

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
-----	------	----------	----------	-----------

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

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres: 01.01.2025 - 31.12.2025
Data sporządzenia: 26.05.2026
Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych
Kod - atrybut kodSystemowy = SFJINZ (2)
Kod - atrybut wersjaSchemy = 1-0E
Wariant sprawozdania: 2

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania
Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach
Kod kraju: PL
Województwo: pomorskie
Powiat: chojnice
Gmina: Chojnice
Ulica: Młodzieżowa
Nr domu: 35
Nr lokalu:
Miejscowość: Chojnice
Kod pocztowy: 89-604
Forma prawna:
40: spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)
Podstawowy przedmiot działalności jednostki:
Kod PKD 2007: 6832Z
Numer we właściwym rejestrze sądowym i/lub ewidencji:
NIP: 5550006269
KRS: 0000183995

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 01.01.2025
Data do: 31.12.2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: 1 - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; 2 - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
33	2 - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych			
34	Założenie kontynuacji działalności			
35	Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:			
36	2 - nie			
37	Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:			
38	1 - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności			
39	Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:			
40	metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):			
41	Zasady Polityka rachunkowości Aktywa i pasywa wyceniane są zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 (tekst jednolity Dz.U. z 2016 poz. 1047 z późniejszymi zmianami) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących należności - środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych, - środki trwałe o niskiej wartości (do 10 000,00zł) amortyzuje się jednorazowo, w kwocie odpowiadającej ich wartości w momencie przekazania do użytkowania, - środki trwałe w budowie – według kosztów wytworzenia lub nabycia związanych bezpośrednio z realizacją inwestycji, - należności krótkoterminowe i zobowiązania wykazywane są w wartości netto (pomniejszone o odpisy aktualizujące wartość należności). Są one wyceniane w kwocie wymagalnej do zapłaty, - materiały wycenia się w cenie nabycia, - rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym, - środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej, - aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości, - należności wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), - rezerwy – na podstawie uzasadnionych i wiarygodnych szacunków (wycena przez niezależną firmę aktuariálną), - kapitały własne – według wartości nominalnej.			
42	ustalenia wyniku finansowego:			
43	Na wynik z całokształtu działalności składają się: - przychody i koszty operacyjne, - pozostałe przychody i koszty operacyjne, - przychody i koszty finansowe. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana. Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym. Wynik z działalności gospodarczej opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.			
44	ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:			

Lp:	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
45	Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności			
46	pozostałe:			
47	Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR			
48	56,40			
49	Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązowi badania przez biegłego rewidenta: 1 - tak, 2 - nie			
50	1 - tak			
51	Bilans			
52	Aktywa razem	44 152 806,14	46 939 855,92	
53	A Aktywa trwałe	22 020 908,15	23 004 326,96	
54	A.I. Wartości niematerialne i prawne			
55	A.I.1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
56	A.I.2. Wartość firmy			
57	A.I.3. Inne wartości niematerialne i prawne			
58	A.I.4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
59	A.II. Rzeczowe aktywa trwałe	22 014 801,31	22 975 458,71	
60	A.II.1. Środki trwałe	22 009 979,31	22 966 072,71	
61	A.II.1.A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 732 509,62	5 802 419,89	
62	A.II.1.B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 251 352,58	17 110 075,95	
63	A.II.1.C. urządzenia techniczne i maszyny	26 117,11	35 222,95	
64	A.II.1.D. środki transportu		18 353,92	
65	A.II.1.E. inne środki trwałe			
66	A.II.2. Środki trwałe w budowie	4 822,00	9 386,00	
67	A.II.3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
68	A.III. Należności długoterminowe			
69	A.III.1. Od jednostek powiązanych			
70	A.III.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
71	A.III.3. Od pozostałych jednostek			
72	A.IV. Inwestycje długoterminowe			
73	A.IV.1. Nieruchomości			
74	A.IV.2. Wartości niematerialne i prawne			
75	A.IV.3. Długoterminowe aktywa finansowe			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
76	A.IV.3.A. w jednostkach powiązanych			
77	A.IV.3.A.1. – udziały lub akcje			
78	A.IV.3.A.2. – inne papiery wartościowe			
79	A.IV.3.A.3. – udzielone pożyczki			
80	A.IV.3.A.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe			
81	A.IV.3.B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
82	A.IV.3.B.1. – udziały lub akcje			
83	– inne papiery wartościowe			
84	A.IV.3.B.3. – udzielone pożyczki			
85	A.IV.3.B.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe			
86	A.IV.3.C. w pozostałych jednostkach			
87	A.IV.3.C.1. – udziały lub akcje			
88	A.IV.3.C.2. – inne papiery wartościowe			
89	A.IV.3.C.3. – udzielone pożyczki			
90	A.IV.3.C.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe			
91	A.IV.4. Inne inwestycje długoterminowe			
92	A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 106,84	28 868,25	
93	A.V.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
94	A.V.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	6 106,84	28 868,25	
95	A.V.3. Saldo WN funduszu remontowego - dot. nieruch.długoterm,	6 106,84	28 868,25	
96	B. Aktywa obrotowe	22 131 897,99	23 935 528,96	
97	B.I. Zapasy	927,46	1 110,14	
98	B.I.1. Materiały	927,46	1 110,14	
99	B.I.2. Półprodukty i produkty w toku			
100	B.I.3. Produkty gotowe			
101	B.I.4. Towary			
102	B.I.5. Zaliczki na dostawy i usługi			
103	B.II. Należności krótkoterminowe	1 654 647,37	1 792 164,31	
104	Należności od jednostek powiązanych			
105	B.II.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
106	B.II.1.A.1. – do 12 miesięcy			
107	B.II.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy			
108	B.II.1.B. inne			

Lp:	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
109	B.II.2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
110	B.II.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
111	B.II.2.A.1. – do 12 miesięcy			
112	B.II.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy			
113	B.II.2.B. inne			
114	B.II.3. Należności od pozostałych jednostek	1 654 647,37	1 792 164,31	
115	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	210 221,02	265 599,78	
116	B.II.3.A.1. – do 12 miesięcy	210 221,02	265 599,78	
117	B.II.3.A.2. – powyżej 12 miesięcy			
118	z tytułu opłat za użytkowanie lokali	1 116 721,83	1 144 838,97	
119	B.II.3.B. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 937,97	15 645,24	
120	B.II.3.C. inne	316 766,56	366 080,32	
121	B.II.3.D. dochodzone na drodze sądowej			
122	B.III. Inwestycje krótkoterminowe	18 116 213,35	18 369 270,00	
123	B.III.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	18 116 213,35	18 369 270,00	
124	B.III.1.A. w jednostkach powiązanych			
125	B.III.1.A.1. – udziały lub akcje			
126	B.III.1.A.2. – inne papiery wartościowe			
127	B.III.1.A.3. – udzielone pożyczki			
128	B.III.1.A.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
129	B.III.1.B. w pozostałych jednostkach			
130	B.III.1.B.1. – udziały lub akcje			
131	B.III.1.B.2. – inne papiery wartościowe			
132	B.III.1.B.3. – udzielone pożyczki			
133	B.III.1.B.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
134	B.III.1.C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18 116 213,35	18 369 270,00	
135	B.III.1.C.1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 116 213,35	4 369 270,00	
136	- środki pieniężne w kasie	4 176,24	1 501,08	
137	- środki pieniężne na rachunkach	4 112 037,11	4 367 768,92	
138	B.III.1.C.2. – inne środki pieniężne	14 000 000,00	14 000 000,00	
139	B.III.1.C.3. – inne aktywa pieniężne			
140	B.III.2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
141	B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 360 109,81	3 772 984,51	

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
142	B.IV.1. nadwyżka kosztów nad przychodami dot. nieruch.GZM	1 979 419,72	2 464 736,70	
143	B.IV.2. saldo WN funduszu remontowego - dot. nieruchom.	25 006,80	25 006,80	
144	B.IV.2. saldo WN pozostałe	355 683,29	1 283 241,01	
145	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			
146	D. Udziały (akcje) własne			
147	Pasywa razem	44 152 806,14	46 939 855,92	
148	Kapitał (fundusz) własny	22 465 476,00	23 291 639,33	
149	A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy	7 347 736,34	7 401 672,80	
150	1. fundusz udziałowy	53 383,33	55 253,94	
151	2. fundusz wkładów mieszkaniowych	344 891,63	364 624,80	
152	3. fundusz wkładów budowlanych	6 949 461,38	6 981 794,06	
153	A.II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8 385 039,28	8 929 434,42	
154	A.II.1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
155	A.III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	5 165 114,87	5 986 115,72	
156	A.III.1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
157	A.IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
158	A.IV.1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
159	A.IV.2. – na udziały (akcje) własne			
160	A.V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-439 459,22	
161	Utworzenie rezerwy długoterminowej stan na 01.01.2024		-439 459,22	
162	A.VI. Zysk (strata) netto	1 567 585,51	1 413 875,61	
163	A.VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
164	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 687 330,14	23 648 216,59	
165	B.I. Rezerwy na zobowiązania	701 822,08	650 281,18	
166	B.I.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
167	B.I.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	701 822,08	650 281,18	
168	B.I.2.1. – długoterminowa	577 249,56	533 900,28	
169	B.I.2.2. – krótkoterminowa	124 572,52	116 380,90	
170	B.I.3. Pozostałe rezerwy			
171	B.I.3.1. – długoterminowe			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
172	<i>B.I.3.2. – krótkoterminowe</i>			
173	B.II. Zobowiązania długoterminowe			
174	B.II.1. Wobec jednostek powiązanych			
175	...			
176	B.II.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
177	B.II.3. Wobec pozostałych jednostek			
178	<i>B.II.3.A. kredyty i pożyczki</i>			
179	<i>B.II.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</i>			
180	<i>B.II.3.C. inne zobowiązania finansowe</i>			
181	<i>B.II.3.D. zobowiązania weksłowe</i>			
182	<i>B.II.3.E. inne</i>			
183	B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	20 856 289,45	22 333 897,08	
184	B.III.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
185	<i>B.III.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</i>			
186	<i>B.III.1.A.1. – do 12 miesięcy</i>			
187	<i>B.III.1.B. inne</i>			
188	B.III.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
189	<i>B.III.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</i>			
190	<i>B.III.2.A.1. – do 12 miesięcy</i>			
191	<i>B.III.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy</i>			
192	<i>B.III.2.B. inne</i>			
193	B.III.3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10 067 467,16	11 210 679,16	
194	<i>B.III.3.A. kredyty i pożyczki</i>			
195	<i>B.III.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</i>			
196	<i>B.III.3.C. inne zobowiązania finansowe</i>			
197	<i>B.III.3.D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:</i>	2 519 949,03	3 433 190,45	
198	<i>B.III.3.D.1. – do 12 miesięcy</i>	2 519 949,03	3 433 190,45	
199	<i>B.III.3.D.2. – powyżej 12 miesięcy</i>			
200	<i>B.III.3.D.3 zobowiązania z tytułu mediów</i>	3 085 366,19	3 643 627,37	
201	<i>B.III.3.D.3 zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie lokali</i>	2 893 260,22	2 367 980,67	
202	<i>B.III.3.E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi</i>			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
203	<i>B.III.3.F. zobowiązania wekslowe</i>			
204	<i>B.III.3.G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych</i>	353 651,95	551 531,70	
205	<i>B.III.3.H. z tytułu wynagrodzeń</i>	156 238,93		
206	<i>z tytułu wynagrodzeń</i>	156 238,93		
207	<i>B.III.3.I. inne</i>	1 059 000,84	1 214 348,97	
208	<i>inne</i>	1 059 000,84	1 214 348,97	
209	B.III.4. Fundusze specjalne	10 788 822,29	11 123 217,92	
210	<i>a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych</i>	122 114,09	184 293,82	
211	<i>b) Fundusz Remontowy</i>	10 666 708,20	10 938 924,10	
212	B.IV. Rozliczenia międzyokresowe	129 218,61	664 038,33	
213	B.IV.1. Ujemna wartość firmy			
214	B.IV.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	129 218,61	664 038,33	
215	<i>B.IV.2.1. – długoterminowe</i>	13 416,34	656 045,99	
216	<i>B.IV.2.2. – krótkoterminowe</i>	115 802,27	7 992,34	
217	<i>B.IV.2.3. nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchom.GZM</i>	115 802,27	7 992,34	
218	Rachunek zysków i strat			
219	Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
220	A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	32 336 807,25	32 124 203,00	
221	<i>A.J. – od jednostek powiązanych</i>			
222	<i>A.I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</i>	34 951 156,96	31 830 996,99	
223	<i>A.II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)</i>	-3 433 479,20	-446 393,58	
224	<i>A.III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</i>	819 129,49	739 599,59	
225	<i>A.IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów</i>			
226	B. Koszty działalności operacyjnej	33 073 877,10	33 697 600,33	
227	<i>B.I. Amortyzacja</i>	25 554,53	76 150,89	
228	<i>B.II. Zużycie materiałów i energii</i>	16 141 101,83	15 541 170,87	
229	<i>B.III. Usługi obce</i>	1 274 110,21	3 086 772,72	
230	<i>B.IV. Podatki i opłaty, w tym:</i>	6 869 287,59	6 164 266,97	
231	<i>B.IV.1. – podatek akcyzowy</i>			
232	<i>B.V. Wynagrodzenia</i>	5 217 302,57	5 433 080,46	
233	<i>B.VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:</i>	1 204 307,12	1 209 549,79	
234	<i>B.VI.1. – emerytalne</i>	472 169,96	487 700,67	
235	<i>B.VII. Pozostałe koszty rodzajowe</i>	2 342 213,25	2 186 608,63	

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
236	w tym: - odpis na fundusz remontowy	2 199 749,97	2 046 354,12	
237	B.VIII. Wartość sprzedanych towarów			
238	C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-737 069,85	-1 573 397,33	
239	D. Pozostałe przychody operacyjne	262 525,28	278 726,49	
240	D.I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	36 204,70		
241	zysk ze zbycia niefinans. aktywów trwałych	36 204,70		
242	D.II. Dotacje			
243	D.III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
244	D.IV. Inne przychody operacyjne	226 320,58	278 726,49	
245	E. Pozostałe koszty operacyjne	153 426,88	138 603,96	
246	E.I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		4 892,14	
247	E.II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
248	E.III. Inne koszty operacyjne	153 426,88	133 711,82	
249	F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C +D-E)	-627 971,45	-1 433 274,80	
250	G. Przychody finansowe	707 414,51	724 165,66	
251	G.I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
252	G.I.A. Od jednostek powiązanych, w tym:			
253	G.I.A.1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
254	G.I.B. Od jednostek pozostałych, w tym:			
255	G.I.B.1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
256	G.II. Odsetki, w tym:	707 414,51	724 165,66	
257	G.II.J. - od jednostek powiązanych			
258	G.III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
259	G.III.J. - w jednostkach powiązanych			
260	G.IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
261	G.V. Inne			
262	H. Koszty finansowe		335,61	
263	H.I. Odsetki, w tym:		335,61	
264	H.I.J. - dla jednostek powiązanych			
265	H.II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
266	H.II.J. - w jednostkach powiązanych			
267	H.III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
268	H.IV. Inne			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
269	I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	79 443,06	-709 444,75	
270	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	-115 802,27	-7 992,34	
271	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dot. GZM	1 979 419,72	2 464 736,70	
272	c) zysk na pozostałej działalności gospodarczej	1 943 060,51	1 747 299,61	
273	J. Podatek dochodowy	375 475,00	333 424,00	
274	K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
275	L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 567 585,51	1 413 875,61	
276	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym			
277	I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	23 291 639,33	25 015 947,43	25 015 947,43
278	I.1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
279	I.2. – korekty błędów			
280	IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	23 291 639,33	25 015 947,43	25 015 947,43
281	IA.1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	7 401 672,80	628 515,12	7 475 668,32
282	- fundusz udziałowy na początek okresu	55 253,94	57 214,67	57 214,67
283	- fundusz wkładów mieszkaniowych - wniesionych - na początek okresu	364 624,80	571 300,45	365 081,48
284	fundusz wkładów budowlanych - wniesiony na początek okresu	6 981 794,06		7 053 372,17
285	IA.1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-53 936,46	3 605 874,14	-440 803,09
286	IA.1.1.A. zwiększenie (z tytułu)	1 709 616,92	1 707 932,76	1 707 932,76
287	IA.1.1.A.1. – wydania udziałów (emisji akcji)			
288	IA.1.1.A.2. zwiększenia funduszu udziałowego			
289	IA.1.1.A.3. zwiększenia funduszu wkładów mieszkaniowych	22 185,70	1,67	1,67
290	IA.1.1.A.4. zwiększenia funduszu wkładów budowlanych	1 687 431,22	1 707 931,09	1 707 931,09
291	IA.1.1.B. zmniejszenie (z tytułu)	-1 763 553,38	2 148 735,85	-2 148 735,85
292	- zmniejszenie funduszu udziałowego	-1 870,61	1 960,73	-1 960,73
293	- zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych	-1 719 763,90	2 130 108,09	-2 130 108,09
294	IA.1.1.B.1. – umorzenia udziałów (akcji)			
295	IA.1.1.B.2. zwiększenie umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych		-190 010,29	
296	IA.1.1.B.2. zwiększenie umorzenia wkładów mieszkaniowych - wniesionych		-27 038 205,94	

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
297	IA.1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	7 347 736,34	34 629 889,03	7 401 672,80
298	- fundusz udziałowy na koniec okresu	53 383,33	55 253,94	55 253,94
299	- fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	344 891,63	554 635,09	364 624,80
300	- fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	6 949 461,38	34 020 000,00	6 981 794,06
301	IA.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	8 929 434,42	9 001 128,84	9 001 128,84
302	IA.2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-544 395,14	-71 694,42	-71 694,42
303	Zmiany kapitału zapasowego	-544 395,14	-71 694,42	-71 694,42
304	IA.2.1.A. zwiększenie (z tytułu)		33 727,23	
305	IA.2.1.A.1. – emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
306	IA.2.1.A.2. – podziału zysku (ustawowo)			
307	IA.2.1.A.3. – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
308	IA.2.1.A.4 pozostałe zwiększenia		33 727,23	
309	IA.2.1.B. zmniejszenie (z tytułu)	544 395,14	105 421,65	71 694,42
310	IA.2.1.B.1. – pokrycia straty			
311	IA.2.1.B.2. pozostałe zmniejszenia	544 395,14	105 421,65	71 694,42
312	IA.2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	8 385 039,28	8 929 434,42	8 929 434,42
313	IA.3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	5 986 115,72	6 905 604,90	6 905 604,90
314	IA.3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-821 000,85	-919 489,18	-919 489,18
315	zmiany kapitału z aktual.wyceny	-821 000,85	-919 489,18	-919 489,18
316	IA.3.1.A. zwiększenie (z tytułu)	420 744,61	709 801,52	709 801,52
317	IA.3.1.B. zmniejszenie (z tytułu)	1 241 745,46	1 629 290,70	1 629 290,70
318	IA.3.1.B.1. – zbycia środków trwałych			
319	IA.3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	5 165 114,87	5 986 115,72	5 986 115,72
320	IA.4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu			
321	IA.4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych			
322	IA.4.1.A. zwiększenie (z tytułu)			
323	IA.4.1.B. zmniejszenie (z tytułu)			
324	IA.4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
325	IA.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 413 875,61	1 633 545,37	1 633 545,37
326	IA.5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 413 875,61	1 633 545,37	1 633 545,37
327	IA.5.1.1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
328	IA.5.1.2. – korekty błędów			
329	IA.5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 413 875,61	1 633 545,37	1 633 545,37
330	IA.5.2.A. zwiększenie (z tytułu)			
331	IA.5.2.A.1. – podziału zysku z lat ubiegłych			
332	IA.5.2.B. zmniejszenie (z tytułu)	1 413 875,61	1 633 545,37	1 633 545,37
333	-podział przez WZ w tym pożytki na nieruchomości art. 5 ust. 1	1 413 875,61	1 633 545,37	1 633 545,37
334	IA.5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu			
335	IA.5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	439 459,22	439 459,22	439 459,22
336	strata z lat ubiegłych na początek okresu	439 459,22		
337	IA.5.4.1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		439 459,22	439 459,22
338	rezerwa na świadczenia pracownicze długoterminowa		439 459,22	439 459,22
339	IA.5.4.2. – korekty błędów			
340	IA.5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	439 459,22		
341	IA.5.5.A. zwiększenie (z tytułu)			
342	IA.5.5.A.1. – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
343	IA.5.5.B. zmniejszenie (z tytułu)	439 459,22		
344	IA.5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		439 459,22	439 459,22
345	rezerwa na świadczenia pracownicze długoterminowa		439 459,22	439 459,22
346	IA.5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu			
347	IA.6. Wynik netto	1 567 585,51	1 413 875,61	1 413 875,61
348	IA.6.A. zysk netto	1 567 585,51	1 413 875,61	1 413 875,61
349	IA.6.B. strata netto			
350	IA.6.C. odpisy z zysku			
351	II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	22 465 476,00	23 291 639,33	23 291 639,33
352	III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	22 465 476,00	23 291 639,33	23 291 639,33

353 Rachunek przepływów pieniężnych

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
354	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
355	A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
356	A.I. Zysk (strata) netto	1 567 585,51	1 413 875,61	
357	A.II. Korekty razem	-2 514 720,55	-3 198 092,09	
358	A.II.1. Amortyzacja	25 554,53	76 150,89	
359	A.II.2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
360	A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-651 364,38	-724 165,66	
361	odsetki	-651 364,38	-724 165,66	
362	A.II.4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-36 204,70		
363	zysk z dział.inwest	-36 204,70		
364	A.II.5. Zmiana stanu rezerw	51 540,90	584 979,41	
365	A.II.6. Zmiana stanu zapasów	182,68	945,88	
366	A.II.7. Zmiana stanu należności	137 516,94	150 283,22	
367	A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 477 607,63	1 677 438,64	
368	A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	900 816,39	-2 687 808,86	
369	A.II.10. Inne korekty	-1 465 155,28	-2 275 915,61	
370	inne korekty	-1 465 155,28	-2 275 915,61	
371	A.III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-947 135,04	-1 784 216,48	
372	B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
373	B.I. Wpływy	699 164,38		
374	B.I.1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	47 800,00		
375	zbycie wartości niemater.i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	47 800,00		
376	B.I.2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
377	B.I.3. Z aktywów finansowych, w tym:	651 364,38		
378	B.I.3.A. w jednostkach powiązanych			
379	B.I.3.B. w pozostałych jednostkach	651 364,38		
380	B.I.3.B.1. – zbycie aktywów finansowych			
381	B.I.3.B.2. – dywidendy i udziały w zyskach			
382	B.I.3.B.3. – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
383	B.I.3.B.4. – odsetki	651 364,38		
384	odsetki	651 364,38		
385	B.I.3.B.5. – inne wpływy z aktywów finansowych			
386	B.I.4. Inne wpływy inwestycyjne			
387	B.II. Wydatki			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
388	B.II.1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	5 085,99	-34 678,01	
389	B.II.2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
390	B.II.3. Na aktywa finansowe, w tym:			
391	<i>B.II.3.A. w jednostkach powiązanych</i>			
392	<i>B.II.3.B. w pozostałych jednostkach</i>			
393	<i>B.II.3.B.1. – nabycie aktywów finansowych</i>			
394	<i>B.II.3.B.2. – udzielone pożyczki długoterminowe</i>			
395	B.II.4. Inne wydatki inwestycyjne			
396	B.III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-5 085,99	-34 678,01	
397	nabycie wart.niemat i prawnych	-5 085,99	-34 678,01	
398	C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
399	C.I. Wpływy		724 165,66	
400	C.I.1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
401	C.I.2. Kredyty i pożyczki			
402	C.I.3. Emisja dłużnych papierów wartościowych			
403	C.I.4. Inne wpływy finansowe		724 165,66	
404	wpływy		724 165,66	
405	C.II. Wydatki			
406	C.II.1. Nabycie udziałów (akcji) własnych			
407	C.II.2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
408	C.II.3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
409	C.II.4. Spłaty kredytów i pożyczek			
410	C.II.5. Wykup dłużnych papierów wartościowych			
411	C.II.6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
412	C.II.7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego			
413	C.II.8. Odsetki			
414	C.II.9. Inne wydatki finansowe			
415	C.III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		724 165,66	
416	przepływy pieniężne netto z dział.finans.		724 165,66	
417	D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III ±C.III)	-253 056,65	-1 025 372,81	
418	E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
419	E.1. – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
420	F. Środki pieniężne na początek okresu	18 369 270,00	19 394 642,81	
421	G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	18 116 213,35	18 369 270,00	
422	G.1. – o ograniczonej możliwości dysponowania	75 371,22	111 484,46	
423	Dodatkowe informacje i objaśnienia			
424	Dodatkowe informacje i objaśnienia			
425	Opis: Dodatkowe informacje i objaśnienia 2025r.			
426	Plik: Dodatkowe informacje objaśnienia 2025r.pdf			
427	Opis: Zał. nr 1 Rozliczenie zmian w majątku trwałym			
428	Plik: Zał. nr 1 rozliczenie zmian w majątku trwałym 2025r..pdf			
429	Opis: Zał. nr 2 Zestawienie zmian w kapitale własnym 2025r.			
430	Plik: Zał. nr 2 Zestawienie zmian w kapitale własnym 2025r.pdf			
431	Opis: Zał.nr 3 zmiany czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych			
432	Plik: Zał. nr 3 wykaz czynnych i biernych rozl międzyokresowych 2025r.pdf			
433	Opis: Zał.nr 4 tabela zmian funduszy 31.12.2025			
434	Plik: Zał. nr 4 Tabela zmian funduszy 2025r..pdf			
435	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 943 060,51	1 747 299,61	
436	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	1 943 060,51	1 747 299,61	
437	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:			
438	w zakresie gospodarki GZM [Art. 17, Ust. 1, Pkt. 44]			
439	Pozostałe			
440	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	4 721,07	3 908,76	
441	przychody niepodlegające opodatkowaniu [Art. 16]	4 721,07	3 908,76	
442	Wartość łączna	4 721,07	3 908,76	
443	Pozostałe			
444	D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:			
445	Pozostałe			

Lp.	Opis	A (2025)	B (2024)	B1 (2024)
446	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	28 404,61	3 652,27	
447	koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów [Art. 16]	28 404,61	3 652,27	
448	Wartość łączna	28 404,61	3 652,27	
449	Pozostałe			
450	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:			
451	Pozostałe			
452	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:			
453	Pozostałe			
454	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:			
455	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:			
456	Pozostałe			
457	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 976 186,19	1 754 861,00	
458	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	1 976 186,19	1 754 861,00	
459	K. Podatek dochodowy	375 475,00	333 424,00	
460	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	375 475,00	333 424,00	

1.	
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia załącznik nr 1
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie występuje
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie występuje
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość,	770 590,75 zł
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	Nie występuje
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;	Nie występuje
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	1. Stan na 01.01.2025r. 51.825,44 zł 2. Zwiększenie 35 391,97 zł 3. Zmniejszenie 13.345,92 zł 4. Stan na 31.12.2025r. 73 871,49 zł
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Nie występuje
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;	Przedstawia załącznik nr 2
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Wynik na pozostałej działalności zysk netto 1.567.585,51zł w tym pożytki na nieruchomościach 81.777,96 zł netto. Pozostałą kwotę z wyniku finansowego, proponujemy przeznaczyć na zwiększenie funduszu eksploatacyjnego zgodnie z propozycją podziału. Natomiast pożytki, na nieruchomości z których pochodzą.

	Wynik na działalności GZM per saldo -1.863.617,45 zł, Rozliczenie wyniku GZM zgodnie z art.6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: - nadwyżka przychodów nad kosztami w nieruchomości w kwocie 115.802,27 zł zwiększy przychody tych nieruchomości w 2026 r, - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 1.979.419,72 zł zwiększy koszty tych nieruchomości w 2026 r.
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	W 2025r. utworzono rezerwy na świadczenia pracownicze (tj. odprawy emerytalne, odprawy rentowe, nagrody jubileuszowe) długoterminowe: Długoterminowe: Stan na 01.01.2025r. 533 900,28 zł Stan na 31.12.2025r. 577 249,56 zł Zwiększenie 43 349,28 zł Krótkoterminowe: Stan na 01.01.2025r. 116.380,90 zł Wykorzystano 150.084,06 zł Stan na 31.12.2025r. 124.572,52 zł
12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	-
a) do 1 roku,	-
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	-
c) powyżej 3 do 5 lat.	-
d) powyżej 5 lat,	-
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;	Nie występują
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;	Przedstawia załącznik nr 3
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;	Przedstawia załącznik nr 3
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych 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

17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:															
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	Nie występują														
b) dla każdej kategorii składnika aktywów nie będącego 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,	Nie występują														
c) 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.	Przedstawia załącznik nr 4														
18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018r. poz. 62, 106 i 138), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018r. poz. 62, 106 i 138).	1.723,62 zł														
19) Liczba akcji	Nie dotyczy														
2.															
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	<table> <tr> <td>1. Przych. z ekspl.zasobów</td><td>10.980.420,56 zł</td></tr> <tr> <td>2. Przych. z tyt.wpłat na c.o</td><td>13.649.091,35 zł</td></tr> <tr> <td>3. Przych. z tyt. poz.medioów</td><td>8.926.088,67 zł</td></tr> <tr> <td>4. Przychody finansowe</td><td>707.414,51 zł</td></tr> <tr> <td>5. Pozostałe przych.operacyjne</td><td>274.120,58 zł</td></tr> <tr> <td>6. Pozostała działalność gosp.</td><td>2.214.685,87 zł</td></tr> <tr> <td>R a z e m</td><td>36.751.821,54 zł</td></tr> </table>	1. Przych. z ekspl.zasobów	10.980.420,56 zł	2. Przych. z tyt.wpłat na c.o	13.649.091,35 zł	3. Przych. z tyt. poz.medioów	8.926.088,67 zł	4. Przychody finansowe	707.414,51 zł	5. Pozostałe przych.operacyjne	274.120,58 zł	6. Pozostała działalność gosp.	2.214.685,87 zł	R a z e m	36.751.821,54 zł
1. Przych. z ekspl.zasobów	10.980.420,56 zł														
2. Przych. z tyt.wpłat na c.o	13.649.091,35 zł														
3. Przych. z tyt. poz.medioów	8.926.088,67 zł														
4. Przychody finansowe	707.414,51 zł														
5. Pozostałe przych.operacyjne	274.120,58 zł														
6. Pozostała działalność gosp.	2.214.685,87 zł														
R a z e m	36.751.821,54 zł														
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.														
a) amortyzacji,	X														
b) zużycia materiałów i energii,	X														
c) usług obcych,	X														
d) podatków i opłat,	X														
e) wynagrodzeń,	X														
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	X														
g) pozostałych kosztów rodzajowych,	X														
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje														
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje														

5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie wystąpiło i nie przewiduje się go w przyszłości.
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Zysk brutto 1.943.060,51 zł Zmniejszenie podstawy -28.404,61 zł w tym: m.in. ubezpiec. OC władz SM Zwiększenie podstawy 4.721,07 zł w tym: m.in. PFRON Podstawa opodatkowania 1.976.186,19 zł Podatek 19% 375.475,00 zł Podatek wpłacony do US 381.192,00 zł Podatek do zwrotu 5.717,00 zł Zysk netto 1.567.585,51 zł
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	4.822,00zł
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Nie występuje
9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;	Nie występuje
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Nie występuje
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie występuje
4.	
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	Spółdzielnia przedstawia rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
5.	
Informacje o:	
1) 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;	Nie dotyczy

2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzyna-rodowych standardów rachunkowości, wraz z informa-cjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transa-kcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyją-tkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy						
3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 56,40 etatów: w tym: <table> <tr> <td>- na stanowiskach nierobotniczych</td><td>19,88</td></tr> <tr> <td>- konserwatorzy</td><td>26,32</td></tr> <tr> <td>- sprzątaczk</td><td>10,20</td></tr> </table>	- na stanowiskach nierobotniczych	19,88	- konserwatorzy	26,32	- sprzątaczk	10,20
- na stanowiskach nierobotniczych	19,88						
- konserwatorzy	26,32						
- sprzątaczk	10,20						
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowią-zaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;	Wynagrodzenie Zarządu : <table> <tr> <td>Osobowy Fundusz Płac</td><td>409.620,25 zł</td></tr> <tr> <td>Bezosobowy Fundusz Płac</td><td>93.592,00 zł</td></tr> <tr> <td>Wynagrodzenie Rady Nadzorczej</td><td>163.776,60 zł</td></tr> </table>	Osobowy Fundusz Płac	409.620,25 zł	Bezosobowy Fundusz Płac	93.592,00 zł	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	163.776,60 zł
Osobowy Fundusz Płac	409.620,25 zł						
Bezosobowy Fundusz Płac	93.592,00 zł						
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	163.776,60 zł						
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty.	Nie występuje						
6) Wynagrodzeniu firmy audytorskiej wypłacanej lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:							
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	<table> <tr> <td>Brutto</td><td>25.443,60 zł</td></tr> </table>	Brutto	25.443,60 zł				
Brutto	25.443,60 zł						
b) inne usługi poświadczające,	<table> <tr> <td></td><td>zł</td></tr> </table>		zł				
	zł						

c) usługi doradztwa podatkowego,	zł
d) pozostałe usługi,	zł
6.	
1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;	Nie występuje
2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;	W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;	Nie dokonano zmian
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Zmiany dokonano w Zestawieniu Zmian w Kapitale Własnym
7.	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	Nie dotyczy
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
b) procentowym udziale,	Nie dotyczy
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	Nie dotyczy
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych.	Nie dotyczy
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	Nie dotyczy
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	Nie dotyczy
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie	Nie dotyczy

kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;	
4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie dotyczy
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji.	Nie dotyczy
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie dotyczy
- przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,	Nie dotyczy
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,	Nie dotyczy
- wartość aktywów trwałych,	Nie dotyczy
- przeciętne roczne zatrudnienie,	Nie dotyczy
d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;	Nie dotyczy
5) Informacje o:	
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Nie dotyczy
8.	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy
1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	Nie dotyczy
a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości	Nie dotyczy

firmy i opis zasad jej amortyzacji,	
2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	Nie dotyczy
a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie dotyczy
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	Nie dotyczy
9.	
W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.
10.	
Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Wyniki GZM Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM w wysokości 1.979.419,72 zł w 29 nieruchomościach Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 115.802,27 zł w 12 nieruchomościach. Fundusz remontowy Wynik dodatni w 35 nieruchomościach w wysokości 10.666.708,20 zł Wynik ujemny w 1 nieruchomości w wysokości 31.113,64 zł Wskaźniki płynności: 1) wskaźnik płynności I 1,04 2) wskaźnik płynności II 1,04 3) wskaźnik płynności III 0,80 <u>Powyższe wskaźniki informują o dobrej sytuacji finansowej i płatniczej.</u> Wskaźnik płynności I i II zapewniający wystarczającą płynność mieści się w granicach 1,5 do 2,0. Wskaźnik III oscylujący wokół jedności i powyżej jest zadowalający.

Rozliczenie zmian w majątku trwałym w 2025r.

Pozycja bilansu	Nazwa grupy majątku trwałego	Stan na 01-01-2025	Wartości nabycia / k-a upytworzenia										Stan na 31-12-2025				Środki trwałe netto na 31-12-2025				Środki trwałe umorzone w 100%
			Zmniejszenia										wartości	z inwent.	zakup	nieodpł.	pozostałe	sprzed. i likw.	Zmniejszenia		odrekb. własn. lne
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
I	2	11																			
A 1.3.	Aktywa trwałe inne wart. niemiat. i prawne	121 639,62			4 604,08					126 243,70											
II	Finansowe aktywa trwałe	0,00								0,00											
	Gruntowy własny Czerwik	4 859 284,35			0,00			1 027,00		4 807 352,35											
	Gruntowy własny Czerwik	156 872,30								156 872,30											
	Pracowni własny Czerwik	1 941 824,13						45,60		1 941 869,73											
I. a)	Rozsaz grunty-roszawa wierz. ułyst.	6 057 980,98	0,00		0,00					6 057 980,98											
	Budynki mieszkalne pozostałe	46 635 759,58	49 368,98		0,00					46 685 128,56											
	Budynki	797 344,68	0,00		0,00					797 344,68											
b)	Rozsaz budynki i budowle	47 433 104,38	49 368,98		0,00					47 482 473,36											
c)	"a"-s"-s"-s" Maszyn i urzadzania																				
d)	"a"-s"-s"-s" Maszyn i urzadzania	443 915,02	0,00		5 085,99					448 901,01											
	"a"-s"-s"-s" Maszyn i urzadzania	358 123,84	0,00		0,00			118 268,04		239 855,88											
	Rozsaz grupa "a"-s"-s"	802 038,86	0,00		5 085,99					807 124,85											
	Środki trwałe w budowie	9 366,00	0,00					0,00		9 366,00											
2.																					
II	Rozsaz rzeczowe aktywa trwałe	54 302 510,22	49 368,98		5 085,99			0,00		54 356 965,19											
III	Wartości niematerialne i prawne	0,00								0,00											
IV	Wartości długoterminowe	0,00								0,00											
V	Wartości finansowe	28 068,25								28 068,25											
II. 1.4)	Ogółem aktywa trwałe:	54 453 018,99	49 368,98		9 690,97		0,00	-22 761,41		54 453 018,99											
	Budynki mieszkalne i pozostałe	0,00								0,00											

Chojnice, 26.05.2026r

Sposób:

Iwona Kryska

specjalista ds. windykacji

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

Zestawienie zmian w kapitale własnym na 31.12.2025r.

KONTO	BO	ZMNIEJSZENIA	ZWIĘKSZENIA	BZ
Fundusz Zasobowy "802"	8 929 434,42	521 221,60	-23 173,54	8 385 039,28
Fundusz Udziałowy "801"	55 253,94	1 870,61	0,00	53 383,33
Fundusz Wkładów Zaliczkowych "803"	63 006,70	63 006,70	0,00	0,00
Fundusz Wkładów Mieszkaniowych "804"	554 635,09	63 467,97	22 185,70	513 352,82
804/807		-293 455,34		-293 455,34
804/808		0,00	124 994,15	124 994,15
804 netto				344 891,63
805	34 020 000,00	1 865 321,13	1 687 431,22	33 842 110,09
805/807		-34 021 811,14		-34 021 811,14
805/808			7 129 162,43	7 129 162,43
805 netto				6 949 461,38
Fundusz aktual.wyceny "807"	34 185 271,50	547 458,79	226 360,86	33 864 173,57
Zmniejszenie Funduszu z tyt. umorz.przeksz. "808"	-28 199 155,78	694 286,67	194 383,75	-28 699 058,70
Kapitał z aktualizacji wyceny (konto 807/808)	5 986 115,72	1 241 745,46	420 744,61	5 165 114,87
Zysk netto z lat ubiegłych				0,00
Zysk netto				1 567 585,51
SUMA BILANSOWA				22 465 476,00

Fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych przedstawiony został po uwzględnieniu konta "807" i "808"

konto "803" wykazano w bilansie w pozycji zobowiązania krótkoterminowe (inne)

Chojnice, dnia 26.05.2026r.

Sporządził:

**Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń
międzyokresowych.**

L.p.	Wyszczególnienie	Stan rozliczeń na	
		31.12.2025	31.12.2024
1.	Rozliczenia międzyokresowe czynne:		
	- prenumerata	3 636,57	3 095,00
	- pozostałe (przeglądy, ubezpieczenia, parkingi, podatek naliczony)	352 046,72	1 280 146,01
	- niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	1 979 419,72	2 464 736,70
	- ujemny wynik f. remont. w tym:	<u>31 113,64</u>	<u>53 875,05</u>
	- krótkoterminowe	25 006,80	25 006,80
	- długoterminowe	6 106,84	28 868,25
	Razem rozliczenia czynne:	2 366 216,65	3 801 852,76
2.	Rozliczenia międzyokresowe bierne:		
	- nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	115 802,27	7 992,34
	- inne	13 416,34	656 045,99
	Razem rozliczenia bierne:	129 218,61	664 038,33

Data 26.05.2026r.

Sporz.:

Tabela zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmuje stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego na 31.12.2025r.

Wyszczególnienie	Fundusz		
	zasobowy	z aktualizacji wyceny	Rezerwow Kapitał akcyjny w spółdzielniach nie występuje
1. Stan funduszu na początek okresu	8 929 434,42	-356 355,84	
a) zwiększenia:			
- z zysku (ustawowo)			
- z zysku (ponad wymagane ustawowo)			
- dopłaty			
- inne	-23 173,54	226 360,86	
b) zmniejszenia:			
- pokrycie straty			
- dywidendy			
- inne	521 221,60	321 097,93	
2. Stan funduszu na koniec okresu	8 385 039,28	-451 092,91	

Wyszczególnienie	Fundusz		
	udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych
1. Stan funduszu na początek okresu	55 253,94	554 635,09	34 020 000,00
a) zwiększenia:			
- wpłata			
- nominalna kwota umorzenia kredytu		12 402,29	
- wyodrębnienie praw do lokali			
- inne (zaks. różnic, przeks. z tyt. sprzedaży, spadków, przeks. udziałów z lat poprzednich itp.)		9 783,41	1 687 431,22
b) zmniejszenia:			
- wypłata (przeksięg. z tyt. rozliczenia w czasie)	1 840,51		
- wyodrębnienie praw do lokali		53 684,56	177 889,91
- inne (zaks. różnic, przeks. z tyt. sprzedaży, spadków itp.)	30,10	9 783,41	1 687 431,22
2. Stan funduszu na koniec okresu	53 383,33	513 352,82	33 842 110,09

sporządził:
26.05.2026r.

