

I. STAN ŚRODKÓW GOSPODARCZYCH ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

	2024 r.	2025.
• Stan środków na początek roku -brutto	12.684.362,16	12.500.855,94
• Zakupiono - maszyny i urządzenia	0,00	10.155,50
• Likwidacja, sprzedaż maszyn i urządzeń	0,00	59.536,00
• Przeniesien. gruntu na wł. odrębną	8.744,31	7.046,78
• Przen.praw. lok.mieszk. na wł. odrębną	10m/ 174.761,91	6m/ 84.367,34
• Stan środków na koniec roku	12.500.855,94	12.360.061,32
• Umorzenie środków trwałych	7.011.849,72	7.100.020,50
Rzeczowy majątek trwały netto	5.489.006,22	5.260.040,82

II. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Przychody 31-12-2024	Przychody 30-06-2025	Różnica do ub.roku	Wsk.% do planu p.5:3	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Wpływy z eksploatacji mieszkań	2 045 550,00	1 852 891,92	2 045 420,46	192 528,54	99,99	
	Oplaty na fundusz remontowy	1 348 244,10	985 461,63	1 344 245,34	358 783,71	99,70	
	Zaliczka na legalizację wodomierzy	29 700,00	29 445,00	29 891,00	446,00	100,64	
Razem wpływy z eksploatacji mieszk.		3 423 494,10	2 867 798,55	3 419 556,80	551 758,25	99,88	
2	Wpływy z lokali użytkowych	760 700,00	657 504,50	758 490,57	100 986,07	99,71	
3	Opł.za pomieszczenia dodatkowe	7 006,20	6 919,80	7 006,20	86,40	100,00	
4	Opł. dodatk. za mieszk.w najmie	46 068,42	37 759,43	46 068,42	8 308,99	100,00	
5	Dzierżawy (st.trafo)	3 132,00	3 132,00	3 132,00	0,00	100,00	
6	Dzierżawy (altana śmietnikowa)	1 400,00	1 289,88	1 396,44	106,56	99,75	
7	Dzierżawy (monitoring)	1 620,00	1 567,80	1 620,00	52,20	100,00	
8	Energia elektryczna	52 000,00	61 193,34	55 568,75	-5 624,59	106,86	
9	Pożytki i pozostałe przychody	5 600,00	5 018,20	15 389,49	10 371,29	274,81	
I. Ogółem wpływy z eksploatacji		4 301 020,72	3 642 183,50	4 308 228,67	666 045,17	100,17	
10	Oplaty za wodę	625 600,00	524 557,08	608 223,04	83 665,96	97,22	
11	Oplaty za kanalizację	1 429 100,00	1 111 697,70	1 386 676,00	274 978,30	97,03	
12	Opł.za wywóz nieczystości stałych	1 076 751,00	967 607,94	1 079 552,00	111 944,06	100,26	
13	Opł.za sprzątanie klatek schod.	277 260,00	270 171,00	277 431,00	7 260,00	100,06	
14	Opł.za korespondencję	2 230,00	2 299,40	2 317,70	18,30	103,93	
15	Oplaty za podatki od nieruchomości	59 851,00	158 997,35	53 960,30	-105 037,05	90,16	
16	Oplaty za energię ciepłą	3 814 000,00	3 560 791,06	3 997 144,83	436 353,77	104,80	
II. Razem przychody za media (poz. 10-16)		7 284 792,00	6 596 121,53	7 405 304,87	809 183,34	101,65	
17	Przychody z odsprzedaży materiał.	3 200,00	7 203,86	22 908,13	15 704,27		
18	Przychody finansowe – odsetki	141 500,00	158 722,02	148 009,47	-10 712,55		
19	Przychody operacyjne	25 000,00	18 078,16	29 134,33	11 056,17		
20	Przychody operacyjne (inne)	0,00	0,00	0,00	0,00		
21	Przychody ze środ.trwałych (samochód)	0,00	0,00	1 000,00	1 000,00		
22	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00		
Ogółem przychody (poz.1-21)		11 755 512,72	10 422 309,07	11 914 585,47	1 492 276,40	101,35	

III KOSZTY DZIAŁANOŚCI OPERACYJNEJ ZA 12 M-CY 2025 ROK

powierzchnia użytkowa zasobów gospodarki mieszkaniowej

70 830,24 m²

Ip	Wyszczególnienie	Plan 2025	Kwota w złotych		Różnica do ub.roku	stawki jednostk. na 1m2	Wsk.% do planu p. 5:3	Uwagi
			31.12.2024	31.12.2025				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Wynagrodzenia osobowe	1 321 329,00	1 138 646,59	1 308 239,73	169 593,14	1,54	99,01	
2	Wynagrodzenia bezosobowe	204 271,20	173 967,20	185 340,40	11 373,20	0,22	90,73	
3	Składki ZUS	256 000,00	232 082,07	246 505,07	14 423,00	0,29	96,29	
4	Fund.świadcz.socjaln.	31 600,00	31 958,67	35 517,68	3 559,01	0,04	112,40	
5	Materiały biurowe	8 000,00	10 025,31	5 964,91	-4 060,40	0,01	74,56	
6	Materiały do remontów i konserwacji	75 000,00	90 245,60	79 868,20	-10 377,40	0,09	106,49	
7	Energia elektryczna	40 000,00	35 781,96	49 854,94	14 072,98	0,06	124,64	
8	Sprzątanie terenów osiedlowych	327 840,00	319 971,24	327 501,27	7 530,03	0,39	99,90	
9	Usługi bankowe	14 600,00	14 559,02	14 406,20	-152,82	0,02	98,67	
10	Amortyzacja	4 830,00	5 775,62	5 540,88	-234,74	0,01	114,72	
11	Wydatki na BHP	10 000,00	12 436,12	10 150,79	-2 285,33	0,01	101,51	
12	Ubezpieczenia majątkowe	57 050,00	51 304,69	57 034,00	5 729,31	0,07	99,97	
13	Delegacje i ryczałty	8 500,00	9 085,96	7 589,50	-1 496,46	0,01	89,29	
14	Usługi telefoniczne	5 300,00	5 153,81	5 434,51	280,70	0,01	102,54	
15	Usługi kominiarskie	60 000,00	62 877,60	59 925,60	-2 952,00	0,07	99,88	
16	Usługi RODO	6 000,00	6 000,00	6 000,00	0,00	0,01	100,00	
17	Utrzym.placów zabaw i zieleni	14 000,00	13 264,08	20 118,50	6 854,42	0,02	143,70	
18	Szkolenia	10 000,00	8 012,67	9 178,15	1 165,48	0,01	91,78	
19	Składki Reg.Zw. Rewizyjnego	4 900,00	4 491,92	4 969,56	477,64	0,01	101,42	
20	Lustracja,bad.bilansu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21	Koszty opłat sądowych	400,00	0,00	350,00	350,00	0,00	87,50	
22	Koszty zw.z odręb.własnością	600,00	623,00	490,00	-133,00	0,00	81,67	
23	Deratyzacja, dezynsekcja	2 000,00	6 993,36	2 336,72	-4 656,64	0,00	116,84	
24	Pozostałe usługi obce	67 000,00	63 601,72	65 600,84	1 999,12	0,08	97,91	
25	Odczyty wodom+opl.abonam.	9 900,00	12 699,76	9 672,61	-3 027,15	0,01	97,70	
26	K-ty utrzym.biura (CO, energia, woda)	40 000,00	36 155,40	43 345,26	7 189,86	0,05	108,36	
27	Pozostałe koszty i usługi niemiat.	16 784,00	16 544,56	13 746,47	-2 798,09	0,02	81,90	
28	Przeгляд budynków (roczny i 5-letni)	24 300,00	24 287,57	24 274,57	-13,00	0,03	99,90	
29	Przeгляд budynków (instal. gazowa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
30	Świadectwo charakteryst.energet.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
31	Podatek od nieruchom.biuro+dz.tech.	1 165,00	0,00	2 034,00	2 034,00	0,00	174,59	
32	Podatek od nieruchom.części wspólne	4 387,00	0,00	3 280,60	3 280,60	0,00	74,78	
33	Wieczyste użytkowanie - droga wew.	128,00	128,00	128,00	0,00	0,00	100,00	
I	Razem eksploatacja	2 625 884,20	2 386 673,50	2 604 398,96	217 725,46	3,06	99,18	
	Koszty zarządu przypad. na lok. użytk.	-86 245,00	-75 806,26	-86 168,12	-10 361,86	-0,10	99,91	
i	RAZEM EKSPLOATACJA LOK.MIESZK.	2 539 639,20	2 310 867,24	2 518 230,84	207 363,60	2,96	99,16	
1	Koszty zarządu przypad. na lok. użytk.	86 245,00	75 806,26	86 168,12	10 361,86		99,91	
2	Amortyzacja lokali użytkowych	39 077,00	39 076,89	39 076,89	0,00		100,00	
3	Remonty lokali użytkowych	100 000,00	128 593,32	49 116,67	-79 476,65		49,12	
4	Usługi bankowe lokali użytkowych	400,00	309,09	408,26	99,17		102,07	
5	Ubezpieczenia lokali użytkowych	3 190,00	2 857,64	3 186,89	329,25		99,90	
6	Usługi kominiarskie lokali użytkowych	1 435,00	1 356,60	1 400,00	43,40		97,56	
7	Odczyty wodomierzy lokali użytk.	0,00	78,46	0,00	-78,46		0,00	
8	Przeгляд budynków (instal. gazowa)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
9	Przeгляд budynków (roczny i 5-letni)	750,00	747,60	747,60	0,00		99,68	
10	Ogłoszenia na wynajem lok.uz.	300,00	52,02	0,00	-52,02		0,00	
11	Pozostałe koszty lok. użytkowych	200,00	1 502,85	1 680,02	177,17		840,01	
12	Dzierżawa altany śmietnikowej	1 400,00	1 289,88	1 355,52	65,64		96,82	
	Razem koszty lokali użytkowych	232 997,00	251 670,61	183 139,97	-68 530,64		78,60	
II	Fundusz remontowy	1 348 244,10	985 461,63	1 344 245,34	358 783,71	1,58	99,70	
	Zaliczka na legal. wodomierzy	29 700,00	29 445,00	29 891,00	446,00	1zł/szt.	100,64	
	RAZEM EKSPLOATACJA+FUND.REM.	4 150 580,30	3 577 444,48	4 075 507,15	498 062,67		98,19	
1	Koszty dostawy wody	635 600,00	532 957,02	616 321,15	83 364,13		96,97	
2	Koszty odprowadzenia ścieków	1 449 100,00	1 128 506,94	1 402 303,23	273 796,29		96,77	
3	Wywóz nieczystości stałych	1 076 751,00	967 606,00	1 079 552,00	111 946,00		100,26	
4	Energia elektryczna lok. użytk.	52 000,00	63 327,91	57 600,42	-5 727,49		110,77	
5	Sprzątanie klatek schodowych	277 260,00	270 171,00	277 431,00	7 260,00		100,06	
6	Opłata za korespondencję	2 230,00	2 299,40	2 317,70	18,30		103,93	
7	Podatek od nieruchomości	168 603,00	169 733,28	168 620,40	-1 112,88		100,01	
8	Wieczyste użytkowanie - trafo	107,00	106,95	106,95	0,00		99,95	
9	Koszty energii cieplnej	3 814 000,00	3 578 624,78	4 015 339,09	436 714,31		105,28	
	RAZEM koszty za media (poz.1-6)	7 475 651,00	6 713 333,28	7 619 591,94	906 258,66		101,93	
III	OGÓLEM EKSPLOATACJA PODST.	11 626 231,30	10 290 777,76	11 695 099,09	1 404 321,33		100,59	
1	Odprowadz materiał. i usług	3 200,00	7 203,86	22 907,98	15 704,12			
	RAZEM KOSZTY DZIAŁ. OPERACYJNEJ	11 629 431,30	10 297 981,62	11 718 007,07	1 420 025,45		100,76	
2	Koszty operacyjne	2 835,00	19 865,25	29 451,93	9 586,68			
3	koszty operacyjne	0,00	0,00	403 336,65	403 336,65			
4	K-ty środ.trwał.	0,00	0,00	0,00	0,00			
5	K-ty finansowe	0,00	0,00	256,00	256,00			
6	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00			
	OGÓLEM KOSZTY SM	11 632 266,30	10 317 846,87	12 151 051,65	1 833 204,78		104,46	

WYNIK FINANSOWY OGÓŁEM ZA 2024 ROK

Wyszczególnienie	Plan 2025	31.12.2024	31.12.2025	Różnica do ub.roku	Wsk.% do planu p. 4:2
1	2	3	4	5	6
Różnica przychodów nad kosztami (nadwyżka/niedobór)	123 246,42	104 462,20	-236 466,18	-340 928,38	
Wynik na GZM	-497 138,00	-482 604,87	-462 533,53	20 071,34	93,04
Wynik na pozostałej działalności gospodarczej -brutto	620 384,42	587 067,07	226 067,35	-360 999,72	36,44
- minus podatek dochodowy CIT-8 -19%	109 880,00	91 667,00	101 806,00	10 139,00	
Wynik na pozostałej działalności gospodarczej -netto	510 504,42	495 400,07	124 261,35	-371 138,72	24,341

- koszt eksploatacji podstawowej na 1m² za 2025 rok wyniósł: I-XII
2.518.230,84 : 70.830,24 m² : 12 m-cy = 2,96 zł/m²
- stawka eksploatacyjna w opłatach czynszowych wynosi = 2,40 zł/m²
- Różnica w opłatach = 0,56 zł/m²

IV. CENTRALNE OGRZEWANIE, CIEPŁA WODA ZA 2025 ROK

ROZLICZENIE CO I CW ZA ROK 2025

Miasto	Ilość		Przychody zaksięgowane	Koszty FK	Różnica
	CO m ²	CW m ³			
RAZEM ŁOBEZ	58 093,80	18 596,662	4 193 551,73	3 530 144,21	663 407,52
RAZEM WĘGORZYNO	4 780,09	1 588,081	367 017,20	350 637,51	16 379,69
RAZEM RESKO	1 891,60	973,230	174 751,68	164 707,00	10 044,68
CO KOREKTA LOK. UŻYTK. UB. ROK	0,00	0,000	-48 343,89	-48 343,89	0,00
Ogółem Spółdzielnia	64 765,49	21 157,973	4 686 976,72	3 997 144,83	689 831,89

Średnia odpłatność lokatorów za energię ciepłą w 2025 roku w poszczególnych miastach wyniosła:

ZESTAWIENIE WYSOKOŚCI STAWEK OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ W 2025 ROKU

L.p.	Adres	LOKALE MIESZKALNE																								
		CO						CCW																		
		wysokość zaliczki			koszt m ² I-XII	różnica stawki			wysokość zaliczki				koszt m ³		różnica stawki											
		I-II	III-VI	VII-XII		I-II	III-VI	VII-XII	I-V	VI-XI	X-XII	opłata stała I-II	opłata stała III-V	opłata stała VI-IX	opłata stała X-XII	I-XII	opłata stała I-XII	I-V	VI-XI	X-XII	opłata stała I-II	opłata stała III-V	opłata stała VI-IX	opłata stała X-XII		
Ł O B E Z																										
1	Kościuszki 1-3	5,30	4,90	4,26	1,04	0,64	26,00			14,00				19,43	19,13	6,57			-5,13							
2	Kościuszki 4	5,65	4,90	3,85	1,80	1,05																				
3	Kościuszki 5	5,80	5,20	4,47	1,33	0,73	22,00			12,00				16,78	13,59	5,22			-1,59							
4	Murarska 1-2	5,60	5,20	4,26	1,34	0,94	26,00			14,00				11,09	6,58	14,91			7,42							
5	Murarska 8-10	5,50	4,90	3,93	1,57	0,97	26,00			14,00				22,08	16,98	3,92			-2,98							
6	Bema 1-2	5,50		4,93	0,57			24,00			16,00				17,61	38,76	6,39			-22,76						
7	Bema 3-5	5,50		4,96	0,54																					
8	Bema 7-8A	5,30	5,00	4,07	1,23	0,93	26,00			14,00				16,24	16,84	9,76			-2,84							
9	Mickiewicza 6-8	4,70	4,50	3,68	1,02	0,82	26,00			14,00				16,66	14,82	9,34			-0,82							
10	Kom. Paryskiej 3-5	5,80	5,10	4,73	1,07	0,37	26,00			13,00				16,44	17,01	9,56			-4,01							
11	Kom. Paryskiej 6-7A	6,00	5,50	4,62	1,38	0,88	22,00			13,00				13,98	14,86	8,02			-1,86							
12	Kom. Paryskiej 9-11	5,60	5,00	4,30	1,30	0,70	24,00			13,00				15,55	15,49	8,45			-2,49							
13	Kom. Paryskiej 12-14	5,50	5,20	4,40	1,10	0,80	24,00			16,00				13,50	15,51	10,50			0,49							
14	Kom. Paryskiej 15-17	5,80	5,50	4,78	1,02	0,72	24,00			13,00				15,34	17,24	8,66			-4,24							
15	Kom. Paryskiej 18-20	5,80	5,50	4,61	1,19	0,89	24,00			15,00				14,59	16,36	9,41			-1,36							
16	Ogorodwa 4-4E	5,40	5,00	4,24	1,16	0,76	22,00			14,00				14,29	19,35	7,71			-5,35							
17	Niep.36-38 Ogr.5-5B	5,50	5,20	4,75	0,75	0,45	39,00			16,00				27,72	15,46	11,28			0,54							
18	Okopowa 18-26	5,90	5,50	4,65	1,25	0,85	22,00			13,00				15,35	16,15	6,65			-3,15							
19	Niepodległości 10-18	5,50	5,20	4,29	1,21	0,91	26,00			14,00				16,86	17,40	9,14			-3,40							
20	Budowlana 7-9	5,60	5,50	5,26	0,34	0,24	24,00			16,00				17,91	65,87	6,09			-49,87							
21	Budowlana 11-14	5,20	5,00	4,26	0,94	0,74	22,00			14,00				13,56	15,39	8,44			-1,39							
22	Szkolna 9-12	5,40	5,10	4,25	1,15	0,85	22,00			13,00				13,87	15,19	8,13			-2,19							
23	Orzeszkowej 1-1D	5,20	5,10	4,95	0,25	0,15	26,00			14,00				13,28	19,05	12,72			-5,05							
24	Orzeszkowej 2-2E	5,90	5,60	4,85	1,05	0,75																				
25	Orzeszkowej 3-3D	5,30	5,10	4,58	0,72	0,52																				
26	Orzeszkowej 4-4F	5,20	5,10	4,61	0,59	0,49																				
27	Orzeszkowej 5-5A	5,30	5,20	4,86	0,44	0,34																				
28	Orzeszkowej 8-8C	2,30-5,30		1,81-4,69				21,00			17,00				11,88	18,37	9,12			-1,37						
29	Orzeszkowej 9-9C	3,20-5,20		2,10-4,42				21,00			17,00				12,35	18,01	8,65			-1,01						
R E S K O																										
1	Borków 6-14	5,20	6,10	6,90	5,96	-0,76	0,14	0,94	24,00			13,00				16,00	24,09	12,83	-0,09			0,17	3,17			
WĘGORZYNO																										
1	Kopernika 12-12A-12B	5,00	5,60	5,01	-0,01	0,59	25,00			12,00				15,00	32,40	13,41	-7,40			-1,41	1,59					
2	Kopernika 14-15-16-17	5,20	5,40	5,13	0,07	0,27	25,00			12,00				15,00	25,24	11,40	-0,24			0,60	3,60					
3	Jagiellońska 12-12A	5,40	6,00	5,26	0,14	0,74	25,00			12,00				15,00	35,64	11,16	-10,64			0,84	3,84					
4	Os. Słoneczne 26-28	4,60	5,20	4,80	-0,20	0,40	25,00			12,00				15,00	33,54	17,23	-8,54			-5,23	-2,23					

V. FUNDUSZ REMONTOWY I KONSERWACJE w 2025R.

Fundusz remontowy tworzy się w ramach kosztów działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja przychodów i kosztów funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej. Niewykorzystany w ciągu roku fundusz remontowy przechodzi na rok następny.

Lp	Wyszczególnienie	OGÓLEM	ŁOBEZ	WĘGORZYNO	RESKO
	pow.użytkowa m ²	70 830,24	54 609,66	5 158,90	11 061,68
	BO 01.01.2025 r.	283 452,92	671 681,55	-158 303,29	-229 925,34
I	PRZYCHODY				
1	Naliczenia czynszowe	1 344 245,34	983 422,08	124 768,14	236 055,12
2	wpłaty na legaliz.wodomierzy	29 891,00	23 843,00	2 868,00	3 180,00
3	zasilenie z nadwyżki bilansowej 2024	12 795,20	9 865,02	931,93	1 998,25
4	Fundusz dodatkowy- wejścia do klatek schod.	3 516,53	0,00	0,00	3 516,53
5	pozostałe przychody	483,79	0,00	0,00	483,79
I	RAZEM PRZYCHODY	1 390 931,86	1 017 130,10	128 568,07	245 233,69
II	WYDATKI				
1	wyk.inst.wod.kan.i c.w.	418 935,44	418 935,44	0,00	0,00
2	wymiana okien na kłatkach sch., w drzwiach wejśc.	19 220,00	16 420,00	0,00	2 800,00
3	wymiana grzejników	1 185,71	1 185,71	0,00	0,00
4	remont klatek i drzwi wejściowych do klatek, maty antypoślizgowe, okładziny wejściowe	204 819,25	195 952,18	0,00	8 867,07
5	mycie elewacji	13 328,23	13 328,23	0,00	0,00
6	remont balkonów	210 520,62	210 520,62	0,00	0,00
7	remont tablic elektrycznych, instalacji elektr., rozdzielnic przedlicznikowych	119 836,70	77 003,60	16 942,00	25 891,10
8	czyszczenie instalacji CO, wymiana zaworów	22 953,79	12 231,66	10 722,13	0,00
9	dociep. stropodachu, hydroizolacja, remont dachu, rynien	155 348,35	152 463,00	2 885,35	0,00
10	remont kominów	27 784,31	21 994,31	0,00	5 790,00
11	remont placu betonowego po byłej kotłowni, wejścia do kotłowni	6 594,22	3 690,00	2 904,22	0,00
12	wymiana poziomów kanalizacyjnych i wodnych	156 832,16	979,30	130 852,86	25 000,00
13	wymiana zaworów i śrubunków przed wodomierzami, wodomierzy i modułów	2 413,14	1 904,93	341,93	166,28
14	gabloty ogłoszeniowe	10 864,65	10 864,65	0,00	
15	cięcie drzew, nasadzenia krzewów, żywopłoty	44 997,00	33 786,60	5 000,40	6 210,00
16	plac zabaw (wymiana piasku, remont zabawek, ogrodzenie placu zabaw)	28 068,61	28 068,61	0,00	0,00
17	montaż ławek i stojaków rowerowych	9 072,01	8 848,12	0,00	223,89
18	montaż i remont anteny zbiorcz., domofonów	3 875,25	2 655,00	0,00	1 220,25
19	pozostałe (nasady kominowe, zawory+głowice)	3 878,71	1 325,49	140,22	2 413,00
II	RAZEM WYDATKI	1 460 528,15	1 212 157,45	169 789,11	78 581,59
	WYNIK (BO+I-II) 31.12.2025 r.	213 856,63	476 654,20	-199 524,33	-63 273,24

VI. ROZRACHUNKI Z TYTUŁU EKSPLOATACJI za 12 miesięcy.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH					
WYNOSI WG STANU NA 31.12.2025					
L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	DATA		RÓŻNICA	
		31-12-2024	31-12-2025	KWOTA ZŁ	
1.	LOKALE MIESZKALNE				
	OGÓLEM:	402 136,57	389 954,95	-12 181,62	
	Łobez	312 757,78	298 707,38	-14 050,40	
	Węgorzyno	31 394,06	26 249,10	-5 144,96	
	Resko	57 984,73	64 998,47	7 013,74	
2.	LOKALE UŻYTKOWE				
	OGÓLEM:	31 959,86	55 319,20	23 359,34	
	Łobez	30 010,57	52 915,83	22 905,26	
	Węgorzyno	32,56	68,34	35,78	
	Resko	1 916,73	2 335,03	418,30	
3.	WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH NA 31.12.2025				
	Z TYT. OPŁAT MIESZKANIOWYCH (W %)				
	OGÓLEM:	3,86	3,42	-11,40	
4.	ROZNIKA WYMIAR OPŁAT W OKRESIE I-XII				
	od lokali mieszkalnych	10 411 057,57	11 406 924,34	995 866,77	
	od lokali użytkowych	1 186 433,43	1 197 368,42	10 934,99	
5.	DODATKI MIESZKANIOWE WYPŁACONE CZŁONKOM				
	Z TYT. OPŁAT CZYNSZOWYCH				
		31-12-2024		31-12-2025	
	OGÓLEM:	117	125.460,50	103	122.493,65
	Łobez	91	97.677,35	80	98.821,81
	Węgorzyno	9	7.195,94	7	4.964,57
	Resko	17	20.587,21	16	18.707,27
				-14	-2.966,85
				-11	1.144,46
				-2	-2.231,37
				-1	-1.879,94

Wskaźnik zaległości w opłatach mieszkaniowych w 2024 r. wyniósł 3,86 %, a w 2025 r. 3,42 %. Odnosnie zadłużenia prowadzimy systematyczną analizę zaległości, kontaktujemy się telefonicznie i osobiście z zalegającymi członkami i najemcami lokali użytkowych. Wysyłamy wezwania do zapłaty, w trudnych przypadkach kierujemy sprawy do Sądu.

W ciągu okresu sprawozdawczego wysłano 610 SMS-ów oraz 32 wezwania o zapłatę w formie pisemnej w tym: w Łobzie –14, w Resku – 15, w Węgorzynie – 3.

Na drogę sądową wystąpiono z pozwem o zapłatę przeciwko 7 osobom, postępowanie komornicze wszczęto przeciwko 4 osobom, odbyła się 1 egzekucja z nieruchomości.

VII. Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej na 31.12.2025r. wynosi 11 osób.

VIII. OGÓLNA OCENA STANU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI.

Sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za 2025 rok dokonała Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

Z ustaleń Komisji wynika, że sprawozdanie finansowe za 2025 rok jest opracowane prawidłowo i przedstawia rzetelne wyniki działalności gospodarczej Spółdzielni.

Bilans sporządzony za dzień 31.12.2025r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 11.752.202,80 zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. wykazuje:

1. niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie **-462.533,53 zł.**
2. zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **124.261,35 zł.**

Wobec powyższych ustaleń wnosimy o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie.

GLÓWNY KSIĘGOWY

GLÓWNA KSIĘGOWA
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


mgr Maria Cichońska

CZŁONEK ZARZĄDU


Zdzisław Błaszczak

ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. członkowsko-mieszkaniowych


mgr Katarzyna Rzepkowska

PREZES ZARZĄDU
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI


mgr Jolanta Wasielewska

Ip	Wyszczególnienie	Nr konta	lokale mieszkalne		RAZEM 31-12-2025		pozostała działalność gospod.		RAZEM 31-12-2025	Ogółem na 31-12-2025
			Łobez	Węgorzyno	Restko	RAZEM 31-12-2025	Łobez	Węgorzyno		
501//01		287 750.49	27 170.20	58 296.55	373 217.24	0.00	0.00	0.00	0.00	373 217.24
555/01		679 498.76	64 191.32	137 638.61	881 328.69	45 326.00	0.00	8 367.80	53 693.80	935 022.49
555/02	Place	134 690.42	12 724.02	27 282.76	174 697.20	8 984.53	0.00	1 658.67	10 643.20	185 340.40
	1 Razem Place	1 101 939.67	104 085.54	223 217.92	1 429 243.13	54 310.53	0.00	10 026.47	64 337.00	1 493 580.13
501//03		51 383.99	4 851.79	10 410.10	66 645.88	0.00	0.00	0.00	0.00	66 645.88
555/03	składki ZUS	130 707.12	12 347.72	26 475.91	169 530.75	8 718.82	0.00	1 609.62	10 328.44	179 859.19
	2 Razem składki ZUS	182 091.11	17 199.51	36 886.01	236 176.63	8 718.82	0.00	1 609.62	10 328.44	246 505.07
501//04	Fund świadczeń socjalnych	14 785.72	1 396.10	2 995.46	19 177.28	0.00	0.00	0.00	0.00	19 177.28
555/04		11 874.88	1 121.81	2 405.36	15 402.05	792.11	0.00	146.24	938.35	16 340.40
	3 RAZEM Fund świadc.socjaln.	26 660.60	2 517.91	5 400.82	34 579.33	792.11	0.00	146.24	938.35	35 517.68
555/05	Mat.biurowe, prenumeraty.	3 611.03	341.13	731.45	4 683.61	240.87	0.00	44.47	285.34	4 968.95
555/09	Znaczniki pocztowe	723.78	66.38	146.61	936.77	48.28	0.00	8.91	57.19	995.96
	Razem materiały biurowe	4 334.81	409.51	878.06	5 622.38	289.15	0.00	53.38	342.53	5 964.91
501//11	Mat. do rem.i konserw.	45 294.30	2 944.74	10 850.70	59 089.74	0.00	0.00	0.00	0.00	59 089.74
501//25	Koszty zw z rem.zasieków śmietnikowyc	49.80	0.00	0.00	49.80	0.00	0.00	0.00	0.00	49.80
555/23	k-ty utrzymania samochodu	15 063.91	1 423.07	3 051.33	19 538.31	1 004.84	0.00	185.51	1 190.35	20 728.66
	6 Razem materiały	60 408.01	4 367.81	13 902.03	78 677.85	1 004.84	0.00	185.51	1 190.35	79 868.20
501//08	energia elektryczna	37 099.91	3 877.77	8 877.26	49 854.94	0.00	0.00	0.00	0.00	49 854.94
	8 sprzątanie terenów osiedlowych	237 501.27	37 200.00	52 800.00	327 501.27	0.00	0.00	0.00	0.00	327 501.27
501//07	usługi bankowe	10 741.94	1 682.39	1 981.87	14 406.20	0.00	0.00	0.00	0.00	14 406.20
501//06		1 656.82	89.33	191.62	1 937.77	0.00	0.00	0.00	0.00	1 937.77
555/06	amortyzacja	2 618.45	247.36	530.39	3 396.20	174.66	0.00	32.25	206.91	3 603.11
	10 Razem amortyzacja	4 275.27	336.69	722.01	5 333.97	174.66	0.00	32.25	206.91	5 540.88
501//13	wydatki na BHP	4 617.21	408.78	877.04	5 903.03	0.00	0.00	0.00	0.00	5 903.03
555/10		3 086.93	291.62	625.29	4 003.84	205.91	0.00	38.01	243.92	4 247.76
	11 Razem BHP	7 704.14	700.40	1 502.33	9 906.87	205.91	0.00	38.01	243.92	10 150.79
555/17	ubezpieczenia	2 756.83	260.44	558.42	3 575.69	183.89	0.00	33.95	217.84	3 793.53
501//09	ubezpieczenia	41 048.30	3 877.65	8 314.52	53 240.47	0.00	0.00	0.00	0.00	53 240.47
	12 Razem ubezpieczenia	43 805.13	4 138.09	8 872.94	56 816.16	183.89	0.00	33.95	217.84	57 034.00
555/11	13 delegacje i ryczałty	5 515.44	521.04	1 117.20	7 153.68	367.91	0.00	67.91	435.82	7 589.50
555/07	14 usł.telefoniczne	3 949.36	373.09	799.98	5 122.43	263.44	0.00	48.64	312.08	5 434.51
501//10	15 usł.kominiarskie	46 580.10	4 132.80	9 212.70	59 925.60	0.00	0.00	0.00	0.00	59 925.60
555/31	16 usługi RODO	4 360.32	411.91	883.22	5 655.45	290.86	0.00	53.69	344.55	6 000.00
501//12	17 utrzym.placów zabaw i zieleni	17 511.16	867.50	1 739.84	20 118.50	0.00	0.00	0.00	0.00	20 118.50
555/12	18 szkolenia	6 669.94	630.10	1 351.05	8 651.09	444.92	0.00	82.14	527.06	9 178.15
555/13	19 składki Zw Rewizyjnego RP	3 611.48	341.17	731.54	4 684.19	240.90	0.00	44.47	285.37	4 969.56
555/14	20 Lustracja,bad.bilansu	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
555/15	21 opłaty sądowe	254.35	24.03	51.52	329.90	16.97	0.00	0.00	0.00	350.00
501//14	22 k-ty zw z odrębna własnością	210.00	70.00	210.00	490.00	0.00	0.00	0.00	0.00	490.00
555/19	ochrona mienia	1 517.47	143.35	307.38	1 968.20	101.22	0.00	18.69	119.91	2 088.11
555/24	usługi obce	458.75	43.34	92.92	595.01	30.60	0.00	5.65	36.25	631.26
555/35	usługi BHP	3 157.74	298.31	639.63	4 095.68	210.64	0.00	38.88	249.52	4 345.20
555/08	usługi informatyczne	17 277.51	1 632.18	3 499.72	22 409.41	1 152.50	0.00	212.76	1 365.26	23 774.67
555/29	pozostałe koszty	592.65	55.98	120.04	768.67	39.53	0.00	7.28	46.83	815.50
555/21,27,33	k-ty utrzym.biura-pozostale	7 828.26	739.53	1 585.68	10 153.47	522.18	0.00	96.40	618.58	10 772.05
555/22	k-ty zw z utrzymaniem biura (isc+zw.)	696.23	65.77	141.03	903.03	46.44	0.00	8.57	55.01	958.04
555/20,28	k-ty zw z utr.biura-en.elekt.,C.O.	21 209.68	2 003.65	4 296.21	27 509.54	1 414.79	0.00	261.19	1 675.98	29 185.52
555/18,26	koszty zw z WZCZ	181.19	17.12	36.70	235.01	12.09	0.00	2.22	14.31	249.32
501//28	ogłoszenia	420.66	0.00	0.00	420.66	0.00	0.00	0.00	0.00	420.66
501//34	dzierżawa gruntu pod zaskiek	3 696.96	1 219.00	0.00	4 915.96	0.00	0.00	0.00	0.00	4 915.96
501//15	odczyty wodom+opt.abonam. z.w.	7 389.16	677.85	1 605.60	9 672.61	0.00	0.00	0.00	0.00	9 672.61
	24 Razem pozostałe koszty	51 583.07	5 910.31	9 057.45	66 550.83	2 152.81	0.00	397.40	2 550.23	69 101.06
555/36	25 przegląd budynków (roczny i 5-letni)	18 707.10	2 567.50	2 935.64	24 210.24	0.00	0.00	0.00	0.00	24 210.24
555/36	26 przegląd budynków (roczny i 5-letni)	46.75	4.42	9.47	60.64	3.12	0.00	0.57	3.69	64.33
501//35	świadectwo charakterystyki energet.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
501//39	podatek od nieruchomości.biuro+dz.tech.	1 478.20	139.64	299.41	1 917.25	98.60	0.00	18.15	116.75	2 034.00
501//40	wieczyste użytkowanie - droga wew.	1 857.60	766.00	657.00	3 280.60	0.00	0.00	0.00	0.00	3 280.60
501//1,41		0.00	128.00	0.00	128.00	0.00	0.00	0.00	0.00	128.00
	RAZEM EKSPLOATACJA	1 926 570.12	197 906.77	393 763.95	2 518 230.84	72 739.50	0.00	13 428.60	86 168.12	2 604 398.96
501//24	Fundusz remontowy	983 422.08	124 768.14	236 055.12	1 344 245.34	0.00	0.00	0.00	0.00	1 344 245.34
501//27	Zaliczka na leg.wodomierzy	23 843.00	2 868.00	3 180.00	29 891.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29 891.00
	Razem odpisy na remontowy	1 007 265.08	127 636.14	239 235.12	1 374 136.34	0.00	0.00	0.00	0.00	1 374 136.34
501//06	Amortyzacja lokali użytkowych	0.00	0.00	0.00	0.00	31 753.18	0.00	7 323.71	39 076.89	39 076.89
501//11	Remonty lokali użytkowych	0.00	0.00	0.00	0.00	45 412.05	0.00	3 704.62	49 116.67	49 116.67
501//05	Usługi bankowe lokali użytkowych	0.00	0.00	0.00	0.00	408.26	0.00	0.00	408.26	408.26
501//09	Usługi kominiarskie lokali użytkowych	0.00	0.00	0.00	0.00	2 681.40	0.00	505.49	3 186.89	3 186.89
501//10	Usługi wodomierzy lokali użytkowych	0.00	0.00	0.00	0.00	1 260.00	0.00	140.00	1 400.00	1 400.00
501//15	Przeład budynków (instalacja gazowa)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
501//36	Przeład budynków (roczny i 5-letni)	0.00	0.00	0.00	0.00	658.60	0.00	89.00	747.60	747.60
501//16	Pozostałe koszty lok. użytkowych	0.00	0.00	0.00	0.00	1 680.02	0.00	0.00	1 680.02	1 680.02
501//28	Ogłoszenia na wynajem lok.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
501//34	Dzierżawa altany śmietnikowej	0.00	0.00	0.00	0.00	1 355.52	0.00	0.00	1 355.52	1 355.52
	Razem koszty lokali użytkowych	0.00	0.00	0.00	0.00	85 209.03	0.00	11 762.82	96 971.85	96 971.85
	Ogółem fund.rem.+koszty lok.	1 007 265.08	127 636.14	239 235.12	1 374 136.34	85 209.03	0.00	11 762.82	96 971.85	1 471 108.19
	III RAZEM EKSPLOAT.+FUND.REM.(I+II)	2 933 835.20	325 542.91	632 989.07	3 892 367.18	157 948.53	0.00	25 191.42	183 139.97	4 075 507.15
501//20	1 woda	490 297.57	41 150.78	1 058.14	602 506.49	12 121.54	31.14	1 661.98	13 814.66	616 321.15
501//21	2 kanalizacja	1 144 929.35	79 448.33	146 139.34	1 370 517.02	28 306.77	61.28	3 418.16	31 786.21	1 402 303.23
501//22	3 wywóz nieczystości stałych	822 132.00	92 402.00	165 018.00	1 079 552.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1 079 552.00
501//26	4 sprzątanie klatek schodowych	223 344.00	15 840.							