# ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

## Nagłówek sprawozdania finansowego

**Okres od:** 2025-01-01

**Okres do:** 2025-12-31

**Data sporządzenia:** 2026-06-12

**Kod sprawozdania:** SFJINZ (2) 1-0E

**Wariant sprawozdania:** 2

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### Dane identyfikujące jednostkę

#### Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

**Nazwa firmy:** Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

**Siedziba**

**Województwo:** Śląskie

**Powiat:** Sosnowiec

**Gmina:** Sosnowiec

**Miejscowość:** Sosnowiec

**Adres**

**Kod kraju:** PL

**Województwo:** Śląskie

**Powiat:** Sosnowiec

**Gmina:** Sosnowiec

**Ulica:** Naftowa

**Nr domu:** 29d

**Miejscowość:** Sosnowiec

**Kod pocztowy:** 41-200

#### Podstawowy przedmiot działalności jednostki

**Kod PKD:** 6832B

#### Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

**KRS:** 0000155941

**NIP:** 6440017077

#### Pozostałe informacje

**Forma prawna inna:** 2

## Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

**Data od:** 2025-01-01

**Data do:** 2025-12-31

**Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:**

nie zawiera danych łącznych

## Założenie kontynuacji działalności

**Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości**

tak

**Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności**

tak

## Zasady (polityka) rachunkowości

**Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2023r., poz. 120).

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszów własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz.Urz.MF z 2015r.,poz.81)..

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.

2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i

funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

a) środki trwałe i WNiP o wartości jednostkowej od 3 000,00 do 3 500,00 zł odpisywane są jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy : spółdzielnia nie prowadzi magazynu i ewidencji materiałów, zakup materiałów odnoszona jest bezpośrednio w koszty działalności,

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego.

c) środki pieniężne

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.12.2015r.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

### Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KSR.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk netto, który podlega podziałowi po wyłączeniu pożytków z nieruchomości wspólnych.

### Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR.
2. 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;
3. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
4. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

### Pozostałe

## Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR

26.85

## Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta

nie

## Lista złożonych podpisów:

2026-06-12 10:57 Renata Świderska - Certum QCA G3 R35

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chałys

Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe
ul. Naftowa 29d
41-200 Sosnowiec

Data: 2026-06-12

# Bilans
# Sporządzony na dzień: 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| Aktywa razem | 42 596 297,29 | 44 694 525,38 |
| Aktywa trwałe | 33 528 375,73 | 37 034 577,98 |
| Wartości niematerialne i prawne | 6 005,14 | 4 641,03 |
| Koszty zakończonych prac rozwojowych | 0,00 | 0,00 |
| Wartość firmy | 0,00 | 0,00 |
| Inne wartości niematerialne i prawne | 6 005,14 | 4 641,03 |
| Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 14 874 690,82 | 15 398 104,69 |
| Środki trwałe | 14 874 690,82 | 15 398 104,69 |
| grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 1 176 305,75 | 1 218 814,93 |
| budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 13 668 605,94 | 14 164 999,63 |
| urządzenia techniczne i maszyny | 29 779,13 | 14 290,13 |
| środki transportu | 0,00 | 0,00 |
| inne środki trwałe | 0,00 | 0,00 |
| Środki trwałe w budowie | 0,00 | 0,00 |
| Zaliczki na środki trwałe w budowie | 0,00 | 0,00 |
| Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| Od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| Od pozostałych jednostek | 0,00 | 0,00 |
| Inwestycje długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| Nieruchomości | 0,00 | 0,00 |
| Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| – udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| – inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| – udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| – inne długoterminowe aktywafinansowe | 0,00 | 0,00 |
| w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| – udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| – inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| – udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 |
| – udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| – inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| – udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| Inne inwestycje długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 18 647 679,77 | 21 631 832,26 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0,00 | 0,00 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe | 18 647 679,77 | 21 631 832,26 |
| - Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne | 18 548 728,05 | 21 532 880,54 |
| - Inne | 98 951,72 | 98 951,72 |
| Aktywa obrotowe | 9 067 921,56 | 7 659 947,40 |
| Zapasy | 0,00 | 0,00 |
| Materiały | 0,00 | 0,00 |
| Półprodukty i produkty w toku | 0,00 | 0,00 |
| Produkty gotowe | 0,00 | 0,00 |
| Towary | 0,00 | 0,00 |
| Zaliczki na dostawy i usługi | 0,00 | 0,00 |
| Należności krótkoterminowe | 583 225,24 | 681 896,44 |
| Należności od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty : | 0,00 | 0,00 |
| – do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| – powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 |
| Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty : | 0,00 | 0,00 |
| – do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| – powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 |
| Należności od pozostałych jednostek | 583 225,24 | 681 896,44 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 543 535,52 | 639 262,44 |
| – do 12 miesięcy, w tym: | 543 535,52 | 639 262,44 |
| - z tyt. dostawy mediów | 39 786,86 | 36 382,36 |
| - od osób uprawnionych | 531 649,08 | 600 461,91 |
| – powyżej 12 miesięcy, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1,00 | 1,00 |
| Inne | 13 193,45 | 14 697,00 |
| dochodzone na drodze sądowej | 26 495,27 | 27 936,00 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 7 447 809,13 | 6 081 256,41 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 7 447 809,13 | 6 081 256,41 |
| w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| – udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |
| – inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| – udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 |
| – udziały lub akcje | 0,00 | 0,00 |

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| – inne papiery wartościowe | 0,00 | 0,00 |
| – udzielone pożyczki | 0,00 | 0,00 |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 7 447 809,13 | 6 081 256,41 |
| – środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 947 809,13 | 1 581 256,41 |
| – inne środki pieniężne | 6 500 000,00 | 4 500 000,00 |
| – inne aktywa pieniężne | 0,00 | 0,00 |
| Inne inwestycje krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 036 887,19 | 896 794,55 |
| - Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM) | 80 335,64 | 2 018,98 |
| - Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne | 932 229,97 | 824 153,47 |
| - Pozostałe rozliczenia międzyokresowe | 24 321,58 | 70 622,10 |
| Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | 0,00 | 0,00 |
| Udziały (akcje) własne | 0,00 | 0,00 |
| Pasywa razem | 42 596 297,29 | 44 694 525,38 |
| Fundusz własny | 13 684 163,92 | 14 037 538,86 |
| Fundusz podstawowy | 10 568 407,74 | 10 661 833,45 |
| - Fundusz udziałowy | 94 263,10 | 95 168,40 |
| - Fundusz wkładów mieszkaniowych | 287 097,09 | 287 097,09 |
| - Fundusz wkładów budowlanych | 10 187 047,55 | 10 279 567,96 |
| Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 2 592 061,48 | 2 817 240,39 |
| Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 0,00 | 0,00 |
| - Fundusz zasobowy | 2 592 061,48 | 2 817 240,39 |
| - Fundusz zasobów mieszkaniowych | 0,00 | 0,00 |
| Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| – z tytułu aktualizacji wartości godziwej | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki | 0,00 | 0,00 |
| – na udziały (akcje) własne | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) netto | 523 694,70 | 558 465,02 |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 28 912 133,37 | 30 656 986,52 |
| Rezerwy na zobowiązanla | 121 200,00 | 146 400,00 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0,00 | 0,00 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 0,00 | 0,00 |
| – długoterminowa | 0,00 | 0,00 |
| – krótkoterminowa | 0,00 | 0,00 |
| Pozostałe rezerwy | 121 200,00 | 146 400,00 |
| – długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| – krótkoterminowe | 121 200,00 | 146 400,00 |
| Zobowiązania długoterminowe | 17 107 416,84 | 18 010 684,23 |

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| Wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| Wobec pozostałych jednostek | 17 107 416,84 | 18 010 684,23 |
| kredyty i pożyczki | 16 780 114,82 | 17 686 359,71 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 0,00 |
| inne zobowiązania finansowe | 0,00 | 0,00 |
| zobowiązania wekslowe | 0,00 | 0,00 |
| inne | 327 302,02 | 324 324,52 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 8 830 858,27 | 9 787 915,83 |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 0,00 | 0,00 |
| - do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności : | 0,00 | 0,00 |
| - do 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| - powyżej 12 miesięcy | 0,00 | 0,00 |
| inne | 0,00 | 0,00 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 2 643 303,46 | 4 706 235,89 |
| kredyty i pożyczki | 917 995,73 | 837 549,72 |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 0,00 | 0,00 |
| inne zobowiązania finansowe | 0,00 | 0,00 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności : | 1 401 336,63 | 3 458 368,32 |
| - do 12 miesięcy, w tym: m.in. | 1 401 336,63 | 3 458 368,32 |
| - z tytułu dostaw mediów | 344 551,86 | 483 290,63 |
| - wobec osób uprawnionych | 332 345,93 | 421 859,65 |
| - z tytułu zwrotu wkładów | 225 931,89 | 225 931,89 |
| - powyżej 12 miesięcy, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 0,00 | 0,00 |
| zobowiązania wekslowe | 0,00 | 0,00 |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 150 853,56 | 171 641,71 |
| z tytułu wynagrodzeń | 13 975,94 | 8 574,62 |
| inne | 159 141,60 | 230 101,52 |
| Fundusze specjalne | 6 187 554,81 | 5 081 679,94 |
| - Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, Fundusz celowy | 38 003,37 | 36 717,79 |
| - Fundusz remontowy | 6 149 551,44 | 5 044 962,15 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 2 852 658,26 | 2 711 986,46 |
| Ujemna wartość firmy | 0,00 | 0,00 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe | 2 852 658,26 | 2 711 986,46 |
| – długoterminowe | 2 286 987,37 | 2 383 362,37 |
| – krótkoterminowe | 96 375,00 | 96 375,00 |

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| - Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM) | 469 295,89 | 232 249,09 |

# Lista złożonych podpisów:

2026-06-12 10:57 Renata Świderska - Certum QCA G3 R35

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe
ul. Naftowa 29d
41-200 Sosnowiec

Data: 2026-06-12

# Rachunek zysków i strat
# Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty
Wariant porównawczy

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 20 499 768,47 | 18 740 916,11 |
| – od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów | 20 499 768,47 | 18 740 916,11 |
| Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | 0,00 | 0,00 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 0,00 | 0,00 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 |
| Koszty działalności operacyjnej | 20 023 884,62 | 18 154 239,38 |
| Amortyzacja | 156 577,46 | 155 908,21 |
| Zużycie materiałów i energii | 9 672 964,94 | 8 509 147,40 |
| Usługi obce | 1 642 394,18 | 1 590 675,55 |
| Podatki i opłaty, w tym: | 543 963,67 | 514 935,39 |
| – podatek akcyzowy | 0,00 | 0,00 |
| Wynagrodzenia | 2 271 815,81 | 2 116 343,24 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 552 911,78 | 490 502,62 |
| – emerytalne | 218 066,32 | 199 571,92 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 5 183 256,78 | 4 776 726,97 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B) | 475 883,85 | 586 676,73 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 229 297,32 | 426 735,17 |
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 21 330,19 | 33 826,06 |
| Inne przychody operacyjne | 207 967,13 | 392 909,11 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 61 311,19 | 306 770,20 |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 88 422,04 |
| Inne koszty operacyjne | 61 311,19 | 218 348,16 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E) | 643 869,98 | 706 641,70 |
| Przychody finansowe | 150 317,57 | 161 778,25 |
| Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| Od jednostek powiązanych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| Od jednostek pozostałych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 |
| Odsetki, w tym: | 150 317,57 | 161 778,25 |
| – od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| – w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 |
| Koszty finansowe | 270,41 | 68,78 |
| Odsetki, w tym: | 270,41 | 68,78 |
| – dla jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| – w jednostkach powiązanych | 0,00 | 0,00 |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| Inne | 0,00 | 0,00 |
| Zysk (strata) brutto (F+G–H) | 793 917,14 | 868 351,17 |
| Podatek dochodowy | 141 611,00 | 177 151,00 |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00 | 0,00 |
| - Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-) | -249 147,46 | -140 855,27 |
| - Nadwyżka kosztów nad przychodami netto roku bieżącego(+) | 120 536,02 | 8 120,12 |
| Zysk (strata) netto (I–J–K+PU) | 523 694,70 | 558 465,02 |

## Lista złożonych podpisów:

2026-06-12 10:57 Renata Świderska - Certum QCA G3 R35

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Ewa Wieloch
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

# Dodatkowe informacje i objaśnienia

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**
Dodatkowe Informacje i Objasnienia

**Załączony plik**
DOD_INF_2.pdf

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**
Załącznik do SF nr 1

**Załączony plik**
Zalacznik_2.pdf

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**
Załącznik do SF(tabele GZM,FR)

**Załączony plik**
zalacznik.pdf

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**
0

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok | 793 917,14 | 868 351,17 |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna | 0,00 | 0,00 |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów | 0,00 | 0,00 |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna | 103 575,00 | 130 094,45 |
| C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2 | 0,00 | 2 356,03 |
| C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a | 7 200,00 | 31 363,42 |
| C3. Wartość nieodpłatnie otrzymanych ŚT od Gminy Art.12 Ust.4 Pkt.14 | 96 375,00 | 96 375,00 |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów | 103 575,00 | 130 094,45 |
| C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a | 7 200,00 | 31 363,42 |
| C3. Wartość nieodpłatnie otrzymanych ŚT od Gminy Art.12 Ust.4 Pkt.14 | 96 375,00 | 96 375,00 |

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna | 923 562,47 | 1 240 077,67 |
| D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j | -155 654,75 | 16 356,83 |
| D2. Odsetki naliczone w2023 r. otrzymane w 2024 Art.12 Ust.1 Pkt.1 | 2 356,03 | 15 135,38 |
| D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomoder. Art.12 Ust.1 Pkt.1 | 1 065 226,93 | 0,00 |
| D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1 | 11 634,26 | 12 163,72 |
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów | 923 562,47 | 1 240 077,67 |
| D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j | -155 654,75 | 16 356,83 |
| D2. Odsetki naliczone w2023 r. otrzymane w 2024 Art.12 Ust.1 Pkt.1 | 2 356,03 | 15 135,38 |
| D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomoder. Art.12 Ust.1 Pkt.1 | 1 065 226,93 | 1 196 421,74 |
| D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1 | 11 634,26 | 12 163,72 |
| E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna | 174 945,02 | 165 830,88 |
| E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2 | 3 700,48 | 2 161,44 |
| E2. Wierzytelności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20 | 0,00 | 0,00 |
| E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36 | 67 634,00 | 61 137,00 |
| E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46 | 197,00 | 357,34 |
| E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21 | 0,00 | 0,00 |
| E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a | 1 382,54 | 1 265,10 |
| E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdielni Art.15 Ust.1 | 5 656,00 | 4 535,00 |
| E8. Odpis amortyzacyjny od ŚT otrzymanych nieodpłatnie Art.16 Ust.1 Pkt.63 | 96 375,00 | 96 375,00 |
| E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów | 174 945,02 | 165 830,88 |
| E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2 | 3 700,48 | 2 161,44 |
| E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36 | 67 634,00 | 61 137,00 |
| E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46 | 197,00 | 357,34 |
| E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a | 1 382,54 | 1 265,10 |
| E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdielni Art.15 Ust.1 | 5 656,00 | 4 535,00 |
| E8. Odpis amortyzacyjny od ŚT otrzymanych nieodpłatnie Art.16 Ust.1 Pkt.63 | 96 375,00 | 96 375,00 |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna | 23 704,84 | 229 671,22 |
| F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57 | 19 840,00 | 11 610,00 |
| F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57 | 3 864,84 | 2 261,64 |
| F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a | 0,00 | 88 422,04 |
| F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4 | 0,00 | 6 177,54 |
| F5. Rezerwy na przyszłe zobowiązania Art.16 Ust.1 Pkt.27 | 0,00 | 121 200,00 |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów | 23 704,84 | 229 671,22 |
| F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57 | 19 840,00 | 11 610,00 |
| F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57 | 3 864,84 | 2 261,64 |

| | Rok bieżący | Rok poprzedni |
|---|---|---|
| G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna | 25 124,49 | 38 336,01 |
| G1. Wypłacone w 2025 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2024 r. Art.15 Ust.4g | 11 610,00 | 9 722,25 |
| G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2022 r. zapłacone w 2023 r. Art.15 Ust.4h | 2 261,64 | 1 893,88 |
| G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprwdopodobniona-2024r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a | 0,00 | 21 386,44 |
| G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4 | 11 252,85 | 5 333,44 |
| G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów | 25 124,49 | 38 336,01 |
| G1. Wypłacone w 2025 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2024 r. Art.15 Ust.4g | 11 610,00 | 9 722,25 |
| G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2022 r. zapłacone w 2023 r. Art.15 Ust.4h | 2 261,64 | 1 893,88 |
| G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4 | 11 252,85 | 5 333,44 |
| H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna | 0,00 | 0,00 |
| H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów | 0,00 | 0,00 |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna | 1 042 108,57 | 1 403 128,69 |
| I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczonej na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44 | 1 042 108,57 | 1 403 128,69 |
| I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a | 0,00 | 0,00 |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych | 0,00 | 0,00 |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów | 1 042 108,57 | 1 403 128,69 |
| I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczonej na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44 | 1 042 108,57 | 1 403 128,69 |
| J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 745 321,41 | 932 371,79 |
| K. Podatek dochodowy | 141 611,00 | 177 151,00 |

## Lista złożonych podpisów:

2026-06-12 10:57 Renata Świderska - Certum QCA G3 R35

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Ewa Wieloch
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**
**do sprawozdania finansowego za 2025 rok**

## 1. Informacje i wyjaśnienia do bilansu

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierających stan tych aktywów na początek roku, zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku oraz stan końcowy przedstawiono w ***tabeli nr 1*** stanowiącej załącznik do objaśnienia. Analogicznie przedstawiono w ***tabeli nr 2*** zakres zmian w dotychczasowym umorzeniu/amortyzacji majątku.

1.2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – *nie wystąpiły*

1.3. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – *nie wystąpiły*

1.4. Wartość oraz zmiany stanu powierzchni gruntów do których spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania

| | |
|---|---|
| ***Wartość gruntów na poczatek okresu*** | ***1 218 814,93 zł. - 128 554 m²*** |
| *w tym :* | |
| *- wieczyste użytkowani gruntu* | *1 044 822,38 zł. – 85 090 m²* |
| *- prawo własnosci* | *173 992,55 zł. - 43 464 m²* |
| ***Wartość gruntów na koniec okresu*** | ***1 176 305,75 zł. – 123 332 m²*** |
| *w tym:* | |
| *- wieczyste użytkowani gruntu* | *1 002 615,38 zł. – 85 090 m²* |
| *- prawo własności* | *173 690,37 zł. – 43 242 m²* |

1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - *nie wystąpiły* ,

1.6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – *spółdzielnia nie posiada*

1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia ***tabela nr 3***

1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - *nie dotyczy.*

1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny przedstawia ***tabela nr 4***

1.10. Proponowany podział zysku netto za 2025r.

***Zysk netto w kwocie 523 694,70 zł. Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć:***

- *kwotę 200 000,00 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji zasobów Spółdzielni,*
- *kwotę 140 000,00 zł. na zasilenie f. zasobowego z przeznaczeniem na remonty lokali własnych,*
- *kwotę 153 054,24 zł. na zasilenie f. zasobowego z przeznaczeniem m. in. na działalność inwestycyjną zasobów Spółdzielni,*
- *kwota 30 640,46 zł. stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej,*

1.11. Dane o strukturze rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia .

***Rezerwy na toczące się sprawy sądowe :***

| | |
|---|---|
| *Stan rezerw na początek okresu* | *121 200,00 zł.* |
| *Rozwiązane rezerwy w ciągu roku* | *0,00 zł.* |
| *Zawiązane rezerwy w ciągu roku* | *0,00 zł.* |
| *Stan rezerw na koniec okresu* | ***121 200,00 zł.*** |

1.12. Podział zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty przedstawia ***tabela nr 5 .***
*Zobowiązania długoterminowe to kredyty w okresie spłaty zaciągnięte na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.*

1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

*Zabezpieczenie dotyczy kredytów zaciągniętych na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych w Banku PKO BP S.A.*
*1. Kredyty w PKO BP S.A. - stan na dzień 31.12.2025r - 17 698 110,55 zł.*

***Zabezpieczenia kredytów:***

1. *Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowych z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku z tytułu rachunków prowadzonych przez PKO BP S.A.*
2. *Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego przez Bank Pocztowy SA oddział w Sosnowcu.*
3. *Przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej kredytobiorcy w stosunku do osób posiadających prawo do lokali w kredytowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z tytułu wpłat na fundusz remontowy,*
4. *Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (odnawialnej w całym okresie kredytowania ) kredytowanych nieruchomości.*

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnice między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, na początek i koniec roku oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów przedstawia ***tabela nr 6.***

1.15. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w wiecej niż jednej pozycji bilansu, jego powiazanie miedzy tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

***Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek - Konto 138 - Pasywa***
*Pozycja w bilansie B.II.3a) kwota 16 780 114,82 zł.*
*Pozycja w bilansie B.III.3a) kwota 917 995,73 zł.*

***Fundusz termomodernizacyjny - Konto 858 Aktywa***
*Pozycja w bilansie Aktywa A.V.2 kwota 18 548 728,05 zł.*
*Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 3 833 854,89 zł.*

***Fundusz remontowy - Konto 856 Pasywa***
*Pozycja w bilansie Aktywa B.IV.2 kwota 932 229,97 zł.*
*Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 2 315 696,55 zł.*

1.16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych - *nie wystąpiły*

1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego. – *nie dotyczy*

1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym VAT

***Bank PKO BP stan na 31.12.2025 r. – 115,00 zł.***

1.19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług. - *nie dotyczy*

## 2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1. Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

***Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na terenie kraju i uzyskała w 2025 roku przychody z nastepującej działalnosci:***

| | |
|---|---|
| *- zarządzanie zasobami mieszkalnymi* | *9 893 605,32 zł.* |
| *- przychody z mediów* | *8 968 734,62 zł.* |
| *- zarzadzanie garażami* | *97 651,67 zł.* |
| *- najem lokali użytkowych* | *1 440 346,29 zł.* |
| *- pozostała sprzedaż* | *2 372,64 zł.* |
| *- najem LM* | *50 201,28 zł.* |
| *- dzierzawy terenu, reklamy (pożytki)* | *46 856,65 zł..* |
| ***Ogółem przychody netto ze sprzedaży*** | ***20 499 768,47 zł.*** |

2.2. W przypadku spółdzielni, które sporzadzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – *nie dotyczy*

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – *nie dotyczy.*

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - *nie dotyczy.*

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – *nie dotyczy.*

2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia część składowa sprawozdania.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałychw budowie w roku obrotowym – *nie dotyczy.*

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiekszyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – *nie dotyczy*

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

*Poniesione nakłady na środki trwałe w 2025 roku - 92 646,02 zł.*
*Planowane nakłady na środki trwałe w 2026 roku - 107 950,00 zł.*

2.10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – *nie dotyczy*

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych – *nie dotyczy.*

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art.2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2019 r poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy – *nie dotyczy*

**3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny – *nie dotyczy***

**4. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – *nie dotyczy***

**5. Informacje o:**

5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niebedącym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni – *nie wystąpiły*

7. **Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegaja konsolidacji – nie dotyczy spółdzielni.**

8. **Informacje dotyczące połączenia - nie dotyczy spółdzielni.**

9. **Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności**

*Biorąc pod uwagę obecną trudną sytuację na rynku m.in. związaną z wysokim oprocentowaniem kredytów bankowych oraz niestabilną sytuacją na świecie na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie jesteśmy w stanie określić jakie będą długofalowe jej skutki.*
*Wysokie stopy procentowe to jednocześnie wysokie koszty obsługi kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację procesu termomodernizacji, ciągły wzrost cen materiałów i usług również przekłada się na wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i jednocześnie na wzrost opłat za użytkowanie lokali co w konsekwencji może spowodować opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych jak również zobowiazań z tytułu najmu lokali użytkowych. Dlatego tak ważne jest na bieżąco analizowanie i monitorowanie sytuacji finansowej spółdzielni.*

*Bieżąca analiza zagrożeń oraz podejmowanie wszelkich możliwych kroków w celu złagodzenia negatywnych skutków dla działalności spółdzielni pozwala stwierdzić, że obecny stan nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności spółdzielni w okresie najbliższych 12 miesięcy i nie powinien mieć wpływu na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów oraz innych zobowiązań Spółdzielni.*

10. **Inne informacje ułatwiajace ocenę spółdzielni**

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąc na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy te informacje ujawnić – ***wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.***

**Załączniki do dodatkowych informacji i objaśnień:**
1. Wynik GZM za 2025r. w rozbiciu na nieruchomości.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej za 2025r. w rozbiciu na nieruchomości.
3. Saldo funduszu remontowego na 31.12.2025 r w rozbiciu na nieruchomości.

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
inż. Aleksandra Chatys

5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiazanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w MSR przyjętych zgodnie z rozp. (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbednymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkowa, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni - *nie wystąpiły*

5.3. Przeciętne zatrudnienie w spółdzielni w roku obrotowym przedstawia się nastepująco:
- *pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 12,85 etatów*
- *pracownicy na stanowiskach robotniczych 14,00 etatów*

5.4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy 2025 wynoszą:
- *wynagrodzenia Rady Nadzorczej 80 488,50 zł*
- *wynagrodzenia Zarządu 293 020,00 zł*

5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących jednostki , ze wskazaniem warunków wysokości oprocentowania i terminów spłaty – *nie dotyczy*

5.6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2025 rok

*Należne wynagrodzenie za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2025 r, przez uprawniony podmiot - KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi ul. Tymienieckiego 25c/410 wynosi netto 19 400,00 zł.*

**6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju – *nie wystąpiły*

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkowa, finansową oraz wynik finansowy jednostki. – *nie wystąpiły*

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – nie wystapiły

6.4. Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych Sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:
- *nie wystąpiły*

## ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 1

| NAZWA GRUPY / SKŁADNIKÓW | WARTOŚĆ BRUTTO WG KSIĄG | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Stan na początek roku 01.01.2025 | Przychody, zakup budowa | Przychody inne | Rozchody - sprzedaż -likwidacja | Rozchody inne | Zmiany | Stan na koniec roku 31.12.2025 |
| **I. Wartości niematerialne i prawne** | **101 701,75** | **4 562,46** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | | **106 264,21** |
| 1. Koszty zakończone prac rozwojowych | | | | | | | |
| 2. Wartość firmy | | | | | | | |
| 3.Inne wartości materialne i prawne | 101 701,75 | 4 562,46 | 0,00 | | 0,00 | | 106 264,21 |
| 4.Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | | | | | |
| **II. Środki trwałe** | **34 551 895,78** | **20 753,48** | **71 892,54** | **82 508,68** | **99 214,59** | **0,00** | **34 462 818,53** |
| a) Grunty - prawo użytkowania wieczystego | 1 688 268,12 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 1 688 268,12 |
| b) Grunty własne | 173 992,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 302,18 | | 173 690,37 |
| c) Bud.lokale, prawa włas.,obiekty inż. ląd. i wodnej | 31 956 290,36 | 0,00 | 71 892,54 | 0,00 | 98 912,41 | | 31 929 270,49 |
| d) urządzenia techniczne i maszyny | 681 244,21 | 13 994,28 | 0,00 | 23 826,69 | 0,00 | | 671 411,80 |
| e) Środki transportu | | | | | | | |
| f) Inne środki trwałe | 52 100,54 | 6 759,20 | 0,00 | 58 681,99 | 0,00 | | 177,75 |
| **III. Środki trwałe w budowie 083/084** | | | | | | | |
| Zaliczki na Ś.T w bud. | | | | | | | |
| **IV. Inwestycje długoterminowe** | | | | | | | |
| 1. Udziały i akcje | | | | | | | |
| 2. Papiery wartościowe | | | | | | | |
| 3. Inne | | | | | | | |
| **Ogółem:** | **34 653 597,53** | **25 315,94** | **71 892,54** | **82 508,68** | **99 214,59** | **0,00** | **34 569 082,74** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 2

| NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW | UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG | | | | | | WARTOŚĆ NETTO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Stan na początek roku 01.01.2025 | ZWIĘKSZENIA | | ZMNIEJSZENIA | | Stan na koniec roku 31.12.2025 | Stan na początek roku 01.01.2025 | Stan na koniec roku 31.12.2025 |
| | | Umorzenie zasobów | Amort.śr. trw. niemieszk. | Likwidacja sprzedaż przeniesienie | KOREKTY | | | |
| **I. Wartości niematerialne i prawne** | **97 060,72** | **0,00** | **3 198,35** | **0,00** | **0,00** | **100 259,07** | **4 641,03** | **6 005,14** |
| 1. Koszty zakończone prac rozwojowych | | | | | | | **0,00** | **0,00** |
| 2. Wartość firmy | | | | | | | **0,00** | **0,00** |
| 3.Inne wartości materialne i prawne | 97 060,72 | 0,00 | 3 198,35 | 0,00 | 0,00 | 100 259,07 | **4 641,03** | **6 005,14** |
| 4.Zaliczki wartości niematerialne i prawne | | | | | | | | |
| **II. Środki trwałe** | **19 153 791,09** | **423 759,74** | **153 379,11** | **142 802,23** | | **19 588 127,71** | **15 398 104,69** | **14 874 690,82** |
| a) Grunty w użyt. Wieczystym | 643 445,74 | 42 207,00 | 0,00 | 0,00 | | 685 652,74 | 1 044 822,38 | 1 002 615,38 |
| Grunty - prawo własności | | | | | | | 173 992,55 | 173 690,37 |
| b) Bud.lokale, prawa włas., obiekty inż. ląd. i wodnej | 17 791 290,73 | 381 552,74 | 148 114,63 | 60 293,55 | 0,00 | 18 260 664,55 | 14 164 999,63 | 13 668 605,94 |
| c) urządzenia techniczne i maszyny | 666 954,08 | 0,00 | 4 355,23 | 23 826,69 | 0,00 | 647 482,62 | 14 290,13 | 23 929,18 |
| d) Środki transportu | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Inne środki trwałe | 52 100,54 | 0,00 | 909,25 | 58 681,99 | 0,00 | -5 672,20 | 0,00 | 5 849,95 |
| **III. Środki trwałe w budowie** | | | | | | | | |
| Zaliczki na Ś.T w bud. | | | | | | | | |
| **IV. Inwestycje długoterminowe** | | | | | | | | |
| 1. Udziały i akcje | | | | | | | | |
| 2. Papiery wartościowe | | | | | | | | |
| 3. Inne | | | | | | | | |
| **Ogółem:** | **19 250 851,81** | **423 759,74** | **156 577,46** | **142 802,23** | **0,00** | **19 688 386,78** | **15 402 745,72** | **14 880 695,96** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Ewa Wieloch
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

Tabela 3

| Tabela | ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH W 2024 ROKU KONTO "290" | Stan na 31.12.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r. |
|---|---|---|---|
| | **Stan na początek okresu** | **807 195,29** | **723 920,99** |
| a) | zwiększenia (z tytułu) | 79 878,39 | 167 180,19 |
| - | należności głównych | 0,00 | 88 422,04 |
| - | odsetek od należności | 65 009,34 | 69 790,64 |
| - | zasądzonych kosztów sądowych | 14 869,05 | 8 967,51 |
| - | kosztów windykacji | 0,00 | 0,00 |
| - | | | |
| - | | | |
| - | | | |
| - | | | |
| - | | | |
| b) | zmniejszenia (z tytułu) | 93 855,95 | 83 905,89 |
| - | zapłata należności | 21 330,19 | 33 826,06 |
| - | zapłata odsetek od należności | 61 670,09 | 40 847,00 |
| - | zapłata zasądzonych kosztów sądowych i komorniczych | 10 855,67 | 8 786,12 |
| - | zapłata kosztów windykacji | 0,00 | 0,00 |
| - | rozwiązanie odpisów aktual. - należność gł. | 0,00 | 0,00 |
| - | rozwiązaie odpisów aktual. - koszty procesu i k.kom. | 0,00 | 0,00 |
| - | rozwiązaie odpisów aktual. - odsetki | 0,00 | 446,71 |
| - | odpisanie należności jako nieściągalnych | 0,00 | 0,00 |
| - | spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach | | |
| - | uznanie za zbędne | | |
| - | | | |
| | **Stan na koniec okresu** | **793 217,73** | **807 195,29** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

## ZMIANY W FUNDUSZACH WŁASNYCH

Tabela 4

| Wyszczególnienie funduszy | Stan na początek roku 2025 | Zmniejszenia w ciągu roku | Zwiększenia w ciągu roku | Stan na koniec roku 2025 | Wartość netto do bilansu |
|---|---|---|---|---|---|
| Fundusz udziałowy 801/ | **95 168,40** | 905,30 | 0,00 | **94 263,10** | **94 263,10** |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych 804/ | **521 468,10** | 0,00 | 0,00 | **521 468,10** | **287 097,09** |
| Fundusz wkładów budowlanych 805/806 | **23 895 771,54** | 92 520,41 | 0,00 | **23 803 251,13** | **10 187 047,55** |
| Fundusz zasobowy 802/ | **5 264 049,43** | 96 501,03 | 235 025,95 | **5 402 574,35** | **2 592 061,48** |
| Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń 808/ | **-16 471 376,17** | 60 358,09 | 423 759,74 | **-16 834 777,82** | **0,00** |
| Fundusz gruntów własnych 811/ | **173 992,54** | 302,18 | 0,00 | **173 690,36** | **0,00** |
| | **13 479 073,84** | **250 587,01** | **658 785,69** | **13 160 469,22** | **13 160 469,22** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

Tabela 5

| | ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lp. | Zobowiązania wobec | Okres wymagalności | | | | | | Okres wymagalności | | Razem | |
| | | do 1 roku | | powyżej 1 roku do 3 lat | | powyżej 3 lat do 5 lat | | powyżej 5 lat | | | |
| | | stan na: | | stan na: | | stan na: | | | | | |
| | | 31.12.2025 r. | 31.12.2024 r. | 31.12.2025 r. | 31.12.2024 r. | 31.12.2025 r. | 31.12.2024 r. | 31.12.2025r. | 31.12.2024 r. | 31.12.2025 r. | 31.12.2024r. |
| 1. | Jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) | z tyt. dostaw robót i usług | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| b) | inne | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) | z tyt. dostaw robót i usług | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| b) | inne | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Pozostałych jednostek | 8 830 858,27 | 9 787 915,83 | 6 183 702,77 | 1 691 869,44 | 6 477 464,79 | 1 982 653,96 | 4 446 249,28 | 14 336 160,83 | 25 938 275,11 | 27 798 600,06 |
| a) | kredyty i pożyczki | 917 995,73 | 837 549,72 | 6 166 932,77 | 1 675 099,44 | 6 166 932,77 | 1 675 099,44 | 4 446 249,28 | 14 336 160,83 | 17 698 110,55 | 18 523 909,43 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| c) | z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń | 150 853,56 | 171 641,71 | | | | | | | 150 853,56 | 171 641,71 |
| d) | z tyt. dostaw i usług, mediów,wobec osób uprawnionych,zwrotu wkładów | 1 401 336,63 | 3 458 368,32 | | | | | | | 1 401 336,63 | 3 458 368,32 |
| e) | z tyt. wynagrodzeń | 13 975,94 | 8 574,62 | | | | | | | 13 975,94 | 8 574,62 |
| e) | inne | 159 141,60 | 230 101,52 | 16 770,00 | 16 770,00 | 310 532,02 | 307 554,52 | | | 486 443,62 | 554 426,04 |
| f) | fundusze | 6 187 554,81 | 5 081 679,94 | | | | | | | 6 187 554,81 | 5 081 679,94 |
| RAZEM | | 8 830 858,27 | 9 787 915,83 | 6 183 702,77 | 1 691 869,44 | 6 477 464,79 | 1 982 653,96 | 4 446 249,28 | 14 336 160,83 | 25 938 275,11 | 27 798 600,06 |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

**Tabela 6**

| Tabela 6 | DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (A.V.2 - aktywa) | Stan na 31.12.2025 | Stan na 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| - | Koszty większych remontów środków trwałych | 98 951,72 | 98 951,72 |
| - | Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN | 18 548 728,05 | 21 532 880,54 |
| - | Opłacone z góry (za przyszłe lata) czynsze | | |
| - | Opłacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe | | |
| - | Inne | | |
| | | | |
| | **Razem** | **18 647 679,77** | **21 631 832,26** |

| Tabela 6A | KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (B.IV. - aktywa) | Stan na 31.12.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r |
|---|---|---|---|
| a) | czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym: | 1 036 887,19 | 894 438,52 |
| - | ujemny wynik na GZM | 80 335,64 | 2 018,98 |
| - | rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn | 932 229,97 | 824 153,47 |
| - | hosting, domena | 1 179,29 | 936,97 |
| - | ubezpieczenia majątkowe | 14 505,17 | 13 546,32 |
| - | bilety | 0,00 | 0,00 |
| - | prenumerata | 3 237,12 | 1 302,22 |
| - | koszty większych remontów środków trwałych | 0,00 | 47 080,56 |
| - | przeglądy gazowe RESUS | 5 400,00 | 5 400,00 |
| - | koszty wsparcia przy oprogramowaniu Oracle | 0,00 | 0,00 |
| - | podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie | | |
| | pozostałe (wg tytułów) | 0,00 | |
| b) | rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych, w tym: | 0,00 | 2 356,03 |
| - | odsetki nienotyfikowane przez bank | 0,00 | 2 356,03 |
| - | | | |
| - | pozostałe (wg tytułów) | | |
| - | | | |
| | **Razem** | **1 036 887,19** | **896 794,55** |

| Tabela 6B | KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.) | Stan na 31.12.2025 r. | Stan na 31.12.2024 r |
|---|---|---|---|
| **a** | **ujemna wartość firmy** | | |
| **b** | **długoterminowe (wg tytułów)** | **2 286 987,37** | **2 383 362,37** |
| - | otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwałe | 2 286 987,37 | 2 383 362,37 |
| - | środki trwałe sfinansowane z PFRON i ZFRON | | |
| **c** | **krótkoterminowe (wg tytułów)** | **96 375,00** | **96 375,00** |
| - | otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwałe | 96 375,00 | 96 375,00 |
| - | naliczone kary umowne | | |
| - | warunkowo umorzona pożyczka z WFOŚIGW | | |
| - | nadzór inwestorski - f-ry zaliczkowe | | 0,00 |
| - | raezerwy na toczące się sprawy sądowe | 0,00 | 0,00 |
| **d** | **dodatni wynik na eksploatacji** | **469 295,89** | **232 249,09** |
| | **Razem** | **2 852 658,26** | **2 711 986,46** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

**WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2025** Załącznik nr 1

| NIER. | ADRES | Wynik LM | Wynik Garaże | WYNIK GZM RAZEM 2025 ROKU |
|---|---|---|---|---|
| A | B | C | D | E |
| 101 | Akacjowa 1 -9 | 5 923,27 | | 5 923,27 |
| 102 | Akacjowa 11 - 19 | 15 336,62 | | 15 336,62 |
| 103 | Akacjowa 21 - 29 | -4 900,81 | | -4 900,81 |
| 104 | Akacjowa 14 - 20, 22A | -38 972,53 | | -38 972,53 |
| 105 | Akacjowa 31 - 35 | -9 898,01 | 187,55 | -9 710,46 |
| 106 | Akacjowa 37 - 39 | 7 049,82 | -276,76 | 6 773,06 |
| 107 | Akacjowa 41 - 43 | 7 767,04 | 49,34 | 7 816,38 |
| 108 | Akacjowa 45 - 49 | -392,67 | 100,81 | -291,86 |
| 201 | Akacjowa 55 - 57 | 17 251,34 | 136,26 | 17 387,60 |
| 202 | Akacjowa 59 - 61 | 7 868,68 | 22,77 | 7 891,45 |
| 203 | Akacjowa 63 - 65 | -6 710,61 | -270,63 | -6 981,24 |
| 204 | Akacjowa 24A- 30A, 32 | 35 871,35 | | 35 871,35 |
| 205 | Akacjowa 34 - 36 | 2 367,41 | | 2 367,41 |
| 206 | Akacjowa 24 - 30 | 26 747,88 | | 26 747,88 |
| 207 | Akacjowa 71 - 79 | -19 778,91 | | -19 778,91 |
| 301 | Naftowa 29,29 A-D | -4 176,74 | | -4 176,74 |
| 302 | Naftowa 35 A-E | 3 589,46 | | 3 589,46 |
| 303 | Naftowa 33 | 11 053,86 | | 11 053,86 |
| 401 | Naftowa 51 - 59 | 17 863,48 | | 17 863,48 |
| 402 | Naftowa 37 - 49 | 9 173,09 | | 9 173,09 |
| 403 | Naftowa 63H | 12 563,28 | | 12 563,28 |
| 501 | Naftowa 65A | 4 486,14 | | 4 486,14 |
| 502 | Naftowa 67 | 20 452,02 | | 20 452,02 |
| 503 | Naftowa 69 | 19 594,80 | | 19 594,80 |
| 504 | Naftowa 71 | 11 564,94 | | 11 564,94 |
| 505 | Naftowa 73 | -35 723,47 | | -35 723,47 |
| 506 | Naftowa 69 A,B 71 A | 4 829,70 | 9,77 | 4 839,47 |
| 507 | Naftowa 67 A,B,C | 1 490,88 | 24,68 | 1 515,56 |
| 508 | Naftowa 73 A,B,C | 2 458,73 | 87,82 | 2 546,55 |
| 509 | Naftowa 73 D-E | 1 689,05 | 131,97 | 1 821,02 |
| 510 | Naftowa 75,75A | 1 911,08 | 57,69 | 1 968,77 |
| RAZEM | | **128 350,17** | **261,27** | **128 611,44** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

Załacznik nr 3

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2025r

| NIER. | ADRES | SALDO F. TERM. | SALDO F.REM.PODST | SALDO F. DŹWIGÓW | SALDO F.WODOMIERZY | SALDO F.GARAŻY | RAZEM SALDO F.REM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | B | C | D | E | F | G | C+D+E+F+G=H |
| 101 | Akacjowa 1-9 | -630 685,85 | 11 726,22 | 0,00 | 13 481,92 | 0,00 | -605 477,71 |
| 102 | Akacjowa 11-19 | -607 690,56 | -13 867,05 | 0,00 | 10 729,77 | 0,00 | -610 827,84 |
| 103 | Akacjowa 21-29 | -423 897,31 | -19 020,72 | 0,00 | 10 901,38 | 0,00 | -432 016,65 |
| 104 | Akacjowa 22A-14 | -542 667,55 | 41 025,69 | 0,00 | 14 163,54 | 0,00 | -487 478,32 |
| 105 | Akacjowa 31-35 | -662 325,08 | 7 395,75 | 0,00 | 4 621,19 | 10 399,07 | -639 909,07 |
| 106 | Akacjowa 37-39 | -865 047,33 | -14 115,62 | 0,00 | 3 054,10 | 6 694,92 | -869 413,93 |
| 107 | Akacjowa 41-43 | -780 896,65 | -2 000,89 | 0,00 | 3 017,12 | 7 412,04 | -772 468,38 |
| 108 | Akacjowa 49-45 | -714 063,90 | -51 218,94 | 0,00 | 4 965,96 | 10 535,76 | -749 781,12 |
| 201 | Akacjowa 55-57 | -441 302,80 | 24 559,69 | 0,00 | -3 244,53 | 8 322,48 | -411 665,16 |
| 202 | Akacjowa 59-61 | 224 563,15 | 10 217,19 | 0,00 | 2 596,86 | 7 526,52 | 244 903,72 |
| 203 | Akacjowa 63-65 | 221 581,20 | 18 003,03 | 0,00 | 2 998,34 | 7 021,97 | 249 604,54 |
| 204 | Akacjowa 32,30A-24A | -1 246 726,50 | 97 421,97 | 0,00 | 16 688,01 | 0,00 | -1 132 616,52 |
| 205 | Akacjowa 34-36 | -280 229,08 | 13 978,65 | 0,00 | 6 111,51 | 0,00 | -260 138,92 |
| 206 | Akacjowa 24-30 | 1 121 889,20 | 188 723,68 | -59 906,42 | 28 803,21 | 0,00 | 1 279 509,67 |
| 207 | Akacjowa 79-71 | 1 325 727,50 | 146 623,73 | -33 873,38 | 34 241,00 | 0,00 | 1 472 718,85 |
| 301 | Naftowa 29 A-D | -3 231 430,97 | -64 115,84 | -29 750,44 | 31 820,37 | 0,00 | -3 293 476,88 |
| 302 | Naftowa 35A-E | -2 144 709,43 | 105 276,87 | -12 782,03 | 40 604,43 | 0,00 | -2 011 610,16 |
| 303 | Naftowa 33 | -830 172,75 | 73 457,51 | -198 536,77 | 16 944,82 | 0,00 | -938 307,19 |
| 401 | Naftowa 51-59 | -1 201 202,20 | 54 367,72 | -18 314,82 | 32 147,35 | 0,00 | -1 133 001,95 |
| 402 | Naftowa 37-49 | -1 710 249,35 | 183 832,48 | -51 254,83 | 54 287,82 | 0,00 | -1 523 383,88 |
| 403 | Naftowa 63H | -490 226,12 | 50 797,54 | 0,00 | 16 733,65 | 0,00 | -422 694,93 |
| 501 | Naftowa 65A | -471 664,59 | 21 425,02 | 0,00 | 11 007,60 | 0,00 | -439 231,97 |
| 502 | Naftowa 67 | 293 214,58 | 9 549,78 | 0,00 | 7 406,46 | 0,00 | 310 170,82 |
| 503 | Naftowa 69 | 405 662,48 | 74 678,64 | 0,00 | 9 310,56 | 0,00 | 489 651,68 |
| 504 | Naftowa 71 | 241 216,78 | 32 153,17 | 0,00 | 4 728,38 | 0,00 | 278 098,33 |
| 505 | Naftowa 73 | -911 283,25 | -10 648,19 | 0,00 | 11 583,39 | 0,00 | -910 348,05 |
| 506 | Naftowa 69 A, B, 71A | -92 571,34 | 23 343,84 | 0,00 | 2 753,54 | -23 986,37 | -90 460,33 |
| 507 | Naftowa 67 A, B, C | -17 730,12 | 30 060,47 | 0,00 | 1 661,94 | 22 980,05 | 36 972,34 |
| 508 | Naftowa 73 A, B, C | -107 266,15 | 8 135,66 | 0,00 | 2 361,47 | 5 618,95 | -91 150,07 |
| 509 | ul. Naftowa 73 D-E | -85 126,33 | 15 665,08 | 0,00 | 1 959,26 | 22 271,92 | -45 230,07 |
| 510 | Naftowa 75,75A | -59 562,84 | -10 190,42 | 0,00 | 1 721,87 | 16 663,70 | -51 367,69 |
| | **RAZEM** | **-14 714 873,16** | **1 057 241,71** | **-404 418,69** | **400 162,29** | **101 461,01** | **-13 560 426,84** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Ewa Wieloch
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

**POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ - PRZYCHODY I KOSZTY 2025** Załącznik nr 2

| NIER. | ADRES | PRZYCHÓD | % OBLICZONY NA PODST. WYSOKOŚCI SPRZEDAŻY | KWOTA KOSZTU NA PODST. SPRZEDAŻY | POZOSTAŁE KOSZTY | RAZEM KOSZTY | Wynik BRUTTO | PODATEK DOCHODOWY OD OS. PRAWNYCH (19%) | PRZYCHÓD NIERUCHOMOŚCI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | B | C | D | E | | D | E | G | H |
| | **Bez podziału** | **1 668,14** | 3,56 | 363,62 | 0,00 | 363,62 | 1 304,52 | 247,86 | 1 056,66 |
| 102 | **Akacjowa 11-19** | **493,80** | 1,05 | 107,75 | 0,00 | 107,75 | 386,05 | 73,35 | 312,70 |
| 103 | **Akacjowa 21-29** | **1 175,52** | 2,51 | 256,50 | 0,00 | 256,50 | 919,02 | 164,03 | 754,99 |
| 105 | **Akacjowa 31-35** | **4 597,56** | 9,81 | 1 003,19 | 0,00 | 1 003,19 | 3 594,37 | 633,68 | 2 960,70 |
| 106 | **Akacjowa 37-39** | **648,60** | 1,38 | 141,52 | 0,00 | 141,52 | 507,08 | 0,00 | 507,08 |
| 107 | **Akacjowa 41-43** | **381,24** | 0,81 | 83,19 | 0,00 | 83,19 | 298,05 | 22,83 | 275,22 |
| 108 | **Akacjowa 45-49** | **421,92** | 0,90 | 92,06 | 0,00 | 92,06 | 329,86 | 0,00 | 329,86 |
| 201 | **Akacjowa 55-57** | **7 335,39** | 15,65 | 1 600,58 | 18,00 | 1 618,58 | 5 716,81 | 1 086,61 | 4 630,20 |
| 202 | **Akacjowa 59-61** | **518,40** | 1,11 | 113,11 | 0,00 | 113,11 | 405,29 | 0,00 | 405,29 |
| 203 | **Akacjowa 63-65** | **361,68** | 0,77 | 78,92 | 0,00 | 78,92 | 282,76 | 0,00 | 282,76 |
| 207 | **Akacjowa 79-71** | **278,16** | 0,59 | 60,69 | 0,00 | 60,69 | 217,47 | 0,00 | 217,47 |
| 301 | **Naftowa 29 A-D** | **6 568,24** | 14,02 | 1 433,19 | 0,00 | 1 433,19 | 5 135,05 | 921,26 | 4 213,79 |
| 302 | **Naftowa 35A-E** | **6 101,12** | 13,02 | 1 331,26 | 0,00 | 1 331,26 | 4 769,86 | 801,73 | 3 968,13 |
| 303 | **Naftowa 33** | **1 635,21** | 3,49 | 356,80 | 0,00 | 356,80 | 1 278,41 | 242,90 | 1 035,51 |
| 401 | **Naftowa 51-59** | **1 712,52** | 3,65 | 373,67 | 0,00 | 373,67 | 1 338,85 | 100,69 | 1 238,16 |
| 402 | **Naftowa 37-49** | **6 394,20** | 13,65 | 1 395,21 | 0,00 | 1 395,21 | 4 998,99 | 578,37 | 4 420,62 |
| 501 | **Naftowa 65A** | **2 500,00** | 5,34 | 545,50 | 16,56 | 562,06 | 1 937,94 | 368,21 | 1 569,73 |
| 506 | **Naftowa 69 A, B, 71C** | **606,84** | 1,30 | 132,41 | 0,00 | 132,41 | 474,43 | 90,14 | 384,29 |
| 507 | **Naftowa 67 A, B, C** | **501,91** | 1,07 | 109,52 | 138,96 | 248,48 | 253,43 | 48,15 | 205,28 |
| 508 | **Naftowa 73 A, B, C** | **1 137,24** | 2,43 | 248,15 | 0,00 | 248,15 | 889,09 | 168,93 | 720,17 |
| 509 | **ul. Naftowa 73 D-E** | **794,04** | 1,69 | 173,26 | 0,00 | 173,26 | 620,78 | 117,95 | 502,83 |
| 510 | **Naftowa 75,75A** | **1 024,92** | 2,19 | 223,64 | 0,00 | 223,64 | 801,28 | 152,24 | 649,04 |
| | **RAZEM** | **46 856,65** | **100,00** | **10 223,75** | **173,52** | **10 397,27** | **36 459,38** | **5 818,92** | **30 640,46** |

Główny Księgowy
mgr Renata Świderska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Ewa Wielosik

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys