

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

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2025-01-01

Okres do: 2025-12-31

Data sporządzenia: 2026-03-09

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-3

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZACISZE"

Siedziba

Województwo: dolnośląskie

Powiat: OLEŚNICKI

Gmina: OLEŚNICA

Miejscowość: OLEŚNICA

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: dolnośląskie

Powiat: OLEŚNICKI

Gmina: OLEŚNICA

Ulica: KOCHANOWSKIEGO

Nr domu: 5

Miejscowość: OLEŚNICA

Kod pocztowy: 56-400

Poczta: OLEŚNICA

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000048980

NIP: 9110004699

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2025-01-01

Data do: 2025-12-31

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

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

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

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

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

Środki trwałe stanowią środki pracy o okresie używania ponad rok i o cenie jednostkowej 10000 zł lub każdorazowo wg górnej granicy ustalonej przez ustawę o pdop Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o cenie jednostkowej 10000,00 zł i okresie użytkowania powyżej 1 roku wprowadzono do ewidencji księgowej brutto. Amortyzację środków trwałych niemieszkaniowych nalicza się wg stawek ujętych w wykazie stawek, określonych w ustawie o pdop. Plan amortyzacji rocznej ustala się odrębnie na każdy rok. Amortyzację nalicza się metodą liniową. Zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniu w ciężar funduszy własnych. Środki pracy o niskiej wartości cenach jednostkowych do 10000zł są objęte ewidencją ilościową. Zużycie odpisuje się w ciężar kosztów zużycia materiałów w dacie zakupu. Ewidencja odzieży ochronnej i roboczej (oraz wypłaconych ekwiwalentów) prowadzona jest przez podmiot, z którym zawarto umowę na prowadzenie spraw związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy. Wartość odzieży ochronnej i roboczej odpisuje się w 100% w koszty pod datą zakupu. Ewidencja materiałów prowadzona jest ilościowo przez osobę materialnie odpowiedzialną. Ewidencję ilościowo-wartościową prowadzi się w księgowości w cenach ewidencyjnych z zastosowaniem zasady pierwsze przyszło-pierwsze wyszło. Koszty zakupu rozliczone są w całości, w ślad za rozchodowanymi materiałami. Artykuły biurowe obciążają bezpośrednio koszty zużycia

materiałów w dacie zakupu. System ewidencji kosztów obejmuje księgowanie na kontach zespołu 4 oraz 490 i zespole 5 z równoczesnym opracowaniem porównawczego rachunku zysków i strat. Rozliczenie wydatków i przychodów z tytułu remontów ewidencjonuje się na koncie Fundusz remontowy z podziałem umożliwiającym ustalenie wykorzystania funduszu na określone cele wg wyodrębnionych nieruchomości. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzi się zgodnie z regulaminem w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Zacisze oraz zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podziału kosztów Zarządu dokonano kluczem przewidywanej sprzedaży w następujących działalnościach: lokale mieszkalne 82,29%, lokale użytkowe-16,33%, garaże-1,30%, miejsca postojowe-0,08%. Przy ustalaniu klucza podziału kosztów nie uwzględnia się przychodów ze sprzedaży uzyskanych z tytułu mediów rozliczanych bezpośrednio z użytkownikami lokali takich jak woda i centralne ogrzewania.

Ustalenia wyniku finansowego

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Dochody z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, którymi są w szczególności wynajem lokali użytkowych, pozostałe przychody i koszty operacyjne, koszty i przychody finansowe ustala się wynik finansowy (nadwyżkę bilansową). Uchwałę dotyczącą przeznaczenia nadwyżki podejmie Walne Zgromadzenie.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr z pełną szczegółowością rzeczową określoną w załączniku nr 1 do Ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47, 48 Uor. Rachunek Zysków i Strat sporządzono w postaci porównawczej. Przyjęto wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości według wariantu 2-jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Dochody z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, którymi są w szczególności wynajem lokali użytkowych, pozostałe przychody i koszty operacyjne, koszty i przychody finansowe ustala się wynik finansowy. Uchwałę dotyczącą przeznaczenia nadwyżki podejmie Walne Zgromadzenie. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników z obrotami i saldami kont księgi głównej. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości spółdzielnia podlega badaniu sprawozdania finansowego w związku z tym sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym, oraz rachunek przepływów pieniężnych.

Pozostałe

Zasady wyceny aktywów i pasywów: inwestycje rozpoczęte wycenia się wg kosztu wytworzenia, udziały w innych jednostkach (rachunek lokacyjny) wg cen nabycia, środki trwałe wg wartości po aktualizacji (minus odpisy umorzeniowe), należności i zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty. Odsetki od zobowiązań nie nalicza się. Odsetki od należności wpłacanych po terminie naliczane są w momencie zapłaty.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Informacje szczegółowe

Informacje szczegółowe: Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.01.2015 r. Z uwagi na przenoszenie mieszkań w odrębną własność lokali, następuje istotna zmiana struktury własności w Spółdzielni, jak również wpływa to na zmniejszenie majątku Spółdzielni. W rachunku Zysków i Strat przychody netto ze sprzedaży zostały uszczegółowione o dwie pozycje: z opłat i z działalności własnej. Podobnie koszty działalności operacyjnej: przedstawiono w rozbiciu na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz z działalności własnej. Zysk brutto spółdzielni skorygowano o niedobory i nadwyżki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości do rozliczenia w roku następnym. W bilansie dodatkowo przedstawiono należności i zobowiązania od osób uprawnionych w rozbiciu na lokale mieszkalne i użytkowe, w pasywach fundusz podstawowy wykazano z podziałem na Fundusz udziałowy, wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych. W krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych wykazano niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ujemne wyniki na funduszu remontowym nieruchomości mieszkalnych. W rozliczeniach międzyokresowych wykazane zostały nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Lista złożonych podpisów:

2026-03-09 07:52 EWELINA WOJTOWICZ - Certum QCA 2017
2026-03-09 07:55 DANUTA SIELSKA - Certum QCA 2017
2026-03-09 08:03 WŁODZIMIERZ SZOSTAK - Certum QCA G3 R35
2026-03-09 08:34 WOJCIECH ŚWITOŃ - Certum QCA G3 R35

Bilans

Sporządzony na dzień: 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	44 216 562,55	45 192 520,12
Aktywa trwałe	28 925 345,45	30 022 085,20
Wartości niematerialne i prawne	7 297,53	5 096,60
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	7 297,53	5 096,60
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	28 918 047,92	30 016 988,60
Środki trwałe	28 918 047,92	30 016 988,60
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 663 260,45	7 709 004,78
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21 187 234,27	22 230 437,50
urządzenia techniczne i maszyny	67 553,20	77 546,32
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	15 291 217,10	15 170 434,92
Zapasy	239 950,32	123 142,83
Materiały	239 950,32	123 142,83
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	2 065 404,77	2 235 309,33
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00
-- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00
-- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	2 065 404,77	2 235 309,33
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	334 117,34	570 498,09
-- do 12 miesięcy	326 321,90	331 091,81
-- powyżej 12 miesięcy	7 795,44	239 406,28
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	17 637,38
Inne	167 787,88	159 831,86
w tym dochodzone na drodze sądowej	218 445,12	282 280,19
należności od osób uprawnionych	1 345 054,43	1 205 061,81
-- lokale mieszkalne	1 149 408,53	996 507,68
-- lokale użytkowe	195 645,90	208 554,13
Inwestycje krótkoterminowe	11 290 649,84	11 222 730,74
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 290 649,84	11 222 730,74
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-- udziały lub akcje	0,00	0,00
-- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-- udzielone pożyczki	0,00	0,00
-- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-- udziały lub akcje	0,00	0,00
-- inne papiery wartościowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 290 649,84	11 222 730,74
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 252 660,44	11 172 335,56
– inne środki pieniężne	37 989,40	50 395,18
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 695 212,17	1 589 252,02
- Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	269 127,30	359 916,01
-- VAT do odliczenia	26 924,37	27 922,20
-- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	242 202,93	331 993,81
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 053,20	4 852,58
- Stan funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych	1 419 031,67	1 224 483,43
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	44 216 562,55	45 192 520,12
Kapitał (fundusz) własny	30 980 123,23	32 245 395,10
Kapitał (fundusz) podstawowy	19 479 208,18	20 463 075,59
- Fundusz udziałowy	278 315,09	278 315,09
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	112 261,31	152 905,44
- Fundusz wkładów budowlanych	19 088 631,78	20 031 855,06
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	10 662 823,33	10 765 301,43
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	0,00	0,00
Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00
Wpływy za pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00
Odrębna własność-pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	838 091,72	1 017 018,08
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 236 439,32	12 947 125,02
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	11 926 180,96	11 842 284,71
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 401 378,48	9 651 464,46
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	5 350 126,66	6 552 619,04
– do 12 miesięcy	5 350 126,66	6 552 619,04
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	299 766,72	360 172,31
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
zobowiązania wobec osób uprawnionych	2 750 062,22	2 734 643,15
-- zobowiązania wobec osób uprawnionych GZM	2 728 809,91	2 716 579,69
-- zobowiązania wobec osób uprawnionych lokale użytkowe	21 252,31	18 063,46
inne	1 422,88	4 029,96
Fundusze specjalne	3 524 802,48	2 190 820,25
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	151 875,68	156 196,92
- fundusz remontowy	3 372 926,80	2 034 623,33

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- nieruchomości	2 579 075,17	1 641 046,40
- spółdzielni	793 851,63	393 576,93
- inne fundusze	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 310 258,36	1 104 840,31
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 309 558,11	1 104 840,31
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	700,25	0,00

Lista złożonych podpisów:

2026-03-09 07:52 EWELINA WOJTOWICZ - Certum QCA 2017
2026-03-09 07:55 DANUTA SIELSKA - Certum QCA 2017
2026-03-09 08:03 WŁODZIMIERZ SZOSTAK - Certum QCA G3 R35
2026-03-09 08:34 WOJCIECH ŚWITOŃ - Certum QCA G3 R35

Rachunek zysków i strat

Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty
Wariant porównawczy

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	40 564 679,46	35 632 043,04
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	40 564 679,46	35 632 043,04
- z opłat	37 247 668,21	32 532 263,12
- z działalności własnej	3 317 011,25	3 099 779,92
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	38 434 044,91	33 662 833,33
Amortyzacja	30 801,97	42 480,10
Zużycie materiałów i energii	18 864 812,85	16 575 781,86
Usługi obce	5 294 505,30	4 890 600,25
Podatki i opłaty, w tym:	3 650 457,65	3 207 483,13
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	3 271 040,55	2 911 607,53
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	713 931,00	633 887,97
– emerytalne	310 201,01	276 596,61
Pozostałe koszty rodzajowe	6 608 495,59	5 400 992,49
Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	38 434 044,91	33 662 833,33
- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	35 914 685,30	31 457 533,17
- z działalności własnej	2 519 359,61	2 205 300,16
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	2 130 634,55	1 969 209,71
Pozostałe przychody operacyjne	110 328,38	243 555,41
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	110 328,38	243 555,41
Pozostałe koszty operacyjne	206 058,51	145 923,55
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	206 058,51	145 923,55
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	2 034 904,42	2 066 841,57
Przychody finansowe	414 898,21	371 182,99
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	413 974,21	370 459,99
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	924,00	723,00
Koszty finansowe	0,00	17,75
Odsetki, w tym:	0,00	0,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	17,75
Zysk (strata) brutto (F + G – H)	2 449 802,63	2 438 006,81
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (–)	1 309 558,11	1 104 840,31
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)	7 053,20	4 852,58
Podatek dochodowy	309 206,00	321 001,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J_10PU.1 + J_10PU.2 – J – K)	838 091,72	1 017 018,08

Lista złożonych podpisów:

2026-03-09 07:52 EWELINA WOJTOWICZ - Certum QCA 2017
 2026-03-09 07:55 DANUTA SIELSKA - Certum QCA 2017
 2026-03-09 08:03 WŁODZIMIERZ SZOSTAK - Certum QCA G3 R35
 2026-03-09 08:34 WOJCIECH ŚWITOŃ - Certum QCA G3 R35

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	32 245 395,10	33 281 911,90
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	32 245 395,10	33 281 911,90
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	20 463 075,59	21 426 161,48
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-983 867,41	-963 085,89
zwiększenie (z tytułu)	3,84	23 883,30
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
– fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych, przekształcenie praw do lokali	0,00	23 883,30
– fundusz wkładów zaliczkowych	3,84	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	983 871,25	986 969,19
– umorzenia udziałów, akcji	25 624,22	0,00
– zwrot i zmniejszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych	133 654,97	133 915,27
– umorzenie na koniec okresu	824 388,22	829 170,82
– nominalna kwota kredytu	3,84	23 883,30
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	19 479 208,18	20 463 075,59
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	10 765 301,43	10 922 833,72
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-102 478,10	-157 532,29
zwiększenie (z tytułu)	28 430,11	4 024,89
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	25 824,22	0,00
– wpłaty wpisowego	3,84	0,00
– wpłaty za grunt przy wyodrębnieniach	2 602,05	4 024,89
– przyjęcie gruntów oplata za wieczyste użytkowanie	0,00	0,00
– zerowanie kartoteki Daszyńskiego	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	130 908,21	161 557,18
– pokrycia straty	0,00	0,00
– przekształcenie praw do lokali	29 719,95	59 097,15
– oplata wieczystego użytkowania za grunt przyjęty	3,84	0,00
– umorzenie na koniec roku	101 184,42	102 460,03
– oddanie działki wieczyste użytkowanie	0,00	0,00
– zwrot opłat za grunt	0,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	10 662 823,33	10 765 301,43
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 017 018,08	932 916,70
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 017 018,08	932 916,70
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 017 018,08	932 916,70
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Wynik netto	838 091,72	1 017 018,08
Zysk netto	838 091,72	1 017 018,08
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	30 980 123,23	32 245 395,10
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	30 980 123,23	32 245 395,10

Lista złożonych podpisów:

2026-03-09 07:52 EWELINA WOJTOWICZ - Certum QCA 2017
 2026-03-09 07:55 DANUTA SIELSKA - Certum QCA 2017
 2026-03-09 08:03 WŁODZIMIERZ SZOSTAK - Certum QCA G3 R35
 2026-03-09 08:34 WOJCIECH ŚWITOŃ - Certum QCA G3 R35

Rachunek przepływów pieniężnych

Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty
 Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	838 091,72	1 017 018,08
Korekty razem	-1 163 739,10	1 384 294,34
Amortyzacja	30 801,97	42 480,10
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-413 974,21	-370 459,99
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	-116 807,49	233 913,02
Zmiana stanu należności	169 904,56	298 959,83
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-479 017,33	1 811 391,27
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-354 646,60	-631 989,89
Inne korekty	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-325 647,38	2 401 312,42
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	413 974,21	370 459,99
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	413 974,21	370 459,99
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	413 974,21	370 459,99
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	413 974,21	370 459,99
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	7 618,36	1 116,26
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 618,36	1 116,26
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	406 355,85	369 343,73
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	2 602,05	4 024,89
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	2 602,05	4 024,89
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	15 391,42	18 666,80
Nabycie udziałów (akcji) własnych	15 391,42	18 666,80
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spląty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-12 789,37	-14 641,91
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	67 919,10	2 756 014,24
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	67 919,10	2 756 014,24
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	11 222 730,74	8 466 716,50
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	11 290 649,84	11 222 730,74
– o ograniczonej możliwości dysponowania	2 027,68	27 169,92

Lista złożonych podpisów:

2026-03-09 07:52 EWELINA WOJTOWICZ - Certum QCA 2017
 2026-03-09 07:55 DANUTA SIELSKA - Certum QCA 2017
 2026-03-09 08:03 WŁODZIMIERZ SZOSTAK - Certum QCA G3 R35
 2026-03-09 08:34 WOJCIECH ŚWITOŃ - Certum QCA G3 R35

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Dodatkowa_informacja_do_SF_2025

Załączony plik

Dodatkowa_Informacja_i_objasnienia_do_SF_2025.pdf

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 449 802,63	2 438 006,81
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna	-904 815,02	-831 567,59
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	-904 815,02	-831 567,59
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	0,00	-2 764,85
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	0,00	-2 764,85
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	-2 606,74	-480,02
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	-2 606,74	-480,02
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	85 018,13	86 282,65
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	85 018,13	86 282,65
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 627 399,00	1 689 477,00
K. Podatek dochodowy	309 206,00	321 001,00

Lista złożonych podpisów:

2026-03-09 07:52 EWELINA WOJTOWICZ - Certum QCA 2017
2026-03-09 07:55 DANUTA SIELSKA - Certum QCA 2017
2026-03-09 08:03 WŁODZIMIERZ SZOSTAK - Certum QCA G3 R35
2026-03-09 08:34 WOJCIECH ŚWITOŃ - Certum QCA G3 R35

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2025 ROK**

Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy

USTĘP 1 – Objasnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku 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.

Lp.	Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość początkowa	Przychody	Rozchody	Stan na ostatni dzień roku obrot.
1.	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	1.211.335,80			1.211.335,80
2.	Grunty własne	6.884.836,73		27.591,09	6.857.245,64
3.	Budynki i budowle grupa I i II	60.364.534,67		320.000,74	60.044.533,93
4.	Urząd. techniczne i maszyny gr. III i VI	503.766,20			503.766,20
5.	Maszyny i urząd. (komputery) grupa IV	218.489,68	5.355,44		223.845,12
6.	Maszyny i urząd. (inne) grupa V	20.129,89			20.129,89
7.	Środki transportu grupa VII	0,00			0,00
8.	Pozostałe środki trwałe grupa VIII	240.884,20	10.035,98		250.920,18
9.	Razem	69.443.977,17	15.391,42	347.591,83	69.111.776,76
10.	Środki trwałe w budowie	0,00			0,00
11.	Wartości niematerialne i prawne	366.927,43	7.618,36	0,00	374.545,79
	Razem	69.810.904,60	23.009,78	347.591,83	69.486.322,55

Lp.	Nazwa grupy składników maj. trwałego	Umorzenia/amortyzacja					Stan na ostatni dzień roku obrotowego	Wartość netto na pierwszy dzień roku obrotowego	Wartość netto na ostatni dzień roku obrotowego
		Umorzenia początkowe	Zwiększenie	Amortyzacja za 2025 rok	Umorzenie	Zmniejszenia			
1.	Prawo wiecz. użytkowania grun.	387.167,75			18.153,24		405.320,99	824.168,05	806.014,81
2.	Grunty własne	0,00						6.884.836,73	6.857.245,64
3.	Budynki i budowle grupa I i II	38.134.097,17			907.419,40	184.216,91	38.857.299,66	22.230.437,50	21.187.234,27
4.	Urządzenia techn. i maszyny grupa III i VI	426.219,88		9.993,12			436.213,00	77.546,32	67.553,20
5.	Maszyny i urząd. (komputery) gr. IV	218.489,68		5.355,44			223.845,12	0,00	0,00
6.	Maszyny i urząd. (inne) grupa V	20.129,89					20.129,89	0,00	0,00
7.	Pozostałe środki trwałe grupa VIII	240.884,20		10.035,98			250.920,18	0,00	
8.	Razem	39.426.988,57	0,00	25.384,54	925.572,64	184.216,91	40.193.728,84	30.016.988,60	28.918.047,92
9.	Wartości niemater. i prawne	361.830,83		5.417,43			367.248,26	5.096,60	7.297,53
10.	Razem	39.788.819,40	0,00	30.801,97	925.572,64	184.216,91	40.560.977,10	30.022.085,20	28.925.345,45

- 1.2. 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.

- 1.3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują. Spółdzielnia nie poniosła kosztów prac rozwojowych.

- 1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto. Spółdzielnia posiada grunty w wieczystym użytkowaniu znajdujące się na terenie miasta Oleśnicy i Bierutowa. Począwszy od 01.01.2002 roku – prawo wieczystego użytkowania przyjęte zostało do ewidencji bilansowej.

Treść	Powierzchnia m ²	Wartość w zł.
Stan na początek (BO)	52.412,94	824.168,05
Zwiększenie (grunt)	0	0
Zmniejszenie (garaże wyodrębnienie)	0	0
Zmniejszenie (umorzenie)	0	18.153,24
Stan na koniec okresu (BZ)	52.412,94	806.014,81

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

Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

- 1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.

Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych.

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

L.p	Treść	Stan na BO	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na BZ
1.	Należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	646.609,52	189.486,26	36.618,17	799.477,61
	RAZEM	646.609,52	189.486,26	36.618,17	799.477,61

- 1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych. Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia posiadała 4.711 członków. Wartość udziałów na dzień 31.12.2025 r. wynosiła 278.315,09 zł.

- 1.9. 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.

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym w oddzielnym dokumencie. Informacje o zmianie stanów i przyczynach zmian w funduszach własnych spółdzielni, odrębnie dla każdego rodzaju funduszu.

801 – Fundusz udziałowy	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	278.315,09 zł
	Zwiększenia	+0,00 zł
	Zmniejszenia (wyplata udziału)	-0,00 zł
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	278.315,09 zł
802-1 – Fundusz	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	479.165,06 zł

zasobowy w środkach obrotowych	Zwiększenia	+0,00 zł
	Zmniejszenia	-0,00 zł
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	479.165,06 zł
802-2 – Fundusz zasobowy w środkach trwałych	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	2.045.677,00 zł
	Zwiększenie (wyodrębnienie mieszkania lokatorskiego ul.Sudoła 21)	+ 25.824,22
	Zmniejszenia (wyodrębnienia praw do lokali mieszkalnych)	-2.128,86
	Zmniejszenia (umorzenie za 2025 r.)	-83.031,18
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	1.986.341,18
802-3 – Fundusz zasobowy wieczyste użytkowanie gruntów	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	824.168,05 zł
	Zmniejszenia (wyodrębnienia praw do garaży)	0,00
	Zmniejszenia (umorzenie za 2025 r.)	-18.153,24 zł
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	806.014,81
802-4 – Fundusz zasobowy grunty własne	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	6.884.836,73 zł
	Zwiększenia	+0,00
	Zmniejszenia (wyodrębnienia praw do lokali mieszkalnych)	-27.591,09 zł
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	6.857.245,64
802-5 – Fundusz zasobowy środki obrotowe wpłaty za grunt	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	531.454,59 zł
	Zwiększenia (wpłaty za grunt przy wyodrębnianiu praw do lokali)	+2.602,05 zł
	Zmniejszenia	-0,00 zł
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	534.056,64 zł
804 – Fundusz wkładów mieszkaniowych	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	152.905,44 zł
	Zwiększenia (księgowanie nominalnych kwot umorzenia kredytu w przypadku lokali mieszkalnych wyodrębnianych)	+3,84 zł
	Zmniejszenia (przelane do banku nominalnej kwoty um. kredytu)	-3,84 zł
	Zmniejszenia (wyodrębnienia praw do lokali mieszkalnych)	-5.870,42 zł
	Zmniejszenia (wyodrębnienie mieszkania lokatorskiego Sudoła 21)	-25.824,22 zł
	Zmniejszenia (umorzenie za 2025 r.)	-8.9498,49 zł
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	112.261,31 zł
805 – Fundusz wkładów budowlanych	Saldo początkowe na dzień 01.01.2025 r.	20.031.855,06 zł
	Zwiększenia	+0,00 zł
	Zmniejszenia (wyodrębnienia praw do lokali mieszkalnych i garaży)	-127.784,55 zł
	Zmniejszenia (umorzenie za 2025 r.)	-815.438,73 zł
	Saldo końcowe na dzień 31.12.2025 r.	19.088.631,78 zł

Dane o funduszach specjalnych przedstawia poniższa tabela.

Fundusz	Stan na pocz. roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
fundusz socjalny	156.196,92	98.913,59	103.234,83	151.875,68
fundusz remontowy	810.139,90	7.145.883,89	6.002.128,66	1.953.895,13
RAZEM	966.336,82	7.244.797,48	6.105.363,49	2.105.770,81

1.10. Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.:

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi nadwyżkę bilansową w wysokości 838.091,72 zł, która podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	838.091,72
2. Proponowany podział:	
– dofinansowanie eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych dla członków spółdzielni,	454.104,50
– zwiększenie centralnego funduszu remontowego spółdzielni	363.987,22
– pokrycie wydatków związanych z prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.	20.000,00

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym. – Nie dotyczy Spółdzielni.

1. 12. Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań długoterminowych.

1.13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń. Spółdzielnia nie posiada takich zobowiązań.

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

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p	Tytuł	Czynne rozliczenia międzyokres. Aktywa BIV	Bierne rozliczenia międzyokres. Pasywa BIV
1.	- Rozliczenie kosztów (przychodów) GZM	7.053,20	1.309.558,11
	- Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych	1.419.031,67	0,00
	- prenumerata,	12.664,15	0,00
	- odsetki od lokaty	47.611,94	0,00
	- dostęp do modułu ISTA	12.749,78	0,00
	- wodomierze	169.177,06	0,00
	- VAT do odliczenia w styczniu 2026 r	26.924,37	0,00
	- pozostałe	0,00	700,25
	Razem	1.695.212,17	1.310.258,36

1.15. Powiązania 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.

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 roku wykazuje saldo w kwocie 1.953.895,13 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B.IV w kwocie 1.419.031,67 zł, Fundusz Zasobów mieszkaniowych (-)
- pasywa poz. B.IV w kwocie 3.372.926,80 zł: fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych, w kwocie 2.579.075,17 zł. centralny fundusz remontowy 793.851,63 zł fundusz remontowy lokali użytkowych.

Salda funduszu remontowego nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Nr nier.	Nazwa	pow.uz.lokali mieszkalnych	Razem koszty Z B.O.	Razem przychody Z B.O.	Wynik	Niedobór	Nadwyżka
1.	01	Klonowa 2-2b+ Dźwigi	4 013,70	182 904,86	139 276,22	- 43 628,64	43 628,64	
2.	02	Klonowa 4-10	12 840,50	61 505,60	779 268,12	717 762,52		717 762,52
3.	03	Klonowa 5-7+Dźwigi	8 085,90	301 554,34	242 577,00	- 58 977,34	58 977,34	
4.	04	Klonowa 12+Dźwigi	6 275,44	388 257,71	244 548,64	- 143 709,07	143 709,07	
5.	05	M.C.Skłodowskiej 1-6	6 640,89	63 285,88	372 599,03	309 313,15		309 313,15
6.	05	M.C.Skłodowskiej lu wł		-	3 818,40	3 818,40		3 818,40
7.	06	Pl Zwycięstwa 1 + Dźwigi	8 300,97	246 622,87	294 833,46	48 210,59		48 210,59
8.	07	Pl Zwycięstwa 2	2 561,37	47 290,91	77 760,72	30 469,81		30 469,81
9.	08	Matojki	1 142,76	56 695,28	34 775,98	- 21 919,30	21 919,30	
10.	09	Rzemieślnicza 6-6a	1 871,21	77 588,81	78 686,35	1 097,54		1 097,54
11.	09	Rzemieślnicza 6 lu wł		-	797,28	797,28		797,28
12.	10	Szkołna 1-2	575,17	6 692,04	33 241,29	26 549,25		26 549,25
13.	11	Okęczna 1-6	2 898,63	260 177,07	90 437,16	- 169 739,91	169 739,91	
14.	11	Okęczna 1-6 lu własn.		-	38 590,32	38 590,32		38 590,32
15.	12	Kilińskiego 17	3 620,80	149 435,06	110 658,86	- 38 776,20	38 776,20	
16.	13	Kil.10-12, Żeromsk.9-11	9 153,51	287 426,32	289 953,42	2 527,10		2 527,10
17.	14	Żeromskiego 1-2	1 274,66	137 522,16	112 649,10	- 24 873,06	24 873,06	
18.	15	Żeromskiego 6-8	1 884,99	7 159,19	56 549,76	49 390,57		49 390,57

19.	16	Żerom.12-15,Maja,Mick.	11 671,95	489 444,20	409 608,47	- 79 835,73	79 835,73	
20.	17	Reja	4 284,60	48 042,52	147 129,83	99 087,31		99 087,31
21.	18	11 Listopada 18,19	4 836,96	45 944,83	261 287,86	215 343,03		215 343,03
22.	19	Daszyńskiego 7,8-9	7 647,60	205 061,49	263 513,37	58 451,88		58 451,88
23.	20	Maczka 3	1 418,04	2 557,41	83 429,68	80 872,27		80 872,27
24.	21	Daszyńskiego 10	4 969,60	247 326,45	170 641,37	- 76 685,08	76 685,08	
25.	22	Maczka 5	2 642,46	50 575,84	107 605,86	57 030,02		57 030,02
26.	23	Mościńskiego 2,4	2 148,13	41 909,69	64 445,28	22 535,59		22 535,59
27.	23	Mościńskiego 2,4 + lu wł		-	9 064,25	9 064,25		9 064,25
28.	24	Małopólna 14,Hallera 8	5 006,62	99 708,25	225 536,59	125 828,34		125 828,34
29.	25	Armii Krajowej	772,80	57 600,14	23 184,00	- 34 416,14	34 416,14	
30.	26	Krzywoustego 71a-71b	774,00	81 617,32	22 291,20	- 59 326,12	59 326,12	
31.	27	Krzywoustego 6-7	1 218,50	37 044,09	77 556,91	40 512,82		40 512,82
32.	28	Sudoła 19-26	5 877,85	306 494,96	213 414,40	- 93 080,56	93 080,56	
33.	29	Prosta 2-7	4 046,40	220 854,55	142 982,63	- 77 871,92	77 871,92	
34.	30	Sikorsk.1,W Polak.16	12 569,22	100 283,19	448 250,43	347 967,24		347 967,24
35.	31	W Polskiego 17	5 553,40	167 653,06	167 790,00	136,94		136,94
36.	32	Sucharskiego 4,6,8,10	22 150,30	667 684,50	730 000,56	62 316,06		62 316,06
37.	33	Kopernika 1, 7-9	5 205,64	292 656,38	271 854,44	- 20 801,94	20 801,94	
38.	34	Lotnicz, Przyjaźni + garaże	2 388,90	476 082,47	112 801,92	- 363 280,55	363 280,55	
39.	35	Kopernika 8	2 986,00	8 879,26	85 996,80	77 117,54		77 117,54
40.	36	Podchorążych 1-1c	2 330,00	77 199,51	76 707,69	- 491,82	491,82	
41.	37	Sikorskiego 4	1 446,90	7 150,76	69 891,01	62 740,25		62 740,25
42.	38	Sucharskiego 2	2 870,00	203 558,81	245 576,72	42 017,91		42 017,91
		Razem Oleśnica	185 956,37	6 209 447,78	7 431 582,38	1 222 134,60	1 307 413,38	2 529 547,98

L.p.	Nr nier.	Bierutów	pow.użytkowa lokalii mieszkalnych	Razem koszty Z B.O.	Razem przychody Z B.O.	Wynik	Niedobór	Nadwyżka
39.	50	Rynek, Mickiewicza	3 212,22	68 685,39	96 366,60	27 681,21		27 681,21
40.	51	Kolejowa 9	1 376,25	122 548,23	57 802,68	- 64 745,55	64 745,55	
41.	52	Kolejowa 11	1 420,00	106 512,74	59 640,00	- 46 872,74	46 872,74	
42.	53	Zielona 7- 10	9 040,40	303 608,42	325 454,40	21 845,98		21 845,98
		Razem Bierutów	15 048,87	601 354,78	539 263,68	- 62 091,10	111 618,29	49 527,19
		O g ó l e m	201 005,24	6 810 802,56	7 970 846,06	1 160 043,50	1 419 031,67	2 579 075,17

1.16. 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.

1.17. W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane w wartości godziwej. W Spółdzielni nie występują takie zdarzenia.

1.17.a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28 m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) - w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych.

Nie dotyczy Spółdzielni

1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust. 1 ustawy Prawo bankowe, b) art. 3b ust. 1 ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

Na dzień bilansowy stan rachunku VAT opiewał na kwotę 0,00 zł.

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

Nie dotyczy Spółdzielni

1.20. Objasnienia do instrumentów finansowych. Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych.

USTĘP 2 - Objasnienia do rachunku zysków i strat

2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna 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.

L.p.	Tytuł	Sprzedaż ogółem za(w zł.)	
		2024 rok	2025 rok
1.	Eksploatacja Oleśnica	21.592.935,01	24.469.539,28
2.	Eksploatacja Bierutów	1.639.265,48	1.858.017,45
3.	Dźwigi	190.456,72	201.292,80
4.	Eksploatacja lokale użytkowe	2.550.148,44	2.728.589,70
5.	C.O. własne Bierutów	521.377,16	452.996,89
6.	C.O. zakupione Oleśnica	9.137.860,23	10.854.243,34
7.	OGÓLEM	35.632.043,04	40.564.679,46

Zestawienie dotyczące przychodów z opłat, kosztach eksploatacji i utrzymania, nadwyżce (niedoborze) za rok obrotowy oraz rok poprzedni i przechodzącej do rozliczenia w roku następnym-ogółem i oddzielnie dla każdej nieruchomości.

Nr nier.	EKSPLLOATACJA OLEŚNICA	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK NETTO	NIEDOBORY	NADWYŻKI
01	Klonowa 2-2b	304 933,19	326 432,87	24 855,00		24 855,00
02	Klonowa 4-10	984 776,57	1 063 207,16	82 179,39		82 179,39
03	Klonowa 5-7	585 549,23	630 884,05	53 912,13		53 912,13
04	Klonowa 12	485 686,74	524 557,60	42 685,06		42 685,06
05	M.C.Skłodowskiej 1-6+lu wł.	494 653,65	501 216,01	8 581,16		8 581,16
06	Pl Zwycięstwa 1	716 934,15	747 417,15	52 615,84		52 615,84
07	Pl Zwycięstwa 2	212 758,77	236 001,72	31 884,51		31 884,51
08	Matejki	91 238,91	100 804,75	10 189,33		10 189,33
09	Rzemieślnicza 6-6a + lu wł.	153 064,88	138 924,60	- 5 127,92	5 127,92	-
10	Szkołna 1-2	44 508,40	46 574,17	2 146,62		2 146,62
11	Okrzeńska 1-6 + lu wł.	255 092,54	281 237,28	26 523,58		26 523,58
12	Kilińskiego 17	288 808,27	320 020,42	34 559,93		34 559,93
13	Kil.10-12, Żeromsk.9-11	777 521,80	828 672,76	54 343,00		54 343,00
14	Żeromskiego 1-2	97 317,07	102 865,96	6 023,97		6 023,97
15	Żeromskiego 6-8	143 020,23	154 890,72	11 870,49		11 870,49
16	Żerom.12-15, Maja, Mick.	979 204,38	1 038 256,15	66 425,23		66 425,23
17	Reja 1-5	352 101,58	376 526,50	24 610,20		24 610,20
18	11 Listopada 18,19	368 878,30	389 407,65	21 098,39		21 098,39
19	Daszyńskiego 7,8-9	582 863,12	621 768,36	42 406,64		42 406,64
20	Maczka 3	102 225,99	108 843,23	7 366,60		7 366,60
21	Daszyńskiego 10	373 564,33	389 152,46	16 115,65		16 115,65
22	Maczka 5	193 494,73	203 838,21	10 830,68		10 830,68
23	Mościckiego 2,4 + lu wł.	175 705,94	195 685,48	20 015,66		20 015,66
24	Małopoła 14, Hallera 8	390 466,20	410 116,70	25 743,18		25 743,18
25	Armii Krajowej	67 772,18	74 487,99	6 734,89		6 734,89
26	Krzywoustego 71a-71b	66 407,69	73 600,86	7 416,01		7 416,01
27	Krzywoustego 6-7	91 049,32	96 223,91	5 246,95		5 246,95

28	Sudola 19-26	453 186,76	486 160,05	34 582,13		34 582,13
29	Prosta 2-7	295 926,44	312 495,52	16 942,88		16 942,88
30	Sikorsk. I, W Polsk. 16	909 045,69	988 890,99	81 828,78		81 828,78
31	W Polskiego 17	429 692,78	445 390,29	17 182,15		17 182,15
32	Sucharskiego 4,6,8,10	1 608 217,38	1 737 498,82	189 729,18		189 729,18
33	Kopernika I, 7-9	378 085,68	418 833,61	41 196,61		41 196,61
34	Lotnicz, Przyjaźni + garaże	228 002,17	238 289,73	10 413,44		10 413,44
35	Kopernika 8	224 637,87	247 178,70	23 186,43		23 186,43
36	Podchorążych 1-1c	169 385,55	187 571,27	18 839,60		18 839,60
37	Sikorskiego 4	133 003,16	137 728,48	5 538,80		5 538,80
38	Sucharskiego 2	213 404,14	231 857,71	19 000,65		19 000,65
	Razem Oleśnica	14 422 185,78	15 413 509,89	1 149 692,82	5 127,92	1 154 820,74

1 149 692,82

Nr nier.	EKSPLOATACJA BIERUTÓW	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK NETTO	NIEDOBORY	NADWYŻKI
50	Rynek, Mickiewicza	249 266,93	266 865,01	17 598,08		17 598,08
51	Kolejowa 9	126 199,33	136 968,79	11 006,06		11 006,06
52	Kolejowa 11	129 129,44	138 983,34	10 378,22		10 378,22
53	Zielona 7-10	787 618,70	841 086,16	62 211,34		62 211,34
	Razem Bierutów	1 292 214,40	1 383 903,30	101 193,70	-	101 193,70
	OGÓLEM EKSPLOATACJA	15 714 400,18	16 797 413,19	1 250 886,52	5 127,92	1 256 014,44

1 250 886,52

Nr nier.	DŹWIGI	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK NETTO	NIEDOBORY	NADWYŻKI
01	Klonowa 2	25 356,41	31 680,95	6 324,54		6 324,54
03	Klonowa 5-7	50 838,00	57 246,58	6 408,58		6 408,58
04	Klonowa 12	42 223,04	50 065,58	7 842,54		7 842,54
06	Pl. Zwycięstwa 1	57 383,35	62 299,69	4 916,34		4 916,34
	RAZEM DŹWIGI	175 800,80	201 292,80	25 492,00	-	25 492,00

OGÓLEM WYNIK NA GZM 15 890 200,98 16 998 705,99 1 276 378,52 5 127,92 1 281 506,44

1 276 378,52

Nr nier.	WYNIKI NA GARAŻACH ZA 2025 ROK	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK NETTO	NIEDOBORY	NADWYŻKI
550	Klonowa	2 147,46	2 198,09	50,63		50,63
502	Kilińskiego-Hallera Zespół I	10 793,17	10 592,09	- 201,08	201,08	
503	Kilińskiego-Hallera Zespół II	3 263,15	3 222,63	- 40,52	40,52	
504	Żeromskiego 1-2 zesp. I	4 519,43	4 629,35	109,92		109,92
505	Żeromskiego 1-2 zesp. II	3 878,42	3 994,96	116,54		116,54
506	Żeromskiego 6-8	5 855,63	6 064,52	208,89		208,89
507	Mickiewicza-3 Maja	499,48	609,52	110,04		110,04
508	Reymonta-Sudola	4 569,00	4 530,21	- 38,79	38,79	
509	Prosta	333,58	323,84	- 9,74	9,74	
540	Kochanowskiego m.p.			-		
510	Sucharskiego Zespół I	18 414,21	18 023,60	- 390,61	390,61	
511	Sucharskiego Zespół II	24 641,50	24 021,00	- 620,50	620,50	
512	Sucharskiego Zespół III	6 538,94	6 343,55	- 195,39	195,39	
513	Sucharskiego Zespół IV	9 356,52	9 149,28	- 207,24	207,24	
514	Sucharskiego Zespół V	4 571,53	4 446,56	- 124,97	124,97	
515	Sucharskiego Zespół VI	3 999,60	3 903,16	- 96,44	96,44	
520	Kopernika 13 Zespół I	32 283,55	42 562,38	10 278,83		10 278,83
521	Kopernika 13 Zespół II	20 624,82	28 024,49	7 399,67		7 399,67

522	Kopernika 13 Zespół III	21 910,57	31 687,72	9 777,15		9 777,15
	RAZEM GARAŻE	178 200,56	204 326,95	26 126,39	1 925,28	28 051,67
	OGÓLEM WYNIKI	16 068 401,54	17 203 032,94	1 302 504,91	7 053,20	1 309 558,11

Należności od osób uprawnionych z podziałem należności według okresów zalegania

Okres zadłużenia	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
	wartość	Ilość lokali	wartość	Ilość lokali
do 3 miesięcy	463 609,54	1 136	127 627,35	77
3-6 miesięcy	172 848,02	66	4 745,60	3
Powyżej 6 miesięcy	731 396,09	71	20 882,98	4
Razem	1 367 853,65	1273	195 645,90	84

2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają Rachunek Zysków i Strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Spółdzielnia sporządza rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym.

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

W roku 2025 Spółdzielnia nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności i nie zamierza zaniechać działalności w latach następnych.

2.6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto.

Przekształcenie przychodów i kosztów bilansowych w przychody i koszty podatkowe określające dochód.

Salda wynikowe kont przychodowych - zespół 7 (tylko przychody):

L.p.	PRZYCHODY	PRZYCHODY OGÓLEM	z tego zwolnione (GZM)	Z tego opodatkowane (PDG)
1.	Przychody z działalności operacyjnej	40.564.679,46		
2.	Pozostałe przychody operacyjne	110.328,38		
3.	Przychody finansowe	414.898,21		
4.	Razem przychody bilansowe	41.089.906,05	38.562.002,61	3.900.174,86
5.	<i>nadwyżka z 2024 roku</i>	<i>-1.558.944,81</i>	<i>-1.550.023,86</i>	<i>-8.920,95</i>
6.	<i>media do rozliczenia z mieszkańcami</i>	<i>1.372.271,42</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
7.	Razem przychody podatkowe 2025 roku do ustalenia współczynnika alokacji	40.903.232,66	37.011.978,75	3.891.253,91

Przychody z działalności operacyjnej zostały powiększone od nadwyżkę przychodów nad kosztami z tytułu c.o., zimnej wody, podgrzania wody i wymiany wodomierzy.

Ustalenie struktury sprzedaży według art. 15.2 i 15. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Struktura przychodów do art. 15.2 i 2a za rok 2025

	37.011.978,75	90,49%	współczynnik alokacji działalności zwolnionej
Przychody opodatkowane:	3.891.253,91	9,51%	współczynnik alokacji działalności opodatkowanej
Razem:	40.903.232,66	100,00%	

KOSZTY	KOSZTY OGÓLEM	W tym bezpośredn GZM	W tym bezpośredn DG	W tym wspólne (podział bilansowy)
1. Koszty działalności operacyjnej	38.434.044,91	32.041.016,37	1.920.377,12	4.472.651,42
2. Pozostałe koszty operacyjne	206.058,51	205.518,01	540,50	0,00
3. Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Razem koszty bilansowe	38.640.103,42	32.246.534,38	1.920.917,62	4.472.651,42
5. niedobór z 2024 roku	-4.852,58	-4.852,58	0,00	0,00
6. Razem koszty 2025 roku	38.635.250,84	32.241.681,80	1.920.917,62	4.472.651,42

WYNIK BILANSOWY BRUTTO 2.449.802,63

Ustalenie struktury kosztów podatkowych

	Razem koszty	w tym wspólne	w tym bezpośrednio
Koszty zwolnione:	36.288.984,07	4.047.302,27	32.241.681,80
Koszty opodatkowane:	2.346.266,77	425.349,15	1.920.917,62
Razem:	38.635.250,84	4.472.651,42	34.162.599,42

Kategoria – korekty przychodów	Z tego zwolnione (GZM)	Z tego opodatkowane (PDG)	Razem
1) Przychody bilansowe z zespołu 7 (strona Ma)	37.011.978,75	3.891.253,91	40.903.232,66
2) Zwiększenia przychodów, korekty (+)	0,00	0,00	0,00
(+) inne zwiększenia przychodów	0,00	0,00	0,00
3) Zmniejszenia przychodów, korekty (-)	67.519,39	0,00	67.519,39
(-) otrzymane odszkodowania przeznaczone na remont środka trwałego	67.519,39	0,00	67.519,39
4) Przychody po korektach (1+2-3)	36.944.459,36	3.891.253,91	40.835.713,27

Przychody podatkowe razem: 40.835.713,27
- w tym przychody z działalności zwolnionej (GZM): 36.944.459,36
- w tym przychody z działalności opodatkowanej (PDG): 3.891.253,91

Kategoria - korekty kosztów	Z tego zwolnione (GZM)	Z tego opodatkowane (PDG)	Razem	w tym zaliczone do wspólnych
1) Koszty bilansowe z zespołu 5 i 7 (strona Ma)	36.288.984,07	2.346.266,77	38.635.250,84	4.472.651,42
2) Zwiększenia kosztów, korekty (+)	0,00	2.606,74	2.606,74	0,00
(+) składka ZUS od wynagrodzeń za 12.2024 zapłacona w 01.2025	0,00	424,99	424,99	0,00
(+) Umowy zlecenia za 12.2024 zapłacone w 01.2025	0,00	2.181,75	2.181,75	0,00
(+) rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
3) Zmniejszenia kosztów, korekty (-)	0,00	-85.018,13	-85.018,13	0,00
(-) umowy zlecenia wypłacone w styczniu 2025	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) wydatki inne niż diety na rzecz członków Rady Nadzorczej (art. 16 ust 1 pkt 38a)	0,00	-11.810,14	-11.810,14	0,00
(-) inne wydatki reprezentacyjne (art. 16 ust 1 pkt 28 ustawy)	0,00	-5.872,99	-5.872,99	0,00
(-) ZUS od umów zleceń wypłaconych w 01.25r.	0,00	0,00	0,00	0,00

(-) zapłacone składki PFRON za dany rok podatkowy (art. 16 ust. 1 pkt 36 ustawy)	0,00	-67.335,00	-67.335,00	0,00
4) Koszty po korektach (1+2-3)	36.288.984,07	2.263.855,38	38.552.839,45	4.472.651,42

			w tym	
			w tym wspólne	bezpośrednie
<i>Koszty podatkowe razem:</i>	38.552.839,45		4.472.651,42	34.080.188,03
- w tym koszty z działalności zwolnionej (GZM):	36.288.984,07		4.047.302,27	32.241.681,80
- w tym koszty z działalności opodatkowanej (PDG):	2.263.855,38		425.349,15	1.838.506,23

Alokacja kosztów wspólnych kluczem wskaźnika sprzedaży z art. 15 ust.2 i 2a ustawy PDOP

<i>współczynnik alokacji działalności zwolnionej</i>	90,49%	x	4.472.651,42	4.047.302,27
<i>współczynnik alokacji działalności opodatkowanej</i>	9,51%	x	4.472.651,42	425.349,15
				4.472.651,42

Ustalenie struktury kosztów uwzględniających alokację kosztów wspólnych zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a:

<i>Koszty podatkowe razem:</i>	34.080.188,03	4.472.651,42	38.552.839,45
- w tym koszty z działalności zwolnionej (GZM):	32.241.681,80	4.047.302,27	36.288.984,07
- w tym koszty z działalności opodatkowanej (PDG):	1.838.506,23	425.349,15	2.263.855,38

Ustalenie wyniku podatkowego

	Przychody podatkowe	Koszty podatkowe	Wynik podatkowy
<i>Razem działalność SM:</i>	40.835.713,27	38.552.839,45	2.282.873,82
- z tego działalność zwolniona (GZM):	36.944.459,36	36.288.984,07	655.475,29
- z tego działalność opodatkowana (PDG):	3.891.253,91	2.263.855,38	1.627.398,53

Ustalenie zobowiązania podatkowego za rok 2025

<i>Razem przychody (z różnych źródeł):</i>	40.835.713,27
<i>Razem koszty uzyskania przychodów:</i>	38.552.839,45
<i>Wynik na działalności (zysk):</i>	2.282.873,82
<i>Wynik na działalności zwolnionej:</i>	- 655.475,29
<i>Dochód:</i>	1.627.398,53
<i>Podstawa opodatkowania zaokrąglona:</i>	1.627.399,00
<i>Stawka podatku:</i>	19%
<i>Podatek należny wg stawki:</i>	309.205,81
<i>Podatek należny zaokrąglony:</i>	309.206,00

Zgodnie z przepisami Art. 17 ust.1 pkt. 44 Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2025r. poz. 278 ze zm.) dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego, samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024r. poz. 1440 i 1635), uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi są wolne od podatku.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym. Nie dotyczy Spółdzielni

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym. W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

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

W 2025 roku zakupiono środki trwałe o wartości 30.801,97 zł. Na 2026 rok planowana jest wartość środków trwałych w wysokości 12.399,46 zł. Nie planujemy nakładów na ochronę środowiska.

2.10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2.11. Informacja o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy do wartości niematerialnych i prawnych. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z 19.07.2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2.13. Informacja 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.

Nie dotyczy Spółdzielni

USTEP 3 – Kursy przyjęte do wyceny

Nie dotyczy Spółdzielni.

USTEP 4 – Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

Spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią i struktura przedstawia się następująco:

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(325.647,38) zł
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	406.355,85 zł
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12.789,37) zł
Razem przepływy pieniężne netto	67.919,10 zł

Pozycja	rok poprzedni	rok bieżący	różnica
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	11.842.284,71	11.926.180,96	83.896,25
podział zysku na Fundusz Remontowy			-562.913,58
Zmiana stanu zobowiązań.			-479.017,33
Bilansowa zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych	1.589.252,02	1.695.212,17	-105.960,15
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1.104.840,31	1.310.258,36	205.418,05
podział zysku na GZM			-454.104,50
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych			-354.646,60

Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przedstawia się następująco:

L.p.	Rodzaj środków pieniężnych	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
1.	Środki pieniężna w kasie 101	0,00	0,00
2.	Środki pieniężne na koncie 131	1.609.407,57	196.940,45
3.	Środki pieniężne na koncie 139	9.641.000,00	10.948.000,00
4.	Środki pieniężne na koncie 142	37.989,40	50.395,18
5.	Środki pieniężne na koncie 182	225,19	225,19

6.	Środki pieniężne na koncie 189	2.027,68	27.169,92
	RAZEM	11.290.649,84	11.222.730,74

USTEP 5 – Objaśnienia do zawartych przez jednostkę niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych.

5. 1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
5. 2. Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi. W spółdzielni nie wystąpiły takie transakcje.
5. 3. Informacje o 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:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudn. w roku obrot. 2025	z tego		Przec. liczba zatrudn. w roku 2024 r.
		kobiety	meżczyźni	
Ogółem z tego:	26,79	19,57	7,22	26,29
• pracown.umysł.(na stanowisku nierobotn.)	25,79	19,57	6,22	25,29
• pracown.fizycz.(na stanowisku robotniczym)	1	0	1	1

- 5.4. Informacja o 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.
- 5.5. Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, 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 występują.

- 5.6. Badanie sprawozdania finansowego za 2025 rok dokonała Firma FEHU GLOBAL AUDYT SP. z o.o. z siedzibą w Katowicach ul. Warszawska 40/2a. Wynagrodzenie za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego wyniosło 17.835,00 zł brutto.

USTEP 6 - Objaśnienia niektórych istotnych zdarzeń.

- 6.1. Informacja 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.
- 6.2. 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.

6. 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 oraz zmianą sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

Spółdzielnia nie dokonała zmian zasad polityki rachunkowości na inny w tym metod wyceny, oraz nie zmieniała sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.

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

Dane sprawozdawcze i porównawcze, wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy, są porównywalne.

USTEP 7 – Objasnienia powiązań kapitałowych. Nie występują.

USTEP 8 – Informacje o połączeniu spółek Nie występują.

USTEP 9 - Niepewność i zagrożenia dla kontynuacji działalności.

W chwili publikacji niniejszego sprawozdania, istnieje niepewność otoczenia gospodarczego, spowodowane głównie agresją Rosji na Ukrainę. Do tej pory Zarząd Spółdzielni nie odnotował niepokojącego wpływu na terminowe opłaty za lokale. Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale uległ zmniejszeniu o 0,07% w porównaniu z rokiem 2024. Zarząd Spółdzielni będzie nadal monitorować potencjalny wpływ wyżej wymienionych okoliczności i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla działalności spółdzielni.

Agresja Rosji na Ukrainę nastąpiła 24 lutego 2022 r. i rozpoczęła wojnę, której zasięgu, skutków ani terminu zakończenia dziś nikt nie jest w stanie przewidzieć. Obserwujemy dużą dynamikę zmian zarówno w działaniach wojennych, jak również w sankcjach nakładanych na Rosję i Białoruś. Niestety nie widać oznak szybkiego rozwiązania konfliktu, co powoduje znaczną niepewność dotyczącą jego pełnych skutków ekonomicznych i społecznych.

Ryzyko związane z dalszym przebiegiem konfliktu w Ukrainie nie powinno mieć jednak znaczących skutków pod kątem wpływu na przewidywaną przyszłą sytuację finansową, majątkową i płynność jednostki oraz jej przewidywany rozwój, w tym także realizację celów i działań statutowych oraz działalność operacyjną. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu na działalność Jednostki. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność Spółdzielni.

Scenariusz makroekonomiczny jest niepewny. Wiąże się to z polityką gospodarczą innych państw. Scenariusz został przygotowany bez uwzględnienia podwyżek cel ogłoszonych przez rząd USA w kwietniu 2025 r.

- Ich pośredni i bezpośredni wpływ na polską oraz europejską gospodarkę jest obecnie trudny do przewidzenia i zależy od ostatecznych decyzji administracji amerykańskiej oraz skali reakcji krajów europejskich oraz reszty świata.
- Kontynuacja konfliktu zbrojnego w Ukrainie także może mieć negatywny wpływ na sytuację makroekonomiczną w Polsce.

USTĘP 10.- 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. Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZACISZE” W OLEŚNICY

Data 05.03.2026 r. r.

Sporządziła: Danuta Sielska

1. Prezes Spółdzielni Wojciech Świton
2. Zastępca Prezesa Włodzimierz Szostak
3. Główna Księgowa Członek Zarządu Ewelina Wojtowicz