



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

Sprawozdanie finansowe za rok 2025

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Nazwa spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”.
Siedziba spółdzielni: ul. Komuny Paryskiej 15, 50-451 Wrocław
Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej We Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Numer KRS: 0000062852
Podstawowy przedmiot działalności: obsługa nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., porównywalne dane finansowe obejmują okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. Rokiem obrotowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
4. W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w przyszłości. Nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie dla kontynuowania działalności przez jednostkę.
6. Zakres informacji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym, o którym mowa w art. 45 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości został przedstawiony w zakresie minimalnym zgodnie z Załącznikiem nr 5 do ustawy dla jednostek małych korzystających z uproszczeń. Jednakże dla pełniejszego obrazu sytuacji Spółdzielni informacje te rozszerzono, aby umożliwić porównanie danych rok do roku.

Spółdzielnia, zgodnie z zasadami dopuszczonymi przepisami ustawy o rachunkowości przyjęła następujące rozwiązania:

- a) w zakresie kwalifikacji umów leasingu (na podst. art. 3 ust. 6 ustawy o rachunkowości) – nie występowały w sprawozdawczym okresie;
- w zakresie odroczonego podatku dochodowego na podst. art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia odstąpiła od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego;
- w zakresie wyceny instrumentów finansowych (zgodnie z art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości) – nie występowały w sprawozdawczym okresie,
- b) zasady obliczania kosztu wytworzenia produktu – w przedstawianym okresie Spółdzielnia nie wytworzyła produktów do sprzedaży,
- c) składniki majątku Spółdzielni podlegają amortyzacji. Odpisów amortyzacyjnych od składników majątkowych, których wartość początkowa w dniu przyjęcia do użytkowania jest wyższa od kwoty określonej w ustawie od podatku dochodowym od osób prawnych, dokonuje się miesięcznie. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się według stawek ustalonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- d) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia albo wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych,
- e) zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości oraz specyfiką Spółdzielni ewidencja szczegółowa rzeczowych składników aktywów obrotowych nie występuje,
- f) na podst. art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości – nie występuje,

- g) należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość. Należności Spółdzielnia aktualizuje dokonując odpisów aktualizujących kwoty należne od dłużników kwestionujących należność oraz skierowanych na drogę postępowania sądowego, postawionych w stan likwidacji lub upadłości bądź zagrożonych upadłością albo zalegających z zapłatą należności w części lub w całości przez okres dłuższy, tzn. powyżej 1 roku.
 - h) nie występuje,
 - i) nie występuje.
7. Zgodnie z art. 64.1 pkt 4) ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości Spółdzielnia nie podlega badaniu sprawozdania finansowego.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUDOWLANI"

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A.	Aktywa trwałe	32 647 256,85	34 030 165,84	A.	Fundusze własne	33 856 067,98	35 213 046,54
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Fundusz podstawowy	33 212 331,46	34 608 515,49
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	32 647 256,85	34 030 165,84	a)	Fundusz udziałowy	4 315,00	4 315,00
	- środki trwałe	32 644 816,85	34 027 725,84	b)	Fundusz wkładów mieszkaniowych	9 594 322,89	9 978 953,21
	- środki trwałe w budowie	2 440,00	2 440,00	c)	Fundusz wkładów budowlanych	23 613 693,57	24 625 247,28
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	II.	Fundusz zasobowy	43 468,03	70 222,20
IV.	Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	0,00	III.	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	561 063,02	561 063,02
	- nieruchomości	0,00	0,00		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	561 063,02	561 063,02
	- długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	5 549 307,40	5 567 819,14	VI.	Zysk (strata) netto	39 235,47	-26 754,17
I.	Zapasy	0,00	0,00	VII.	Odplay z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe, w tym:	2 971 358,22	2 067 150,99	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 340 466,27	4 384 938,44
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	2 395 525,00	1 576 913,84	I.	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	2 395 525,00	1 576 913,84		- rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	II.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0,00	130 208,04
b)	od osób uprawnionych, w tym:	252 847,49	35 164,89		- z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	130 208,04
	- z tytułu lokali mieszkalnych	81 244,83	44,57	III.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	4 340 466,27	4 254 730,40
	- z tytułu lokali użytkowych	171 602,86	35 120,12	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	2 527 893,15	3 399 438,81	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	914 399,89	759 349,50
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	2 527 893,15	3 399 438,81		- do 12 miesięcy	914 399,89	759 349,50
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 527 893,15	3 399 438,81		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	50 056,03	101 229,34	c)	fundusze specjalne	1 947 611,55	2 081 137,29
	- w tym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00		- w tym fundusz remontowy	1 947 611,55	2 081 137,29
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	d)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	226 686,38	317 977,15
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00		- z tytułu lokali mieszkalnych	226 686,38	317 977,15
					- z tytułu lokali użytkowych	0,00	0,00
				e)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
				f)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	425 859,55	0,00
				IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
					- w tym nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	38 196 564,25	39 597 984,98		PASYWA razem (suma poz. A i B)	38 196 564,25	39 597 984,98

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatłowego GOFIN - www.Druk.i.Gofin.pl
Wersja programu: 3.18.7.0, druk nr: 1892.5425.1.0

Wrocław, 31 marca 2026 r.

Główny Księgowy:

Zarząd Spółdzielni:

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Topp

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA

Wiesław Guzewicz

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

Andrzej Barski

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"BUDOWLANI"

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres01.01.2025-31.12.2025.....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ..zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	14 863 896,43	13 067 991,94
I.	Przychody netto ze sprzedaży:	14 863 896,43	13 067 991,94
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	13 674 784,71	12 005 850,68
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	14 860 819,85	13 118 293,25
I.	Amortyzacja	26 539,06	27 503,77
II.	Zużycie materiałów i energii	7 358 185,48	6 236 554,81
III.	Usługi obce	1 756 736,63	1 682 333,87
IV.	Wynagrodzenia	1 551 241,10	1 461 559,75
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	318 087,92	350 157,53
	– emerytalne	269 897,64	299 658,98
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	3 850 029,66	3 360 183,52
	– wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
VII.	Razem koszty rodzajowe:	14 860 819,85	13 118 293,25
	a) w tym z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	13 671 954,26	12 057 023,33
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	3 076,58	-50 301,31
I.	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a - B.VII.a)	2 830,45	-51 172,65
II.	Wynik z działalności własnej (C - C.I)	246,13	871,34
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	62 096,77	39 708,80
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	91 643,97	89 174,83
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
F.	Przychody finansowe, w tym:	66 312,09	73 048,79
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	66 312,09	73 048,79
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G.	Koszty finansowe, w tym:	0,00	35,62
I.	Odsetki, w tym:	0,00	35,62
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.18.7.0. druku: 1894.5427.1.0

H.	Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	39 841,47	-26 754,17
I.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	35 990,04
II.	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	51 172,65	0,00
III.	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (H + H.I - H.II)	-11 331,18	9 235,87
I.	Podatek dochodowy	606,00	0,00
J.	Zysk (strata) netto (H - I)	39 235,47	-26 754,17
I.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	2 830,45	0,00
II.	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	51 172,65
III.	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (H.III - I - J.I + J.II)	-14 767,63	60 408,52

Wrocław, 31 marca 2026 r.

Główny Księgowy:

Zarząd Spółdzielni:

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Topp

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA

Wiesław Guzewicz

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

Andrzej Barski

II.

**INFORMACJA DODATKOWA
do sprawozdania finansowego za 2025 rok
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI”
we Wrocławiu**

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan aktywów trwałych na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego przedstawiają tabele na kolejnych stronach.

**Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych za okres
od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Tytuł	Wartość inwentarzowa				Umorzenie			
	Licencje	Spółdzielcze własn. prawo do lokalu	Prawa autorskie i pokrewne	Razem	Licencje	Spółdzielcze własn. prawo do lokalu	Prawa autorskie i pokrewne	Razem
1. Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na dzień 01.01.2025 r.	104 161,32	0,00	0,00	104 161,32	104 161,32	0,00	0,00	104 161,32
2. Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2025 r.	104 161,32	0,00	0,00	104 161,32	104 161,32	0,00	0,00	104 161,32

Zmiany w stanie środków trwałych za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Tytuł	Wartość inwentarzowa						
	Grunty w tym prawo wiecz. użytk.	Budynki i budowle	Obiekty inż. lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transp.	Pozostałe	Razem
1. Wartość brutto środków trwałych na dzień 01.01.2025 r.	1 580 575,27	65 044 577,80	323 728,94	496 257,76	61 446,61	121 243,15	67 627 829,53
2. Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	46 481,15	0,00	976,92	47 458,07
a) zakup	0,00	0,00	0,00	46 481,15	0,00	976,92	47 458,07
b) przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) ujawnienie w wyniku inwentaryzacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	25 744,97	877 061,63	0,00	0,00	0,00	0,00	902 806,60
a) zmiana kwalifikacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizny przekazane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) straty losowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) niedobory w wyniku inwentaryzacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) pozostałe (odrębna własność)	25 744,97	877 061,63	0,00	0,00	0,00	0,00	902 806,60
g) umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2025 r.	1 554 830,30	64 167 516,17	323 728,94	542 738,91	61 446,61	122 220,07	66 772 481,00

Tytuł	Umorzenie						
	Grunty w tym prawo wiecz. użytk.	Budynki i budowle	Obiekty inż. lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transp.	Pozostałe	Razem
1. Wartość brutto środków trwałych na dzień 01.01.2025 r.	347 575,45	32 423 821,49	224 389,74	426 580,11	61 446,61	116 290,29	33 600 103,69
2. Zwiększenia	0,00	967 488,48	12 949,20	11 531,29	0,00	2 058,57	994 027,54
a) zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) przyjęcie z inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) ujawnienie w wyniku inwentaryzacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) pozostałe	0,00	967 488,48	12 949,20	11 531,29	0,00	2 058,57	994 027,54
3. Zmniejszenia	3 773,22	462 693,86	0,00	0,00	0,00	0,00	466 467,08
a) zmiana kwalifikacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) darowizny przekazane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) straty losowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) niedobory w wyniku inwentaryzacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) pozostałe (odrębna własność)	3 773,22	462 693,86	0,00	0,00	0,00	0,00	466 467,08
g) umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2025 r.	343 802,23	32 928 616,11	237 338,94	438 111,40	61 446,61	118 348,86	34 127 664,15

W okresie sprawozdawczym zasady wyceny aktywów trwałych oraz umorzeń nie uległy zmianie. Wartości wykazane w powyższych tabelach wynikają z ewidencji analitycznej wykazów umorzeń poszczególnych składników majątku oraz z zestawienia obrotów i sald kont syntetycznych.

Zmiany w wartości gruntów pozostających w wieczystym użytkowaniu oraz gruntów własnych

Tytuł	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025
I. Grunty własne	1 230 556,34	0,01	25 744,97	1 204 811,38
II. Grunty - wieczyste użytkowanie	350 018,93	0,00	0,00	350 018,93
Wartość brutto gruntów	1 580 575,27	0,01	25 744,97	1 554 830,31
III. Umorzenie - wieczyste użytk.	-347 575,45	0,00	3 773,22	-343 802,23
Wartość netto gruntów	1 232 999,82	0,01	21 971,75	1 211 028,08

W 2025 roku Spółdzielnia nie nabyła żadnych gruntów a trwający proces wyodrębnień zmniejszył wartość gruntów własnych o kwotę 25.744,97 zł. Łączna wartość netto gruntów własnych na koniec roku 2025 wynosi 1.211.028,08 zł. Wartości wykazane w powyższej tabeli wynikają z analitycznej ewidencji środków trwałych wraz z umorzeniami zgodnej z zestawieniem obrotów i sald kont syntetycznych.

- Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w tym odpisy dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych w sprawozdawanym okresie nie wystąpiły.
- Odpisy aktualizujące wartość firmy określone w art. 44b ust. 10 ustawy o rachunkowości nie wystąpiły.
- W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała wycen aktywów w wartości godziwej oraz nie posiadała instrumentów finansowych.
- Zmiany w rozliczeniach międzyokresowych kosztów przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Stan na 31.12.2025
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	101 229,34	50 056,03
a) remonty	0,00	0,00
b) ubezpieczenia	0,00	0,00
c) podatki	15 131,08	0,00
d) służebność gruntowa	0,00	0,00
e) GZM	86 098,26	50 056,03
z tego:		
długoterminowe		
krótkoterminowe	101 229,34	50 056,03
2. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00

6. Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu kształtuje się w Spółdzielni następująco:

Zobowiązania długoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Stan na 31.12.2025
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
2. Dostawy niefakturowane	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tytułu dział. inwestycyjnej	0,00	0,00
4. Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	0,00	0,00
5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe:	130 208,04	0,00
a) pożyczki	130 208,04	0,00
b) kredyty bankowe	0,00	0,00
c) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
d) z tytułu podatków, ceł i ubezpiec. społecznych	0,00	0,00
e) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
f) pozostałe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe łącznie:	130 208,04	0,00

Zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Stan na 31.12.2025
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	759 349,50	914 399,69
2. Dostawy niefakturowane	0,00	0,00
3. Zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
4. Zaliczki otrzymane na poczet dostaw	0,00	0,00
5. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe:	1 414 243,61	1 478 455,03
a) pożyczki	0,00	0,00
b) kredyty bankowe	0,00	0,00
c) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
d) z tytułu podatków, ceł i ubezpiec. społecznych	88 969,99	133 842,02
e) z tytułu wynagrodzeń	0,00	83 172,03
f) pozostałe:	1 325 273,62	1 261 440,98
- w tym kaucje i wadia	469 581,26	482 904,70
6. Fundusze specjalne	2 081 137,29	1 947 611,55
Zobowiązania krótkoterminowe łącznie:	4 254 730,40	4 340 466,27

Stan zobowiązań krótkoterminowych oraz funduszy specjalnych na dzień 31.12.2025 r. wynosi **4.340.466,27 zł**. Na zobowiązania te składają się zobowiązania z tytułu dostaw i usług o wartości **914.399,69 zł** (w tym zobowiązania wobec dostawców w wysokości 898.435,09 zł - zapłacone w 2026 roku zgodnie z terminami płatności faktur oraz nadpłaty mieszkańców z tytułu CO, CW i ZW w wysokości 15.964,60 zł).

Na pozostałe zobowiązania krótkoterminowe w kwocie **1.478.455,03** zł składają się:

- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń:	133.842,02 zł , w tym:
podatek PIT	32.160,48 zł
podatek CIT	606,00 zł
podatek od nieruchomości	2.164,83 zł
ZUS	90.663,71 zł
podatek VAT	8.247,00 zł
opłata za gospodarowanie odpadami	0,00 zł
- wynagrodzenia	83.172,03 zł
- pozostałe:	1.261.440,98 zł , w tym:
kaucje i wadia	482.904,70 zł
dzierżawa wodomierzy	117.063,08 zł
nadpłacone czynsze	226.686,38 zł
sprzedaż lokalu do rozliczenia po ustaleniu spadku	425.859,55 zł
niezidentyfikowane wpłaty na rachunek czynszowy	8.927,27 zł.
- fundusz remontowy	1.947.611,55 zł

7. Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu nie wystąpiły.
8. W 2025 roku Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku. Spółdzielnia nie posiada również zobowiązań warunkowych. W 2025 roku nie udzielała gwarancji i wadium. Nie figurują w księgach rachunkowych roszczenia nie uznane przez Spółdzielnię a skierowane przez kontrahentów na drogę postępowania sądowego.
9. Nie występuje.
10. Nie występuje.
11. W 2025 roku charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów kształtował się następująco:
 - a) struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług

Wyszczególnienie	2024			2025		
	wartość w zł	struktura I	struktura II	wartość w zł	struktura I	struktura II
1. Działalność podstawowa	13 067 991,94	99,14	87,92	14 863 896,43	99,14	100,00
a) zasoby mieszkaniowe	11 960 873,28		80,47	13 629 993,56		91,70
b) lokale użytkowe	1 062 141,26		7,15	1 189 111,72		8,00
c) garaże	44 977,40		0,30	44 791,15		0,30
2. Działalność finansowa	73 048,79	0,55	100,00	66 312,09	0,44	100,00
a) odsetki bankowe	39 692,19		54,34	30 215,91		45,57
b) odsetki od należności	33 356,60		45,66	36 096,18		54,43
c) inne			0,00			0,00
3. Pozostałe przychody operacyjne	39 708,80	0,30	78,82	62 096,77	0,41	100,00
a) odpisane zobowiązania	0,00		0,00	0,00		0,00
b) odszkodowania	0,00		0,00	0,00		0,00
c) spłata odpisanych należności	16 384,44		41,26	39 444,55		63,52
d) zwrot kosztów sądowych	21 249,63		34,22	9 555,06		15,39
e) specyfikacje	113,82		0,18	260,16		0,42
f) pozostałe (m.in. zwrot nadpł. podatków)	1 960,91		3,16	12 837,00		20,67
Łącznie przychody:	13 180 749,53	100,00		14 992 305,29	100,00	

b) informacje o kształtowaniu się kosztów rodzajowych w roku 2024 oraz 2025 przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	Koszty w roku (zł)		Struktura (%)		Zmiany (%)
	2024	2025	2024	2025	
1. Amortyzacja	27 503,77 zł	26 539,06 zł	0,21	0,18	-3,51
2. Zużycie materiałów	79 404,16 zł	76 722,73 zł	0,61	0,52	-3,38
3. Energia elektryczna	186 474,89 zł	196 572,96 zł	1,42	1,32	5,42
4. Energia ciepła	4 227 195,19 zł	5 137 320,80 zł	32,22	34,57	21,53
5. Gaz	159 415,51 zł	201 770,94 zł	1,22	1,36	26,57
6. Zimna woda	1 584 065,06 zł	1 745 798,05 zł	12,08	11,75	10,21
7. Usługi obce	1 680 371,08 zł	1 756 736,63 zł	12,81	11,82	4,54
8. Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie i wywóz odpadów komunalnych	1 513 714,54 zł	1 499 279,22 zł	11,54	10,09	-0,95
9. Opłaty sądowe i notarialne	1 132,91 zł	1 204,18 zł	0,01	0,01	6,29
10. Wynagrodzenia	1 461 559,75 zł	1 551 241,10 zł	11,14	10,44	6,14
11. Narzuty na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	350 157,53 zł	318 087,92 zł	2,67	2,14	-9,16
12. Pozostałe koszty	265 082,23 zł	320 520,97 zł	2,02	2,16	20,91
13. Odpis na fundusz remontowy	1 582 216,63 zł	2 029 025,29 zł	12,06	13,65	28,24
Łącznie:	13 118 293,25 zł	14 860 819,85 zł	100,00	100,00	13,28

12. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wynosiło 12 osób. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących w latach 2024 – 2025 wyniosły odpowiednio:

Pozycja	2024	2025
Zarząd	325 987,63 zł	357 394,95 zł
Rada Nadzorcza	176 029,45 zł	195 972,00 zł

13. Spółdzielnia w okresie objętym sprawozdaniem nie udzielała osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących oraz administracyjnych pożyczek, kredytów i zaliczek a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju.

14. Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, a nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym mające wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni.

15. W sprawozdawczym okresie nie wystąpiły zmiany zasad polityki rachunkowości wywierające istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

16. Nie występuje.

17. Nie występuje.

18. Nie dotyczy.

19. Strukturę kapitału podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Fundusz podstawowy	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025	% udział
1. Fundusz udziałowy	4 315,00	0,00	0,00	4 315,00	0,00
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	24 681 049,69	15 300,42	13 010,66	24 683 339,45	28,34
4. Fundusz wkładów budowlanych	62 430 639,40	5 384,13	22 001,67	62 414 021,86	71,66
5. Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-52 507 488,60	-1 381 856,25	0,00	-53 889 344,85	
Ogółem	34 608 515,49	-1 361 171,70	35 012,33	33 212 331,46	100,00

20. Zmiany w stanie kapitałów zapasowych i rezerwowych przedstawia poniższa tabela:

Fundusz	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025	% udział
1. Fundusz zasobowy	70 222,20	0,00	26 754,17	43 468,03	1,70
2. Fundusz z aktualizacji wyceny	561 063,02	0,00	0,00	561 063,02	21,98
3. Fundusz remontowy	2 081 137,29	2 030 386,09	2 163 911,83	1 947 611,55	76,31
Ogółem	2 712 422,51	2 030 386,09	2 190 666,00	2 552 142,60	100,00

21. W 2025 roku rachunek zysków i strat Spółdzielni wykazuje zysk netto w wysokości 39.235,47 zł. Wynik finansowy ustalono zgodnie z ustawą o rachunkowości, ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
22. W 2025 roku Spółdzielnia dokonała odpisów aktualizujących na łączną kwotę 113.556,39 zł. Na koniec 2025 roku saldo konta 290 wykazuje kwotę odpisów w wysokości 516.027,20 zł. W większości kwota ta została już zabezpieczona wyrokami sądowymi lub nakazami zapłaty, co skutkować będzie możliwością egzekwowania należności przez komornika.

Główny Księgowy:

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Magdalena Topp

Zarząd Spółdzielni:

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wiesław Guzewicz

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
Andrzej Burski

Wrocław, dnia 31 marca 2026 r.

