

## **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2025 r.**

### **1. Dane ogólne.**

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SPÓŁDZIELCA”

Siedziba: ul. Kaszubska 8, 50-214 Wrocław,

NIP 896-000-36-51.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może:

1/ ustanawiać na rzecz członków prawo do lokali w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność na zasadach:

a/ lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego o treści określonej w art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej ustawą,

b/ własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o treści określonej w art. 17 ustawy,

c/ prawa odrębnej własności lokalu o treści określonej w art. 18 ustawy.

2/ ustanawiać na rzecz członków lub wynajmować innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,

3/ ustanawiać członkom lub wynajmować członkom i innym osobom garaże, lokale mieszkalne i użytkowe oraz miejsca postojowe w lokalach garażowych na zasadach określonych w regulaminie, o którym mowa w pkt. 1.

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

2.1. Spółdzielnia została zarejestrowana w rejestrze Spółdzielni pod nr KRS 0000016647 w sądzie Rejonowym dla Wrocławia VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

2.2. Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

2.3. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.

2.4. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane okoliczności i zdarzenia, które świadczyłyby o istnieniu poważnych zagrożeń dla kontynuowania działalności w najbliższym okresie. Dlatego sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.

3. Przyjęte zasady polityki rachunkowości:

3.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., stosując reguły nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych.

3.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.

3.3. Zapasy materiałów i towarów nie występują.

3.4. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

1. przychody i koszty podstawowej działalności operacyjnej,
2. pozostałe przychody i koszty operacyjne,
3. przychody i koszty finansowe,
4. zyski i straty nadzwyczajne,
5. podatek dochodowy,
6. wynik finansowy netto.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową.

3.5. Sprawozdanie finansowe za rok 2025 obejmuje:

- 1/ bilans,
- 2/ rachunek zysków i strat – wariant porównawczy,
- 3/ dodatkowe informacje i objaśnienia,
- 4/ zestawienie zmian w funduszu własnym.

Zarząd SM „SPÓŁDZIELCA”

Wrocław, 16.03.2026 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Główny Księgowy  
mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
inż. Marek Kucharski

## **Sprawozdanie finansowe za rok 2025 Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu**

### **I. Składniki majątkowe i źródła ich finansowania.**

1. Wielkość składników majątkowych oraz źródła ich finansowania ujęte zostały w bilansie za rok 2025, zamykający się w aktywach i pasywach kwotą zł 64.502.569,43.  
Wynik działalności Spółdzielni ujęty został w rachunku zysków i strat za rok 2025 i wykazał nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie zł 51.367,82 oraz zysk bilansowy netto w kwocie zł 507.898,01.
2. Zmniejszenie stanu środków trwałych nastąpiło na skutek umorzeń i zdjęcia z ewidencji wartości lokali przekształconych na własność odrębną.  
Nowo nabyte środki trwałe o wartości nieprzekraczającej zł 3.500,00 amortyzowane są w koszty jednorazowo w momencie przekazania do eksploatacji.  
Drobne zakupy materiałowe dokonywane są w zależności od bieżących potrzeb i w całości zaliczane w ciężar kosztów bieżących.  
Szczegółowy wykaz zmniejszeń i zwiększeń środków trwałych ujęty został w „Informacji dodatkowej i objaśnieniach”.

### **II. Majątek obrotowy:**

1. Majątek obrotowy obejmuje należności i roszczenia oraz środki pieniężne.

Strukturę należności i roszczeń ilustruje tabela nr 1 ( poz. B II aktywa ).

Tabela nr 1

**Struktura należności i roszczeń**

L.p.	Treść	BO	BZ	%
1.	<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>			
	1.Konto 200 - rozrachunki z dostawcami	2 805,50	2 024,00	
	2.Konto 202 – rozrachunki z tytułu sprzedaży	2 188,17	2 521,35	
	<b>Razem</b>	<b>4 993,67</b>	<b>4 545,35</b>	<b>- 8,97</b>
	3.Konto 204 – rozrachunki z tytułu opłat czynszowych	379 417,22	397 845,16	4,86
	4.Konto 207 – rozrachunki z tytułu rozliczeń energii ciepłej	4 101,42	8 550,99	108,49
	5. Konto 208 – rozrachunki z lokatorami ( odsetki od nieterminowych wpłat )	18 953,88	13 802,07	- 27,18
	<b>Razem</b>	<b>407 466,19</b>	<b>424 743,57</b>	<b>4,24</b>
2.	1.Konto 220 - rozrachunki z budżetem	10 885,55	12 006,95	10,31
	<b>Razem</b>	<b>10 885,55</b>	<b>12 006,95</b>	<b>10,31</b>
3.	1.Konto 234 – rozrachunki z pracownikami	473,55	0,00	- 100,00
	2.Konto 246, 249 - pozostałe rozrachunki	399 283,88	469 875,05	17,68
	<b>Razem</b>	<b>399 757,43</b>	<b>469 875,05</b>	<b>17,54</b>
4.	1. Konto 248 - należności sporne, sądowe	180 065,85	41 083,82	- 77,18
	<b>Ogółem należności</b>	<b>998 175,02</b>	<b>947 709,39</b>	<b>- 5,06</b>

W roku sprawozdawczym należności ogółem zmalały w stosunku do roku ubiegłego o 50.465,63 zł.

Naliczone opłaty eksploatacyjne za rok 2025 wyniosły brutto zł 16.037.852,11 przy czym średniomiesięczne naliczenie opłat wyniosło zł 1.336.487,68 (16.037.852,11 : 12).

Roczny wskaźnik zadłużenia wynosi zatem 2,48 % w stosunku do naliczeń.

W roku sprawozdawczym stan zadłużenia na dzień 31.12.2025 r. wyniósł zł 397.845,16 podczas gdy na dzień 31.12.2024 r. wyniósł zł 379.417,22 i nastąpił wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 18.427,94 zł.

Windykacja należności prowadzona jest w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe na bieżąco.

Spółdzielnia wysyła pisemne wezwania do zapłaty określając 7 - dniowy termin uregulowania zadłużenia. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego.

Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

W przypadkach indywidualnych wystąpień z prośbą o rozłożenie na raty, podania rozpatrywane są na ogół pozytywnie.

W roku 2025 przekazano na drogę postępowania sądowego 11 spraw, w tym 5 spraw zostało zakończonych prawomocnymi wyrokami.

Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych i w lokalach użytkowych według stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosi:

Do 1 miesiąca	zł	50.224,36	( 164 osoby )
Od 2 do 3 miesięcy	zł	68.021,63	( 47 osób )
Od 4 do 6 miesięcy	zł	14.892,90	( 6 osób )
Od 7 do 12 miesięcy	zł	8.422,16	( 1 osoba )
Ponad 12 miesięcy	zł	256.284,11	( 9 osób )

---

**RAZEM:** zł 397.845,16 227 osób

Pozostałe należności ( poz. B II 3c aktywa ) w kwocie 469.875,05 zł, na które składają się : kaucja gwarancyjna na rzecz BGK, wadia przetargowe na remonty zasobów, opłaty za wyodrębnienia lokali oraz inne należności z członkami Spółdzielni do rozliczenia w czasie. Należności dochodzone na drodze sądowej w wysokości zł 41.083,82 dotyczą spraw skierowanych do komornika i powoli spłacanych.

**III. Inwestycje krótkoterminowe ( poz. B III 1c aktywa ) w wysokości 12.024.339,89 zł składają się z:**

- środków pieniężnych w kasie i na rachunku bankowym.

Środki pieniężne mają potwierdzenie w wyciągach bankowych zgodnych z ewidencją księgową, a ponadto zostały potwierdzone przez Bank.

W roku sprawozdawczym środki pieniężne zmalały w stosunku do roku ubiegłego o **219.287,82 zł.**

#### **IV. Koszty i przychody działalności oraz wynik z działalności.**

1. Rozliczenie wyniku finansowego z podatkiem przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

<b>L.p.</b>	<b>Treść</b>	<b>Dochód (+) Strata (-)</b>
1.	Lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe własnościowe	- 55 753,60
2.	Lokale, garaże, pomieszczenia gospodarcze w najmie	27 918,04
3.	Reklama	79 203,38
4.	<b>Razem dochód / strata</b>	<b>51 367,82</b>
5.	Pozostałe przychody i koszty finansowe - (np. lokaty, odsetki)	454 930,35
6.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym Kaszubska 6-8	189 670,66
7.	<b>DOCHÓD BRUTTO ( poz.5+6 )</b>	<b>644 601,01</b>
8.	PODATEK	136 703,00
9.	<b>DOCHÓD NETTO</b>	<b>507 898,01</b>

2. Wynik działalności spółdzielni zamyka się:

1/ na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie	zł	- 55 753,60
2/ na pozostałej działalności gospodarczej ( najem, reklama i inne) nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie	zł	107 121,42
<hr/>		
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi konto „647”	zł	51 367,82
3/ na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie	zł	189 670,66
<u>4/ na pozostałej działalności finansowej w kwocie</u>	<u>zł</u>	<u>454 930,35</u>
<b>Dochód brutto</b>	<b>zł</b>	<b>644 601,01</b>
Podatek dochodowy	zł	136 703,00
<b>Zysk netto</b>	<b>zł</b>	<b>507 898,01</b>

Wynik powyższy rozlicza się za pośrednictwem konta 860 „wynik finansowy”.  
Zysk na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie zł 51 367,82 podlega rozliczeniu za pośrednictwem konta „647” – międzyokresowe rozliczenia kosztów.

Zgodnie z art.76 ustawy prawo spółdzielcze, nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Zebrania Walnego Zgromadzenia Członków.

Zarząd wnioskuje całą nadwyżkę bilansową rozdysponować w następujący sposób:

1) odpis na fundusz zasobowy - 5%	zł	25.394,90
2) odpis na fundusz remontowy - 95 %	zł	482.503,11
	<hr/>	
<b>R a z e m:</b>	<b>zł</b>	<b>507.898,01</b>

3. Koszty i przychody gospodarki lokalami mieszkaniowymi w roku 2025 przedstawia tabela nr 3

**Koszty i przychody gospodarki lokalami mieszkalnymi w roku 2025**

L.p.	Treść	Koszty	Koszt 1m <sup>2</sup>	Przychody	Przychód 1m <sup>2</sup>	Odchylenia
1.	Eksploatacja	3 465 381,72	3,73	3 389 160,20	3,65	- 76 221,52
2.	Podatki	111 986,34	0,12	150 474,22	0,16	38 487,88
3.	Odpady komunalne	1 215 507,76	1,31	1 215 507,76	1,31	-
4.	Woda i ścieki	1 547 332,79	1,66	1 545 827,25	1,66	- 1 505,54
5.	Fundusz remontowy	1 802 883,68	1,94	1 802 883,68	1,94	-
6.	Konserwacja dźwigu	75 077,68	0,08	68 069,07	0,07	- 7 008,61
7.	Konserwacja domofonu	808,90	0,00	39 938,55	0,04	39 129,65
8.	Konserwacja anteny	31 014,16	0,03	33 799,50	0,04	2 785,34
9.	Energia ciepła	5 149 767,92	5,54	5 149 767,92	5,54	-
10.	Prowizja	-	-	689,88	0,00	689,88
	<b>Ogółem</b>	<b>13 399 760,95</b>	<b>14,42</b>	<b>13 396 118,03</b>	<b>14,41</b>	<b>- 3 642,92</b>

Powierzchnia ogólna: 77.446,16 m<sup>2</sup>

Z powyższej tabeli wynika, że łączny koszt eksploatacji lokali mieszkalnych wyniósł 13.399 760,95 zł co stanowi 14,42 zł za 1 m<sup>2</sup>pow. użytkowej, podczas gdy przychód wyniósł 13.396 118,03 zł co stanowi 14,41 zł za 1 m<sup>2</sup>pow. użytkowej.

Rzeczywiste koszty eksploatacji podstawowej wyniosły 3.465 381,72 zł co stanowi średnio 3,73 zł za 1 m<sup>2</sup>pow. użytkowej, przy czym koszty były wyższe od przychodów o 76.221,52 zł. Z kolei przychód eksploatacyjny na 1 m<sup>2</sup>pow. użytkowej wyniósł 3,65 zł a zatem był niższy od kosztów eksploatacyjnych o 0,08 zł za 1 m<sup>2</sup>pow. użytkowej lokali.

Łączna nadwyżka kosztów nad przychodami w lokalach mieszkalnych wyniosła jedynie 3.642,92 zł.

Średnio niekorzystna sytuacja wystąpiła na kosztach eksploatacji podstawowej, a niedopłata w kwocie 76.221,52 zł wynika przede wszystkim z niedoszacowanej stawki za eksploatację podstawową oraz z dodatkowych kosztów np. za rozliczenia wody, ścieki opadowe i innych.

4. Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4. Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi i pozostałymi za rok 2025

L.p.	Treść	Koszty	Koszt 1m <sup>2</sup>	Przychody	Przychód 1m <sup>2</sup>	Odchylenia
1.	Eksploatacja – lokali użytkowych. własność	356 854,83	4,23	307 451,73	3,64	- 49 403,10
2.	Podatki	196 072,23	2,33	193 064,03	2,29	- 3 008,20
3.	Odpady komunalne	136 600,12	1,62	136 600,12	1,62	-
4.	Woda i ścieki	60 792,12	0,72	60 792,12	0,72	-
5.	Konserwacja dźwigu	9 786,11	0,14	6 642,90	0,07	- 3 143,21
6.	Konserwacja anteny	0,00		25,20		25,20
7.	Fundusz remontowy	164 267,51	1,95	164 267,51	1,95	-
8.	Energia cieplna	470 320,33	5,57	470 320,33	5,57	-
<b>9.</b>	<b>Razem</b>	<b>1 394 693,25</b>	<b>16,52</b>	<b>1 339 163,94</b>	<b>15,86</b>	<b>- 55 529,31</b>
10.	Eksploatacja garaży własnościowych	67 060,01	2,39	70 247,52	2,51	3 187,51
11.	Podatki	3 884,20	0,14	5 171,40	0,18	1 327,20
12.	Woda i ścieki	0,51		0,51		-
13.	Fundusz remontowy	51 151,71	1,83	51 151,71	1,83	-
14.	Konserwacja dźwigu	3 578,64	0,13	2 482,56	0,09	- 1 096,08
15.	Energia cieplna	343,80		343,80		-
<b>16.</b>	<b>Razem</b>	<b>125 978,87</b>	<b>4,49</b>	<b>129 397,50</b>	<b>4,61</b>	<b>3 418,63</b>
<b>17.</b>	<b>Ogółem (9+16)</b>	<b>1 520 672,12</b>		<b>1 468 561,44</b>		<b>- 52 110,68</b>
18.	Eksploatacja w najmie (garaże, lokale, pom. dodatkowe)	34 715,69		62 640,14		27 924,45
19.	Odpady komunalne	1 680,00		1 680,00		-
20.	Woda i ścieki	1 089,56		1 089,56		-
21.	Energia cieplna	3 369,81		3 369,81		-
22.	Konserwacja dźwigu	68,21		61,80		- 6,41
<b>23.</b>	<b>Razem</b>	<b>41 046,48</b>		<b>68 964,52</b>		<b>27 918,04</b>
<b>24.</b>	<b>Reklama</b>	<b>16 611,77</b>		<b>95 815,15</b>		<b>79 203,38</b>
<b>25.</b>	<b>Ogółem (17+23+24)</b>	<b>1 578 330,37</b>		<b>1 633 341,11</b>		<b>55 010,74</b>

Powierzchnia ogólna: 9.375,77 m<sup>2</sup> ( 7.037,09 + 2.338,68)

Z powyższej tabeli wynika, że ogólny koszt eksploatacji w lokalach użytkowych wyniósł 1 394 693,25 zł co stanowi zł 16,52 za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, natomiast rzeczywisty przychód wyniósł 1 339 163,94 zł co stanowi zł 15,86 za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Ogólny koszt na garażach własnościowych wyniósł 125 978,87 zł co stanowi 4,49 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, natomiast przychód wyniósł 129 397,50 zł, co stanowi 4,61 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Przychód wystąpił również na lokalach, garażach, pomieszczeniach dodatkowych w najmie i na reklamie, w których stosowane są opłaty negocjowane, z zasady wyższe od opłat wnoszonych przez właścicieli lokali użytkowych.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w lokalach usługowych własnościowych, garażach własnościowych, lokalach użytkowych w najmie i na reklamie wyniosła 55 010,74 zł.

## 5. Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi przy ul. Kaszubskiej 6-8

Tabela nr 5

### Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi przy ul. Kaszubskiej 6-8 w 2025 roku

L.p.	Treść	Koszty (konto 763,765)	Przychody (konto 762)	Odchylenia
1.	Eksploatacja – lokale użytkowe w najmie	487 592,86	469 581,49	18 011,37
2.	Woda i ścieki	32 535,66	32 535,66	-
3.	Energia cieplna	32 806,21	32 806,21	-
4.	<b>Razem</b>	<b>552 934,73</b>	<b>534 923,36</b>	<b>18 011,37</b>

**6. Koszty i przychody poszczególnych nieruchomości przedstawia tabela nr 6**

**Koszty i przychody poszczególnych nieruchomości bez podatku za 2025**

L.p.	Nieruchomość	Koszty	Przychody	dochód (+)
		501-508	702-708	strata (-)
1.	Żeromskiego 15	157 692,22	159 544,76	1 852,54
2.	Trzebnicka 9	309 489,16	314 847,56	5 358,40
3.	Powstańców Śl. 162-268	2 134 595,75	2 188 361,26	53 765,51
4.	Hallera 24a, 24b	274 791,38	273 528,05	- 1 263,33
5.	Pestalozzkiego 8, 10, 12 / Kluczborska 35, 37	752 938,64	756 804,48	3 865,84
6.	Reja 72, 72a, 72b	553 282,28	549 373,83	- 3 908,45
7.	Reja 2	783 290,96	763 332,89	- 19 958,07
8.	Pestalozzkiego 7, 9 / Ledóchowskiego 14	507 790,52	501 567,18	- 6 223,34
9.	Na Polance 10a-10e	714 313,54	728 681,20	14 367,66
10.	Na Polance 12a-12d	700 188,74	713 430,16	13 241,42
11.	Na Polance 14a-14d	716 985,77	730 401,75	13 415,98
12.	Bolesławiecka 1-15a	3 325 663,93	3 296 268,08	- 29 395,85
13.	Jedności Narodowej 207,209 / Wyszyńskiego 144, 146	1 323 223,22	1 313 630,33	- 9 592,89
14.	Św. Jerzego 15,15a	368 509,73	373 529,12	5 019,39
15.	Piwna 10	335 535,93	343 358,12	7 822,19
16.	Kraińskiego 2-12	605 484,69	583 469,73	- 22 014,96
17.	Niemcewicza 32a	154 947,53	154 365,25	- 582,28
18.	Maślicka 6a-6e	578 719,01	594 806,16	16 087,15
19.	Mosbacha 4,6,8	680 648,32	690 159,23	9 510,91
20.	<b>Razem</b>	<b>14 978 091,32</b>	<b>15 029 459,14</b>	<b>51 367,82</b>

## 7. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej.

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych ujęto w załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Jak wynika z tego rozliczenia stawki opłat są zróżnicowane na poszczególnych budynkach i wynoszą średnio zł 4,91 za 1 m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej.

Koszty zużycia centralnego ogrzewania kształtują się w granicach zł 1,47 do 4,68 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej.

Łączna oszczędność na centralnym ogrzewaniu wyniosła zł 1 069 521,35 i będzie zwrócona w formie bonifikaty po rozliczeniu przez firmę zewnętrzną.

## 8. Fundusz remontowy.

W okresie sprawozdawczym stan funduszu remontowego przedstawiono w tabeli nr 7.

Zmiany w funduszu remontowym – 2025 r.

L.p.	Treść	Kwota zł
1.	<b>Stan na początek roku</b>	<b>3 722 602,83</b>
2.	Zwiększenia:	
	a) odpis z naliczeń	2 018 302,90
	b) odpis z zysku	512 490,95
	c) inne zwiększenia	-
	<b>Razem zwiększenia:</b>	<b>2 530 793,85</b>
3.	Zmniejszenia:	
	a) koszty robót remontowych	2 473 307,20
	b) inne zmniejszenia	95 409,46
	c) remonty własnej brygady konserwatorskiej	75 769,52
	<b>Razem zmniejszenia :</b>	<b>2 644 486,18</b>
4.	<b>Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>3 608 910,50</b>

Zwiększenia i zmniejszenia funduszu remontowego w przekroju poszczególnych budynków ilustruje załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania.

Fundusz remontowy wykorzystany został na roboty remontowe wykonywane systemem zleconym lub przez własną ekipę na łączną kwotę zł 2.644 486,18.

W ramach funduszu remontowego sfinansowano m.in. remonty dźwigów osobowych, balkonów, kanalizacji sanitarnej, naprawy dachów, wymiany drzwi, remonty sieci wodociągowej, remonty elewacji budynków, naprawy instalacji elektrycznej, montaż szlabanów, wymianę oświetlenia.

#### V. Zobowiązania długoterminowe:

W okresie sprawozdawczym stan kredytów długoterminowych obrazuje załącznik nr 3 do niniejszego sprawozdania.

Łączne zadłużenie długoterminowe wyniosło zł 8 718 216,72 i obniżyło się w stosunku do roku ubiegłego o zł 282 859,80.

Zobowiązania długoterminowe obejmują zaciągnięty kredyt wraz z odsetkami w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym (dotyczy: budynków przy ul. Maślickiej 6a-6e oraz Mosbacha 6-8).

#### VI. Zobowiązania krótkoterminowe (poz. B III pasywa) obejmują:

1) zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	zł	3.081 211,94
2) zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, podatku od wynagrodzeń, podatku VAT za m-c 12/2024, składki ZUS za m-c 12/2024, pozostałe do rozliczenia w m-cu 01/2025	zł	133 649,04
3) inne zobowiązania dotyczące różnych zdarzeń m.in. rozliczeń mediów, wpłat, potrąceń	zł	164 033,15
4) fundusze specjalne składają się tylko z: - funduszu remontowego	zł	3.608 910,50
		-----
R a z e m	zł	6 987 804,63

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują faktury bieżące, które wpłynęły w roku następnym, a ich zobowiązania wynikają z terminów płatności.

## VII. Zatrudnienie i wynagrodzenie.

W okresie sprawozdawczym wypłacone wynagrodzenia w porównaniu z planem na rok 2025 przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

### Plan i wykonanie wynagrodzeń w roku 2025

L.p.	Treść	Plan na 2025	Wykonanie w 2025	%
1.	Wynagrodzenia osobowe	1 504 617,06	1 418 061,09	
2.	Wynagrodzenia bezosobowe	426 394,80	398 816,20	
	<b>Razem:</b>	1 931 011,86	1 816 877,29	- 5,91%
3.	Zatrudnienie ogółem - etaty, w tym:	14	13	
	a) Zarząd	2	2	
	b) Sekretariat	1	1	
	c) Eksploatacja i sprawy członkowskie	4	3	
	d) Księgowość	3	3	
	f) Konserwatorzy	4	4	

Wrocław, 16.03.2026

Zarząd

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Główny Księgowy  
mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
inż. Marek Kucharski

## Rozliczenie kosztów zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025

L.p.	Treść	KOSZTY		PRZYCHODY		Na 1 m <sup>2</sup> c.o.			Na c.o.
		c.w.	c.o.	c.w.	c.o.	pow.grzewcza	koszty	przychody	odchylenia
1.	Żeromskiego 15	20 515,83	45 194,24	20 515,83	58 815,60	847,03	4,45	5,79	- 13 621,36
2.	Trzebnicka 9	32 778,51	90 554,76	32 778,51	107 434,92	1 729,16	4,36	5,18	- 16 880,16
3.	Powstańców Śl.162-168	240 842,97	562 990,47	240 842,97	736 142,82	11 494,58	4,08	5,34	- 173 152,35
4.	Hallera 24a,b	39 140,19	75 452,24	39 140,19	92 064,42	1 433,45	4,39	5,35	- 16 612,18
5.	Pestalozziego 8-12 Kluczborska 35-37	89 511,14	216 276,38	89 511,14	240 740,82	3 998,96	4,51	5,02	- 24 464,44
6.	Reja 72	62 439,66	130 370,36	62 439,66	178 017,36	3 331,85	3,26	4,45	- 47 647,00
7.	Reja 2	75 928,87	201 572,27	75 928,87	235 219,68	4 312,48	3,90	4,55	- 33 647,41
8.	Pestalozziego 7-9 Ledóchowskiego 14	77 701,23	131 378,67	77 701,23	165 568,98	2 611,81	4,19	5,28	- 34 190,31
9.	Na Polance 10-10e	83 753,17	183 536,26	83 753,17	243 739,56	4 454,30	3,43	4,56	- 60 203,30
10.	Na Polance 12-12d	58 734,84	192 556,62	58 734,84	236 188,98	4 412,50	3,64	4,46	- 43 632,36
11.	Na Polance 14-14d	80 265,26	192 578,33	80 265,26	235 505,58	4 253,80	3,77	4,61	- 42 927,25
12.	Bolesławiecka 1 - 15	327 263,24	957 233,46	327 263,24	1 088 524,89	18 389,42	4,34	4,93	- 131 291,43
13.	Jedn.Narodowej 207-209 Wyszyńskiego 144-146	142 207,58	338 127,53	142 207,58	450 456,18	6 750,68	4,17	5,56	- 112 328,65
14.	Św.Jerzego 15, 15a	39 575,96	109 275,73	39 575,96	131 507,10	2 061,98	4,42	5,31	- 22 231,37
15.	Piwna 10	42 028,88	85 562,74	42 028,88	108 455,88	1 947,46	3,66	4,64	- 22 893,14
16.	Kraińskiego 2 - 12	95 965,29	153 370,12	95 965,29	227 846,76	2 728,05	4,68	6,96	- 74 476,64
17.	Niemcewiczka 32a	20 340,65	35 738,53	20 340,65	62 323,20	847,93	3,51	6,13	- 26 584,67
18.	Maślicka 6a - 6e	108 752,93	74 311,51	108 752,93	179 984,46	3 571,12	1,73	4,20	- 105 672,95
19.	Mosbacha 4 - 8	48 411,44	161 687,21	48 411,44	234 392,10	4 299,95	3,13	4,54	- 72 704,89
<b>20.</b>	<b>Razem</b>	<b>1 686 157,64</b>	<b>3 937 767,43</b>	<b>1 686 157,64</b>	<b>5 012 929,29</b>	<b>83 476,51</b>	<b>3,93</b>	<b>5,00</b>	<b>- 1 075 161,86</b>
21.	Kaszubska 6 - 8 "765"	0,44	38 446,28	0,44	32 805,77	2 175,10	1,47	1,26	5 640,51
<b>22.</b>	<b>Ogółem</b>	<b>1 686 158,08</b>	<b>3 976 213,71</b>	<b>1 686 158,08</b>	<b>5 045 735,06</b>	<b>85 651,61</b>	<b>3,87</b>	<b>4,91</b>	<b>- 1 069 521,35</b>

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
 Z-ca PREZESA ZARZĄDU Główny Księgowy  
 inż. Marek Kucharski mgr Jolanta Owczarz mgr inż. Olga Krymarys

## Rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomości za 2025

BM	Nieruchomość	BO na 01.01.2025		zwiększenia	zmniejszenia	BZ na 31.12.2025	
		Wn	Ma			Wn	Ma
1	Żeromskiego 15		5 361,68	29 128,54	18 109,03		16 381,19
2	Trzebnicka 9		-4 662,03	55 859,83	20 204,51		30 993,29
3	Powst.Śl.162-168		172 112,38	380 319,42	392 824,26		159 607,54
4	Hallera 24a,24b		8 787,58	49 747,32	5 917,62		52 617,28
5	Kluczborska 35,37 / Pestalozziego 8,10,12		202 196,39	138 782,61	204 606,28		136 372,72
8	Reja 72		182 887,57	115 379,20	198 700,45		99 566,32
9	Reja 2		311 769,51	147 176,33	281 105,71		177 840,13
11	Pestalozziego 7, 9/ Ledóchowskiego 14		91 163,08	90 642,00	79 629,74		102 175,34
12-1	Na Polance 10 a-e		200 085,73	130 745,85	49 637,58		281 194,00
12-2	Na Polance 12 a-d		201 042,24	132 095,02	46 811,72		286 325,54
12-3	Na Polance 14 a-d		229 326,53	132 693,38	50 949,68		311 070,23
14	Bolesławiecka 1-15		1 226 285,74	487 026,83	446 827,12		1 266 485,45
15	Jed.Narodowej 207,209 / Wyszyńskiego 144,146		197 194,14	241 978,30	266 964,72		172 207,72
18	Św.Jerzego 15,15a		77 446,27	73 246,69	21 822,33		128 870,63
19	Piwna 10		275 638,84	63 753,66	165 031,74		174 360,76
20	Kraińskiego 2-12		17 315,53	81 581,48	140 050,76		-41 153,75
22	Niemcewiczka 32a		-9 319,07	23 322,00	68 568,48		-54 565,55
23	Maślicka 6a-6e		349 649,70	66 186,84	98 990,02		316 846,52
24	Mosbacha 4-8		-11 678,98	91 128,55	87 734,43		-8 284,86
	Ogółem	0,00	3 722 602,83	2 530 793,85	2 644 486,18	0,00	3 608 910,50

Saldo BO

3 722 602,83

Saldo BZ:

3 608 910,50

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
inż. Marek Kucharski  
inż. Jolanta Owczarz  
PREZES ZARZĄDU  
inż. Olga Krymarys

Spółdzielnia Mieszkaniowa

**„SPÓŁDZIELCA”**

ul. Kaszubska 8

50-214 Wrocław

Załącznik nr 3

**Stan kredytów długoterminowych BGK**

L.p.	Treść	Kredyt "244", "245"	Odsetki "210", "211"	Razem
I.	<b>Stan zadłużenia w BGK</b>			
1.	<b>Stan na 01.01.2025 w tym :</b>	<b>8 671 119,07</b>	<b>329 957,45</b>	<b>9 001 076,52</b>
2.	a) Maślicka - (kapitał+odsetki)	4 025 269,89		
	zwiększenia	-	182 604,06	182 604,06
	zmniejszenia	-	284 703,54	284 703,54
3.	b) Mosbacha - (kapitał+odsetki)	4 645 849,18		
	zwiększenia	-	202 230,49	202 230,49
	zmniejszenia	79 353,15	303 637,66	382 990,81
4.	<b>Stan na 31.12.2025</b>	<b>8 591 765,92</b>	<b>126 450,80</b>	<b>8 718 216,72</b>
	<b>OGÓLEM</b>	<b>8 591 765,92</b>	<b>126 450,80</b>	<b>8 718 216,72</b>

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
inż. Marek Kucharski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Główny Księgowy  
mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Olga Krymarys

**Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2025 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” ul. Kaszubska 8.**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

**1. Informacje i objaśnienia do bilansu**

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji – załącznik nr 1.

1.1. Grunty własne :

L.p.	Treść	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wartość
<b>1.</b>	<b>Stan na początek (BO) 01.01.2025</b>	<b>35 199,05</b>	<b>1 490 427,75</b>
2.	Zwiększenie z tytułu nabycia gruntów :	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności :	218,52	9 045,16
a)	Reja 72, 72a, 72b	51,01	3 777,20
b)	Niemcewiczka 32a	14,59	345,83
c)	Mosbacha 4 - 8	24,12	817,26
d)	Jedn.Narod.207-209 / Wyszyńskiego 144-146	33,08	1 033,31
e)	Powstańców Śl. 162-168	50,56	1 082,62
f)	Pestalozziego 7-9 / Ledóchowskiego 14	45,16	1 988,94
<b>4.</b>	<b>Stan na koniec roku (BZ) 31.12.2025</b>	<b>34 980,53</b>	<b>1 481 382,59</b>

1.2. Prawa wieczystego użytkowania gruntów.

L.p.	Treść	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wartość
1.	<b>Stan na początek (BO) 1.01.2025</b>	<b>3 830,00</b>	<b>284 727,33</b>
2.	Zmniejszenia z tytułu umorzenia wieczystego użytkowania, w tym:	0,00	6 523,67
a)	Kraińskiego 2-12	826,00	1 776,84
b)	Kaszubska 6-8	3 004,00	4 746,83
3.	<b>Stan na koniec roku (BZ) 31.12.2025</b>	<b>3 830,00</b>	<b>278 203,66</b>

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występuje.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli – nie występuje.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – nie występuje.

1.6. Sporządzono odrębne zestawienie zmian kapitałów (funduszy) własnych.

1.7. Wynik bilansowy rozliczony będzie za pośrednictwem konta 860 „wynik finansowy” do podziału na:

- odpis na fundusz zasobowy	- 5 %	zł	25.394,90
- odpis na fundusz remontowy	- 95 %	zł	482.503,11

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – występują. Utworzono rezerwę na zobowiązania tj. na sprawy sądowe niosące za sobą ryzyko nieściągalności w wysokości 34.527,77 zł.

1.9. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności – nie występuje.

1.10. Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty:

L.p.	Tytuł	Stan na początek roku	Stan na koniec roku	Do 3 lat	Powyżej 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
1.	Wobec jednostek powiązanych					
2.	Wobec pozostałych jednostek :	9 001 076,52	8 718 216,72			8 718 216,72
a.	kredyty i pożyczki	9 001 076,52	8 718 216,72			8 718 216,72
b.	emisja dłużnych papierów wartościowych					
c.	inne zobowiązania finansowe					
d.	inne					
	<b>Razem</b>	<b>9 001 076,52</b>	<b>8 718 216,72</b>			<b>8 718 216,72</b>

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p.	Tytuły	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
1.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 090,33	294,20
2.	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	79 301,63	130 669,45

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych hipoteką.

L.p.	Tytuł	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
1.	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w BGK	10 578 483,49	8 718 216,72
	<b>Razem</b>	<b>10 578 483,49</b>	<b>8 718 216,72</b>

1.13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia wekslowe – nie występują.

1.14. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku Vat w PKO BP SA Oddział 3 we Wrocławiu nr 11 1020 5242 0000 2802 0420 4921 na dzień 31.12.2023 r. wynosiły zł 2 043,00.

## 2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

### 2.1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży, produktów, usług i towarów .

L.p.	Przychody ze sprzedaży	2024	2025	Struktura %
1.	I. mieszkalne	11 891 251,57	13 396 118,03	12,66
2.	I. użytkowe, garaże	1 354 210,24	1 468 561,44	8,45
	<b>Razem</b>	<b>13 245 461,81</b>	<b>14 864 679,47</b>	<b>12,23</b>
3.	Inwestycja w nieruchomości Kaszubska 6-8	465 081,99	552 934,73	18,89
	<b>Ogółem</b>	<b>13 710 543,80</b>	<b>15 417 614,20</b>	<b>12,45</b>

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.

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

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących opodatkowanie podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysk, straty) brutto – tabela w załączeniu.

2.6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby dane wg Rachunku zysków i strat – wariant porównawczy – nie dotyczy.

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie środków trwałych na własne potrzeby – nie występują.

2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe - nie występują.

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe – nie występują.

2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych – nie występuje.

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

3. Brak obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

4. Informacja o sprawach osobowych.

4.1. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym
Zatrudnienie ogółem - etaty, w tym:	13
1. Zarząd	2
2. Sekretariat	1
3. Eksploatacja i sprawy członkowskie	2
4. Księgowość	3
5. Nadzór techniczny	1
6. Konserwatorzy	4

5. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.

5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty - nie wystąpiły.

5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie wystąpiły.

5.3. 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 zmianą kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – nie wystąpiły.

6. Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest sporządzone w myśl przepisów ustawy - nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

7. Informacje dotyczące połączenia spółek - nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

8. Informacje dotyczące występowania niepewności działalności – nie występują.

9. Inne informacje mające wpływ na sytuację majątkowo – finansową jednostki – nie występują.

Wrocław dn.16.03.2026

Zarząd

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Z-ca PREZESA ZARZĄDU Główny Księgowy  
inż. Marek Kucharski mgr Jolanta Owczarz mgr inż. Olga Krymarys

**Szczegółowy zakres zmian środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz należności długoterminowych  
 za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku**

L.p.	Tytuł	B.O.	Zwiększenia wartości z tytułu:		Zmniejszenia wartości z tytułu:			B.Z.
			Wartość brutto Stan na początek 01.01.2025	zakupu środków trwałych	nabycia gruntu na własność	sprzedaży	przeniesień lokali na własność odrębną	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>35 674,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 674,36</b>
<b>II</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>74 998 095,79</b>	<b>16 454,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>586 254,26</b>	<b>24 508,47</b>	<b>74 403 787,76</b>
1	grunty własne i prawo wieczyst. użytkowania gruntu	1 925 338,73	0,00	0,00	0,00	9 045,16	0,00	1 916 293,57
2	budynki i budowle	72 176 349,81	0,00	0,00	0,00	569 863,57	0,00	71 606 486,24
3	maszyny i urządzenia	628 685,49	5 102,81	0,00	0,00	7 345,53	24 508,47	601 934,30
4	środki transportu	134 222,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134 222,27
5	pozostałe środki trwałe	133 499,49	11 351,89	0,00	0,00	0,00	0,00	144 851,38
<b>III</b>	<b>Inwestycje w nieruchomości</b>	<b>4 851 924,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 851 924,69</b>
			Zwiększenia z tytułu : naliczane odsetki		Zmniejszenia z tytułu: spłata odsetek, umorzenie			
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>329 957,45</b>	<b>384 834,55</b>	<b>0,00</b>	<b>588 341,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126 450,80</b>
1	odsetki skapitalizowane KFM Maślicka	213 275,88	182 604,06	0,00	284 703,54	0,00	0,00	111 176,40
2	odsetki skapitalizowane KFM Mosbacha	116 681,57	202 230,49	0,00	303 637,66	0,00	0,00	15 274,40
	<b>Aktywa trwałe (poz. I-IV)</b>	<b>80 215 652,29</b>	<b>401 289,25</b>	<b>0,00</b>	<b>588 341,20</b>	<b>586 254,26</b>	<b>24 508,47</b>	<b>79 417 837,61</b>

L.p.	Tytuł	B.O.	Zwiększenia wartości z tytułu:		Zmniejszenia wartości z tytułu:			B.Z.
			Umorzenie Stan na początek 01.01.2025	zakupu środków trwałych	amortyzacja umorzenie	sprzedaży	przeniesień lokali na własność odrębną	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>34 229,19</b>	<b>0,00</b>	<b>1 445,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 674,36</b>
<b>II</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>32 652 106,06</b>	<b>13 316,19</b>	<b>1 097 483,38</b>	<b>0,00</b>	<b>268 326,29</b>	<b>24 508,47</b>	<b>33 470 070,87</b>
1	grunty własne i prawo wieczyst. użytkowania gruntu	150 183,65	0,00	6 523,67	0,00	0,00	0,00	156 707,32
2	budynki i budowle	31 614 524,70	0,00	1 088 283,28	0,00	260 980,76	0,00	32 441 827,22
3	maszyny i urządzenia	623 925,18	5 102,81	1 730,34	0,00	7 345,53	24 508,47	598 904,33
4	środki transportu	134 222,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134 222,27
5	pozostałe środki trwałe	129 250,26	8 213,38	946,09	0,00	0,00	0,00	138 409,73
<b>III</b>	<b>Inwestycje w nieruchomości</b>	<b>2 856 877,01</b>	<b>0,00</b>	<b>116 755,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 973 632,35</b>
<b>Razem</b>	<b>Aktywa trwałe (poz. I-IV)</b>	<b>35 543 212,26</b>	<b>13 316,19</b>	<b>1 214 238,72</b>	<b>0,00</b>	<b>268 326,29</b>	<b>24 508,47</b>	<b>36 479 377,58</b>

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Olga Krymaris

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025

określenie	wykonanie za okres	
	poprzedni	bieżący
<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)</b>	<b>49 709 633,87</b>	<b>48 452 630,62</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH</b>	<b>49 709 633,87</b>	<b>48 452 630,62</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>40 716 906,50</b>	<b>39 651 657,58</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 065 248,92	-1 076 952,07
a) zwiększenia (z tytułu) :	174 187,06	244 294,38
- wpłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
- wpłat wpisowego członkowskiego	0,00	0,00
- przeniesienie wkładu budowlanego	11 077,70	7 806,46
- inne zwiększenia funduszu zasobowego :		
uznanie nadwyżki bilansowej	26 656,79	26 973,21
przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność	0,00	0,00
przeniesienie o odrębnym przeznaczeniu	136 452,57	209 514,71
b) zmniejszenia (z tytułu) :	1 239 435,98	1 321 246,45
- wypłat udziałów członkowskich	7 711,25	4 120,00
- umorzenie wkładów mieszkaniowych	22 789,06	21 474,80
- umorzenie wkładów budowlanych	853 884,11	849 694,72
- inne zmniejszenia z tytułu :		
przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność	0,00	0,00
umorzenie o odrębnym przeznaczeniu	355 051,56	445 956,93
przeniesienie o odrębnym przeznaczeniu / zmiana lokatora	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>39 651 657,58</b>	<b>38 574 705,51</b>
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
<b>2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie (z tytułu) :	0,00	0,00
- wniesienie wkładu budowlanego	0,00	0,00
- uzupełnienie wkładu budowlanego	0,00	0,00
- obciążenie kredytowe	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu) :	0,00	0,00
- spłat kredytu	0,00	0,00
- spłat wkładu budowlanego	0,00	0,00
<b>2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
<b>3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00

<b>4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo nominalną wartość)		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
<b>4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
<b>5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6. Pozostałe kapitały (fundusze) na początku okresu	8 459 591,68	8 261 508,88
<b>6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy)</b>	<b>-198 082,80</b>	<b>-279 378,97</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	19 088,00	77 837,72
b) zmniejszenie (z tytułu)	217 170,80	357 216,69
<b>6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) na koniec okresu</b>	<b>8 261 508,88</b>	<b>7 982 129,91</b>
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
<b>7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
<b>7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów podstawowych		
<b>7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>539 464,16</b>	<b>507 898,01</b>
a) zysk netto	539 464,16	507 898,01
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
<b>II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ)</b>	<b>48 452 630,62</b>	<b>47 064 733,43</b>
<b>III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY)</b>		

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarek

mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

## Bilans na 31.12.2025

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31	Przekształcone dane porównawcze
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa razem</b>	<b>64 502 569,43</b>	<b>66 588 452,16</b>	<b>0,00</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>42 938 460,03</b>	<b>44 672 440,03</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>1 445,17</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	1 445,17	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>40 933 716,89</b>	<b>42 345 989,73</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	40 933 716,89	42 345 989,73	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 759 586,25	1 775 155,08	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	39 164 659,02	40 561 825,11	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 029,97	4 760,31	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	6 441,65	4 249,23	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>126 450,80</b>	<b>329 957,45</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	126 450,80	329 957,45	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>1 878 292,34</b>	<b>1 995 047,68</b>	<b>0,00</b>
1. Nieruchomości	1 878 292,34	1 995 047,68	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31	Przekształcone dane porównawcze
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>12 972 343,48</b>	<b>13 244 893,06</b>	<b>0,00</b>
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	947 709,39	998 175,02	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	947 709,39	998 175,02	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	424 743,57	407 466,19	0,00
- do 12 miesięcy	424 743,57	407 466,19	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	12 006,95	10 885,55	0,00
c) inne	469 875,05	399 757,43	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	41 083,82	180 065,85	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	12 024 339,89	12 243 627,71	0,00
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 024 339,89	12 243 627,71	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 024 339,89	12 243 627,71	0,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 024 339,89	12 243 627,71	0,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31	Przekształcone dane porównawcze
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	294,20	3 090,33	0,00
- nadwyżka kosztów nad przychodami gzm	0,00	-168 108,47	0,00
- fundusz remontowy	-104 004,16	-25 660,08	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	8 591 765,92	8 671 119,07	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31	Przekształcone dane porównawcze
<b>PASYWA</b>			
Pasywa razem	64 502 569,43	66 588 452,16	0,00
A. Kapitał (fundusz) własny	47 064 733,43	48 452 630,62	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	30 491 261,41	31 579 885,44	0,00
- Fundusz udziałowy	282 290,50	286 410,50	0,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	96 952,32	128 464,40	0,00
- Fundusz wkładów budowlanych	30 112 018,59	31 165 010,54	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8 074 476,10	8 071 772,14	0,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	8 968,00	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	7 982 129,91	8 261 508,88	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00	0,00
- pozostałe (partycypacja) najem	7 982 129,91	8 261 508,88	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	507 898,01	539 464,16	0,00
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 437 836,00	18 135 821,54	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	34 527,77	120 330,26	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	34 527,77	120 330,26	0,00
- długoterminowe	34 527,77	120 330,26	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	10 319 361,92	10 640 203,82	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	10 319 361,92	10 640 203,82	0,00
a) kredyty i pożyczki	8 718 216,72	9 001 076,52	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne (kaucje)	1 601 145,20	1 639 127,30	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 953 276,86	7 295 985,83	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2025-12-31	Stan na 2024-12-31	Przekształcone dane porównawcze
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
<b>3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>3 344 366,36</b>	<b>3 573 383,00</b>	<b>0,00</b>
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 046 684,17	3 321 843,95	0,00
- do 12 miesięcy	3 046 684,17	3 321 843,95	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	133 649,04	128 450,66	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	164 033,15	123 088,39	0,00
<b>4. Fundusze specjalne :</b>	<b>3 608 910,50</b>	<b>3 722 602,83</b>	<b>0,00</b>
a) Fundusz remontowy	3 608 910,50	3 722 602,83	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>130 669,45</b>	<b>79 301,63</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	130 669,45	79 301,63	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	130 669,45	79 301,63	0,00
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	130 669,45	79 301,63	0,00

Koniec wydruku

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
 Główny Księgowy  
 mgr Jolanta Owczarz      mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
 inż. Marek Kucharski

Zestawienie do ustalania podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 01.01.2025r.- 31.12.2025r. CIT-8

L.p.	Treść	Przychody poz.61	Koszty poz.77	Dochód Strata	Wynik zwoln. poz. 97	Do opodatkowania
1.	Lokale mieszkalne, prowizje 702 - 501	13 396 118,03	13 399 760,95	- 3 642,92	- 3 642,92	-
2.	Lokale użytkowe własnościowe 703 - 503	1 339 163,94	1 394 693,25	- 55 529,31		- 55 529,31
3.	Garaże własnościowe, prowizje - 704 - 504	129 397,50	125 978,87	3 418,63		3 418,63
4.	<b>Razem gospodarka zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>14 864 679,47</b>	<b>14 920 433,07</b>	<b>- 55 753,60</b>		<b>- 52 110,68</b>
5.	Najem lokali, garaży, pom.dodat. 705,706,707 - 505,506, 507	68 964,52	41 046,48	27 918,04		27 918,04
6.	Reklama - 708 - 508	95 815,15	16 611,77	79 203,38		79 203,38
7.	<b>Razem (4+5+6)</b>	<b>15 029 459,14</b>	<b>14 978 091,32</b>	<b>51 367,82</b>	<b>-</b>	<b>55 010,74</b>
8.	Przychody i koszty finansowe 750-751	454 945,92	15,57	454 930,35		454 930,35
9.	Pozostałe przychody i koszty Kaszubska 762-763,765	552 934,73	534 923,36	18 011,37		18 011,37
10.	Pozost. przych. i koszty operacyjne 760-761	239 231,05	67 571,76	171 659,29	- 19 878,41	191 537,70
11.	<b>Razem (8+9+10)</b>	<b>1 247 111,70</b>	<b>602 510,69</b>	<b>644 601,01</b>		<b>664 479,42</b>
12.	<b>Ogółem</b>	<b>16 276 570,84</b>	<b>15 580 602,01</b>	<b>695 968,83</b>	<b>- 23 521,33</b>	<b>719 490,16</b>
16.	K.nie będące k.uzyskania przychodu	-				-
17.	<b>Do CIT -8 RAZEM</b>	<b>16 276 570,84</b>	<b>15 580 602,01</b>	<b>695 968,83</b>	<b>- 23 521,33</b>	<b>719 490,16</b>
	Dochód do opodatkowania ( 19%):		719 490,16			
	Podatek (19%)		136 703,15			
	Dochód po podatku		582 787,01			
	Wynik na działalności podstawowej		51 367,82			

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
inż. Marek Kucharski

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Główny Księgowy  
mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Olga Krymarys

## Rachunek zysków i strat styczeń 2025 - grudzień 2025

Opis	Kod wiersza	Stan na koniec 2025	Stan na koniec 2024
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	A	15 029 459,14	13 402 074,54
- od jednostek powiązanych	A_J	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	15 029 459,14	13 402 074,54
a) z opłat	#A_I	15 029 459,14	13 402 074,54
b) z działalności własnej	#A_I	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	A_II	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	A_III	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	A_IV	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	B	14 978 091,32	13 570 183,01
I. Amortyzacja	B_I	42 021,16	42 317,90
II. Zużycie materiałów i energii	B_II	7 540 874,86	6 659 515,74
III. Usługi obce	B_III	1 347 166,74	1 225 483,22
IV. Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	1 711 892,87	1 725 699,84
- podatek akcyzowy	B_IV_1	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	B_V	1 650 281,51	1 618 708,76
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	354 534,14	346 614,58
- emerytalne	B_VI_1	160 354,74	154 861,04
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	2 331 320,04	1 951 842,97
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	B_VIII	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	51 367,82	-168 108,47
D. Pozostałe przychody operacyjne	D	792 165,78	847 383,16
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I	0,00	0,00
II. Dotacje	D_II	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	D_III	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	D_IV	792 165,78	847 383,16
E. Pozostałe koszty operacyjne	E	602 495,12	695 214,66
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	E_III	602 495,12	695 214,66
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	241 038,48	-15 939,97
G. Przychody finansowe	G	454 945,92	530 529,66
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	G_I	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	G_I_A	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_A_1	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	G_I_B	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_B_1	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	G_II	454 945,92	530 529,66
- od jednostek powiązanych	G_II_J	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	G_III	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	G_III_J	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	G_IV	0,00	0,00
V. Inne	G_V	0,00	0,00

Opis	Kod wiersza	Stan na koniec 2025	Stan na koniec 2024
H. Koszty finansowe	H	15,57	0,00
· I. Odsetki, w tym:	H_I	15,57	0,00
· - dla jednostek powiązanych	H_I_J	0,00	0,00
· II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	H_II	0,00	0,00
· - w jednostkach powiązanych	H_II_J	0,00	0,00
· III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	H_III	0,00	0,00
· IV. Inne	H_IV	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	I	695 968,83	514 589,69
I.I Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.a)	#	51 367,82	0,00
I.II. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.a - A.I.a)	#	0,00	168 108,47
J. Podatek dochodowy	J	136 703,00	143 234,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	K	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	L	507 898,01	539 464,16

Koniec wydruku

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Załącznik nr 1 do rachunku zysków i strat

**Wynik księgowy za 2025 r. - rachunek zysków i strat**

L.p.	Treść	Przychody poz.61	Koszty poz.77	Wynik księgowy Dochód (+), Strata (-)
1.	Lokale mieszkalne, prowizje - 702 - 501	13 396 118,03	13 399 760,95	- 3 642,92
2.	Lokale użytkowe , prowizje - 703 - 503	1 339 163,94	1 394 693,25	- 55 529,31
3.	Garaże własnościowe, prowizje - 704 - 504	129 397,50	125 978,87	3 418,63
<b>4.</b>	<b>Razem gosp.zasobami</b>	<b>14 864 679,47</b>	<b>14 920 433,07</b>	<b>- 55 753,60</b>
5.	Najem - l.u. garaże, pom.dod. - 705-707 - 505- 507	68 964,52	41 046,48	27 918,04
6.	Reklama -708- 508	95 815,15	16 611,77	79 203,38
<b>7.</b>	<b>Wynik na gosp.zasobami (4+5+6)</b>	<b>15 029 459,14</b>	<b>14 978 091,32</b>	<b>51 367,82</b>
8.	Przychody i koszty finansowe - 750-751	454 945,92	15,57	454 930,35
9.	Pozostałe przychody i k.operacyjne Kaszubska	552 934,73	534 923,36	18 011,37
10.	Pozost. przych. i koszty operacyjne - 760-761	239 231,05	67 571,76	171 659,29
<b>11.</b>	<b>Wynik z pozostałej działalności</b>	<b>1 247 111,70</b>	<b>602 510,69</b>	<b>644 601,01</b>
12.	Nadwyżka przychodów nad kosztami (poz.7+11)			695 968,83
13.	Wynik na gosp.zasobami			<b>51 367,82</b>
14.	Podatek dochodowy			136 703,00
<b>15.</b>	<b>Zysk netto (11-14)</b>			<b>507 898,01</b>

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
 Główny Księgowy  
 mgr inż. Olga Krymarys  
 mgr Jolanta Owczarz

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
 inż. Marek Kucharski