

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

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

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie 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

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe kontrolowane przez Spółdzielnię, o wartości początkowej od 0,00 zł do 5 000,00 zł, obciążają koszty Spółdzielni w momencie wydania do eksploatacji. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową na podstawie stawek wynikających z przewidywanego okresu ich ekonomicznej przydatności. Każdy środek trwały jest klasyfikowany zgodnie z klasyfikacją środków trwałych (KŚT).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Inwestycje krótkoterminowe - aktywa pieniężne obejmujące środki pieniężne w walucie polskiej wycenia się w wartości nominalnej. Środki pieniężne w walucie obcej nie występują.

Fundusze własne oraz fundusze specjalne ujmują się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

Fundusz własny Spółdzielni stanowi:

- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów budowlanych.

Fundusz wkładów budowlanych zmniejszają odpisy umorzeniowe dokonywane od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi wkładami.

Zobowiązania są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik z działalności Spółdzielni obejmuje przychody i koszty operacyjne, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym (wariant 1). Spółdzielnia uwzględnia w dokonywanym w rachunku zysków i strat rozliczeniu, w rachunku ciągłym, nadwyżki/niedobory z roku ubiegłego, poprzez wykazanie w odrębnej pozycji rachunku zysków i strat nadwyżek bądź niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku poprzednim, choć nie zalicza się ich do przychodów lub kosztów roku obrotowego.

W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazuje:

1. nadwyżkę (+) lub niedobór (-) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku ubiegłym; korygują one (\pm) wynik tej działalności w roku obrotowym, ale nie zwiększają bezpośrednio przychodów i kosztów działalności operacyjnej, nie powstały bowiem w roku obrotowym, za który jest sporządzane roczne sprawozdanie finansowe,
2. nadwyżkę (-) lub niedobór (+) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przechodzące do rozliczenia w roku następnym drogą zmiany wysokości opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości; nadwyżka opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania jednej nieruchomości nie może służyć pokryciu niedoboru z eksploatacji i utrzymania innej nieruchomości, dlatego w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie zarówno nadwyżki, jak i niedobory z roku ubiegłego, wpływające na rezultat gospodarki nieruchomościami w roku obrotowym, jak i nadwyżki i niedobory, przechodzące na rok następny. Różnicę między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości przenosi się na konto rozliczeń międzyokresowych.

Wynik pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. Wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o należny podatek dochodowy od osób prawnych stanowi zysk (stratę) netto wykazywany w bilansie.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2025 do 31.12.2025. W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdanie finansowe.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej. Sprawozdanie finansowe za rok 2025 składa się z:

1. bilansu
2. rachunku zysków i strat sporządzonego w układzie porównawczym wg wariantu 1 (uchwała nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości)
3. informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Pozostałe (opcjonalnie)

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie firmy w języku polskim i w walucie polskiej za pomocą programu komputerowego VeritumXL, którego autorem jest firma SYSTEM-1 Spółka z o. o. Dane księgowe zapisywane są w bazie danych MS SQL w tabelach: KsięgaFK - księga główna, Dekrety - dekrety z dokumentów księgowych, ObrotyFK - dziennik księgowy.

Rokiem obrotowym jest okres kolejnych dwunastu miesięcy kalendarzowych rozpoczynający się z dniem 1 stycznia.

W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej prowadzona jest na podstawie kont z zakładowego planu kont.

Koszty księgowane są na kontach zespołu 4 i zespołu 5.

Prowadzone są księgi pomocnicze: rejestry zakupów i sprzedaży, kartoteka środków trwałych oraz kartoteki płacowe. Dane z rejestrów zakupu i sprzedaży są ujmowane w księdze głównej bezpośrednio po wprowadzeniu.

Dekretowanie operacji płacowych oraz operacji na środkach trwałych odbywa się na koniec miesiąca.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

UNIWERSYTECKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "RÓŻANY POTOK"

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Aktywa trwałe	10 987 485,00	11 343 641,60	A	Fundusze własne	10 861 189,10	11 473 111,07
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	10 021 038,64	10 486 898,19
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	104 503,09	104 503,09
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	9 916 535,55	10 382 395,10
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	255 687,30	255 687,30
II	Rzeczowe aktywa trwałe	10 987 485,00	11 343 641,60	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	573 704,52	637 036,19
1	Środki trwałe	10 925 984,97	11 334 601,07		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	251 773,70	109 875,02	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 632 007,41	11 178 869,86	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	39 787,61	39 035,20	VI	Zysk (strata) netto	10 758,64	93 489,39
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	2 416,25	6 820,99				
2	Środki trwałe w budowie	61 500,03	9 040,53	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 603 843,28	12 907 666,63
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	1 886 701,68	2 017 886,64
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	1 886 701,68	2 017 886,64
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	1 886 701,68	2 017 886,64
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	-359 525,07	-1 174 422,87
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	13 477 547,38	13 037 136,10	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	952 831,48	730 796,86
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	131 184,96	131 184,96
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	443 483,76	316 287,20
4	Towary				– do 12 miesięcy	443 483,76	316 287,20
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	605 375,40	556 832,69	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	38 093,97	38 213,18
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	340 068,79	245 111,52
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	-1 312 356,55	-1 905 219,73
3	Należności od pozostałych jednostek	605 375,40	556 832,69		– w tym fundusz remontowy	-1 312 356,55	-1 905 219,73
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	577 454,04	504 157,97	IV	Rozliczenia międzyokresowe	12 076 666,67	12 064 202,86
	– do 12 miesięcy	577 454,04	504 157,97	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	12 049 027,72	12 034 134,01
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 779,00	11 050,00		– długoterminowe	12 049 027,72	12 034 134,01

c)	inne	18 142,36	41 624,72		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	27 638,95	30 068,85
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 440 931,48	1 040 721,12				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 440 931,48	1 040 721,12				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 440 931,48	1 040 721,12				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 440 931,48	1 040 721,12				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 431 240,50	11 439 582,29				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 160 116,49	11 257 270,23				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	271 124,01	182 312,06				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	24 465 032,38	24 380 777,70		PASYWA razem (suma poz. A i B)	24 465 032,38	24 380 777,70

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 690 839,25	5 189 961,86
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 690 839,25	5 189 961,86
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	5 424 794,91	4 940 335,64
	b) w tym z działalności własnej	266 044,34	249 626,22
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	5 720 866,31	5 190 991,38
I	Amortyzacja	43 328,19	45 836,11
II	Zużycie materiałów i energii	2 475 247,77	2 107 583,99
III	Usługi obce	1 022 772,34	894 886,77
IV	Podatki i opłaty, w tym:	436 677,62	454 278,58
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	620 689,77	569 703,73
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	144 592,95	134 165,12
	– emerytalne	56 943,78	51 983,77
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	977 557,67	984 537,08
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	5 720 866,31	5 190 991,38
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 516 036,76	5 000 573,18
	b) z działalności własnej	204 829,55	190 418,20
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-30 027,06	-1 029,52
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-91 241,85	-60 237,54
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	61 214,79	59 208,02
D	Pozostałe przychody operacyjne	71 543,52	71 596,80
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	71 543,52	71 596,80
E	Pozostałe koszty operacyjne	135 275,42	73 597,25
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16 121,39	4 967,32
III	Inne koszty operacyjne	119 154,03	68 629,93
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-93 758,96	-3 029,97
G	Przychody finansowe	14 800,64	36 559,20
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	14 800,64	36 559,20
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	0,89	24,38
I	Odsetki, w tym:	0,89	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	0,00	24,38

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	-78 959,21	33 504,85
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	30 068,85	26 746,47
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	182 312,06	118 752,14
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	-231 202,42	-58 500,82
J	Podatek dochodowy	1 524,00	253,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-80 483,21	33 251,85
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	27 638,95	30 068,85
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	271 124,01	182 312,06
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	10 758,64	93 489,39

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	-78 959,21					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	4 398,10					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	259 918,27					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	239 737,95					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	28 962,20					
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	91 506,73					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	16 931,30					
K.	Podatek dochodowy	1 524,00					

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja dodatkowa za 2025 rok wraz z załącznikami nr 1-6

Informacja dodatkowa

CZĘŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

- 1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia**

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych (według grup rodzajowych) przedstawia załącznik nr 1.

Wartości niematerialne i prawne wykazane zostały w jednej pozycji, ponieważ w Spółdzielni występuje jedna grupa rodzajowa wartości niematerialnych i prawnych – programy komputerowe.

Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona była w roku 2026 r. według stanu na dzień 31.12.2025 r.

- 2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych**

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

- 3. Kwota 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**

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

- 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście**

Wartość gruntów (środków trwałych) obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntów wycenione w wartości nominalnej w dacie wprowadzenia do ksiąg Spółdzielni. Wartość ta wynosi 80 021,73 zł i jest całkowicie umorzona.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie występuje.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	42014,63	14668,31			56682,94
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych	1759,22	1453,08	1759,22		1453,08
Ogółem wartość wykazana w bilansie	43773,85	16121,39	1759,22		58136,02

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

W Spółdzielni nie występuje.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym

Zestawienie zmian funduszy własnych przedstawia załącznik nr 2.

Zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni spowodowane było wysięgowaniem dotychczasowych umorzeń budynków, w związku z ustanawianiem odrębnej własności lokali.

Na zmniejszenia funduszy własnych Spółdzielni złożyły się wyodrębnienia własności lokali oraz umorzenia.

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota (zł)
1. Wynik finansowy netto	10 758,64
2. Nierozliczony zysk/strata z lat ubiegłych	
3. Zysk z lat ubiegłych przeznaczony do podziału	
4. Razem do podziału	10 758,64
5. Proponowany podział: <i>Na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, tj. pokrycie straty z lat ubiegłych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.</i>	10 758,64
6. Wynik finansowy niepodzielony	0,00

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Spółdzielnia nie tworzy rezerw.

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Wyszczególnienie	Okres spłaty w roku			Razem
	następnym	od 2 roku do 5 lat	ponad 5 lat	
Zobowiązania długoterminowe (kredyty i pożyczki):		524 739,84	1 361 961,84	1 886 701,68

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – stan na koniec roku obrotowego:

- 1 366 805,04 zł - kredyt na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynku przy ul. Drewsa 2-4 w Poznaniu, udzielony przez Getin Noble Bank Spółka Akcyjna (obecnie VeloBank S.A.) zgodnie z Umową kredytową nr 4011/WM/2021 z dnia 20.05.2021 r.
Zabezpieczenie spłaty kredytu:
 - Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową do umowy nr 4011/WM/2021 z dnia 20.05.2021 r.
 - Cesja praw z polisy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od szkód spowodowanych ogniem lub innymi zdarzeniami losowymi
 - Pełnomocnictwa do rachunku funduszu remontowego kredytowanej nieruchomości nr 89 1560 0013 2015 9085 1000 0001 oraz rachunku bieżącego Spółdzielni nr 53 1020 4027 0000 1102 0035 8424.
- 651 081,60 zł - kredyt uzupełniający na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynku przy ul. Drewsa 2-4 w Poznaniu, udzielony przez Getin Noble Bank Spółka Akcyjna (obecnie VeloBank S.A.) zgodnie z Umową kredytową nr 4231/WM/2022 z dnia 19.01.2022 r.

Zabezpieczenie spłaty kredytu:

- a. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową do umowy nr 4231/WM/2022 z dnia 19.01.2022 r.
- b. Cesja praw z polisy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od szkód spowodowanych ogniem lub innymi zdarzeniami losowymi
- c. Pełnomocnictwa do rachunku funduszu remontowego kredytowanej nieruchomości nr 89 1560 0013 2015 9085 1000 0001 oraz rachunku bieżącego Spółdzielni nr 53 1020 4027 0000 1102 0035 8424.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	271 124,01	182 312,06
-	niedobór z ekspl. i utrzym. nier. za lata poprzednie	912 365,39	1 005 854,78
-	koszty wykonania układu	476 342,54	473 542,54
-	odsetki od kredytów komercyjnych	8 170 168,19	8 170 168,19
-	pozostałe odsetki związane z postępowaniem układowym	1 247 868,87	1 247 868,87
	pozostałe:		
-	media: woda, en. ciepła, abonament za wodom. i podzielniki	249 918,27	239 737,95
-	przeeglądy	8 914,40	17 828,82
-	oprogramowanie antywirusowe	0,00	645,75
-	koszty usług serwisowych	134,80	3 919,30
-	koszty dochodzenia roszczeń	94 404,03	97 704,03
b)	pozostałe rozl. międzyokresowe		
	Razem	11 431 240,50	11 439 582,29

Różnice między kosztami a przychodami mediów (woda, energia ciepła oraz abonament za wodomierze i podzielniki) na koniec roku obrotowego ujmowane są na kontach zespołu 7 (przychody) i kontach zespołu 6 (rozliczenia międzyokresowe). Rozliczenie różnic następuje w kolejnym roku obrotowym.

Koszty przeglądów, oprogramowania antywirusowego oraz usług serwisowych ujmowane są na zarówno na kontach kosztów zespołu 4 i jak i zespołu 5 w przyszłych okresach sprawozdawczych (w okresach, których dotyczą).

Opłaty i koszty związane z dochodzeniem roszczeń i należności (obsługa prawna, opłaty sądowe itp.), które dot. spraw w toku – niezakończonych prawomocnym wyrokiem, ugodą sądową lub porozumieniem i zostały przeniesione do rozliczenia w czasie, będą rozliczone i zarachowane w ciężar kosztów w roku obrotowym, w którym sprawa przeciwko dłużnikowi zostanie zakończona. Zapewni to współmierność czasową kosztów z przychodami.

b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a	długoterminowe (wg tytułów)	12 049 027,72	12 034 134,01
-	przychody przyszłych okresów – postępowanie układowe	11 985 525,39	11 985 525,39
-	przychody przyszłych okresów – opłata przekształceniowa	63 502,33	48 608,62
b	krótkoterminowe (wg tytułów)	0,00	0,00
-	nadwyżka media: woda, energia cieplna	0,00	0,00
c	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	27 638,95	30 068,85
	Razem	12 076 666,67	12 064 202,86

Wyniki na GZM za 2025 r. dla poszczególnych nieruchomości zawiera załącznik nr 3.

15. Powiązanie między pozycjami bilansu, w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Składniki aktywów w podziale na część długo- i krótkoterminową nie występują.

Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu:

Lp.	Pasywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1.	Kredyty:	2 017 886,64	1 886 701,68	131 184,96
-	umowa nr 4011/WM/2021	1 366 805,04	1 277 178,48	89 626,56
-	umowa nr 4231/WM/2022	651 081,60	609 523,20	41 558,40

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 roku wykazuje saldo ujemne w kwocie 1 312 356,55 zł, które w całości zostało zaprezentowane w bilansie w pasywach poz. B.III.4.

Salda funduszu remontowego nieruchomości zawiera załącznik nr 4.

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni 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

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

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) tabela zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c.

17a. Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek

Nie dotyczy Spółdzielni.

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896)

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2025 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1	PKO BP S.A.	44 1020 4027 0000 1102 1476 2019	0,00
2	VeloBank S.A.	62 1560 0013 2015 9085 1000 0002	0,00

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

W Spółdzielni na 31.12.2025 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

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 spółdzielni.

20. Informacja, że do jednostki ma zastosowanie art. 37 ust. 12 ustawy o rachunkowości, na mocy którego jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

Do Spółdzielni ma zastosowanie art. 37 ust. 12 ustawy o rachunkowości.

CZĘŚĆ II - Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1.	Usługi, w tym główne grupy:		
a)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 424 794,91	4 940 335,64
-	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	5 386 189,32	4 892 176,94
-	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi garaże	38 605,59	48 158,70
b)	Przychody z działalności	266 044,34	249 626,22
	Razem	5 690 839,25	5 189 961,86

2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariacie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariacie porównawczym.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Ustalenie podstawy opodatkowania przedstawia załącznik: Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

W 2025 roku wartość niefinansowych aktywów trwałych zwiększona została o kwotę 178 802,61 zł stanowiącą wartość gruntów, dla których Urząd Miasta wydał zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ponadto nakłady poniesione na niefinansowe aktywa trwałe w 2025 roku wyniosły 74 464,13 zł, z czego:

- nakłady w wysokości 22 004,63 zł poniesione zostały na zakup środków trwałych: drukarki, niszczarki, 2 komputerów, telefonu i fotela biurowego,
- nakłady w wysokości 52 459,50 zł stanowią zaliczkę na dostawę pojemników półpodziemnych, które zamontowane zostaną przy ul. Vrtela-Wierczyńskiego.

Na następny rok zaplanowano poniesienie nakładów w wysokości 69 187,50 zł na dokończenie realizacji umowy.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie 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 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

13. Informacje o kwotach z tytułu opodatkowania jednostki w bieżącym okresie sprawozdawczym globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

CZĘŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

W roku 2025 w Spółdzielni nie wystąpiły.

CZĘŚĆ IV – objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Nie dotyczy.

CZĘŚĆ V – Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

Informacje o:

1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów niewzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni

W roku 2025 w Spółdzielni nie wystąpiły.

2. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, 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

W roku 2025 w Spółdzielni nie wystąpiły.

3. przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		bieżącym	poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi	6	6
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych		
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
4.	Uczniowie		
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych		
Razem		6	6

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia zatrudniała 6 pracowników na podstawie umowy o pracę.

- 4. wynagrodzeniach, 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 oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu**

Nie dotyczy spółdzielni.

- 5. kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów**

W Spółdzielni - nie występuje.

- 6. wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:**
- badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
 - inne usługi atestacyjne,
 - usługi doradztwa podatkowego,
 - pozostałe usługi.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

CZĘŚĆ VI - Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- 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**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

- 2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

- 3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, 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, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny**

Żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

- 4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

W sprawozdaniu finansowym za rok 2025 występuje porównywalność danych z danymi ze sprawozdania za rok 2024.

CZĘŚĆ VII - Objąsnienie powiązań kapitałowych

- 1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji**

Cały punkt 7 ppkt 1 nie dotyczy spółdzielni.

- 2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi**

Cały punkt 7 ppkt 2 nie dotyczy spółdzielni.

- 3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy**

Nie dotyczy Spółdzielni.

- 4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych**

Nie dotyczy spółdzielni.

- 6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową**

Nie dotyczy spółdzielni.

CZĘŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni.

CZĘŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

Brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

CZĘŚĆ X - Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni

Do informacji dodatkowej załączono:

Załącznik nr 5, który przedstawia koszty eksploatacji za 2025 rok.

Załącznik nr 6, który przedstawia koszty administracji za 2025 rok.

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Poznań, 15.05.2026 r.

Majątek trwały 2025 rok

Załącznik nr 1

Wartość początkowa i jej zmiany (brutto)

tabela 1

Lp.	Określenia grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku	Przychody				Rozchody				Stan na koniec roku
			z bezpośredniośniednego zakupu	korekty: zmiana gr. ŚT	z leasingu finansowego	przeniesienie wieczystego na własność	przekazane na środki trwałe	przeniesienie wieczystego na własność	przeniesienie w odrębną własność	sprzedaż, likwidacja korekty	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Wartości niematerialne i prawne	86 446,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	615,00	85 831,82
2	Środki trwałe	23 401 347,46	22 004,63	0,00	0,00	178 802,61	0,00	30 149,73	431 509,76	14 825,46	23 125 669,75
	a) grunty	189 896,75				178 802,61		30 149,73		6 754,20	331 795,43
	grunty własne	109 875,02				178 802,61		30 149,73		6 754,20	251 773,70
	grunty w wiecz. użyt.	80 021,73									80 021,73
	b) budynki i budowle	22 687 145,02							431 509,76		22 255 635,26
	c) urządzenia techniczne i maszyny	353 555,90	20 133,80							8 071,26	365 618,44
	d) środki transportu	0,00									0,00
	e) pozostałe środki trwałe	170 749,79	1 870,83								172 620,62
3	Środki trwałe w budowie	9 040,53	74 464,13	0,00	0,00	0,00	22 004,63	0,00	0,00	0,00	61 500,03
4	Razem rzeczowy majątek trwały	23 410 387,99	96 468,76	0,00	0,00	178 802,61	22 004,63	30 149,73	431 509,76	14 825,46	23 187 169,78
	OGÓŁEM	23 496 834,81	96 468,76	0,00	0,00	178 802,61	22 004,63	30 149,73	431 509,76	15 440,46	23 273 001,60

Majątek trwały - umorzenia (amortyzacja)

tabela 2

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na początku roku	Zwiększenia			Zmniejszenia			stan na koniec roku	Wartość netto śr. trwałych na początek roku	Wartość netto śr. trwałych na koniec roku	
			amortyzacja lub umorzenie	z aktualizacji wyceny	przeniesienie wieczystego na własność	sprzedaż likwidacja korekty	przeniesienie wieczystego na własność	przeniesienie w odrębną własność				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Wartości niematerialne i prawne	86 446,82	0,00	0,00	0,00	0,00	615,00	0,00	0,00	85 831,82	0,00	0,00
2	Środki trwałe	12 066 746,39	343 810,94	0,00	0,00	0,00	8 071,26	0,00	202 801,29	12 199 684,78	11 334 601,07	10 925 984,97
	a) grunty	80 021,73								80 021,73	109 875,02	251 773,70
	grunty własne	0,00								0,00	109 875,02	251 773,70
	grunty w wiecz. użyt.	80 021,73								80 021,73	0,00	0,00
	b) budynki i budowle	11 508 275,16	318 153,98						202 801,29	11 623 627,85	11 178 869,86	10 632 007,41
	c) urządzenia techniczne i maszyny	314 520,70	19 381,39				8 071,26			325 830,83	39 035,20	39 787,61
	d) środki transportu	0,00								0,00	0,00	0,00
	e) pozostałe środki trwałe	163 928,80	6 275,57							170 204,37	6 820,99	2 416,25
3	Inwestycje rozpoczęte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 040,53	61 500,03
4	Razem rzeczowy majątek trwały	12 066 746,39	343 810,94	0,00	0,00	0,00	8 071,26	0,00	202 801,29	12 199 684,78	11 343 641,60	10 987 485,00
	OGÓŁEM	12 153 193,21	343 810,94	0,00	0,00	0,00	8 686,26	0,00	202 801,29	12 285 516,60	11 343 641,60	10 987 485,00

Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej w zł 2025 rok

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	7
1 Udziałowy	104 503,09					104 503,09
2 Wkładów mieszkaniowych	0,00					0,00
3 Wkładów budowlanych	10 382 395,10	202 801,29	300 482,75	368 178,09		9 916 535,55
4 Razem fundusz podstawowy	10 486 898,19	202 801,29	300 482,75	368 178,09	0,00	10 021 038,64
5 Zasobowy	255 687,30					255 687,30
6 Zasobów mieszkaniowych	0,00					0,00
7 Razem fundusz zapasowy	255 687,30	0,00	0,00	0,00	0,00	255 687,30
8 Fundusz z aktualizacji wyceny	637 036,19			63 331,67		573 704,52
9 Razem fundusz z aktualizacji wyceny	637 036,19	0,00	0,00	63 331,67	0,00	573 704,52
10 Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00				0,00	0,00
11 Zysk (strata) netto	93 489,39	10 758,64			93 489,39	10 758,64
12 OGÓLEM FUNDUSZ	11 473 111,07	213 559,93	300 482,75	431 509,76	93 489,39	10 861 189,10

Salda funduszu remontowego nieruchomości wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Adres	Nieruchomość	Saldo WN (-) saldo MA (+)
[1]	[2]	[3]	[4]
1	ul. Drewsa 2-4	25	-2 766 443,41
2	ul. Maciejewskiego	22.1	105 536,40
3	ul. Umultowska	22.2.3	569 342,86
4	ul. Lisowskiego	22.4	81 354,19
5	ul. Drewsa 3	27.1	167 170,56
6	ul. Drewsa 1	27.2	223 465,33
7	ul. Grochmalickiego 2-20	27.3	20 149,81
8	ul. Grochmalickiego 1-19	27.4	94 652,19
9	ul. Grochmalickiego 21-39	27.5	124 251,97
10	ul. Grochmalickiego 22-40	27.6	64 523,55
11	Hala garażowa ul. Drewsa 3	27.1	2 184,00
12	Hala garażowa ul. Drewsa 1	27.2	1 456,00
Razem saldo funduszu remontowego			-1 312 356,55

Koszty eksploatacji za 2025 rok

Załącznik nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1	Energia elektryczna w tym: oświetlenie ogólnodostępne, klatki schodowe	47 570,42
2	Konserwacje, naprawy i remonty oraz przeglądy budowlane	203 918,72
3	Utrzymanie zieleni i czystości	240 695,58
4	Zimowe utrzymanie	64 084,40
5	Opłaty i prowizje	30 957,47
6	Materiały bezpośrednie	3 678,32
7	Domofony	12 994,56
8	Opłaty sądowe	390,00
9	Amortyzacja	25 676,27
10	Koszty ogólnosiedlowe	114 131,46
11	Monitoring	15 598,00
EKSPLOATACJA RAZEM		759 695,20

Koszty administracji za 2025 rok

Załącznik nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1	Wynagrodzenia osobowe	545 568,46
2	ZUS, PPK	110 405,03
3	Świadczenia urlopowe	18 382,95
4	Materiały bezpośrednie	19 140,82
5	Opłaty za media	7 072,37
6	Obsługa prawna	24 256,93
7	Usługi telekomunikacyjne	12 703,95
8	Ekwiwalent za używanie samochodów	17 307,55
9	Ubezpieczenie biura	2 360,21
10	Usługi informatyczne	21 969,12
11	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	9 068,99
12	Naprawy i remonty	2 977,34
13	Inne wydatki	18 051,40
14	Amortyzacja	16 562,14
15	Podatek od nieruchomości	7 908,16
16	Wody opadowe	111,88
ADMINISTRACJA RAZEM		833 847,30