

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku z działalności w okresie I.2025 - XII.2025 r.

### **I. Skład i działalność Zarządu Spółdzielni.**

1) Zarząd M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, działał w dwuosobowym składzie, zgodnie z § 106 pkt.1 obowiązującego Statutu Spółdzielni, i tak:

- Katarzyna Sasiadek pełniąca funkcję Prezesa Zarządu - zatrudniona na stanowisku Kierownika Spółdzielni.
- Jolanta Szweda pełniąca funkcję Z-cy Prezesa Zarządu do 4.12.2025r. zatrudniona na stanowisku Głównego Księgowego do 4.12.2025 r.
- Beata Pałka-Pamuła pełniąca funkcję Członka Zarządu od 4.12.2025 r. oddelegowana czasowo z Rady Nadzorczej

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 2,21 etatu i na dzień 31.12.2025 r. w M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zatrudnionych było ogółem 2 osoby, w tym:

- pracownicy biurowi: 1 osoba (1etat)
- pracownicy obsługi: 1 osoba (0,75 etatu)

Planowany na 2025 r. fundusz płac pracowników etatowych Spółdzielni w kwocie 317.820,80 zł został wykonany w wielkości 345.704,82 zł tj. 108,77 % założeń planu rocznego 2025 r. z uwzględnieniem należności wynikającymi ze stosunku pracy w wyniku zgonu w dniu 4.12.2025 r. zatrudnionej na stanowisku Głównego Księgowego Pani Jolanty Szweda.

W okresie I/2025 – XII/2025 r. Zarząd Spółdzielni odbył 14 protokołowanych posiedzeń, których tematyka dotyczyła całokształtu bieżącej działalności M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku w szczególności zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych, konserwacji i remontów bieżących majątku Spółdzielni, zarządzania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi odrębną własność użytkowników tych lokali, zagadnieniami członkowskimi w głównej mierze z przyjęciem w poczet członków Sp-ni oraz wykreśleniami z rejestru członków rezygnujących po sprzedaży i członków zmarłych, gospodarką finansową Spółdzielni, przestrzegania dyscypliny założonych w rocznych planach działalności gospodarczej, poziomów kosztów tej działalności, zagadnień dot. windykacji należności Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali jak również organizacją pracy i kontynuacją działalności Zarządu Sp-ni po nagłej śmierci w dniu 4.12.2025 r. Z-cy Prezesa Zarządu. Z wyszukanego przez Zarząd Sp-ni dostępnego na rynku produktu finansowego - bezpieczne lokaty inwestycyjne w roku 2025 uzyskał dochód w wartości brutto 13.365,91 zł. W ramach swojej bieżącej działalności Zarząd współpracował z Radą Nadzorczą,

uczestnicząc w posiedzeniach tego organu przygotowując materiały analityczne i projekty uchwał Rady Nadzorczej.

## **II. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię.**

1) Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zarządzała 2 budynkami mieszkalnymi przy ul. Olsztyńskiej 5 i 7 w Gdańsku o łącznej ilości 179 lokali mieszkalnych oraz pow. użytkowej zasobów ogółem 12.381,47 m<sup>2</sup>. Na wielkość zasobów ogółem składała się powierzchnia użytkowa:

- lokali mieszkalnych – 11.030,77 m<sup>2</sup>
- lokali użytkowych (ogółem) – 1.350,70 m<sup>2</sup>

w tym:

- pow. użytkowa garaży – 324,0 m<sup>2</sup>
- pow. użytkowa lokali handlowo-usługowych i biurowych – 1.026,70 m<sup>2</sup>

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała w zarządzie grunty o łącznej powierzchni 18.899,0 m<sup>2</sup> - z czego grunty pod budynkami Olsztyńska 5 (dz. nr 69/7) oraz Olsztyńska 7 (dz. nr 69/6) o łącznej powierzchni 5.653,0 m<sup>2</sup> stanowią współwłasność M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku, natomiast grunty o łącznej powierzchni 13.246,0 m<sup>2</sup> stanowią grunty będące własnością Gminy – Miasta Gdańsk w użytkowaniu wieczystym Sp-ni.

2) Z powierzchni ogółem lokali mieszkalnych (11.030,77 m<sup>2</sup>) 3.441,13 m<sup>2</sup> (tj. 31,2 %) stanowi powierzchnię lokali mieszkalnych Spółdzielni, natomiast 7.589,64 m<sup>2</sup> (tj. 68,8 %) stanowi powierzchnię mieszkań osób posiadających odrębną własność – w zarządzie powierzonym Spółdzielni. Według stanu na 31.12.2025 r. M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku nie posiada mieszkań lokatorskich. Z ilości 179 mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię 56 lokali stanowi współwłasność Sp-ni (na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), natomiast 123 lokali zostało przekształconych w pełną, odrębną własność użytkowników tych mieszkań.

## **III. Zagadnienia członkowskie.**

W okresie sprawozdawczym stan zarejestrowanych członków M.L-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku na dzień 31.12.2025 r. wynosił 215 osób.

Stan mieszkańców zamieszkałych w lokalach administrowanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2025 r. wynosił 394 osoby.

#### **IV. Sprawy finansowo – księgowe.**

- 1) Sprawozdanie finansowe M.L.-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku zostało sporządzone przez Biuro Rachunkowe „HEPTA” w dniu 24.03.2026 r. i zostało zatwierdzone przez Zarząd Sp-ni.
- 2) Sprawozdanie finansowe Sp-ni za rok obrotowy 2025 ( od 01.01.2025 do 31.12.2025) zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.09.1994r-O rachunkowości (z późniejszymi zmianami) i składa się z:
  - wprowadzenia do sprawozdania finansowego i informacji dodatkowej;
  - bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2025 r.
  - rachunku zysków i strat za okres 01.01.2025 - 31.12.2025 r.

Sporządzony bilans za rok 2025 wykazuje po stronie aktywów i pasywów wielkość 3.707.664,59 zł wynikającą z prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przedstawia on rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.

Rachunek zysków i strat na działalności gospodarczej M.L.-W.S.M.B"KOKOSZKI" w okresie 01.01.2025 - 31.12.2025 r. zamknął się zyskiem netto w kwocie 60.349,49 zł.

Kwota 1.789,81 zł stanowiąca nadpłaty użytkowników lokali mieszkalnych z tytułu poniesionych kosztów GZM (media) zostanie rozliczona na poszczególne lokale mieszkalne w 2027 r.

Nadwyżka bilansowa w kwocie 60.349,49 zł podlegać będzie podziałowi - zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków M.L.-W.S.M.B"KOKOSZKI w Gdańsku.

Sytuacja finansowa M.L.-W.S.M.B"KOKOSZKI" w Gdańsku jest stabilna. Zachowana jest płynność finansowa, a wszystkie zobowiązania publicznoprawne Spółdzielni (zobowiązania podatkowe) oraz zobowiązania wobec dostawców mediów i usług były bieżąco regulowane.

#### **V. Gospodarka remontowa.**

Wpływy finansowe, limitowane wielkością stawek opłat na fundusz remontowy poszczególnych (wydzielonych) nieruchomości oraz majątku wspólnego Sp-ni – wyznaczają możliwości remontowe Spółdzielni na dany rok pozwalając na zabezpieczenie stanu wartości użytkowej zarządzanych nieruchomości i wykonywanie prac remontowych w budynkach i ich otoczeniu.

Z przyjętego na 2025 r planu remontów wykonano:

- polimeryzację pionu kuchенно-łazienkowego mieszkania nr 1 w budynku Olsztyńska 5A i pionu kuchennego mieszkania nr 2 w budynku Olsztyńska 5B,
- wymieniono siatkę przeciw siadaniu gołębi w niszach budynków Olsztyńska 5AB i 7AB,

- wymieniono ogrodzenia ogródków przed budynkami Olsztyńska 5AB i 7AB,
- remont parterów klatek 7A i 7B wraz z montażem gablot ogłoszeniowych,
- remont elewacji przybudówek wind na dachu budynku Olsztyńska 7A i 7B,
- remont rozdzielni dwustronnego zasilania w budynku Olsztyńska 7B,
- przebudowano - poszerzono przejazd przy szlabanach,
- wymieniono 2 kamery monitoringu

Przyjęty na 2025 r. plan remontów i napraw bieżących w ujęciu kosztowym został zrealizowany w całości zadań planowych i wg stanu na dn. 31.12.2025 r. zamknął się wielkością ogółem 197.660,74 zł.

Gdańsk, dnia 24.03.2026 r.

ZARZĄD  
MŁ-WSMB »KOKOSZKI«  
