

***Sprawozdanie z działalności Zarządu Administracji Domów Mieszkalnych
w Gołdapi Spółka z o. o.
za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.***

Spółka pod nazwą „Administracja Domów Mieszkalnych w Gołdapi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą 19-500 Gołdap ul. Konstytucji 3 Maja 3 powstała na mocy aktu założycielskiego Spółki z dnia 14.08.1998 r. Sporządzonym przez Notariusza Janusza Pawła Antonika w Gołdapi Rep. A Nr 2777/98 .

Postanowieniem z dnia 01.09.1998 r. Syg. Akt Ns-rej H-290/98 Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział V Gospodarczy wpisał Spółkę do Rejestru Handlowego RHB 1202.

Postanowieniem z dnia 26.09.2003 r. pod sygn. akt OL.VIII NS-REJ.KRS/3797/03/625 wydanym przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego została zarejestrowana pod numerem KRS 0000170417.

Dane wspólników:

- Gmina Gołdap 100 %

Władzami Spółki są :

-Rada Nadzorcza:

- Monika Bogdan
- Bartosz Kostecki do 31.07.2025 r.
- Anna Rawinis do 25.09.2025 r.
- Beata Dubrowna od 26.09.2025 r.
- Samuel Szulc od 26.09.2025 r.

- Zarząd jednoosobowy:

- Jan Zdzisław Modzalewski do 30.06.2025 r.
- Adam Jastrzębski od 01.07.2025 r.

Kapitał podstawowy Spółki o wartości 350.500,00 zł. należy w 100% do Gminy Gołdap i dzieli się na 701 udziałów.

PODSUMOWANIE ZARZĄDCZE

Rok obrotowy 2025 był dla Administracji Domów Mieszkalnych w Gołdapi sp. z o.o. rokiem przejściowym, w którym działalność Spółki prowadzona była w warunkach podwyższonego ryzyka organizacyjnego i kosztowego. Zarząd traktuje ten okres jako etap stabilizacji, niezbędny do przygotowania Spółki do dalszego, bezpiecznego funkcjonowania w kolejnych latach.

Istotnym czynnikiem wpływającym na przebieg roku obrotowego była zmiana Prezesa Zarządu w trakcie 2025 roku. Przejęcie zarządzania Spółką w połowie roku wymagało dokonania bieżącej analizy sytuacji finansowej, organizacyjnej oraz kontraktowej, a także oceny skutków decyzji podjętych przed zmianą składu Zarządu. Druga połowa roku została przez Zarząd przeznaczona przede wszystkim na zachowanie ciągłości operacyjnej, identyfikację ryzyk oraz rozpoczęcie działań korygujących, bez podejmowania decyzji mogących generować dodatkowe obciążenia finansowe.

Na wynik finansowy Spółki w 2025 roku istotny wpływ miały zdarzenia o charakterze jednorazowym, niezwiązane bezpośrednio z bieżącą efektywnością operacyjną. W szczególności dotyczyło to kosztów odprawy ustępującego Prezesa Zarządu oraz utraty najemcy powierzchni biurowych (Urząd Skarbowy), co spowodowało obniżenie przychodów przy jednoczesnym utrzymaniu części kosztów stałych. Zarząd podkreśla, że zdarzenia te nie mają charakteru trwałego i nie stanowią elementu strukturalnego modelu kosztowego Spółki.

W ocenie Zarządu strata wykazana za 2025 rok ma charakter incydentalny, a nie systemowy. Potwierdzeniem tej oceny są:

- utrzymanie portfela zarządzanych nieruchomości,
- stabilny poziom przychodów podstawowych z działalności zarządczej,
- bardzo dobre wskaźniki płynności finansowej,
- brak korzystania z finansowania zewnętrznego w postaci kredytów bankowych.

Pomimo ujemnego wyniku finansowego Spółka przez cały rok obrotowy zachowała pełną zdolność do regulowania zobowiązań, a struktura finansowania oparta była na bezpiecznym poziomie kapitałów własnych. Wskaźniki płynności finansowej w 2025 roku utrzymywały się na poziomie wyższym niż w latach poprzednich, co Zarząd ocenia jako istotny element stabilności finansowej Spółki w okresie podwyższonej presji kosztowej.

Zarząd, mając na uwadze rosnące koszty pracy, energii oraz usług zewnętrznych, podjął

w drugiej połowie 2025 roku działania korygujące, obejmujące w szczególności:

- rozpoczęcie renegotjacji stawek zarządczych ze wspólnotami mieszkaniowymi, w których wynagrodzenie nie było aktualizowane od wielu lat,
- indeksację opłat w oparciu o zapisy umowne oraz obowiązujące wskaźniki inflacji,
- analizę kosztów stałych i zmiennych pod kątem dalszej optymalizacji,
- działania ukierunkowane na utrzymanie portfela klientów oraz pozyskiwanie nowych zleceń.

Rok 2026 Zarząd traktuje jako okres powrotu do dodatniego wyniku finansowego, przy jednoczesnym zachowaniu ostrożnego podejścia do kosztów oraz koncentracji na podstawowej działalności Spółki. Planowane działania mają charakter stopniowy i są dostosowane do realiów lokalnego rynku oraz specyfiki spółki komunalnej, której nadrzędnym celem jest stabilne i rzetelne wykonywanie powierzonych zadań.

Zarząd uznaje rok 2025 za niezbędny etap porządkujący, który pozwolił na rzetelną ocenę sytuacji Spółki oraz przygotowanie fundamentów pod dalsze decyzje rozwojowe, podejmowane w sposób odpowiedzialny i transparentny wobec Rady Nadzorczej oraz Wspólnika.

I. Charakterystyka administrowanych zasobów

1. W minionym roku Spółka skutecznie realizowała swoje zadania statutowe, obejmujące:

- Zarządzanie nieruchomościami: Skuteczne administrowanie powierzonymi obiektami, zapewniając ich prawidłowe funkcjonowanie i utrzymanie w należytym stanie technicznym.
- Obsługa administracyjna: Efektywne zarządzanie dokumentacją, korespondencją oraz bieżącą obsługą administracyjną związanych z nieruchomościami.

Spółka administruje 107 budynkami Wspólnot Mieszkaniowych (w tym 97 dużymi i 10 małymi) i 13 budynkami mieszkalnymi oraz 101 budynkami gospodarczymi Gminy Gołdap, w których Gmina posiada 100% udziałów.

Gmina Gołdap posiada ogółem **275 lokali:**

mieszkalnych - 215

użytkowych - 25

socjalnych - 32

pomieszczenia tymczasowe – 3

Gmina posiada w swoich zasobach 13 budynków wybudowanych przed 1944 rokiem. Ponadto posiada udziały w 60 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Całość zasobów wymaga znacznych nakładów finansowych na utrzymanie we właściwym stanie technicznym.

2. Administracja Domów Mieszkalnych oprócz spraw związanych z bieżącą obsługą lokatorów (zarówno najemców jak też i właścicieli) prowadziła sprawy w imieniu:

a) właściciela Gminy Gołdap na podstawie spisanej umowy,

b) Wspólnot Mieszkaniowych :

- w dużych wspólnotach w uzgodnieniu z Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych po podjęciu stosownych uchwał,
- w małych wspólnotach na podstawie udzielonych pełnomocnictw.

3. W zakresie prowadzenia spraw w imieniu właściciela Gminy

Zestawienie wykonanych remontów w zasobach gminnych w 2025 roku :

-wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na ogólną wartość: **39 878,38 zł.**

Lp.	Adres	Ilość okien/drzwi	Koszt w zł.
1	Partyzantów 20/4	5 okien	8 439,00
2	Paderewskiego 10/2	2 okna	5 486,00
3	Kościuszki 8	3 okna – klatka schodowa	4 793,37
4	Okrzei 8	2 okna – klatka schodowa	3 834,00
5	Emilii Plater 5/4	1 okno	1 873,60
6	Pietraszki 4/13	1 okno balkonowe	1 274,40
7	Górna 20/5	1 drzwi do lokalu	2 592,00
8	11-go Listopada 10/2	1 drzwi do lokalu	2 460,00

9	Górna 25/4	1 drzwi do lokalu	2 337,00
10	Okrzei 8	3 okna-piwnica	924,00
11	Okrzei 8/1	1 okno	1 276,00
12	Kościuszki 14/2	1 okno	1 921,00
13	Pietraszki 4/4 ; 8	1 drzwi	2 668,01
Ogółem:			39 878,38

-remonty, ekspertyzy, konserwacje przeglądy wykonane w lokalach i budynkach gminnych na ogólną wartość: **388 998,19 zł.**

Lp.	Adres	Zakres robót	Koszt w zł.
1	Kościuszki 8	Wykonanie tynków zewnętrznych	41 203,92
2	Mazurska 13/2	Wymiana kotła C.O.	27 712,85
3	Górna 20/5	Wymiana kotła C.O.	20 983,00
4	Partyzantów 1	Podział piwnic	18 860,00
5	Okrzei 8/1	Wymiana kotła C.O.	33 500,00
6	Jaćwieska 19/7	Montaż i frezowanie wkładu kominowego	15 238,80
7	Mazurska 11/1	Montaż wkładu kominowego	13 068,00
8	Skoczne 3/2	Prace remontowe (sufity, ściany, podłogi komin)	13 000,00
9	Jaćwieska 19/6	Montaż i frezowanie wkładu kominowego	10 368,00
10	Mazurska 12/6	Montaż wkładu kominowego	9 620,00
11	Jaćwieska 19/1	Montaż kotła C.O., wykonanie nawiewu	9 600,00
12	Mazurska 11/3	Montaż wkładu kominowego	8 380,80
13	Grabowo ZOZ	Wykonanie schodów wejściowych	9 600,00
14	Mazurska 13/2	Montaż wkładu do kotła na pelet	5 000,00
15	Jaćwieska 11/11	Podwieszenie sufitu po zalaniu	4 980,00
16	Górna 20/5	Montaż wkładu kominowego	3 800,00
17	Armii Krajowej 34/57	Wykonanie nawiewów w lokalu	3 090,00
18	Jaćwieska 19/6	Podłączenie kotła C.O.	2 870,00

19	Warszawska 1/21	Montaż szafki licznikowej	2 500,00
20	Partyzantów 5	Usunięcie nieszczelności dachu	2 300,00
21	Niedzwica 24	Wykonanie naprawy stropu	2 250,00
22	Mazurska 11/1	Podłączenie kotła C.O.	1 880,00
23	Paderewskiego 29a/16	Malowanie sufitu po zalaniu	1 384,50
24	Partyzantów 5/5	Montaż wentylacji	1 200,00
25	Wolności 1/13	Prace naprawcze	989,45
26	Górna 20/5	Wykonanie zabudowy w ścianie	825,00
27	Grabowo biblioteka	Malowanie zalanego sufitu	691,06
28	Wojska Polskiego 12/21	Wykonanie prac ślusarskich	669,60
29	Żeromskiego 3 -kotłownia	Wykucie otworu drzwi, zbitie tynków, wymian wkładki	1 390,00
30	Górna 20/5	Wymiana nawiewu z czyszczeniem, montaż grzałki i wodomierza	780,00
31	Kościuszki 8	Montaż parapetów	518,40
32	Górna 20/5	Montaż grzałki i wodomierza	910,00
33	Mazurska	Wymiana zamka w drzwiach -garaż	320,00
34	Górna 20/5	Wymiana instalacji elektrycznej	5 800,00
35	Mazurska 11	Skucie tynków na budynku	3 100,00
Razem:			278 383,38
20		Usługi ogólnobudowlane, przeglądy budowlane i gazowe, rozbiórki	62 140,29
21		Usługi elektryczne, przeglądy, ekspertyzy, naprawy	5 000,00
22		Usługi hydrauliczne, naprawy, awarie, konserwacje wod-kan.	8 332,04
23		Usługi wykonanej dezynfekcji i deratyzacji	1 000,00
24		Ekspertyzy, przeglądy, czyszczenie kominów	34 142,48
Razem:			110 614,81
OGÓŁEM:			388 998,19

Ogólna wartość przeprowadzonych prac remontowych, przeglądów i ekspertyz w zasobach gminnych w 2025 roku wyniosła: **428 876,57 zł.**

4. Windykacja

W ramach prowadzonej windykacji dotyczącej należności czynszowych:

a/ do sądu skierowano **17** wniosków ,

b/ do komornika skierowano **6** spraw o należności w tym **4** o eksmisję,

c/ **ośmiu** osobom rozłożono na raty zaległości czynszowe i wystawiono **100** wezwań do zapłaty,

d/ poniesiono koszty sądowe i komornicze w wysokości 29 814,24 zł, zasądzono od lokatorów gminnych należności w wysokości 33 053,00 zł. (w tym : 8 517,94 zł. kosztów procesowych i 24 535,06 zł. należności z tytułu czynszu),

e/ na koniec grudnia 2025 roku było **2** niezrealizowane wyroki sądowe, a **7** wyroków nie posiada jeszcze klauzuli wykonalności,

Zadłużenia czynszowe w dalszym ciągu nie są możliwe do ściągnięcia i na koniec 2025 r. wyniosły :

- w ADM za okres 28.02.2005 r. - 31.12.2025 r. 119.442,96 zł. należności głównej
+ 43.446,49 zł. odsetek

-w Gminie za okres od 01.03.2005 r.- 31.12.2025 r. 1.548.112,00 zł. należności głównej
+1.424.558,38 zł. odsetek

Razem: 3.135.559,83 zł.

Największym problemem jest brak możliwości egzekucji świadczeń pieniężnych przez komornika od osób posiadających wyroki sądowe, skutkiem czego jest niedobór środków finansowych do bieżącego utrzymania zasobów komunalnych.

5. W zakresie prowadzenia spraw w imieniu wspólnot mieszkaniowych ADM Sp. z o.o. w 2025 roku wykonała następujące czynności związane z obsługą nieruchomości:

-wykonano dokumentacje techniczne na ogólną wartość: **1 625,00 zł.**

Lp.	Adres	Zakres opracowań	Koszt
1	Żeromskiego 8	dokumentacja do termomodernizacji	1 275,00
2	Żeromskiego 10	dokumentacja do wykonania stropu	350,00
Razem:			1 625,00

-wykonano prace remontowe i konserwacyjne we Wspólnotach Mieszkaniowych w 2025 roku na kwotę: **1 487 071,94 zł.**

Lp.	Adres	Opis robót	Koszt
1	Armii Krajowej 8	przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd budowlany, przegląd gazowy, usługa hydrauliczna, zakup kontenera na tekstylia, przegląd wyłącznik prądu,	923,60
2	Armii Krajowej 10	przegląd roczny budowlany, przegląd wył. ppoż, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd kominiarski, wymiana okna na klatce schodowej,	1 970,90
3	Armii Krajowej 11	przegląd instalacji elektrycznej, przegląd kominiarski z czyszczeniem, przegląd budowlany,	1 193,50
4	Armii Krajowej 12	przegląd instalacji elektrycznej, przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, zakup kontenera na tekstylia,	1 170,16
5	Armii Krajowej 13	przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd budowlany, przegląd gazowy, usunięcie zatoru kanalizacyjnego,	2 712,00
6	Armii Krajowej 34	czyszczenie przewodów kominowych, czyszczenie rynien, deratyzacja, naprawa dachu, wymiana wodomierzy, przegląd instalacji elektrycznej, przegląd gazowy, przegląd kominiarski, montaż halogenów, wymiana plafonów i żarówek, wylanie posadzki w piwnicy, regulacja drzwi balkonowych, naprawa dachu, wymiana pionu, wymiana pakietów szybowych, czyszczenie rynien,	57 270,45
7	Armii Krajowej 38	Czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, elektrycznej i budynku, naprawa włazu, naprawa podjazdu, montaż automatu odpowietrzającego, regulacja pieca olejowego,	3 453,60
8	Armii Krajowej 42	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd gazowy, zakup kontenera na tekstylia, wymiana zaworów wodomierza, montaż naświetlacza,	9 143,45
9	Babki 13	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, przegląd elektryczny, zakup kontenerów na odpady,	4 940,70
10	Budziska Leśne 1	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd głównego wył. prądu, przegląd gazowy, przegląd budowlany, zakup soli do hydroforu, przegląd zbiornika ścieków, czyszczenie stacji uzdatnia wody,	6 559,91
11	Cmentarna 5	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd budowlany, przegląd gazowy, zakup kontenera,	3 156,80
12	Galwecie 11 Beta	kontrola stanu technicznego i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gł. wył. prądu, roczny przegląd budowlany, przegląd instalacji gazowej, udrożnienie komina,	1 967,20
13	Gumbińska 4	przegląd budowlany, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, zakup łopaty do śniegu,	822,00
14	Gumbińska 6	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, zakup pojemnika na odpady,	899,20
15	Grabowo 27A	przegląd kominiarski, elektryczny, gazowy, budowlany,	1 232,00
16	Górna 15	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, demontaż żeliwnego pionu, usunięcie zatoru na	4 657,00

		leżaku kanalizacyjnym,	
17	Górna 20	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd budowlany, zakup pojemnika na odpady,	1 778,00
18	Górna 23	roczny przegląd budowlany, przegląd kominiarski, przegląd instalacji elektrycznej, zakup kontenera na odpady, wymiana wodomierzy na radiowe,	2 955,80
19	Górna 25	kontrola stanu technicznego oraz czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej w lokalach, przegląd elektryczny,	2 468,20
20	E. Plater 5	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej w lokalach, przegląd wył. ppoż., roczny przegląd budynku, naprawa dachu, ułożenie kostki brukowej,	23 727,6
21	Dolna 15	naprawa balkonu, wymiana leżaka kanaliz., przegląd głównego wyłącznika prądu, przegląd elektryczny w mieszkaniach, przegląd kominiarski z czyszczeniem, wymiana drzwi wejściowych, naprawa dachu,	10 460,56
22	11 Listopada 2	przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd roczny budowlany,	1 469,00
23	11 Listopada 3	przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd budowlany, odpowietrzenie instalacji C.O., udrożnienie przewodów wentylacyjnych,	1 648,48
24	11 Listopada 3A	przegląd roczny budowlany, przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych,	2 618,08
25	11 Listopada 4	przegląd budowlany, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, wymiana skorodowanego leżaka,	3 728,09
26	11 Listopada 7	czyszczenie i przegląd przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowych, okresowy przegląd budowlany, zakup i plantowanie kruszywa na wjeździe,	4 966,80
27	11 Listopada 10	przegląd instalacji elektrycznej, przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, skucie i ułożenie nowej opaski, udrożnienie przewodów wentylacyjnych,	9 217,00
28	11 Listopada 14	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd budowlany, montaż komina na ścianie budynku,	17 578,80
29	11 Listopada 16	przegląd kominiarski z czyszczeniem, przegląd elektryczny, udrożnienie wentylacji i montaż siatek na kominach,	9 453,50
30	Jaćwieska 11	przegląd instalacji gazowej, czyszczenie i przegląd przewodów kominowych, roczny przegląd elektryczny i budowlany, przegląd gazowy, wymiana pionu kanalizacyjnego, usunięcie zatoru leżaka,	15 959,11
31	Kolejowa 8	czyszczenie przewodów kominowych, roczny przegląd elektryczny konstrukcyjno-budowlany, przegląd gazowy,	1 514,20
32	Kościuszki 1	przegląd elektryczny, przegląd i czyszczenie przewodów komin.,przegląd budowlany, czyszczenie klimatyzacji,	1 636,08
33	Kościuszki 3	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, przegląd kominiarski, montaż siatek na kominach,	2 763,40
34	Kościuszki 5	przegląd instalacji elektrycznej, czyszczenie i przegląd przewodów kominowych, przegląd gazowy i budowlany,	4 695,00

		wymiana pokrywy na studnię, wymiana pokrycia zadaszenia balkonu,	
35	Kościuszki 6	czyszczenie przewodów kominowych, roczny przegląd budowlany, przegląd gazowy, przegląd kominiarski,	3 349,20
36	Kościuszki 10	przegląd instalacji elektrycznej, roczny przegląd elektryczny konstrukcyjno-budowlany, kontrola stanu tech.i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, wymiana połamanych dachówek,	4 434,80
37	Kościuszki 12	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, przegląd budowlany, wymiana kanalizacji,	3 617,40
38	Kościuszki 14	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, roczna kontrola stanu technicznego obiektu,	3 580,80
39	Kościuszki 18	czyszczenie przewodów kominowych, roczny przegląd elektryczny i konstrukcyjno-budowlany, przegląd instalacji gaz.w lokalach, kontrola stanu tech.i czyszczenie przewodów kominowych, wymiana kanalizacji,	12 845,98
40	Lipowa 1	przegląd kominiarski z czyszczeniem, przegląd budowlany, remont zalanej ściany, wycinka drzew,	6 355,50
41	Lipowa 5	kontrola stanu technicznego i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji elektrycznej, przegląd instalacji gazowej w lokalach, roczny przegląd elektryczny, wymiana wodomierzy,	7 095,69
42	Lwowska 2	przegląd instalacji elektrycznej, roczna kontrola przewodów wentylacyjnych, przegląd wyłącznik p.poż., serwis drzwi, wymiana elektro-zaczepu, wymiana zaworu bezpieczeństwa , wymiana pompy, montaż wymiennika płytowego,	16 338,78
43	Mazurska 4	przegląd sanitarny, elektryczny i konstrukcyjno-bud., przegląd instalacji gazowej w lokalach,okresowy przegląd instalacji elektrycznej, kontrola i czyszczenie przewodów kominowych,	3 327,40
44	Mazurska 5	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych., przegląd gazowy, przegląd konstrukcyjno -budowlany, naprawa zasilania,	2 589,60
45	Mazurska 7	roczny przegląd budowlany, przegląd gł.wył.prądu, kominiarski i czyszczenie kominów,	1 393,60
46	Mazurska 9	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji elektrycznej w lokalach, przegląd gazowy, przegląd budowlany, przegląd kominiarski,	889,50
47	Mazurska 12	przegląd włł.ppoż., kontrola stanu tech.i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny i konstrukcyjno-bud., montaż czyszczenie przewodów kominowych, wymiana pionu kanalizacyjnego, wymiana wodomierzy,	7 291,50
48	Mazurska 20	przegląd roczny budowlany, przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowy, przegląd gazowy,	2 076,80
49	Malarska 5	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, przegląd budowlany, przegląd kominiarski,	1 140,00
50	Mazurska 10	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, przegląd roczny budowlany, przegląd kominiarski,	2 038,70
51	Mazurska 23	przegląd kominiarski z czyszczeniem, przegląd gazowy, wymiana	13 590,50

		stolarki okiennej i drzwiowej, zakup kontenera na odpady,	
52	Mickiewicza 7	przegląd budowlany, przegląd kominiarski z czyszczeniem, wymiana leżaka kanalizacyjnego,	3 876,67
53	Nadbrzeżna 13	przegląd instalacji gazowej, przegląd przewodów wentylacyjnych, wymiana okien w piwnicy, montaż wiaty śmietnikowej, montaż samozamykacza,	22 879,71
54	Okrzei 3	przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd gazowy,	4 626,40
55	Paderewskiego 1	kontrola kominiarska, przeglądy: gazowy, wyl.ppoż., naprawa przewodu wentylacyjnego, odpowietrzenie instalacji C.O.	7 111,60
56	Paderewskiego 10	czyszczenie i przegląd przewodów kominowych, przegląd gł.wył.prądu, roczny przegląd sanitarny, elektryczny i konstrukcyjno-budowlany, montaż szlabanu, montaż wiaty śmietnikowej,	52 139,52
57	Paderewskiego 11	przegląd gazowy, przegląd kominiarski,	174,00
58	Paderewskiego 24	przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd 5-cio letni budowlany, przegląd elektr. przegląd gazowy,	1 789,00
59	Paderewskiego 29A	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, roczny przegląd sanitarny elektryczny konstrukcyjno – budowlany, przegląd gazowy, ocieplenie wiatrołapu, wymiana drzwi wejściowych,	22 242,00
60	Partyzantów 12	przegląd kominiarski, przegląd głównego wyłącznika prądu, przegląd 5-letni budowlany,	1 160,17
61	Partyzantów 14	przegląd budowlany, przegląd kominiarski i czyszczenie przewodów kominowych, wymiana pokrycia dachowego i remont elewacji,	158 067,50
62	Partyzantów 20	przegląd gazowy w lokalach, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd wyl. ppoż, przegląd budowlany,	5 605,30
63	Partyzantów 26	przegląd elektryczny, przegląd kominiarski, wymiana wodomierzy, wymiana ciepłomierza, zakup kontenera,	3 177,70
64	Partyzantów 27B	czyszczenie rynien, przegląd kominiarski, gazowy, elektryczny i budowlany, montaż górnej części wiaty śmietnikowej, montaż filtra siatkowego na obiegu C.O.	12 689,70
65	Partyzantów 28	okresowy przegląd instalacji elektrycznej, roczna kontrola kominiarska oraz przewodów wentylacyjnych, remont schodów,	8 282,97
66	Pl. Zwycięstwa 15	przegląd wyłącznika ppoż., przegląd kominiarski, gazowy,	1 682,40
67	Pl. Zwycięstwa 19	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd głównego wyłącznika prądu, przegląd 5-cio letni budowlany, przeg. gazowy, usunięcie zatoru kanalizacji,	4 203,06
68	Podgórna 4	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd budowlany i gazowy, zakup kontenera,	2 420,44
69	Przytorowa 1	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, remont budynku , dachu, montaż wideofonów, wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym,	330 145,98
70	1 Maja 15	przegląd głównego wyłącznika prądu, przegląd budowlany,	1 576,00

		przegląd gazowy, kominiarski, wymiana flafonu,	
71	1 Maja 27	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd głównego wyłącznika prądu, przegląd gazowy, przegląd kominiarski, czyszczenie rynien,	19 176,32
72	1 Maja 44-46	czyszczenie i przegląd przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowych, montaż głównego wyłącznika ppoż,	1 817,00
73	Siedlisko 16	roczny przegląd budowlany, przegląd głównego wyłącznika prądu, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd kominiarski,	3 638,84
74	Słoneczna 2	przegląd kominiarski, roczna kontrola stanu technicznego budynku, przegląd instalacji gazowej,	
75	Słoneczna 3	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, roczny przegląd budowlany, wymiana pionu kanalizacyjnego,	5 907,48
76	Suwalska 15	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy i elektryczny, budowlany, remont komina, przycinanie drzew,	8 255,60
77	Szkolna 2A	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, przegląd budowlany, wymiana świetlówki, przegląd elektryczny,	2 295,28
78	Tatyzy 7	kontrola roczna stanu techniczny budynku, czyszczenie przewodów kominowych oraz kontrola stanu tech.,przegląd instalacji gazowych, montaż lustra,	7 666,70
79	Tatyzy 9	kontrola roczna stanu technicznego budynku, czyszczenie przewodów kominowych oraz kontrola stanu tech., przegląd głównego wyłącznika prądu, wymiana wodomierzy, zakup kontenera, montaż oprawy z czujnikiem,	5 501,70
80	Wojska Pol.12	przegląd elektryczny, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowych, przegląd wyłącznika, ocieplenie komina, wymiana pionu kanalizacyjnego,	24 195,22
81	Wojska Pol. 17	okresowa kontrola i czyszczenie przewodów wentylacyjnych,wymiana pionu wodno-kan. roczna kontrola stanu technicznego budynku, montaż drzwi aluminiowych,	17 437,44
82	Wojska Pol. 20	roczna kontrola kominiarska, przegląd instalacji gazowej w lokalach, przegląd roczny budowlany, montaż systemu monitoringu, montaż pomp ciepła i fotowoltaiki,	261 290,86
83	Wolności 1	okresowe badania kominiarskie z czyszczeniem, przegląd wył. ppoż., przegląd instalacji gazowej w lokalach, czyszczenie przewodów kominowych, montaż licznika do pompy C.O., przegląd 5-cio letni budowlany,	3 752,20
84	Wolności 5	okresowa kontrola i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd budowlany, przegląd elektryczny, wymiana ciepłomierzy i wodomierzy, wymiana osprzętu węzła cieplnego,	11 163,99
85	Wolności 11	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd wył.ppoż., roczny przegląd budowlany, przegląd gazowy, przegląd kominiarski, wymiana wodomierzy,	2 482,09
86	Wąska 3	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd kominiarski, przegląd bud., przegląd elektryczny, przegląd gazowy,	1 693,50

87	Wąska 7	przegląd budowlany, przeg. głównego wyłącznika prądu, przegląd kominiarski z czyszczeniem, przegląd gazowy,	1 132,50
88	Wąska 7A	roczna kontrola kominiarska, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, kontrola stanu technicznego budynku,	2 103,20
89	Warsztatowa 3	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd gazowy, przegląd elektryczny, mocowanie obróbek dachowych,	4 771,58
90	Warszawska 1	przegląd roczny sanitarny, elektryczny konstrukcyjno-budowlany, kontrola stanu technicznego przewodów kominowych, przegląd gazowy w lokalach, nasadzenie drzew, usuwanie korzeni, wykonanie parkingu przy budynku, wymiana ławki, odsianie trawy.	60 436,23
91	Warszawska 4	przeg.elektryczny, przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, 5-cio letni przegląd budowlany, montaż domofonu, wymiana stolarki drzwiowej, odsianie trawy,	15 959,50
92	Warszawska 6	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd budowlany, gazowy, elektryczny,	2 455,00
93	Żeromskiego 5	przegląd kominiarski, przegląd budowlany, przegląd gazowy,przegląd wyłącznika ppoż., wymiana rur kanalizacyjnych, sprzątanie i dezynfekcja piwnic po zalaniu, montaż zaworów i odpowietrzników,	11 355,35
94	Żeromskiego 8	czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, przegląd budynku, okresowa kontrola kominiarska, wymiana ciepłomierza, wymiana pionu wodnego,	6 565,81
95	Żeromskiego 10	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd wyłącznika ppoż., wymiana stropu, udrożnienie komina,	25 376,11
96	Żeromskiego 7	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd wył. ppoż., zakup kontenera, 5-cio letni przegląd budowlany,	2 127,25
97	Żeromskiego 14	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, wymiana kanalizacji i rur wodnych,	3 761,00
98	Żelazki 7	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowej, przegląd wyłącznik ppoż. prądu,	1 698,00
99	Partyzantów 1	przegląd kominiarski, przegląd gazowy, elektryczny, montaż zaczepu do anteny zbiorczej, 5-cio letni przegląd budowlany, wymiana pompy C.O., przegląd i czyszczenie kotła olejowego, zakup kontenera,	3 384,20
100	Popiełuszki 2	przegląd kominiarski, czyszczenie przewodów kominowych, przegląd elektryczny, przegląd wyłącznika ppoż., 5-cio letni przegląd budowlany, wymiana wodomierzy, wymiana zaworu bezpieczeństwa na inst. C.O. montaż ciepłomierzy radiowych,	9 642,64
101	Wąska 9	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych,	344,40
102	Galwecie 35	przegląd i czyszczenie przewodów kominowych, przegląd budowlany, zakup drzwi do klatki, montaż wyłazu dachowego i ław kominiarskich,	3 169,91
Razem :			1 487 071,94

II. Czynniki związane z funkcjonowaniem Spółki

1. Brak pokrycia zaległości czynszowych nieściągalnych oraz zaległości przy sprzedaży lokali przez właściciela Gminę za okres do 28.02.2005 roku tj. do dnia podpisania umowy z Gminą Gołdap.
2. Właściciele nie posiadają wystarczających środków finansowych na zrealizowanie obowiązków wynikających z prawa budowlanego oraz faktu bycia właścicielem, co powoduje dekapitalizację zasobów mieszkaniowych z powodu ograniczonych prac remontowych i konserwacyjnych.
3. Ryzyko związane z interpretacją, stosowaniem i zmianami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego. Obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa, w tym przepisy prawa podatkowego, charakteryzują się relatywnie dużą zmiennością. Istotnym ryzykiem jest również znaczna rozbieżność w zakresie interpretacji przepisów, w tym przepisów podatkowych. W zakresie prawa podatkowego ryzyko wystąpienia negatywnych konsekwencji jest spowodowane możliwością m.in. wzrostu stawek podatków, którym podlegają Spółki. Dotyczy to w szczególności stawek podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości oraz podatku od towarów i usług.
4. Wzrost minimalnego wynagrodzenia, który wpływa znacząco na wzrost kosztów w firmie, a to przekłada się na sytuację finansową Spółki.
5. Ewentualne decyzje ustawodawcy, związaną ze wzrostem cen energii cieplnej i elektrycznej, podatków.
6. Stałe zagrożenie wynikające z możliwości zmian politycznych w gminie i ich wpływ na zarządzanie Spółką.
7. Wzrost kosztów utrzymania programów księgowych i usług informatycznych.
8. Ryzyko niedoboru wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynku, a także ryzyko odejścia kluczowych pracowników.

III. Zdarzenia wpływające na działalność Spółki

1. Działalność Spółki

Rok 2025 był dla Administracji Domów Mieszkalnych w Gołdapi sp. z o.o. okresem intensywnych zmian i dostosowania działalności do trudnych warunków rynkowych, wynikających przede wszystkim z utrzymującej się presji inflacyjnej oraz wzrostu kosztów operacyjnych.

Istotnym czynnikiem kosztowym był również wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę z 4 300,00 zł do 4 666,00 zł, co przełożyło się na wzrost łącznych kosztów zatrudnienia w Spółce.

Inflacja oddziaływała bezpośrednio na koszty usług, materiałów oraz utrzymania bieżącej działalności, jednak pomimo niesprzyjającego otoczenia gospodarczego Spółka utrzymała liczbę zarządzanych nieruchomości. Stabilność portfela zarządzania potwierdza utrzymujące się zapotrzebowanie na profesjonalne usługi administrowania i zarządzania nieruchomościami.

W 2025 r. Spółka kontynuowała działalność podstawową skoncentrowaną na zarządzaniu i administrowaniu budynkami Wspólnot Mieszkaniowych, budynkami mieszkalnymi i użytkowymi oraz budynkami gospodarczymi stanowiącymi własność Gminy Gołdap. Równolegle Spółka prowadziła najem pomieszczeń biurowych i garażowych.

Jednocześnie Zarząd podejmował działania w kierunku dywersyfikacji usług i wzmacniania źródeł przychodów. W 2025 r. Spółka świadczyła usługi rachunkowe, obejmujące w szczególności rozliczanie rocznych zeznań podatkowych osób fizycznych z dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, rozliczanie nabycia spadków i darowizn, a także usługi opieki nad grobami.

W okresie sprawozdawczym Spółka uczestniczyła również w procesie powstawania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wąskiej 9, w tym w przygotowaniu formalności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wspólnoty (m.in. uzyskanie NIP i REGON, założenie rachunku bankowego, przygotowanie i zawieranie umów koniecznych do bieżącej obsługi). Ponadto Spółka została ustanowiona podmiotem sprawującym zarząd komisaryczny nad wskazaną Wspólnotą Mieszkaniową.

2. Prowadzone prace badawczo- rozwojowe.

Spółka nie prowadzi badań naukowych.

3. Przewidywany rozwój Spółki

Wzrost kosztów wynagrodzeń w 2026 roku stanowi istotne wyzwanie dla Spółki ADM. Aby utrzymać stabilność finansową i kontynuować rozwój, konieczne jest podjęcie działań mających na celu optymalizację kosztów, zwiększenie efektywności operacyjnej oraz poszukiwanie nowych źródeł przychodów.

Zarząd Spółki ADM z pełną świadomością wyzwań, jakie niesie ze sobą obecna sytuacja gospodarcza, podejmuje działania mające na celu dalszy rozwój, stabilność finansową

i zapewnienie usług dla właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców.

Zarząd w 2026 roku będzie zmierzał do dalszego rozwoju Spółki i będzie kontynuował obecną strategię rozwoju opartą o niwelowanie słabych stron organizacji oraz wykorzystywanie szans rozwojowych w 2026 roku. Spółka podjęła działania zamierzające do pozyskiwania nowych klientów. W dalszym ciągu będziemy świadczyć usługi związane z rozliczeniami PIT.

Zarząd Spółki już podjął działania związane z dostosowaniem stawek zarządczych:

- Indywidualne renegotiacje umów ze wspólnotami(na zebraniach WM) – w przypadkach, gdzie umowy nie były aktualizowane od dłuższego czasu,
- Indeksacja opłat o wskaźnik inflacji – jeśli umowy pozwalają na waloryzację wynagrodzenia, przeprowadziliśmy zgodnie z aktualnym poziomem inflacji.

IV. Wynik finansowy Spółki za 2025 rok

od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025r.

Wynik finansowy za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. zamknął się

ogólną kwotą przychodów 967 436,31 w tym:

- przychody ze sprzedaży 847 314,17
- zmiana stanu produktów -513,36
- przychody operacyjne 108 601,40
- przychody finansowe 12 034,10

ogólną kwotą kosztów 1 008 623,32 w tym:

- koszty działalności operacyjnej 944 904,58
- pozostałe koszty operacyjne 63 718,74

oraz stratą w wysokości : **- 41 187,01 zł.**

Głównym źródłem przychodów Spółki jest sprzedaż usług dla WM i dla Gminy Gołdap związanych z administrowaniem nieruchomościami.

Ujemny wynik finansowy został spowodowany sytuacją, w której całkowite koszty przedsiębiorstwa w danym okresie sprawozdawczym przewyższyły osiągnięte przychody. Koszty

związane z wypłatą odprawy ustępującemu Prezesowi Zarządu oraz wypowiedzenie najmu pomieszczeń biurowych przez Urząd Skarbowy miało znaczący wpływ na stratę w Spółce.

W poprzednich latach sytuacja finansowa Spółki przedstawiała się następująco:

a) w 2023 roku zysk Spółki wynosił: 1 931,10 zł.

b) w 2024 roku zysk Spółki wynosił: 5 129,65 zł.

Kapitał podstawowy spółki wynosi: 350 500 zł.

Kapitał zapasowy po przeznaczeniu zysku (5 129,65 zł) wynosi: 213 278,15 zł.

Kapitał rezerwowy na 31 grudnia 2025 roku wynosił: 55 578,40 zł

W roku obrotowym 2025 Spółka nie korzystała na potrzeby swojej działalności z kredytu bankowego.

Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za 2025r. w porównaniu do 2023 r. i 2024 r.

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Suma bilansowa w złotych	673.097,84	684.837,17	631.392,92
Wynik finansowy netto w zł	1.931,10	5.129,65	-41.187,01
Wskaźnik płynności I <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	12,96	11,21	13,60
Wskaźnik płynności II <u>aktywa obrotowe-zapasy- roz. międzyokresowe</u> <u>zobowiązania krótkoterminowe</u>	14.65	12,72	16,57
Pokrycie majątku kapitałem trwałym <u>kapitał własny</u> aktywa trwałe	3,25	3,50	3,51
Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny+ rezerwy+ zobowiaz. długot.</u> suma aktywów	1,00	0,90	1,00
Rentowność majątku <u>wynik finansowy * 100</u> aktywa ogółem	0,29%	0,75%	-7,12%
Rentowność netto sprzedaży <u>wynik finansowy netto * 100</u> przychody netto ze sprzedaży	0,27%	0,62%	-4,86%
Szybkość obrotu należności <u>należności z tyt. dostaw i usług *365</u> przychody netto ze sprzedaży	36 dni	32 dni	28 dni
Szybkość spłaty zobowiązań <u>zob. krótkoterminowe*365</u> wartość sprzedanych towarów i usług	15 dni	16 dni	12 dni

Jak wynika z powyższej tabeli wskaźniki finansowe Administracji Domów Mieszkalnych w Gołdapi Sp. z o. o. w stosunku do lat poprzednich w części uległy pogorszeniu w związku uzyskaniem ujemnego wyniku finansowego - wskaźniki rentowności Wskaźnik płynności wzrósł co wskazuje na możliwość terminowego regulowania zobowiązań, podobnie jak w latach poprzednich. Skróceniu uległ czas rozliczenia należności oraz czas spłaty zobowiązań .

V. Wnioski do Zgromadzenia Wspólników

Zarząd Administracji Domów Mieszkalnych w Gołdapi sp. z o.o., działając na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień Umowy Spółki, wnosi do Zgromadzenia Wspólników o podjęcie uchwał w sprawach:

1. Rozpatrzenia i zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2025.
2. Rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025.
3. Sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2025 poprzez pokrycie jej w całości z kapitału zapasowego Spółki.
4. Udzielenia absolutorium Zarządowi Spółki z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2025.

Gołdap, dnia 02-03-2026 r.

Podpis Zarządu