.001,94
- remont placów zabaw	14.058,90
- remont elewacji	48.378,60
- naprawa bram i szlabanów	3.419,40
- remont instalacji c.o. i c.w.	339.230,25
- remont dachów i kominów	688.517,65
- remont instalacji sanitarnej, elektrycznej	84.922,13
- remont śmietników	33.810,44
- oświetlenie CORSO	1.325,44
- montaż podzielników	700.927,50
- montaż domofonów	6.240,59
Stan funduszu na dzień 31.12.2025 r. wynosi:	963.995,62

Zakres rzeczowy wykonanych większych remontów jest następujący:

1. Malowanie klatek schodowych w budynkach: Witosa 6 , 22, Wyspiańskiego 9, 21, 18 Stycznia 50, Kazimierza Wielkiego 3, Cicha 1, 3, Nowa Kolonia 16, Moniuszki 2,
2. Malowanie elewacji szczytowej budynków: Wyspiańskiego 5, 9, Kazimierza Wielkiego 10,
3. Kompleksowy remont dachów budynków: Paderewskiego 4, Wyspiańskiego 2, 3, 12, 10,
4. Częściowe remonty dachów budynków: Nowa Kolonia 13, Moniuszki 2, Wyspiańskiego 21,
5. Remont wiat śmietnikowych przy budynkach Witosa 2 i Wyspiańskiego 23,
6. Wymiana drzwi wejściowych w budynkach Cicha 1 i gen. Andersa 1,
7. Wymiana okien na klatkach schodowych budynków: Kazimierza Wielkiego 1, Mieszka I 3, Wyspiańskiego 16, Witosa 2,
8. Docieplenie cokołów w budynku Cicha 3, 5
9. Remont instalacji elektrycznej na klatkach schodowych budynków: Nowa Kolonia 12, 13, 15, 16, Matejki 4, Ceglana 20, 24, Wyspiańskiego 2, 4,
10. Montaż podzielników kosztów ciepła w budynkach SM,
11. Montaż zaworów do regulacji c.w.u. w budynkach: Wyspiańskiego 2, 3, 4, 5, 7, 9, 12, 14, 16, 15, 17, 19, 21, 23, Witosa 2, 4, 6, 8, 10, Nowa Kolonia 12, 13, 15, 16, Ceglana 20, 24, 26,
12. Roboty brukarskie (remonty schodów, parkingów i chodników) przy budynkach: Wyspiańskiego 23A, Mieszka I 4, 18 Stycznia 44, Matejki 4, Witosa 8, 14, Wyspiańskiego 2, Wyspiańskiego 15, 17,
13. Malowanie oznakowania dla osób niepełnosprawnych przy budynkach: Kazimierza Wielkiego 4, 6, Cicha 7, gen. Andersa 3, 6, 7, Mazurska 27, Witosa 10, Wyspiańskiego 15,
14. Remont piwnicy w budynku Paderewskiego 10 (remont posadzki, schodów i malowanie ścian),
15. Remont balkonów w budynku Mazurska 27,
16. Montaż zadaszeń balkonowych w budynku Mieszka I 5.

VII. Działania termorenowacyjne

W roku 2025 wydatkowano z funduszu **1.923.555,22 zł** na docieplenia ścian w budynkach: Mieszka I 3, Witosa 8, 10, 14, 20, 24, Wyspiańskiego 17, 19, 21.

Wpływy na fundusz termorenowacyjny w roku 2025 wyniosły 2.140.585,25 zł, w tym z podziału zysku 287.819,95 zł.

Stan funduszu na dzień 01.01.2025 r.	161.887,59 zł
Wpływy	2.140.585,25 zł
Wydatki	1.923.555,22 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2025 r.	378.917,62 zł

VIII. Działalność społeczno – wychowawcza

W roku 2025 działalność OOK była zawieszona. Uzyskano przychody z wynajmu w kwocie 312,00 zł. Koszty działalności Osiedlowego Ośrodka Kultury za 2025 r. wyniosły 46.958,31 zł.

W ramach współpracy z Brodnickim Domem Kultury Spółdzielnia była współorganizatorem kina plenerowego, które odbyło się 9 sierpnia 2025 roku.

IX. Działalność finansowa

Działalność finansowa opierała się na realizacji planu gospodarczo - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z art. 6 ust. 1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo.

Wynik na nieruchomościach (lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe własnościowe i w odrębnej własności) za rok 2025 wynosi persaldo 605.813,03 zł. Wynik poszczególnych nieruchomości został zaewidencjonowany na rozliczeniach międzyokresowych, niedobór w aktywach bilansu, nadwyżka w pasywach.

Na działalności gospodarczej Spółdzielnia zanotowała zysk netto w wysokości 812.292,45 zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł 172.149,00 zł.

Zarząd Spółdzielni przedłożył na Walne Zgromadzenie projekt uchwały dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2025 w wysokości 812.292,45 zł na:

- dofinansowanie eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach na kwotę 500.000 zł,
- dofinansowanie funduszu termorenowacyjnego w wysokości 312.292,45 zł.

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH ORAZ NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2025 r.

Lp.	Działalność	Koszty	Przychody	Wynik
1.	I. Gospodarka nieruchomościami			
1.	Eksploatacja lokale mieszkalne	11.858.962,83	12.612.001,54	753.038,71
2.	Konserwacja	1.897.948,78	1.698.559,77	-199.389,01
3.	Ogrzewanie i podgrzew wody LM w tym c. w.	11.885.819,01 2.485.036,97	11.885.819,01 2.485.036,97	0
4.	Garaże	150.347,38	113.855,57	-36.491,81
5.	Lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność	68.904,27	178.356,41	109.452,14
6.	Usługi niematerialne	625,00	625,00	0
7.	Roboty bud. - remontowe	28.428,89	28.428,89	0
	R A Z E M:	25.891.036,16	26.517.646,19	626.610,03
	Podatek dochodowy			-20.797,00
	Wynik po opodatkowaniu			605.813,03
	II. Działalność gospodarcza			

1.	Lokale użytkowe w najmie i pozostałe	278.036,58	648.392,02	370.355,44
2.	CO i CW lokale użytkowe	143.475,35	124.350,74	-19.124,61
3.	Pożytki z nieruchomości Pożytki z działalności	1.671,59 97.412,40	20.372,78 464.623,76	18 701,19 367.211,36
4.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	146.476,95	212.966,47	66.489,52
5.	Przychody i koszty finansowe	0	206.657,86	206.657,86
6.	OOK	46.958,31	312,00	-46.646,31
RAZEM:		714.031,18	1.677.675,63	963.644,45
Podatek dochodowy :				-151.352,00
Wynik po opodatkowaniu				812.292,45

PRZYCHODY ZA 2025 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży
1.	Sprzedaż produktów (usług)	27.775.697,49
2.	Pozostałe przychody operacyjne	212.966,47
3.	Przychody finansowe	206.657,86
RAZEM PRZYCHODY		28.195.321,82

KOSZTY ZA ROK 2025

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość kosztu	Struktura %
1.	Amortyzacja	61.473,03	0,23
2.	Zużycie materiałów i energii	12.188.240,69	45,74
3.	Usługi obce	4.798.055,15	18,01
4.	Wynagrodzenia brutto	3.311.002,17	12,42
5.	Ubezpieczenia Społeczne i inne świadczenia	645.331,83	2,42
6.	Podatki i opłaty	3.466.989,51	13,01
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	2.030.663,14	7,62
8.	Koszty finansowe	0	0
9.	Pozostałe koszty operacyjne	146.476,95	0,55
RAZEM KOSZTY		26.648.232,47	100

X. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Zadłużenie w opłatach za lokale w roku 2025 wzrosło o 47.396,88 zł.

Zadłużenia wobec Spółdzielni w latach 2019 - 2025 kształtowało się następująco:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
632 962,84	679 977,06	580.852,52	585.709,90	651.481,09	604.758,20	652.155,08

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 652.155,08 zł,

z tego za lokale mieszkalne

635.890,86 zł

lokale użytkowe

11.731,79 zł

garaże i grunty pod garażami

4.532,43 zł

Struktura zadłużenia za mieszkania była następująca:

1 m-c	973 lokali	kwota -	298.177,85 zł
2 m-ce	52 lokale	kwota -	66.879,59 zł
3 m-ce	11 lokali	kwota -	15.855,72 zł
4 m-ce i więcej	31 lokali	kwota -	254.977,70 zł
Razem:	1.067 lokali		635.890,86 zł

Struktura zadłużenia za lokale użytkowe:

1 m-c	30 lokali	kwota -	11.731,79 zł
2 i 3 m-ce	0 lokali		
4 m-ce i więcej	0 lokali		
Razem:	30 lokali		11.731,79 zł

Struktura zadłużenia za garaże i grunty pod garażami:

1 m-c	67 sztuk	kwota -	3.014,19 zł
2 m-ce	8 sztuk	kwota -	805,51 zł
3 m-ce	3 sztuki	kwota -	388,27 zł
4 m-ce i więcej	3 sztuki	kwota -	324,46 zł
Razem:	81 sztuk		4.532,43 zł

W ramach czynności windykacyjnych wysłano 329 wezwań do zapłaty na kwotę 649.123,28 zł.

Zarząd wyraził zgodę na rozłożenie na raty spłat zaległości 35 zadłużeń.

Na drogę postępowania sądowego skierowano 119 dłużników na kwotę 281.203,40 zł. Do końca 2025 roku uzyskano wyroki sądowe w 112 sprawach. Do egzekucji komorniczej skierowano 47 spraw na kwotę 110.851,60 zł.

Zadłużenie w stosunku do rocznego wymiaru opłat zmniejszyło się w porównaniu do roku 2024 i wyniosło:

	2024 rok	2025 rok
Roczny wymiar opłat ogółem	24.965.093,33	28.396.463,21
Stan zadłużenia	604.758,20	652.155,08

Zadłużenie w stosunku % rocznego wymiaru **2,42** **2,30**

Sytuację w zakresie opłacania należności mieszkaniowych znacznie ułatwiają dodatki mieszkaniowe.

W roku 2025 dodatki mieszkaniowe wpłacono w 833 przypadkach (703 w Brodnicy, 118 w Jabłonie Pomorskim i 12 w Górznie), a ich wartość roczna wyniosła 329.070,60 zł.

XI. Wybrane wskaźniki ekonomiczne:

Lp.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Rentowność kapitału własnego ROE: wynik finansowy netto x 100	1,90	1,49	1,59
	Kapitał własny			
2.	Wskaźnik bieżącej płynności (I stopnia): Aktywa obrotowe	1,32	1,40	1,45
	Zobowiązania krótkoterminowe			

3.	Wskaźnik szybkiej płynności (II stopnia): Aktywa obrotowe – zapasy	1,30	1,37	1,42
	Zobowiązania krótkoterminowe			
4.	Wskaźnik płynności gotówkowej (III stopnia) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	0,91	0,98	1,06
	Zobowiązania krótkoterminowe			
5.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Zobowiązania razem			
	Kapitał własny	0,14	0,15	0,14

XII. Kontrole zewnętrzne działalności Spółdzielni

W roku 2025 w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole:

- badanie sprawozdania finansowego za rok 2024 przez biegłego rewidenta.

XIII. Zamierzenia na rok 2026:

1. W ramach funduszu remontowego będą wykonywane dalsze prace remontowe dachów, balkonów, chodników, malowanie klatek schodowych, dofinansowanie wymiany okien i drzwi oraz inne według potrzeb.
2. Fundusz termorenowacyjny przeznaczony będzie na dalsze docieplanie budynków.
3. Pozyskiwanie środków zewnętrznych na działania termorenowacyjne i poszanowanie energii.
4. Realizacja wniosków złożonych przez mieszkańców.

Wojna na Ukrainie nie ma wpływu na działalność Spółdzielni i nie stanowi zagrożenia dla kontynuowania działalności. Spółdzielnia nie współpracuje z firmami z Ukrainy, Białorusi czy Rosji.

Ogólna sytuacja gospodarcza (inflacja, wzrost kosztów pracy, materiałów i towarów) może spowodować opóźnienia w regulowaniu przez mieszkańców i użytkowników lokali zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zobowiązań.

Podsumowując przedstawione dane, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. Mimo istnienia zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zachowana jest płynność finansowa, a wszelkie zobowiązania regulowane są terminowo. Nie dostrzegamy żadnych zagrożeń, ani niepewności, co do dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

Z-ca Prezesa Zarządu
Sławomir Kowalski

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Zawadzki

Brodnica, 17.03.2026 rok