

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za 2025 rok

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaś”**

Adres:

Bulwar Ikara 10B,  
54-130 Wrocław

NIP: 8960003869

REGON: 000492629

KRS: 0000064406

## **Sprawozdanie Finansowe**

za okres rozliczeniowy

**01.01.2025 – 31.12.2025**

- Wprowadzenie
- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Informacja dodatkowa

**Wprowadzenie  
do sprawozdania finansowego**

za 2025 rok

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast”**

**Nazwa:** SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PIAST"  
WE WROCŁAWIU

**Siedziba:** Bulwar Ikara 10B, 54-130 Wrocław

**Przedmiot działalności :** Wg informacji zawartych w Statucie Spółdzielni  
i wpisanych postanowieniem w KRS zakres  
działalności obejmuje:

Jako działalność główna:  
68, 20, Z – wynajem i zarządzanie  
nieruchomościami własnymi.

Jako pozostałe działalności:  
68, 32, Z – zarządzanie nieruchomościami  
wykonywane na zlecenie,  
68, 10, Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na  
własny rachunek,  
41, 20, Z – Roboty budowlane związane ze  
wznoszeniem budynków mieszkalnych i  
niemieszkalnych,  
94, 99, Z – działalność w zakresie wspierania  
inicjatyw mieszkańców.

**Organ rejestrowy:** Krajowy Rejestr Sądowy nr 0000064406  
z dnia 23.11.2001r.  
Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej  
VI Wydział Gospodarczy

### ***Wstęp***

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast”** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Bulwar Ikara 10b, 54-130 została założona 30.05.1983r. oraz wpisana do KRS postanowieniem Sądu z dnia 23.11.2001r. (WR.VI NS-REJ.KRS/4251/26/512 ) pod numerem **KRS 0000064406**. Rejestracji dokonano w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej – Wydział VI Gospodarczy we Wrocławiu.

Podmiot ma nadany **NIP 8960003869** i numer statystyczny w systemie **REGON 000492629**.

W Statucie Spółdzielni i wpisanych postanowieniem w KRS, wiodącym rodzajem działalności, zgodnie z klasyfikacją Urzędu Statystycznego jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi (PKD 68.20.Z).

### ***Okres na jaki została założona***

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast” została utworzona na czas nieograniczony.

### ***Okres objęty sprawozdaniem***

Rokiem obrotowym i podatkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy. Sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

### ***Zależność Spółdzielni***

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast”:

- ✓ nie jest Podmiotem zależnym od innej jednostki,
- ✓ nie jest Podmiotem dominującym wobec innych jednostek,
- ✓ nie jest znaczącym inwestorem dla innych jednostek,
- ✓ nie jest Podmiotem wspólnie kontrolującym inne jednostki.

### ***Założenie kontynuowania działalności***

Roczne sprawozdanie za 2025r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Nie są nam znane żadne okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółkę działalności.

### ***Łączenie Spółdzielnie, nabycie/łączenie udziałów***

Nie występuje.

### ***Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości***

#### ***1. Zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych i wyceny składników majątku.***

Środki trwałe kontrolowane przez Spółdzielnię, o wartości początkowej 5.000 zł do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako kwota do której składki majątku zaliczanych do środków trwałych amortyzowanych jednorazowo zaliczane są do środków trwałych nisko cennych, a także umarzone w 100 % w miesiącu przekazania do użytkowania.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż 5.000 zł zalicza się do kosztów materiałów w miesiącu przekazania do użytkowania.

## *2. Wycena należności i zobowiązań.*

Zobowiązania i należności z tytułu dostaw i usług wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty, (tj. wraz z odsetkami z uwzględnieniem not odsetkowych wystawionych kontrahentom lub otrzymanych od kontrahentów).

## *3. Ewidencję i rozliczanie kosztów.*

Ewidencję i rozliczenie kosztów prowadzi się według rodzajów i miejsca powstawania na kontach zespołu 4 i 5.

## *4. Pomiar wyniku finansowego.*

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w postaci porównawczej ze szczegółowością określoną w załączniku 1 do ustawy.

## *5. Sposób sporządzenia sprawozdania finansowego.*

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest ze szczegółowością określoną w załączniku 1 do ustawy. Jednostka nie korzysta z możliwości sporządzania sprawozdania w formie uproszczonej. W skład sprawozdania finansowego wchodzi:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans za rok obrotowy,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Wrocław, dnia 31.03.2026r.

*Za Zarząd*



Prezes Zarządu SM Piast

Joanna Mrugas  
  
Zastępca Prezesa Zarządu  
SM PIAST

| AKTYWA                                                                                      | Stan na<br>31.12.2025 | Stan na<br>31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>                                                                     | <b>134 617 253,80</b> | <b>144 505 339,51</b> |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>                                                   | <b>65 282,59</b>      | <b>100 417,63</b>     |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                                                     |                       |                       |
| 2. Wartość firmy                                                                            |                       |                       |
| 1. Inne wartości niematerialne i prawne                                                     | 65 282,59             | 100 417,63            |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                              |                       |                       |
| <b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                           | <b>118 102 024,55</b> | <b>120 070 666,22</b> |
| 1. Środki trwałe                                                                            | 117 634 424,17        | 119 603 065,84        |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)                                           | 70 034 472,49         | 70 158 828,28         |
| b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                    | 47 508 263,37         | 49 320 282,86         |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                                                          | 91 688,31             | 116 860,40            |
| d) środki transportu                                                                        | 0,00                  | 7 094,50              |
| e) inne środki trwałe                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| 2. Środki trwałe w budowie                                                                  | 467 600,38            | 467 600,38            |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie                                                      |                       |                       |
| <b>III. Należności długoterminowe</b>                                                       | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 1. Od jednostek powiązanych                                                                 |                       |                       |
| 2. Od pozostałych jednostek                                                                 |                       |                       |
| <b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>                                                        | <b>1 774 029,47</b>   | <b>1 874 488,42</b>   |
| 1. Nieruchomości                                                                            | 1 773 190,47          | 1 873 649,42          |
| 2. Wartości niematerialne i prawne                                                          |                       |                       |
| 2. Długoterminowe aktywa finansowe                                                          | 839,00                | 839,00                |
| a) w jednostkach powiązanych (od 24 do 27)                                                  |                       |                       |
| - udziały lub akcje                                                                         |                       |                       |
| - inne papiery wartościowe                                                                  |                       |                       |
| - udzielone pożyczki                                                                        |                       |                       |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                      |                       |                       |
|                                                                                             | 839,00                | 839,00                |
| a) w pozostałych jednostkach                                                                |                       |                       |
| - udziały lub akcje                                                                         | 839,00                | 839,00                |
| - inne papiery wartościowe                                                                  |                       |                       |
| - udzielone pożyczki                                                                        |                       |                       |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe                                                      |                       |                       |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe                                                           |                       |                       |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                         | <b>14 675 917,19</b>  | <b>22 459 767,24</b>  |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (remontowy)                              | 14 675 917,19         | 22 459 767,24         |
| <b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>                                                                   | <b>37 368 797,97</b>  | <b>35 964 550,55</b>  |
| <b>I. Zapasy</b>                                                                            | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 1. Materiały                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                                                            |                       |                       |
| 3. Produkty gotowe                                                                          |                       |                       |
| 4. Towary                                                                                   |                       |                       |
| 1. Zaliczki na dostawy i usługi                                                             |                       |                       |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>                                                       | <b>4 592 225,43</b>   | <b>3 382 014,70</b>   |
| 1. Należności od jednostek powiązanych                                                      |                       |                       |
| a) z tytułu dostaw i usług (47+48), o okresie spłaty:                                       |                       |                       |
| - do 12 miesięcy                                                                            |                       |                       |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                       |                       |                       |
| b) inne                                                                                     |                       |                       |
| jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                                  |                       |                       |
| 3. Należności od pozostałych jednostek                                                      | 4 592 225,43          | 3 382 014,70          |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                               | 1 025 452,90          | 2 872 133,60          |
|                                                                                             | 1 025 452,90          | 2 872 133,60          |
| - do 12 miesięcy, w tym:                                                                    |                       |                       |
| od osób uprawnionych                                                                        | 1 020 466,80          | 2 813 243,17          |
| - powyżej 12 miesięcy, w tym:                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
| od osób uprawnionych                                                                        |                       |                       |
| b) z tytułu podatków, ubez. społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 780,06                | 780,01                |
| d) inne                                                                                     | 3 565 992,47          | 509 101,09            |
| e) dochodzone na drodze sądowej                                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                      | <b>25 298 712,21</b>  | <b>25 733 714,81</b>  |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                         | 25 298 712,21         | 25 733 714,81         |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| - udziały lub akcje                                                                         |                       |                       |
| - inne papiery wartościowe                                                                  |                       |                       |
| - udzielone pożyczki                                                                        |                       |                       |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                     |                       |                       |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                | 80,33                 | 25 000 080,33         |
| - udziały lub akcje                                                                         |                       |                       |
| - inne papiery wartościowe                                                                  |                       |                       |
| - udzielone pożyczki                                                                        |                       |                       |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                     | 80,33                 | 25 000 080,33         |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                 | 25 298 631,88         | 733 634,48            |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                  | 25 298 631,88         | 733 634,48            |
| - inne środki pieniężne                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| - inne aktywa pieniężne                                                                     |                       |                       |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                                                          |                       |                       |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                       | <b>7 477 860,33</b>   | <b>6 848 821,04</b>   |
| a) niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                       | 48 349,79             | 45 971,93             |
| b) rozliczenia międzyokresowe fundusz remontowy                                             | 3 780 113,79          | 3 079 669,60          |
| c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe                                                     | 3 649 396,75          | 3 723 179,51          |
| <b>C. NALEŻNE WPLATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY</b>                                              | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>D. UDZIAŁY WŁASNE</b>                                                                    | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                         | <b>171 986 051,77</b> | <b>180 469 890,06</b> |

| PASYWA                                                           | stan na<br>31.12.2025 | stan na<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. FUNDUSZ WŁASNY</b>                                         | <b>123 183 451,40</b> | <b>126 935 107,77</b> |
| <b>I. Fundusz podstawowy</b>                                     | <b>23 932 852,62</b>  | <b>24 792 531,64</b>  |
| 1. Fundusz udziałowy                                             | 636 665,25            | 636 665,25            |
| 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych                                | 67 307,05             | 69 806,55             |
| 3. Fundusz wkładów budowlanych                                   | 23 228 880,32         | 24 085 859,84         |
| <b>II. Fundusz zasobowy</b>                                      | <b>69 720 868,03</b>  | <b>71 905 176,87</b>  |
| <b>III. Fundusz z aktualizacji wyceny</b>                        | <b>26 028 382,83</b>  | <b>27 014 959,18</b>  |
| - z tytułu aktualizacji wartości godziwej                        | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IV. Pozostałe fundusze rezerwowe</b>                          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>                          | <b>0,00</b>           | <b>1 049 086,54</b>   |
| <b>VI. Zysk (strata) netto</b>                                   | <b>3 501 347,92</b>   | <b>2 173 353,54</b>   |
| (wielkość ujemna)                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                 | <b>48 802 600,37</b>  | <b>53 534 782,29</b>  |
| <b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>                                | <b>151 172,24</b>     | <b>219 871,63</b>     |
| 1. Rezerwa z tytułu odr. podatku dochodowego                     | 0,00                  | 0,00                  |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                   | 151 172,24            | 135 378,00            |
| - długoterminowe                                                 | 135 378,00            | 100 071,00            |
| - krótkoterminowe                                                | 15 794,24             | 35 307,00             |
| 3. Pozostałe rezerwy                                             | 0,00                  | 84 493,63             |
| - długoterminowe                                                 |                       |                       |
| - krótkoterminowe                                                |                       |                       |
| <b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>                           | <b>15 622 223,26</b>  | <b>18 625 824,77</b>  |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                   |                       |                       |
| posiada zaangażowanie w kapitale                                 |                       |                       |
| 3. Wobec pozostałych jednostek                                   | 15 622 223,26         | 18 625 824,77         |
| a) kredyty i pożyczki                                            | 12 335 872,01         | 15 242 583,11         |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych               |                       |                       |
| c) inne zobowiązania finansowe                                   | 3 286 351,25          | 3 322 465,00          |
| d) inne                                                          |                       | 60 776,66             |
| <b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>                         | <b>30 208 945,68</b>  | <b>31 511 423,73</b>  |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności               |                       |                       |
| - do 12 miesięcy                                                 |                       |                       |
| - powyżej 12 miesięcy                                            |                       |                       |
| b) inne                                                          |                       |                       |
| 2. Wobec pozostałych jednostek                                   | 14 188 308,86         | 17 707 394,02         |
| a) kredyty i pożyczki                                            | 2 850 905,39          | 3 079 669,60          |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych               | 0,00                  | 0,00                  |
| c) inne zobowiązania finansowe                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności               | 7 248 489,41          | 5 179 179,97          |
| - do 12 miesięcy                                                 | 7 248 489,41          | 5 166 037,21          |
| - powyżej 12 miesięcy                                            |                       | 13 142,76             |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                        | 0,00                  | 0,00                  |
| f) zobowiązania wekslowe                                         | 0,00                  | 0,00                  |
| g) zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 795 695,94            | 692 913,83            |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                          | 4 542,15              | 1 800,00              |
| i) inne                                                          | 3 288 675,97          | 8 753 830,62          |
| 3. Fundusze specjalne                                            | 16 020 636,82         | 13 804 029,71         |
| a) ZFSS                                                          | 71 057,17             | 5 180,04              |
| b) Fundusz remontowy                                             | 15 949 579,65         | 13 798 849,67         |
| c) Pozostałe fund. działalność społeczna, oświatowa i kulturalna | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>                            | <b>2 820 259,19</b>   | <b>3 177 662,16</b>   |
| 1. Ujemna wartość firmy                                          |                       |                       |
| 2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości            | 2 820 259,19          | 3 177 662,16          |
| 3. Inne rozliczenia międzyokresowe                               | 0,00                  | 0,00                  |
| - długoterminowe                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
| - krótkoterminowe                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>RAZEM PASYWA</b>                                              | <b>171 986 051,77</b> | <b>180 469 890,06</b> |

*[Podpisy i daty]*

Rachunek Zysków i Strat  
wariant porównawczy

| Treść                                                                                                    | okres<br>01.01.-31.12.2026 | okres<br>01.01.-31.12.2024 | okres<br>01.01.-31.12.2023 | okres<br>01.01.-31.12.2022 | okres<br>01.01.-31.12.2021 | okres<br>01.01.-31.12.2020 | okres<br>01.01.-31.12.2019 | okres<br>01.01.-31.12.2018 | okres<br>01.01.-31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:<br>od jednostek powiązanych                          | 83 260 486,52              | 74 625 925,63              | 69 801 919,44              | 56 092 958,67              | 57 626 197,38              | 51 987 940,11              | 49 327 359,37              | 49 009 950,40              | 50 242 496,56              |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:<br>a) z opłat                                          | 83 260 486,52              | 74 625 925,63              | 69 801 919,44              | 56 092 958,67              | 57 626 197,38              | 51 987 940,11              | 49 327 359,37              | 49 009 950,40              | 50 242 496,56              |
| b) z działalności własnej                                                                                | 80 333 182,19              | 72 142 296,00              | 67 826 585,64              | 54 356 843,05              | 55 923 170,40              | 50 575 606,60              | 47 916 484,81              | 47 575 131,42              | 48 816 118,19              |
| II. Zmiana stanu produktów zwiększ (+), zmniejsz (-)                                                     | 2 927 304,33               | 2 483 629,63               | 1 975 333,80               | 1 736 115,62               | 1 703 026,98               | 1 412 333,51               | 1 410 874,56               | 1 434 818,98               | 1 428 378,37               |
| III. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki                                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                                    |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| B. Koszty ogółem według rodzaju                                                                          | 77 490 588,68              | 68 976 975,20              | 66 439 632,90              | 54 877 631,14              | 55 881 689,63              | 50 650 686,10              | 48 968 227,74              | 47 808 174,84              | 49 289 172,40              |
| I. Amortyzacja                                                                                           | 102 533,51                 | 105 197,56                 | 150 342,19                 | 127 746,50                 | 133 995,84                 | 108 239,18                 | 145 319,20                 | 209 811,00                 | 147 761,89                 |
| II. Zużycie materiałów i energii                                                                         | 39 540 660,39              | 32 606 402,28              | 32 704 512,10              | 24 410 573,18              | 27 116 644,08              | 24 916 188,32              | 23 032 082,18              | 20 111 896,01              | 20 769 058,47              |
| III. Usługi obce                                                                                         | 11 108 437,40              | 10 898 905,42              | 10 358 127,44              | 9 514 044,61               | 8 680 932,86               | 6 680 357,42               | 6 749 632,90               | 5 582 242,70               | 6 352 875,97               |
| IV. Podatki i opłaty                                                                                     | 2 213 647,62               | 2 123 929,44               | 1 951 385,01               | 1 726 941,55               | 1 731 281,29               | 1 565 896,38               | 1 651 537,57               | 4 928 336,06               | 5 132 950,20               |
| V. Wynagrodzenie                                                                                         | 7 285 968,04               | 6 625 373,86               | 6 041 922,93               | 5 065 820,94               | 4 707 294,90               | 4 788 925,07               | 4 789 342,63               | 4 584 287,45               | 4 461 268,37               |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:<br>- emerytalne                                   | 1 675 349,59               | 1 414 781,09               | 1 252 984,82               | 1 086 675,71               | 991 291,69                 | 1 009 288,04               | 1 057 315,07               | 968 590,85                 | 928 230,75                 |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe                                                                          | 668 839,98                 | 617 521,86                 | 558 671,11                 | 466 324,10                 | 439 265,71                 | 439 265,71                 | 435 715,77                 | 406 684,69                 | 406 684,69                 |
| IX. Pozostałe koszty rodzajowe                                                                           | 15 563 991,13              | 15 212 405,55              | 13 980 358,41              | 12 945 828,65              | 12 501 248,97              | 11 581 793,69              | 11 542 998,19              | 11 423 010,77              | 11 497 026,75              |
| X. Razem koszty rodzajowe, z tego:<br>a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                       | 77 490 588,68              | 68 976 975,20              | 66 439 632,90              | 54 877 631,14              | 55 881 689,63              | 50 650 686,10              | 48 968 227,74              | 47 808 174,84              | 49 289 172,40              |
| b) z działalności własnej                                                                                | 77 452 651,67              | 68 932 128,77              | 66 428 401,66              | 54 859 284,27              | 55 851 689,63              | 50 621 316,19              | 48 949 836,25              | 47 791 188,72              | 49 272 706,06              |
| c) z działalności własnej                                                                                | 37 937,01                  | 44 846,43                  | 11 231,24                  | 18 346,87                  | 0,00                       | 29 371,91                  | 18 391,49                  | 16 986,12                  | 16 466,34                  |
| C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)                                                                      | 5 769 897,84               | 5 648 950,43               | 3 362 286,54               | 1 215 327,53               | 1 764 507,75               | 1 337 252,01               | 359 131,63                 | 1 201 775,56               | 953 324,16                 |
| D. Pozostałe przychody operacyjne                                                                        | 1 161 018,31               | 416 724,75                 | 474 497,31                 | 724 018,82                 | 685 077,45                 | 523 696,02                 | 986 285,05                 | 585 111,11                 | 2 219 211,77               |
| I. Zysk ze zbycia nieruchomości aktywów trwałych                                                         | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 5,00                       | 20,00                      | 56,00                      | 0,00                       | 21,00                      | 0,00                       |
| II. Dotacje                                                                                              | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                                        | 98 800,00                  | 219 472,78                 | 87 781,40                  | 338 760,78                 | 260 586,26                 | 98 764,29                  | 372 835,40                 | 281 074,04                 | 337 092,61                 |
| IV. Inne przychody operacyjne                                                                            | 1 062 218,31               | 196 251,97                 | 386 715,91                 | 385 253,04                 | 424 471,19                 | 424 775,73                 | 613 429,65                 | 304 016,07                 | 1 882 119,16               |
| E. Pozostałe koszty operacyjne                                                                           | 315 883,60                 | 798 578,44                 | 635 139,88                 | 538 387,34                 | 427 622,29                 | 1 318 833,59               | 814 943,79                 | 1 048 797,08               | 1 274 949,60               |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                              | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 15 478,70                  | 0,00                       | 0,00                       |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                                         | 55 839,21                  | 347 496,33                 | 87 757,11                  | 195 104,06                 | 92 994,38                  | 652 742,06                 | 373 419,60                 | 322 863,68                 | 300 874,90                 |
| III. Inne koszty operacyjne                                                                              | 260 044,39                 | 451 082,11                 | 547 382,77                 | 343 283,28                 | 334 627,91                 | 666 091,53                 | 426 045,49                 | 726 133,39                 | 974 074,70                 |
| F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C-D-E)                                                     | 6 615 032,55               | 5 286 096,74               | 3 201 643,97               | 1 400 959,01               | 2 021 962,91               | 542 014,44                 | 530 452,89                 | 738 089,59                 | 1 897 586,33               |
| G. Przychody finansowe                                                                                   | 485 066,52                 | 603 412,27                 | 620 705,32                 | 422 223,21                 | 103 921,03                 | 76 238,24                  | 149 104,29                 | 173 831,45                 | 933 858,52                 |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach                                                                         | 504,71                     | 47,73                      | 387,23                     | 427,57                     | 961,78                     | 0,00                       | 377,64                     | 260,37                     | 0,00                       |
| od jednostek powiązanych                                                                                 |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| II. Odsetki, w tym:                                                                                      | 494 451,81                 | 603 364,54                 | 620 321,09                 | 421 795,64                 | 102 959,25                 | 76 238,24                  | 148 715,65                 | 173 831,45                 | 933 858,52                 |
| od jednostek powiązanych                                                                                 |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych                                                          |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| V. Inne                                                                                                  |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| H. Koszty finansowe                                                                                      | 49 782,75                  | 6 371,24                   | 53 980,77                  | 31 651,62                  | 14 981,41                  | 4 091,13                   | 8 980,61                   | 9 887,07                   | 25 961,84                  |
| I. Odsetki, w tym:                                                                                       | 49 782,75                  | 6 371,24                   | 53 980,77                  | 31 651,62                  | 9 320,41                   | 4 091,13                   | 8 980,61                   | 9 887,07                   | 25 959,49                  |
| od jednostek powiązanych                                                                                 |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych                                                         |                            |                            | 0,00                       | 0,00                       | 5 661,00                   | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 2,35                       |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                                           |                            |                            | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       |
| IV. Inne                                                                                                 |                            |                            | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                       | 2,35                       |
| I. Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)                                                        | 3 131 690,23               | 1 342 498,98               | -549 643,22                | 42 589,67                  | -97 789,45                 | -1 088 484,41              | -270 650,58                | -510 449,16                | -113 694,40                |
| J. Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-)                                                           | 7 060 306,32               | 5 863 137,77               | 3 768 371,52               | 1 791 530,70               | 2 110 902,53               | 614 161,55                 | 670 576,57                 | 902 033,97                 | 2 805 483,01               |
| K. Zysk (strata) brutto (F+G-H)                                                                          | 787 049,00                 | 558 094,00                 | 376 786,00                 | 269 804,00                 | 394 235,00                 | 373 405,00                 | 410 227,00                 | 306 132,00                 | 518 791,00                 |
| L. Podatek dochodowy                                                                                     | 678 428,00                 | 479 617,00                 | 321 101,00                 | 222 602,00                 | 347 391,00                 | 321 325,14                 | 365 094,03                 | 360 725,28                 | 464 929,71                 |
| I. Dotyczy zysku bilansowego                                                                             |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| II. Dotyczy kosztów z nieruchomości wspólnych                                                            | 108 621                    | 78 477,00                  | 55 685,00                  | 47 202,00                  | 46 844,00                  | 52 079,86                  | 55 132,97                  | -54 593,28                 | 53 861,29                  |
| M. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A-I-a-B-I-a)                                          |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| N. Nadwyżka kosztów z roku bieżącego (+) (B-I-a-A-I-a) (w tym pod. od kosztów z nieruchomości wspólnych) | -2 771 909,40              | -3 131 690,23              | -1 342 498,98              | 549 643,22                 | -42 589,67                 | 97 789,45                  | 1 088 484,41               | 270 650,58                 | 510 449,16                 |
| O. Zysk (strata) netto (K-L-I-M-N)                                                                       | 3 501 347,92               | 2 173 353,54               | 2 049 086,54               | 2 071 369,92               | 1 674 077,86               | 338 546,00                 | 1 348 833,98               | 866 552,55                 | 2 797 141,17               |





## Spis treści

|                                                                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Informacje i objaśnienia do bilansu.....</b>                                                                                                                        | <b>2</b>  |
| <b>II. Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat .....</b>                                                                                                                   | <b>7</b>  |
| <b>III. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych- kursy przyjęte do ich wyceny.....</b>                                                         | <b>10</b> |
| <b>IV. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych. ....</b>                                                                  | <b>10</b> |
| <b>V. Informacje o zawartych przez Spółdzielnię umowach, istotnych transakcjach i niektórych zagadnieniach osobowych.....</b>                                             | <b>10</b> |
| <b>VI. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń.....</b>                                                                                                               | <b>12</b> |
| <b>VII. Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej .....</b>                                                                                   | <b>12</b> |
| <b>VIII. Informacja o połączeniu.....</b>                                                                                                                                 | <b>12</b> |
| <b>IX. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności .....</b>                                                                                                          | <b>12</b> |
| <b>X. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.....</b> | <b>12</b> |

## I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian - wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, inwestycji długoterminowych, należności długoterminowych, a dla majątku amortyzowanego tytuły zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia:

a) Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, inwestycji długoterminowych, umorzeń wartości niematerialnych i prawnych, zmiany umorzeń środków trwałych, odpisy aktualizujące inwestycji długoterminowych przedstawia załącznik nr 1.

b) Należności długoterminowe: nie dotyczy

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.

Spółdzielnia nie dokonywała w 2025 r. odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych (dotyczy: długoterminowych aktywów niefinansowych i finansowych).

3. Kwota zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości spółdzielni.

Nie dotyczy.

4. Grunty użytkowane wieczystie:

| Wyszczególnienie  | Stan na początek roku obrotowego | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na koniec roku obrotowego |
|-------------------|----------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------|
| Powierzchnia [m2] | 106 758,92                       | 0,00        | 0,00         | 106 758,92                     |
| Wartość gruntu    | 5 563 011,41                     | 0,00        | 0,00         | 5 563 011,41                   |

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

Nie dotyczy.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw.

Spółdzielnia posiada akcje UNIQA imienne zwykłe seria J o numerach od 33 425 078 do 33 425 916 w ilości 839 szt. Wartość akcji w cenach zakupu 839,00 zł.

7. Dane o strukturze własności funduszu podstawowego (w zł):

| Fundusz                | Stan na początek roku obrotowego | Zwiększenia      | Zmniejszenia      | Stan na koniec roku obrotowego |
|------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|
| Udziałowy              | 636 865,25                       | 0,00             | 200,00            | 636 665,25                     |
| Wkładów mieszkaniowych | 69 806,55                        | 0,00             | 2 499,50          | 67 307,05                      |
| Wkładów budowlanych    | 24 085 859,84                    | 21 000,00        | 877 979,52        | 23 228 880,32                  |
| <b>Razem</b>           | <b>24 792 531,64</b>             | <b>21 000,00</b> | <b>880 679,02</b> | <b>23 932 852,62</b>           |

8. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy zapasowych i rezerwowych.

| Fundusz                               | Stan na początek roku obrotowego | Zwiększenia | Zmniejszenia        | Stan na koniec roku obrotowego |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------|---------------------|--------------------------------|
| Zasobowy                              | 71 905 176,87                    | 0,00        | 2 184 308,84        | 69 720 868,03                  |
| Przeszacowania zasobów mieszkaniowych | 27 014 959,18                    | 0,00        | 986 576,35          | 26 028 382,83                  |
| <b>Razem</b>                          | <b>98 920 136,05</b>             | <b>0,00</b> | <b>3 170 885,19</b> | <b>95 749 250,86</b>           |

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

| Wyszczególnienie                                                 | Kwota               |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. Wynik finansowy netto</b>                                  | <b>3 501 347,92</b> |
| <b>2. Proponowany podział:</b>                                   |                     |
| <i>Dofinansowanie GZM dla członków</i>                           | 3 501 347,92        |
| <i>Zwiększenie funduszu zasobowego</i>                           | 0,00                |
| <i>Zwiększenie funduszu remontowego</i>                          | 0,00                |
| <i>Zasilenie działalności społecznej i kulturalno-oświatowej</i> | 0,00                |
| <i>Inne</i>                                                      | 0,00                |

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

| Rezerwa                                                            | Stan na początek roku obrotowego | Zwiększenia      | Zmniejszenia     | Stan na koniec roku obrotowego |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|
| Rezerwa na świadczenia emerytalne                                  | 135 378,00                       | 15 794,24        | 0,00             | 151 172,24                     |
| Rezerwa na służebność drogi koniecznej (Gądów Mały Bystrzycka 69c) | 84 493,63                        | 0,00             | 84 893,63        | 0,00                           |
| <b>Razem</b>                                                       | <b>219 871,63</b>                | <b>15 794,24</b> | <b>84 893,63</b> | <b>151 172,24</b>              |

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

| Zobowiązania                         | Okres wymagalności   |                     |                     |                     | Razem                |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|                                      | Do 1 roku            | Powyżej 1 do 3 lat  | Powyżej 3 do 5 lat  | Powyżej 5 lat       |                      |
| Kredyty termomodernizacja            | 2 850 905,39         | 4 554 102,14        | 4 204 773,73        | 3 576 996,16        | 15 186 777,42        |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 7 248 489,41         | 0                   | 0                   | 0                   | 7 248 489,41         |
| Podatek, ZUS                         | 795 695,94           | 0,00                | 0,00                | 0,00                | 795 695,94           |
| Wynagrodzenia                        | 4 542,15             | 0                   | 0                   | 0                   | 4 542,15             |
| Kaucje i zabezpieczenia              | 1 516 337,87         | 0                   | 0                   | 0                   | 1 516 337,87         |
| Wykup gruntu-lokale użytkowe         | 36 113,75            | 72 227,50           | 72 227,50           | 3 141 896,25        | 3 322 465,00         |
| <b>Razem</b>                         | <b>12 452 084,51</b> | <b>4 626 329,64</b> | <b>4 277 001,23</b> | <b>6 718 892,41</b> | <b>28 074 307,79</b> |

## 11a. Stan funduszy specjalnych:

| Fundusz                                  | Stan na początek roku obrotowego | Stan na koniec roku obrotowego |
|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Fundusz remontowy                        | 13 798 849,67                    | 15 949 579,65                  |
| ZFŚS                                     | 5 180,04                         | 71 057,17                      |
| Fundusz społeczny i kulturalno-oświatowy | 0,00                             | 0,00                           |
| <b>Razem</b>                             | <b>13 804 029,71</b>             | <b>16 020 636,82</b>           |

## 12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni ze wskazaniem jego rodzaju.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni dotyczą kredytów zaciągniętych w PKO BP. Zabezpieczenia na rzecz PKO BP III o/Wrocław są w formie przelewu wierzytelności, pełnomocnictwa do dysponowania środkami na rachunku, klauzuli potrącenia do rachunków prowadzonych przez PKO BP, przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia remontowanego budynku. Zabezpieczenia są do wysokości kwoty kredytu wraz z odsetkami oraz należnościami ubocznymi Wykaz nieruchomości, kwota zabezpieczeń oraz termin spłaty końcowej przedstawione w załączniku nr 2 do informacji dodatkowej.

## 13. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:

| RMK                                                      |                     | Stan na początek roku | Stan na koniec roku |
|----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Bierne rozliczenia międzyokresowe</b>                 |                     |                       |                     |
| Wynik GZM do rozliczenia                                 | Pozycja B IV Pasywa | 3 177 662,16          | 2 820 259,19        |
| Koszty bieżącego okresu                                  | Pozycja B IV Pasywa | 0,00                  | 0,00                |
| <b>Czynne rozliczenia między okresowe</b>                |                     |                       |                     |
| Nakłady na termomodernizację i remonty (długoterminowe)  | Pozycja A V Aktywa  | 22 459 767,24         | 14 675 917,19       |
| Nakłady na termomodernizację i remonty (krótkoterminowe) | Pozycja B IV Aktywa | 3 079 669,60          | 3 780 113,79        |
| Wynik GZM do rozliczenia                                 | Pozycja B IV Aktywa | 45 971,93             | 48 349,79           |
| VAT do rozliczenia w następnym okresie                   | Pozycja B IV Aktywa | 43 095,72             | 4 237,56            |
| Pozostałe koszty                                         | Pozycja B IV Aktywa | 3 674 837,39          | 3 639 912,79        |
| Licencja Oracle                                          | Pozycja B IV Aktywa | 5 246,40              | 5 246,40            |

14. Składniki aktywów i pasywów prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu:

|                    | Treść                                                  | Stan na początek roku | Stan na koniec roku |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>AKTYWA</b>      |                                                        |                       |                     |
| Pozycja A.V        | Nakłady na termomodernizację i remonty-długoterminowe  | 22 459 767,24         | 14 675 917,19       |
| Pozycja B.IV.b.    | Nakłady na termomodernizację i remonty-krótkoterminowe | 3 079 669,60          | 3 780 113,79        |
| <b>PASYWA</b>      |                                                        |                       |                     |
| Pozycja B.II       | Kredyty termomodernizacyjne-długoterminowe             | 18 625 824,77         | 15 622 223,26       |
| Pozycja B.III.3.a. | Kredyty termomodernizacyjne-krótkoterminowe            | 3 079 669,60          | 2 850 905,39        |

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

Nie występują.

16. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

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

Nie zastosowano wyceny według wartości godziwej.

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

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354),

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Saldo, które figuruje na rachunku bankowym PKO BP konta VAT na 31.12.2025 r. wynosi 5 576,950 złotych.

## II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

### 1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów.

Przychody ze sprzedaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” w 2025 roku wynosiły: 83 260 486,52zł. Całość przychodów wygenerowana w Polsce.

Struktura sprzedaży kształtowała się następująco:

| Lp.          | Sprzedaż           | Kwota                | Udział %    | Kwota                | Udział %    |
|--------------|--------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|              |                    | 2025                 |             | 2024                 |             |
| 1            | Lokale mieszkalne  | 73 523 865,58        | 88,31%      | 65 927 261,54        | 88,35%      |
| 2            | Lokale użytkowe    | 9 550 453,65         | 11,47%      | 8 636 066,09         | 11,57%      |
| 3            | Pozostała sprzedaż | 186 167,29           | 0,22%       | 62 598,00            | 0,08%       |
| <b>Razem</b> |                    | <b>83 260 486,52</b> | <b>100%</b> | <b>74 625 925,63</b> | <b>100%</b> |

### 1a. Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwałe usługi w tym budowlane:

Nie występują.

### 1b. Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi kształtował się następująco:

| Wyszczególnienie                    | Przychody     | Koszty        | Wynik GZM    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| GZM                                 |               |               |              |
| Lokale mieszkalne                   | 73 183 354,29 | 71 416 252,59 | 2 107 612,99 |
| Lokale Użytkowe                     | 6 237 626,56  | 6 036 399,20  | 201 227,48   |
| Pożytki z nieruchomości LM          | 340 511,29    | 0             | 340511,29    |
| Pożytki z nieruchomości LU (brutto) | 571 690,05    | 0             | 571690,05    |
| Wynik GZM                           | 80 333 182,19 | 77 452 651,79 | 2880530,40   |
| Podatek (19% poz.4)                 |               |               | - 108 621,00 |
| Wyniki GZM minus podatek            |               |               | 2 771 909,40 |

Wynik GZM na 31.12.2025 r. przedstawiono w załączniku 9. Wynik GZM do sprawozdania finansowego.

2. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, informacje na temat kosztów rodzajowych patrz rachunek zysków i strat działalność operacyjna. Nie wystąpiły koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie występują.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku 2025 aktualizacja zapasów o której mowa w art. 35 ust.3 ustawy o rachunkowości nie wystąpiła.

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

Nie dotyczy.

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

W/w informacje znajdują się w załączniku 8. CIT-8 do sprawozdania finansowego.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.

Wartość środków trwałych narastająco w budowie na dzień 31.12.2025 r. wynosi 467 600,38 i dotyczy nakładów poniesionych na:

planowaną inwestycję Kuźniki – 365 711,70 zł  
program komputerowy - 101 888,68 zł

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

Nie dotyczy.

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

Nakłady na ochronę środowiska nie występowały.

Nie planuje się poniesienia nakładów na ochronę środowiska w roku 2026 r.

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

Nie wystąpiły.

11. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności, lub kwota opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

Nie dotyczy.

12. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym, w tym dotyczące zabezpieczenia podstawowych rodzajów planowanych transakcji oraz uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad polityką zarządzania ryzykiem finansowym, w tym w szczególności identyfikacji i analizę ryzyk, na które jednostka jest narażona. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnej weryfikacji, w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności jednostki. Zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi polega przede wszystkim na planowaniu przepływów pieniężnych oraz monitorowaniu zaangażowania własnych środków finansowych. Jednostka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Działalność jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko kredytowe;
- ryzyko płynności.

Na ryzyko stóp procentowych jednostka narażona jest w związku z korzystaniem z zewnętrznych źródeł finansowania o zmiennym oprocentowaniu.

Pozycje oprocentowane według stałej stopy narażają jednostkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany rynkowych stóp procentowych i w związku z tym wpływają na wysokość kosztów lub przychodów odsetkowych ujmowanych w wyniku finansowym.

Jednostka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej i stałej stopie procentowej. W ocenie Zarządu poziom i wahania stóp procentowych nie powodował konieczności stosowania instrumentów zabezpieczających ryzyka stopy procentowej.

Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu dostaw i usług, dzięki polityce skutecznego monitorowania i ściągania przeterminowanych należności.

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez jednostkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez jednostkę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Jednostka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji jednostki. W tym celu jednostka monitoruje przepływy pieniężne, zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących oraz utrzymuje założone wskaźniki płynności.

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

Dane za poprzedni rok obrotowy nie uległy zmianie w porównaniu do sporządzonego sprawozdania za rok 2025. Nie wprowadzono również żadnych istotnych zmian w metodach prezentacji i wyceny, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych w sprawozdaniu finansowym.

### **III. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych- kursy przyjęte do ich wyceny.**

Nie dotyczy.

### **IV. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą pośrednią

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| 1. . Bilansowa zmiana środków pieniężnych | 24 564 997,40 |
| 2. Środki pieniężne na początek okresu    | 733 634,48    |
| 3. Środki pieniężna na koniec okresu      | 25 298 631,88 |

### **V. Informacje o zawartych przez Spółdzielnię umowach, istotnych transakcjach i niektórych zagadnieniach osobowych.**

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.

W roku 2025 realizowano prace remontowe dotyczące nieruchomości:  
- remont Esplanady przy pl. Grunwaldzkim. W roku 2026 prace będą kontynuowane.

2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Nie występują.

3. Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych w okresie działalności:

| Wyszczególnienie grup zawodowych w etatach | Rok 2025  | Rok 2024  |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Robotnicy                                  | 46        | 45        |
| W tym kobiety                              | 30        | 32        |
| Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych | 28        | 34        |
| W tym kobiety                              | 20        | 22        |
| Osoby na urloпах wychowawczych             | 0         | 0         |
| W tym kobiety                              | 0         | 0         |
| <b>Razem</b>                               | <b>74</b> | <b>77</b> |

4. Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu i organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących (w tys. zł):

| Członkowie organów   | Wynagrodzenia |        |
|----------------------|---------------|--------|
|                      | 2025          | 2024   |
| Zarządzających DR    | 267,82        | 587,7  |
| Nadzorujących w tym: | 565,15        | 456,3  |
| Rada Nadzorcza       | 370,10        | 275    |
| Rady Nieruchomości   | 195,05        | 181,3  |
| Razem wynagrodzenia  | 832,97        | 1044,0 |

5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości i oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych.

Nie udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacanym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
- inne usługi poświadczające,
- usługi doradztwa podatkowego,
- pozostałe usługi.

Wynagrodzenie należne za obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2024 r. wynosiło 18 000,00 zł + VAT. Badanie było wykonane przez FEHU Global Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Innych świadczonych usług przez ww. wymieniony podmiot nie było.

## **VI. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń**

1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny.

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

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

W roku 2025 nie wprowadzono zmian zasad (polityki) rachunkowości, które wywarły by istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

4. Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem

Nie dotyczy.

## **VII. Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej**

Nie dotyczy.

## **VIII. Informacja o połączeniu**

Nie dotyczy.

## **IX. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Spółdzielnia posiada dobrą sytuację finansową, zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowej są porządkowane i w ocenie Zarządu nie ma zagrożeń dla kontynuacji działalności.

## **X. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.**

Wszystkie informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy zostały zawarte powyżej.

| Wyszczególnienie |                                                                                                                                         | Ogółem        |               |               | Dochód zwolniony |               |               | Dochód do opodatkowania      |              |               |  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------------------|--------------|---------------|--|
|                  |                                                                                                                                         | Przychody     | Koszty        | Wynik         | Przychody        | Koszty        | Wynik         | Przychody                    | Koszty       | Wynik         |  |
| 1                | DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA                                                                                                                  |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 2                | Eksploatacja LM                                                                                                                         | 73 523 865,58 | 71 416 252,58 | 2 107 612,99  | 73 523 865,58    | 71 416 252,58 | 2 107 612,99  |                              |              |               |  |
| 3                | Eksploatacja LU +PP+ GA                                                                                                                 | 9 550 453,65  | 6 036 399,06  | 3 514 054,57  | 820 433,47       | 843 645,27    | -123 211,80   | 6 730 020,18                 | 5 062 753,81 | 3 637 266,37  |  |
| 4                | LU                                                                                                                                      | 8 291 418,65  | 4 853 891,56  | 3 437 527,09  |                  |               |               | 8 291 418,65                 | 4 853 891,56 | 3 437 527,09  |  |
| 5                | GA                                                                                                                                      | 904 783,51    | 990 585,87    | -85 802,36    | 820 433,47       | 843 645,27    | -123 211,80   | 84 350,04                    | 46 940,69    | 37 409,44     |  |
| 6                | PP                                                                                                                                      | 354 251,49    | 191 921,65    | 162 329,84    |                  |               |               | 354 251,49                   | 191 921,65   | 162 329,84    |  |
| 7                |                                                                                                                                         | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 8                | Pozostała sprzedaż (inne operacyjne)                                                                                                    | 111 213,56    | 37 837,01     | 73 276,54     |                  |               |               | 111 213,56                   | 37 837,01    | 73 276,54     |  |
| 9                |                                                                                                                                         |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 10               | RAZEM - EKSPLOATACJA                                                                                                                    | 83 185 532,78 | 77 486 588,43 | 5 698 944,10  | 74 344 299,05    | 72 369 897,99 | 1 984 401,19  | 8 841 233,73                 | 6 130 690,92 | 3 710 542,81  |  |
| 11               | Pozostałe przychody i koszty operacyjne                                                                                                 |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 12               | Pozostałe przychody operacyjne media 2024 rozliczenie                                                                                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 13               | Różnica ponad wycenę rzeczową                                                                                                           | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 14               | Kaucje przewidziane                                                                                                                     | 5 333,40      | 0,00          | 5 333,40      |                  |               |               | 0,00                         | 5 333,40     | 5 333,40      |  |
| 15               | NKUP Rozwiązanie rezerw Kuzniki                                                                                                         | 84 483,63     | 0,00          | 84 483,63     |                  |               |               | 0,00                         | 84 483,63    | 84 483,63     |  |
| 16               | Pozostałe przychody operacyjne -zwrot kosztów zwalgebra KAWNIK                                                                          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 17               | Nadpłata podatku od nieruchomości lokale użytkowe                                                                                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 18               | Pozostałe przychody operacyjne - pozostałe                                                                                              | 41 224,63     | 0,00          | 41 224,63     |                  |               |               | 0,00                         | 41 224,63    | 41 224 224,63 |  |
| 19               | Pozostałe przychody operacyjne nadpłata - rozliczenie mediów na potrzeby własne SM                                                      | 872 854,86    | 0,00          | 872 854,86    |                  |               |               | 872 854,86                   |              | 872 854,86    |  |
| 20               | Niepodjęte wpłaty budowlano - przewidziane                                                                                              | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 21               | Pozostałe przychody operacyjne - inne                                                                                                   | 17 759,02     | 0,00          | 17 759,02     |                  |               |               | 0,00                         | 17 759,02    | 17 759,02     |  |
| 22               | NKUP Rozwiązanie odpisów aktualizujących                                                                                                | 98 800,00     | 0,00          | 98 800,00     |                  |               |               | 0,00                         | 98 800,00    | 98 800,00     |  |
| 23               | Egzekucja nieskuteczna upadłości konsumentów                                                                                            | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 24               | Koszty sądowe - obciążono kłopotów                                                                                                      | 32 034,07     | 0,00          | 32 034,07     | 32 034,07        |               |               | 32 034,07                    |              | 0,00          |  |
| 25               | Pozostałe przychody - zaliczenia                                                                                                        | 9 750,00      | 0,00          | 9 750,00      |                  |               |               | 0,00                         | 9 750,00     | 9 750,00      |  |
| 26               | Zwrot kosztów sądowych i komorniczych                                                                                                   | 8 518,90      | 0,00          | 8 518,90      | 8 518,90         |               |               | 8 518,90                     |              | 0,00          |  |
| 27               | Sprzedaż środki trwałe                                                                                                                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 28               | Sprzedaż pozostała 1% rezerwy sp. pozostała                                                                                             | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 29               | Sprzedaż pozostała 23% rezerwy, sp. pozostał.                                                                                           | 65 203,74     | 0,00          | 65 203,74     |                  |               |               | 0,00                         | 65 203,74    | 65 203,74     |  |
| 30               | NKUP Rezerwa zwiększenie odpisy emerytalne                                                                                              | 0,00          | 15 794,24     | -15 794,24    |                  |               |               | 0,00                         | 15 794,24    | -15 794,24    |  |
| 31               | Odszkodowanie                                                                                                                           | 0,00          | 15 000,00     | -15 000,00    |                  |               |               | 0,00                         | 15 000,00    | -15 000,00    |  |
| 32               | Pozostałe                                                                                                                               | 0,00          | 20 895,25     | -20 895,25    |                  | 20 156,25     | -20 156,25    | 729,00                       |              | -729,00       |  |
| 33               | Ekspedycja                                                                                                                              | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         |              | 0,00          |  |
| 34               | Pozostałe media 2024                                                                                                                    | 0,00          | 79 741,71     | -79 741,71    |                  |               |               | 0,00                         | 79 741,71    | -79 741,71    |  |
| 35               | Koszty sądowe                                                                                                                           | 0,00          | 80 789,98     | -80 789,98    |                  |               |               | 0,00                         | 80 789,98    | -80 789,98    |  |
| 36               | NKUP Odpisy aktualizujące                                                                                                               | 0,00          | 55 839,21     | -55 839,21    |                  |               |               | 0,00                         | 55 839,21    | -55 839,21    |  |
| 37               | NKUP Należności odpisy, na przewidziane                                                                                                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 38               | NKUP bezskuteczność egzekucji                                                                                                           | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 39               | Zwalgęwa prososowa                                                                                                                      | 0,00          | 43 552,71     | -43 552,71    |                  |               |               | 0,00                         | 43 552,71    | -43 552,71    |  |
| 40               | Pozostała opłata składowa upowżm radia                                                                                                  | 0,00          | 4 270,50      | -4 270,50     |                  | 4 270,50      | -4 270,50     |                              |              | 0,00          |  |
| 41               | Bezmowne korzystanie z dzialek Cądów                                                                                                    | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 42               | Pozostała dotychczas używana pułostanów                                                                                                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 43               | bezułeczność egzekucji KUP                                                                                                              | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 44               | RAZEM:                                                                                                                                  | 1 235 972,05  | 315 853,80    | 920 088,45    | 40 553,97        | 24 426,78     | 16 126,22     | 1 195 419,08                 | 291 456,56   | 903 962,23    |  |
| 45               | Pozostałe przychody i koszty finansowe                                                                                                  |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 46               | Inne odsetki przychody, finansowe                                                                                                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 47               | NKUP Odps aktualizujący                                                                                                                 | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 48               | NKUP Dywidenda UnIGA                                                                                                                    | 604,71        | 0,00          | 604,71        |                  |               |               | 0,00                         | 604,71       | 604,71        |  |
| 49               | Odsetki od lokat                                                                                                                        | 420 313,42    | 0,00          | 420 313,42    |                  |               |               | 0,00                         | 420 313,42   | 420 313,42    |  |
| 50               | Odsetki wpłacone przez LM i LU                                                                                                          | 66 286,11     | 0,00          | 66 286,11     | 81 159,13        |               |               | 5 126,98                     |              | 5 126,98      |  |
| 51               | Kapitałująca odsetek na rach bankiowym                                                                                                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 52               | Odsetki od działalności gospodarczej - LU                                                                                               | 7 852,28      | 0,00          | 7 852,28      |                  |               |               | 0,00                         | 7 852,28     | 7 852,28      |  |
| 53               | NKUP Pozostałe koszty finansowe                                                                                                         | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 54               | Pozostałe koszty finansowe                                                                                                              | 0,00          | 34 775,22     | -34 775,22    |                  |               |               | 0,00                         | 34 775,22    | -34 775,22    |  |
| 55               | Odsetki leasing operacyjny                                                                                                              | 0,00          | 175,65        | -175,65       |                  |               |               | 0,00                         | 175,65       | -175,65       |  |
| 56               | NKUP Odsetki nieterm. pl. budżetowejPPRON                                                                                               | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 57               | Odsetki nietermowe płatności                                                                                                            | 0,00          | 14 631,68     | -14 631,68    |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 58               | RAZEM:                                                                                                                                  | 495 056,82    | 49 762,76     | 445 272,71    | 81 159,13        | 0,00          | 81 159,13     | 433 897,39                   | 49 710,75    | 384 114,64    |  |
| 59               | Dziśki strata brutto finansowa                                                                                                          | 84 918 881,38 | 77 868 234,05 | 7 050 647,33  | 74 448 591,15    | 72 391 516,81 | 2 057 074,34  | 15 470 595,39                | 6 471 910,40 | 8 998 614,79  |  |
| 60               | Nie stanowią przychodu w rozumieniu ustawy o pdop                                                                                       |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 61               | LM                                                                                                                                      | -2 238 677,66 | 0,00          | -2 238 677,66 | -2 238 677,66    |               |               | -2 238 677,66                |              |               |  |
| 62               | GA                                                                                                                                      | 55 225,30     | 0,00          | 55 225,30     | 57 031,95        |               |               | -1 806,65                    |              | -1 806,65     |  |
| 63               | LU+PP                                                                                                                                   | -322 595,84   | 0,00          | -322 595,84   |                  |               |               | -322 595,84                  |              | -322 595,84   |  |
| 64               | Karęta przychodów o wynik lat ubiegłych zaka na "7" wynik z GZM                                                                         | -2 506 048,20 | 0,00          | -2 506 048,20 | -2 181 645,71    | 0,00          |               | -324 402,49                  | 0,00         | -324 402,49   |  |
| 65               | Dywidenda UnIGA                                                                                                                         | 604,71        | 0,00          | 604,71        |                  |               |               | 604,71                       |              | 604,71        |  |
| 66               | Rozpazanie rezerw                                                                                                                       | -84 493,63    | 0,00          | -84 493,63    |                  |               |               | 0,00                         | -84 493,63   | -84 493,63    |  |
| 67               | Rozwiązanie odpisów aktualizujących                                                                                                     | -98 800,00    | 0,00          | -98 800,00    | 0,00             |               |               | 0,00                         | -98 800,00   | -98 800,00    |  |
| 68               | RAZEM                                                                                                                                   | -2 809 948,54 | 0,00          | -2 809 948,54 | -2 181 645,71    | 0,00          |               | -608 300,83                  | 0,00         | -609 900,83   |  |
| 69               | Nie stanowią KUP                                                                                                                        |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 70               | PPRON                                                                                                                                   | 0,00          | 75 748,00     | -75 748,00    |                  |               |               | 0,00                         | 75 748,00    | -75 748,00    |  |
| 71               | Koszty zarządu przypadające na działalność opodatkowaną i zwolnioną rozdzielnie współzyskiem powierzchniowym                            | 0,00          | -7 053 314,72 | 7 053 314,72  |                  | 6 595 895,55  |               | -457 419,17                  | 457 419,17   |               |  |
| 72               | Odszkodowanie Matewici Młoczek                                                                                                          | 0,00          | -15 000,00    | 15 000,00     |                  | 0,00          |               | -15 000,00                   | 15 000,00    |               |  |
| 73               | NKUP rezerwa zwiększenie odpisy emerytalne                                                                                              | 0,00          | -15 794,24    | 15 794,24     |                  |               |               | -15 794,24                   | 15 794,24    |               |  |
| 74               | NKUP odpisy aktual. Należ. na podst ust o rach                                                                                          | 0,00          | -55 839,21    | 55 839,21     |                  | 0,00          |               | -55 839,21                   | 55 839,21    |               |  |
| 75               | NKUP należności nieściągalne                                                                                                            | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         |               |  |
| 76               | NależnościG przewidziona kara                                                                                                           | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         |               |  |
| 77               | Uzgodnienie sald                                                                                                                        | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         |               |  |
| 78               | NKUP Salda KRS                                                                                                                          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         |               |  |
| 79               | NKUP odsetki                                                                                                                            | 0,00          | -34 775,22    | 34 775,22     |                  | 0,00          |               | -34 775,22                   | 34 775,22    |               |  |
| 80               | NKUP Wydatki na reprezentację - samochód                                                                                                | 0,00          | -1 281,12     | 1 281,12      |                  | 0,00          |               | -1 281,12                    | 1 281,12     |               |  |
| 81               | NKUP Dotyczy ubocznezenia członków zarządu OC, zarządza nieruchomości                                                                   | 0,00          | -9 400,00     | 9 400,00      |                  | 0,00          |               | -9 400,00                    | 9 400,00     |               |  |
| 82               | NKUP Amortyzacja biłowa - leasing operacyjny + służebność drogi                                                                         | 0,00          | -42 229,54    | 42 229,54     |                  | 0,00          |               | -42 229,54                   | 42 229,54    |               |  |
| 83               | RAZEM                                                                                                                                   | 0,00          | -7 161 898,06 | 7 161 898,06  | 0,00             | -6 595 895,55 | 6 595 895,55  | 0,00                         | -558 990,50  | 558 990,50    |  |
| 84               | Stanowią przychód w rozumieniu ustawy o pdop                                                                                            |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 85               | Premia termomodernizacyjna                                                                                                              | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 86               | Nadwyżka zaliczek za 2024 - media -wyślęgn na 240 (media, energia, gaz) LM                                                              | 650 957,49    | 0,00          | 650 957,49    | 650 957,49       |               |               | 650 957,49                   | 0,00         | 0,00          |  |
| 87               | Nadwyżka zaliczek za 2024 - media -wyślęgn na 240 (media, en. el. gaz) GA, LU, PP                                                       | -30 742,24    | 0,00          | -30 742,24    |                  |               |               | -30 742,24                   |              | -30 742,24    |  |
| 88               | Nadwyżka zaliczek za 2024 - media -wyślęgn na 240 (os)                                                                                  | 256 847,87    | 0,00          | 256 847,87    | 256 847,87       |               |               | 256 847,87                   |              |               |  |
| 89               | Nadwyżka zaliczek za 2024 - media -wyślęgn na 240 (os)                                                                                  | -43 239,34    | 0,00          | -43 239,34    |                  |               |               | -43 239,34                   |              | -43 239,34    |  |
| 90               | Nadwyżka zaliczek za 2024 - media -wyślęgn na 240 (os)                                                                                  | 898 345,61    | 0,00          | 898 345,61    | 898 345,61       |               |               | 898 345,61                   |              | 0,00          |  |
| 91               | Nadwyżka zaliczek za 2024 - media -wyślęgn na 240 (os)                                                                                  | 936 540,84    | 0,00          | 936 540,84    | 936 540,84       |               |               | 936 540,84                   |              | 0,00          |  |
| 92               | Nierazkryte wykonanie umów i kara umowna póżczona z kasy KAWNIK                                                                         | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 93               | Montaż podziemi                                                                                                                         | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 94               | Opłata przekształcanie                                                                                                                  | 25 585,04     | 25 585,82     | -197,78       | 0,00             | 0,00          |               | 25 586,04                    | 25 585,82    | -197,78       |  |
| 95               | Działalność kulturalno-olawitowa                                                                                                        | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 96               | Odszkodowanie Uniga                                                                                                                     | 7 826,16      | 0,00          | 7 826,16      | 7 826,16         |               |               | 7 826,16                     | 0,00         | 0,00          |  |
| 97               | Partycypacja finans. w modernizacji instalacji ciepłowniczej, zasilaniejwo jęko związane z finansowaniem remontów                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 98               | RAZEM                                                                                                                                   | 2 701 924,43  | 25 695,82     | 2 676 228,61  | 2 760 617,87     | 0,00          | 2 760 617,87  | -48 692,44                   | 25 695,82    | -74 179,36    |  |
| 99               | Stanowią KUP                                                                                                                            |               |               |               |                  |               |               |                              |              |               |  |
| 100              | Koszty zarządu przypadające na GZM i opoda- firowani - rozliczenie współzyskiem zgodnie z art. 15 ust 2 ust o pod dożni od oszo powozny | 0,00          | 7 053 314,72  | -7 053 314,72 |                  | 6 229 985,86  | 6 229 985,86  |                              | 823 329,06   | -823 329,06   |  |
| 101              | Wydatki działalności kulturalno-olawitowa                                                                                               | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |               |               | 0,00                         | 0,00         | 0,00          |  |
| 102              | Leasing operacyjny rata kapitałowa                                                                                                      | 0,00          | 6 435,57      | -6 435,57     |                  | 0,00          |               | 0,00                         | 6 435,57     | -6 435,57     |  |
| 103              | RAZEM                                                                                                                                   | 0,00          | 7 059 750,29  | -7 059 750,29 | 0,00             | 6 229 985,86  | -6 229 985,86 | 0,00                         | 829 764,63   | -829 764,63   |  |
| 104              | Przychodyprzychodydochód podatkowy                                                                                                      | 84 938 538,24 | 77 769 705,09 | 7 168 833,15  | 76 014 883,41    | 72 018 414,72 | 2 996 468,69  | 9 913 665,83                 | 6 771 290,37 | 4 142 365,46  |  |
|                  |                                                                                                                                         |               |               |               |                  |               |               | Podstawa opodatkowania CIT-6 |              | 4 142 365,46  |  |
|                  |                                                                                                                                         |               |               |               |                  |               |               | Podatek                      |              | 787 049,00    |  |
|                  |                                                                                                                                         |               |               |               |                  |               |               | zapłacono                    |              | 367 873,00    |  |
|                  |                                                                                                                                         |               |               |               |                  |               |               | do korekty                   |              | 419 176,00    |  |

# Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 2025r.

Załącznik nr 4

| Nieruchomości                                | Pożytki LU "10" -brutto | podatek 19 % | Pożytki "10" netto | Pożytki "10" LM | Pożytki netto ogółem | Wyniki LM z pożytkami LM "10" | Wyniki LU,PP,GA bez 30, 10 | Wynik GZM na nieruchomości bez pożytków | Razem wynik GZM z pożytkami= 641 (kol2+kol3) |
|----------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1                                            | 2                       | 3            | 4                  | 5               | 2                    | 7                             | 8                          | 3                                       | 4                                            |
| 101-101 - Benedyktynska 3                    | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | 18364,53                      | 0,00                       | 18 364,53                               | 18 364,53                                    |
| 102-102 - Benedyktynska 17 - 19              | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 7 127,80        | 7 127,80             | 17102,62                      | 0,00                       | 9 974,82                                | 17 102,62                                    |
| 103-103 - Benedyktynska 21 - 23              | 23 261,66               | 4 419,72     | 18 841,94          | 7 677,90        | 26 519,84            | 24060,97                      | 0,00                       | 16 383,07                               | 42 902,91                                    |
| 104-104 - Jedności Narodowej 169 - 171       | 2 589,06                | 491,92       | 2 097,14           | 4 495,30        | 6 592,44             | 22871,29                      | 4307,36                    | 22 683,35                               | 29 275,79                                    |
| 105-105 - Nowowiejska 75 - 81                | 2 077,60                | 394,74       | 1 682,86           | 8 483,76        | 10 166,62            | 27523,21                      | 1022,77                    | 20 062,22                               | 30 228,84                                    |
| 106-106 - pl. Grunwaldzki 4                  | 123 368,98              | 23 440,11    | 99 928,87          | 515,26          | 100 444,13           | 30876,13                      | 1083,25                    | 31 444,12                               | 131 888,25                                   |
| 107-107 - pl. Grunwaldzki 6A                 | 1 200,00                | 228,00       | 972,00             | 446,31          | 1 418,31             | 16288,27                      | 1034,96                    | 16 876,92                               | 18 295,23                                    |
| 108-108 - pl. Grunwaldzki 8                  | 4 838,40                | 919,30       | 3 919,10           | 5 692,69        | 9 611,79             | 30823,87                      | -192,58                    | 24 938,60                               | 34 550,39                                    |
| 109-109 - pl. Grunwaldzki 10                 | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 405,72          | 405,72               | 32098,65                      | -992,52                    | 30 700,41                               | 31 106,13                                    |
| 110-110 - pl. Grunwaldzki 16                 | 3 795,47                | 721,14       | 3 074,33           | 109,36          | 3 183,69             | 21365,74                      | 1138,41                    | 22 394,79                               | 25 578,48                                    |
| 111-111 - Skłodowskiej 15                    | 6 759,38                | 1 284,28     | 5 475,10           | 0,00            | 5 475,10             | 24316,23                      | 705,87                     | 25 022,10                               | 30 497,20                                    |
| 112-112 - Szczytnicka 18                     | 1 002,57                | 190,49       | 812,08             | 0,00            | 812,08               | 19423,07                      | 0,00                       | 19 423,07                               | 20 235,15                                    |
| 113-113 - Wyszyńskiego 29                    | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | 11046,55                      | 0,00                       | 11 046,55                               | 11 046,55                                    |
| 114-114 - Wyszyńskiego 31                    | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 298,18          | 298,18               | -15050,09                     | 0,00                       | -15 348,27                              | -15 050,09                                   |
| 115-115 - Wyszyńskiego 33                    | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | 17497,59                      | 0,00                       | 17 497,59                               | 17 497,59                                    |
| 116-116 - Barlickiego 32/34                  | 4 806,08                | 913,16       | 3 892,92           | 0,00            | 3 892,92             | 17115,05                      | -482,62                    | 16 632,43                               | 20 525,35                                    |
| 117-117 - Szaryńskiego 62 - 66               | 11 058,38               | 2 101,09     | 8 957,29           | 0,00            | 8 957,29             | 14597,53                      | -25,87                     | 14 571,66                               | 23 528,95                                    |
| 119-119 - Szaryńskiego 34 - 36               | 963,72                  | 183,11       | 780,61             | 0,00            | 780,61               | 10807,89                      | 1471,47                    | 12 279,36                               | 13 059,97                                    |
| 170-170 - pl. Grunwaldzki 12 - 14 (lok.      | 5 321,23                | 1 011,03     | 4 310,20           | 0,00            | 4 310,20             | -602,41                       | 38732,9                    | 38 130,49                               | 42 440,69                                    |
| 171-171 - pl. Grunwaldzki 18 - 20 (lok.      | 14 553,04               | 2 765,08     | 11 787,96          | 0,00            | 11 787,96            | -282,64                       | -31886,74                  | -32 169,38                              | -20 381,42                                   |
| 180-180 - Benedyktynska 15                   | 17 507,39               | 3 326,40     | 14 180,99          | 0,00            | 14 180,99            | -183,68                       | 12256,79                   | 12 073,11                               | 26 254,10                                    |
| 181-181 - Miła ( garaż )                     | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | -2,4                          | 11,22                      | 8,82                                    | 8,82                                         |
| 201-201 - Bystrzycka 69C                     | 8 147,27                | 1 547,98     | 6 599,29           | 0,00            | 6 599,29             | 0,00                          | 134803,95                  | 134 803,95                              | 141 403,24                                   |
| 301-301 - Balonowa 1 - 9,                    | 30 014,08               | 5 702,68     | 24 311,40          | 10 367,00       | 34 678,40            | 63634,74                      | -4861                      | 48 406,74                               | 83 085,14                                    |
| 302-302 - Balonowa 11 - 19, Drzewieckiego    | 5 735,27                | 1 089,70     | 4 645,57           | 14 480,43       | 19 126,00            | 60542,14                      | 3376,35                    | 49 438,06                               | 68 564,06                                    |
| 303-303 - Bulwar Ikara 10 - 20, Bulwar Ikara | 14 310,51               | 2 719,00     | 11 591,51          | 24 042,79       | 35 634,30            | 118187,93                     | 34269,01                   | 128 414,15                              | 164 048,45                                   |
| 304- 304 Drzewieckiego 36 B, C, D            | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | 0,00                          | 2879,12                    | 2 879,12                                | 2 879,12                                     |
| 305-305 - Bulwar Ikara 21 - 31, Bulwar Ikara | 7 604,81                | 1 444,91     | 6 159,90           | 31 720,45       | 37 880,35            | 85802,51                      | 33346,61                   | 87 428,67                               | 125 309,02                                   |
| 306-306 - Horbaczewskiego 29 A               | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | -486                          | -644,32                    | -1 130,32                               | -1 130,32                                    |
| 307-307 - Drzewieckiego 4 - 12,              | 2 111,48                | 401,18       | 1 710,30           | 14 796,15       | 16 506,45            | 85730,42                      | 6852,05                    | 77 786,32                               | 94 292,77                                    |
| 308-308 - Drzewieckiego 14 - 22              | 16 211,23               | 3 080,13     | 13 131,10          | 6 433,83        | 19 564,93            | 42798,8                       | 101,97                     | 36 466,94                               | 56 031,87                                    |
| 309-309 - Drzewieckiego 36A                  | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 27,32           | 27,32                | -1436,46                      | 2602,01                    | 1 138,23                                | 1 165,55                                     |
| 310-310 - Drzewieckiego 40 - 46              | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 1 292,24        | 1 292,24             | 20986,26                      | 67,48                      | 19 761,50                               | 21 053,74                                    |
| 311-311 - Drzewieckiego 48 - 56              | 1 306,34                | 248,20       | 1 058,14           | 9 862,61        | 10 920,75            | 63933,31                      | -3916                      | 50 154,70                               | 61 075,45                                    |
| 313-313 - Horbaczewskiego 3 - 9,             | 21 010,19               | 3 991,94     | 17 018,25          | 12 718,10       | 29 736,35            | 71858,53                      | 1360,44                    | 60 500,87                               | 90 237,22                                    |
| 314-314 - Horbaczewskiego 11 - 19            | 3 291,53                | 625,39       | 2 666,14           | 2 716,11        | 5 382,25             | 35187,2                       | -2087,68                   | 30 383,41                               | 35 765,66                                    |
| 315-315 - Horbaczewskiego 23 - 33            | 12 591,70               | 2 392,42     | 10 199,28          | 6 075,99        | 16 275,27            | 63732,95                      | -9678,97                   | 47 977,99                               | 64 253,26                                    |
| 316-316 - Horbaczewskiego 37 - 43            | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 6 299,81        | 6 299,81             | 5789,71                       | 465,95                     | -44,15                                  | 6 255,66                                     |
| 317-317 - Horbaczewskiego 45 - 59            | 1 375,17                | 261,28       | 1 113,89           | 17 844,08       | 18 957,97            | 126631,78                     | -3648,64                   | 105 139,06                              | 124 097,03                                   |
| 320-320 - Szybowcowa 12 - 20                 | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 30 217,51       | 30 217,51            | 144412,14                     | -1083,48                   | 113 111,15                              | 143 328,66                                   |
| 322-322 - Drzewieckiego 24                   | 50 538,23               | 9 602,26     | 40 935,97          | 4 502,62        | 45 438,59            | 54113,16                      | 992,23                     | 50 602,77                               | 96 041,36                                    |
| 323-323 - Horbaczewskiego 21                 | 1 022,87                | 194,35       | 828,52             | 0,00            | 828,52               | 27970,02                      | 6131,04                    | 34 101,06                               | 34 929,58                                    |
| 324-324 - Drzewieckiego 38 - 38E             | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | 16881,08                      | 11086                      | 27 967,08                               | 27 967,08                                    |
| 501-501 - Balonowa 21 - 27, Drzewieckiego    | 11 967,64               | 2 273,85     | 9 693,79           | 8 110,40        | 17 804,19            | 57716,2                       | -15352,27                  | 34 253,53                               | 52 057,72                                    |
| 502-502 - Balonowa 29 - 37, Hynka 7 - 17     | 3 648,40                | 693,20       | 2 955,20           | 8 848,10        | 11 803,30            | 85221,06                      | -1098,45                   | 75 274,51                               | 87 077,81                                    |
| 503-503 - Bajana 4 - 12, Szybowcowa 46 -     | 2 875,21                | 546,29       | 2 328,92           | 22 420,08       | 24 749,00            | 59998,94                      | -5138,42                   | 32 440,44                               | 57 189,44                                    |
| 504-504 - Bajana 46 - 60                     | 4 516,16                | 858,07       | 3 658,09           | 5 388,60        | 9 046,69             | 28040,59                      | -15177,78                  | 7 474,21                                | 16 520,90                                    |
| 505-505 - Bajana 64 - 72, Bystrzycka 97 -    | 13 458,24               | 2 557,07     | 10 901,17          | 7 840,46        | 18 741,63            | 28536,18                      | -3228,41                   | 17 467,31                               | 36 208,94                                    |
| 506-506 - Bystrzycka 91 - 95, Hynka 2 - 12   | 91,88                   | 17,46        | 74,42              | 8 615,68        | 8 690,10             | 61455,61                      | -897,44                    | 51 942,49                               | 60 632,59                                    |
| 508-508 - Drzewieckiego 3 - 7,               | 1 661,45                | 315,68       | 1 345,77           | 7 038,89        | 8 384,66             | 51883,41                      | 910,68                     | 45 755,20                               | 54 139,86                                    |
| 509-509 - Drzewieckiego 43 - 57              | 2 356,42                | 447,72       | 1 908,70           | 1 999,39        | 3 908,09             | 33540,89                      | -433,61                    | 31 107,89                               | 35 015,98                                    |
| 514-514 - Szybowcowa 34 - 44                 | 84 098,11               | 15 978,64    | 68 119,47          | 31 818,10       | 99 937,57            | 107106,52                     | 4945,71                    | 80 234,13                               | 180 171,70                                   |
| 516-516 - Drzewieckiego 9 - 19               | 687,59                  | 130,64       | 556,95             | 6 947,61        | 7 504,56             | 40415,4                       | -3393,27                   | 30 074,52                               | 37 579,08                                    |
| 517-517 - Drzewieckiego 21 - 35              | 1 329,38                | 252,58       | 1 076,80           | 13 100,60       | 14 177,40            | 38498,58                      | -2606,5                    | 22 791,48                               | 36 968,88                                    |
| 518-518 - Bajana 14 - 24                     | 4 649,03                | 883,32       | 3 765,71           | 14 210,81       | 17 976,52            | 29809,63                      | -1543,51                   | 14 055,31                               | 32 031,83                                    |
| 519-519 - Bajana 26 - 40                     | 41 590,30               | 7 902,16     | 33 688,14          | 8 436,75        | 42 124,89            | 42652,01                      | 625,12                     | 34 840,38                               | 76 965,27                                    |
| 522-522 - Bajana 24A                         | 386,60                  | 73,45        | 313,15             | 0,00            | 313,15               | 16715,43                      | 1045,21                    | 17 760,64                               | 18 073,79                                    |
| 570-570 - Bajana 62 ( lok. uzytkowe )        | 0,00                    | 0,00         | 0,00               | 0,00            | 0,00                 | -305,65                       | 1971,63                    | 1 665,98                                | 1 665,98                                     |
| RAZEM                                        | 571 690,05              | 108 621,00   | 463 068,93         | 373 424,79      | 836 493,72           | 2 107 612,99                  | 201 227,48                 | 1 935 415,68                            | 2 771 909,40                                 |

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

|                  |                                                                                                             | 2025                  | 2024                  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>I</b>         | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                                                     | <b>126 935 107,77</b> | <b>126 964 578,12</b> |
| I.1              | – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| I.2              | – korekty błędów                                                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA</b>        | <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>                                       | <b>126 935 107,77</b> | <b>126 964 578,12</b> |
| IA.1             | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu                                                             | 24 792 531,63         | 25 702 932,79         |
| IA.1.1           | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                                                     | -859 679,01           | -910 401,16           |
| IA.1.1.A         | zwiększenie (z tytułu)                                                                                      | 21 000,00             | 40 894,28             |
| IA.1.1.A.1       | – wydania udziałów, emisji akcji                                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.A.1_2PU.1 | – wpłat udziałów członkowskich                                                                              | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.A.1_2PU.2 | – wpłat zaliczek na wkłady                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.A.1_2PU.3 | – wpłat wkładów mieszkaniowych                                                                              | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.A.1_2PU.4 | – waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.A.1_2PU.5 | – wpłat wkładów budowlanych                                                                                 | 21 000,00             | 40 894,28             |
| IA.1.1.A.1_2PU.6 | – wpłat na pomieszczenia przynależne                                                                        | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.A.1_2PU.7 | – inne zwiększenia                                                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.B         | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     | 880 679,01            | 951 295,44            |
| IA.1.1.B.1       | – umorzenia udziałów, akcji                                                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.B.1_2PU.1 | – wypłat udziałów członkowskich                                                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.B.1_2PU.2 | – zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.1.1.B.1_2PU.3 | – zmniejszenia wyodrębnienie lokali, umorzenia                                                              | 880 679,01            | 951 295,44            |
| IA.1.1.B.1_2PU.4 | – waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.1.2</b>    | <b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>                                                        | <b>23 932 852,62</b>  | <b>24 792 531,63</b>  |
| IA.2             | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu                                                               | 71 905 176,87         | 71 137 185,89         |
| IA.2.1           | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego                                                                       | -2 184 308,84         | 767 990,98            |
| IA.2.1.A         | zwiększenie (z tytułu)                                                                                      | 1 050 000,00          | 988 647,62            |
| IA.2.1.A.1       | – emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.2       | – podziału zysku (ustawowo)                                                                                 | 1 050 000,00          | 1 000 000,00          |
| IA.2.1.A.3       | – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.3_4PU.1 | – umorzonych kredytów mieszkaniowych                                                                        | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.3_4PU.2 | – wpłat na pomieszczenia przynależne                                                                        | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.3_4PU.3 | – wolnych środków obrotowych                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.3_4PU.4 | – przeniesienie wkł. bud. na odrębną własność                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.3_4PU.5 | – wpłat zaliczek na wkłady                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.3_4PU.6 | – inne zwiększenia                                                                                          | 0,00                  | -11 352,38            |
| IA.2.1.A.3_4PU.7 | – wpłat wpisowego członków                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.A.3_4PU.8 | – grunty własne                                                                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.B         | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     | 3 234 308,84          | 220 656,64            |
| IA.2.1.B.1       | – pokrycia straty                                                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.B.1_2PU.1 | – inne zmniejszenia                                                                                         | 3 081 897,85          | 10 527,93             |
| IA.2.1.B.1_2PU.3 | – umorzenie zasobów mieszkaniowych                                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.B.1_2PU.4 | – przen. wkł. bud. na odr. własn.                                                                           | 152 410,99            | 210 128,71            |
| IA.2.1.B.1_2PU.5 | – deprecjacja                                                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.B.1_2PU.6 | – przen. pomieszc. przyn. na odr. własn.                                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.2.1.B.1_2PU.7 | – przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.2.2</b>    | <b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>                                                 | <b>69 720 868,03</b>  | <b>71 905 176,87</b>  |
| IA.3             | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości | 27 014 959,19         | 28 075 372,90         |
| IA.3.1           | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                                                            | -986 576,36           | -1 060 413,71         |
| IA.3.1.A         | zwiększenie (z tytułu)                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.3.1.B         | zmniejszenie (z tytułu) wygaśnięcia prawa do lokalu, odrębna własność                                       | 986 576,36            | 1 060 413,71          |
| IA.3.1.B.1       | – zbycia środków trwałych                                                                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.3.2</b>    | <b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>                                             | <b>26 028 382,83</b>  | <b>0,00</b>           |
| IA.4             | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu                                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.4.1           | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.4.1.A         | zwiększenie (z tytułu)                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.4.1.B         | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.4.2</b>    | <b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>                                             | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>IA.5</b>      | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                     | <b>1 049 086,54</b>   | <b>2 049 086,54</b>   |
| IA.5.1           | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                                                                     | 1 049 086,54          | 2 049 086,54          |
| IA.5.1.1         | – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.5.1.2         | – korekty błędów                                                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.5.2</b>    | <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                                | <b>1 049 086,54</b>   | <b>2 049 086,54</b>   |
| IA.5.2.A         | zwiększenie (z tytułu)                                                                                      | 5 244 723,46          | 0,00                  |
| IA.5.2.A.1       | – podziału zysku z lat ubiegłych                                                                            | 5 244 723,46          | 2 049 086,54          |
| IA.5.2.B         | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     | 6 293 810,00          | 1 000 000,00          |
| IA.5.2.B_PU.1    | – przeznaczanie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.5.2.B_PU.2    | – przekazanie na rzecz funduszu remontowego                                                                 | 5 243 810,00          | 0,00                  |
| IA.5.2.B_PU.3    | – zasilenie funduszu zasobowego                                                                             | 1 050 000,00          | 1 000 000,00          |
| <b>IA.5.3</b>    | <b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                | <b>0,00</b>           | <b>1 049 086,54</b>   |
| IA.5.4           | Strata z lat ubiegłych na początek okresu                                                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.5.4.1         | – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.5.4.2         | – korekty błędów                                                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.5.5</b>    | <b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                              | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| IA.5.5.A         | zwiększenie (z tytułu)                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.5.5.A.1       | – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                                                          | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.5.5.B         | zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.5.6</b>    | <b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                              | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| IA.5.7           | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu                                                              | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IA.6</b>      | <b>Wynik netto</b>                                                                                          | <b>3 501 347,92</b>   | <b>2 173 353,54</b>   |
| IA.6.A           | Zysk netto                                                                                                  | 3 501 347,92          | 2 173 353,54          |
| IA.6.B           | Strata netto                                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| IA.6.C           | Odpisy z zysku                                                                                              | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>II</b>        | <b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>                                                       | <b>123 183 451,40</b> | <b>126 935 107,77</b> |
| III              | Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku pokrycia straty                     | 0,00                  | 0,00                  |

duy

M

| Up.       | Konto  | GR | ŚRODKI TRWAŁE<br>ZBROJOWNIA  | ŚRODKI TRWAŁE<br>BO/2025 | ZWIĘKSZENIA<br>2025 r. | ZMNIJSZENIA<br>2025 r. | ŚRODKI TRWAŁE<br>BZ/2025 | Konto     | UMORZENIE<br>ŚRODKÓW<br>TRWAŁYCH<br>BO/2025 | ZWIĘKSZENIA<br>2025 r. | amortyzacja<br>cały rok | UMORZENIE<br>DO NOTY<br>grudzień | ZMNIJSZENIA<br>2025 r. | UMORZENIE<br>TRWAŁYCH<br>BZ/2025 | WARTOŚĆ NETTO            |
|-----------|--------|----|------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1         | 010-70 | 0  | Wieczyste użytkowanie grun   | 5 563 011,41 zł          | - zł                   | - zł                   | 5 563 011,41 zł          | 070-70    | 1 913 144,20 zł                             | 83 445,11 zł           | - zł                    | 83 445,11 zł                     | - zł                   | 1 996 589,31 zł                  | 3 566 422,10 zł          |
| 2         | 010-80 | 0  | Grunt własne                 | 66 508 960,07 zł         | - zł                   | - zł                   | 66 508 960,07 zł         |           | - zł                                        | - zł                   | - zł                    | - zł                             | - zł                   | - zł                             | 66 468 050,39 zł         |
|           |        |    | <b>RAZEM GRUPA 0</b>         | <b>72 071 972,48 zł</b>  | <b>- zł</b>            | <b>40 910,68 zł</b>    | <b>72 031 061,80 zł</b>  |           | <b>1 913 144,20 zł</b>                      | <b>83 445,11 zł</b>    | <b>- zł</b>             | <b>83 445,11 zł</b>              | <b>- zł</b>            | <b>1 996 589,31 zł</b>           | <b>70 034 472,49 zł</b>  |
| 3         | 010-11 | 1  | Budynki                      | 100 978 581,95 zł        | - zł                   | - zł                   | 100 978 581,95 zł        |           | 54 840 789,75 zł                            | 1 509 907,29 zł        | - zł                    | 1 509 907,29 zł                  | 29 858,15 zł           | 56 320 838,89 zł                 | 44 303 465,57 zł         |
| 4         | 010-11 | 1  | Pozostałe budynki            | 57 090,86 zł             | - zł                   | - zł                   | 57 090,86 zł             | 070-11    | 38 666,22 zł                                | 1 125,36 zł            | - zł                    | 1 125,36 zł                      | - zł                   | 39 791,58 zł                     | 17 299,28 zł             |
| 5         |        | 1  | Pawilony                     | 6 558 406,85 zł          | - zł                   | - zł                   | 6 558 406,85 zł          |           | 5 651 998,67 zł                             | 86 913,48 zł           | - zł                    | 86 913,48 zł                     | - zł                   | 5 738 912,15 zł                  | 819 494,70 zł            |
| 6         |        | 1  | Garaje                       | 6 624 979,87 zł          | - zł                   | - zł                   | 6 624 979,87 zł          |           | 4 511 198,30 zł                             | 164 215,77 zł          | - zł                    | 164 215,77 zł                    | - zł                   | 4 675 414,07 zł                  | 1 949 565,80 zł          |
|           |        |    | <b>razem gr. 1</b>           | <b>113 919 059,53 zł</b> | <b>- zł</b>            | <b>54 277,49 zł</b>    | <b>113 864 782,04 zł</b> |           | <b>65 042 852,94 zł</b>                     | <b>1 762 161,90 zł</b> | <b>- zł</b>             | <b>1 762 161,90 zł</b>           | <b>29 858,15 zł</b>    | <b>66 774 956,69 zł</b>          | <b>47 009 825,35 zł</b>  |
| 7         | 010-12 | 2  | Obiekty inżynierii lądowej   | 3 809 315,72 zł          | - zł                   | - zł                   | 3 809 315,72 zł          | 070-12    | 3 365 439,65 zł                             | 25 438,05 zł           | 23 409,00 zł            | 2 029,05 zł                      | - zł                   | 3 390 877,70 zł                  | 418 438,02 zł            |
|           |        |    | <b>RAZEM GRUPA 1-2</b>       | <b>117 728 375,25 zł</b> | <b>- zł</b>            | <b>54 277,49 zł</b>    | <b>117 674 097,76 zł</b> |           | <b>68 408 092,59 zł</b>                     | <b>1 787 599,95 zł</b> | <b>23 409,00 zł</b>     | <b>1 764 190,95 zł</b>           | <b>- zł</b>            | <b>70 165 834,39 zł</b>          | <b>47 508 263,37 zł</b>  |
|           |        |    | <b>RAZEM GRUPA 0-2</b>       | <b>189 800 347,73 zł</b> | <b>- zł</b>            | <b>95 188,17 zł</b>    | <b>189 705 159,56 zł</b> |           | <b>70 321 236,79 zł</b>                     | <b>1 871 045,06 zł</b> | <b>23 409,00 zł</b>     | <b>1 847 636,06 zł</b>           | <b>29 858,15 zł</b>    | <b>72 162 423,70 zł</b>          | <b>117 542 735,86 zł</b> |
| 8         |        | 3  | Kotły i maszyny energetyczne | 59 091,12 zł             | - zł                   | - zł                   | 59 091,12 zł             |           | 18 256,63 zł                                | 3 756,77 zł            | - zł                    | 3 756,77 zł                      | - zł                   | 22 015,40 zł                     | 37 075,72 zł             |
| 9         |        | 4  | Urządzenia i maszyny         | 7 185,80 zł              | - zł                   | - zł                   | 7 185,80 zł              |           | 7 185,80 zł                                 | - zł                   | - zł                    | - zł                             | - zł                   | 7 185,80 zł                      | - zł                     |
| 10        | 010-30 | 4  | Komputery                    | 90 898,00 zł             | - zł                   | - zł                   | 90 898,00 zł             | 070-30    | 90 898,00 zł                                | - zł                   | - zł                    | - zł                             | - zł                   | 90 898,00 zł                     | - zł                     |
| 11        |        | 5  | Maszyny                      | 8 794,00 zł              | - zł                   | - zł                   | 8 794,00 zł              |           | 8 794,00 zł                                 | - zł                   | - zł                    | - zł                             | - zł                   | 8 794,00 zł                      | - zł                     |
| 12        |        | 6  | Urządzenia techniczne        | 220 776,81 zł            | - zł                   | - zł                   | 220 776,81 zł            |           | 144 748,90 zł                               | 21 415,32 zł           | 19 130,76 zł            | 2 284,56 zł                      | - zł                   | 166 164,22 zł                    | 54 612,59 zł             |
| 13        |        | 6  | Dźwigi                       | 2 822 834,74 zł          | - zł                   | - zł                   | 2 822 834,74 zł          |           | 2 822 834,74 zł                             | - zł                   | - zł                    | - zł                             | - zł                   | 2 822 834,74 zł                  | - zł                     |
|           |        |    | <b>razem gr. 3-6</b>         | <b>3 209 580,47 zł</b>   | <b>- zł</b>            | <b>133,70 zł</b>       | <b>3 209 446,77 zł</b>   |           | <b>3 092 720,07 zł</b>                      | <b>25 172,09 zł</b>    | <b>19 130,76 zł</b>     | <b>6 041,33 zł</b>               | <b>133,70 zł</b>       | <b>3 117 758,46 zł</b>           | <b>91 688,31 zł</b>      |
| 14        | 010-40 | 7  | Transport                    | 85 134,00 zł             | - zł                   | - zł                   | 85 134,00 zł             | 070-40    | 78 039,50 zł                                | 7 094,50 zł            | 7 094,50 zł             | - zł                             | - zł                   | 85 134,00 zł                     | - zł                     |
| 15        | 010-50 | 8  | Pozostałe urządzenia         | 173 836,12 zł            | - zł                   | - zł                   | 173 836,12 zł            | 070-50    | 173 836,12 zł                               | - zł                   | - zł                    | - zł                             | - zł                   | 173 836,12 zł                    | - zł                     |
|           |        |    | <b>RAZEM GRUPA 3-8</b>       | <b>3 468 550,59 zł</b>   | <b>- zł</b>            | <b>133,70 zł</b>       | <b>3 468 416,89 zł</b>   |           | <b>3 344 595,69 zł</b>                      | <b>32 266,59 zł</b>    | <b>26 225,26 zł</b>     | <b>6 041,33 zł</b>               | <b>133,70 zł</b>       | <b>3 376 728,58 zł</b>           | <b>91 688,31 zł</b>      |
|           |        |    | <b>OGÓŁEM GRUPY 0-8</b>      | <b>193 168 898,32 zł</b> | <b>- zł</b>            | <b>95 321,87 zł</b>    | <b>193 173 576,45 zł</b> |           | <b>73 665 832,48 zł</b>                     | <b>1 903 311,65 zł</b> | <b>49 634,26 zł</b>     | <b>1 853 677,89 zł</b>           | <b>29 991,85 zł</b>    | <b>75 599 152,28 zł</b>          | <b>117 634 424,17 zł</b> |
| 16        | 010-07 |    | Środki trwałe niematerialne  | 561 941,25 zł            | - zł                   | - zł                   | 561 941,25 zł            | 070-07    | 561 941,25 zł                               | 13 154,92 zł           | - zł                    | - zł                             | - zł                   | 575 096,17 zł                    | 0,00 zł                  |
|           |        |    | <b>OGÓŁEM</b>                | <b>193 830 839,57 zł</b> | <b>13 154,92 zł</b>    | <b>- zł</b>            | <b>193 748 676,65 zł</b> |           | <b>74 227 775,73 zł</b>                     | <b>1 916 466,57 zł</b> | <b>49 634,26 zł</b>     | <b>1 853 677,89 zł</b>           | <b>29 991,85 zł</b>    | <b>76 114 246,45 zł</b>          | <b>117 634 424,17 zł</b> |
| 17        | 020-01 | 9  | WNIP                         | 462 094,32 zł            | - zł                   | - zł                   | 462 094,32 zł            | 072-01    | 462 094,32 zł                               | 3 981,68 zł            | 3 981,68 zł             | - zł                             | - zł                   | 466 076,00 zł                    | - zł                     |
| 020-03/04 |        | 9  | WNIP (niepodatkowo)          | 175 675,35 zł            | - zł                   | - zł                   | 175 675,35 zł            | 072-03/04 | 75 257,72 zł                                | 35 135,04 zł           | 35 135,04 zł            | - zł                             | - zł                   | 110 392,76 zł                    | 65 282,59 zł             |
|           |        |    | <b>RAZEM WNIP</b>            | <b>637 769,67 zł</b>     | <b>- zł</b>            | <b>- zł</b>            | <b>641 751,35 zł</b>     |           | <b>537 352,04 zł</b>                        | <b>39 116,72 zł</b>    | <b>38 977,91 zł</b>     | <b>- zł</b>                      | <b>- zł</b>            | <b>576 408,76 zł</b>             | <b>65 282,59 zł</b>      |
| 18        | 050-77 |    | Inwestycje w nieruchomości   | 5 370 702,31 zł          | - zł                   | - zł                   | 5 370 702,31 zł          | 074-77    | 3 497 052,89 zł                             | 100 458,95 zł          | - zł                    | 100 458,95 zł                    | - zł                   | 3 597 511,84 zł                  | 1 773 190,47 zł          |
| 19        | 082/83 |    | Środki trwałe w budowie      | 467 600,38 zł            | - zł                   | - zł                   | 467 600,38 zł            |           | - zł                                        | - zł                   | - zł                    | - zł                             | - zł                   | - zł                             | - zł                     |

allur