

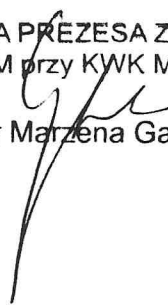
WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2025 ROK

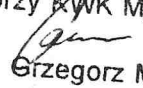
Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa przy KWK "Mysłowice" z siedzibą w Mysłowicach powstała i rozpoczęła swoją działalność statutową 20 lipca 1982 roku na podstawie Uchwały Zebrania Założycielskiego Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarejestrowana została 6 września 1982 roku w Sądzie Rejonowym w Katowicach w Rejestrze Spółdzielczym RS – 849. Numer ewidencyjny Spółdzielni KRS 0000180555.

W latach 1985 – 1988 prowadziła działalność inwestycyjną, zasoby mieszkaniowe powstałe w wyniku tej działalności obejmowały 13 budynków mieszkalnych. W 2008 r. W wyniku przeniesienia własności 100% lokali mieszkalnych w jednym budynku powstała Wspólnota Mieszkaniowa. W 2009r. zakończono budowę i oddano do użytkowania dwa budynki mieszkalne, które w 2010r. wyodrębniły się jako Wspólnota. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę własnymi zasobami mieszkaniowymi, co jest podstawowym przedmiotem jej działalności oraz zarządza na zlecenie Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r. i zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji w najbliższych latach działalności statutowej.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości z 29.09.1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 76 z późniejszymi zmianami).

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
GSM przy KWK Mysłowice

mgr Marzena Gadomska

PREZES ZARZĄDU
GSM przy KWK Mysłowice

mgr Grzegorz Meisel

BILANS JEDNOSTKI
 sporządzony na dzień 31.12.2025

		w złotych				w złotych	
AKTYWA		Stan na dzień		PASywa		Stan na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024			31.12.2025	31.12.2024
A	AKTYWA TRWAŁE	1 052 895,15	1 087 713,30	A	FUNDUSZ WŁASNY	1 345 395,33	1 348 674,04
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Fundusz podstawowy	1 065 771,31	1 103 824,61
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1.	Fundusz udziałowy	67 488,93	72 410,43
2	Zaliczka na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	9 743,89	10 076,41
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 052 895,15	1 087 713,30	3.	Fundusz wkładów budowlanych	988 538,49	1 021 337,77
1.	Środki trwałe	1 052 895,15	1 087 713,30	II.	Fundusz zapasowy	134 605,50	136 291,85
a)	grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	1.	zasobowy	91 082,29	91 294,82
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 052 895,15	1 087 713,30	2.	zasobów mieszkaniowych	43 523,21	44 997,03
c)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
d)	środki transportu	0,00	0,00	IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	VI.	Zysk (strata) netto	145 018,52	108 557,58
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	5 556 617,22	5 688 982,05
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	-	długoterminowe	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	-	krótkoterminowe	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	-	długoterminowe	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	-	krótkoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	II.	Zobowiązania długoterminowe	3 419 532,57	3 740 954,35
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	1.	Zobowiązania długoterminowe	3 419 532,57	3 740 954,35
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	a)	Kredyty i pożyczki	3 419 532,57	3 740 954,35
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji długoterminowych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	5 849 117,40	5 949 942,79	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
I.	Zapasy	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	e)	inne	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 137 084,65	1 948 027,70
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	1.	Zobowiązania krótkoterminowe	621 531,59	593 336,92
4.	Towary	0,00	0,00	a)	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
5.	Zaliczka na towary	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	165 712,14	152 962,71	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
1.	Należności krótkoterminowe	165 712,14	152 962,71	d)	z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności	273 390,34	357 693,76
a)	z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty	57 533,83	58 661,51	-	do 12-tu miesięcy	257 277,81	300 281,23

	- do 12-tu miesięcy	57 533,83	58 661,51		- powyżej 12-tu miesięcy	16 112,53	57 412,53
	- powyżej 12-tu miesięcy	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	366,16	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c)	od lokatorów	108 178,31	93 935,04	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	37 904,35	29 184,90
d)	Inne	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
e)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	i)	wobec lokatorów	290 074,60	188 228,91
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 026 244,13	1 796 711,34	j)	z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	k)	inne	20 162,30	18 229,35
a)	- udziały lub akcje	0,00	0,00	2.	Fundusze specjalne	1 515 553,06	1 354 690,78
b)	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a)	fundusze remontowe	1 515 553,06	1 354 690,78
c)	-udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne fundusze	0,00	0,00
d)	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
e)	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 026 244,13	1 796 711,34	1.	Nadwyżka przychodów nad kosztami w GZM	0,00	0,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 026 244,13	1 796 711,34	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00		- długoterminowe	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 657 161,13	4 000 268,74				
1.	Nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM	98 174,62	149 444,13				
2.	Inne rozliczenia	46 257,47	9 898,79				
3.	Ujemne saldo funduszu remontowego	3 512 729,04	3 840 925,82				
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00				
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (A+B+C+D)	6 902 012,55	7 037 656,09		PASYWA razem (A+B)	6 902 012,55	7 037 656,09

Mysłowice, dn. 17.03.2026r.
 miejscowość, data

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 GSM przy KW/K Mysłowice
 mgr Marianna Gadomska

PREZES ZARZĄDU
 GSM przy KW/K Mysłowice
 mgr Grzegorz Meiss

Rachunek zysków i strat (porównawczy)

sporządzony na dzień 31.12.2025r.

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2025	2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 040 529,93	4 295 718,99
	- od jednostek powiązanych		0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	5 040 529,93	4 295 718,99
	a) z opłat za lokale	4 538 474,06	3 879 567,80
	b) z działalności pozostałej	502 055,87	416 151,19
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	4 981 184,16	4 309 828,20
I.	Amortyzacja	0,00	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	2 683 513,63	2 237 551,42
III.	Usługi obce	300 471,48	311 432,65
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	354 784,44	304 911,74
	-podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	479 999,74	422 574,51
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	91 666,11	80 687,53
	- świadczenia emerytalne	10 408,92	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 070 748,76	952 670,35
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	4 981 184,16	4 309 828,20
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 596 865,73	3 975 623,38
	b) z działalności pozostałej	384 318,43	334 204,82
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	59 345,77	-14 109,21
D.	Pozostałe przychody operacyjne	35 429,73	588,69
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	35 429,73	588,69
	1. gospodarka zasobami mieszkaniowymi	34 480,67	95,00
	2. pozostałej działalności	949,06	493,69
E.	Pozostałe koszty operacyjne	33 996,49	7 613,07
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	33 996,49	7 613,07
	1. gospodarka zasobami mieszkaniowymi	33 993,06	7 613,07
	2. pozostałej działalności	3,43	0,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	60 779,01	-21 133,59
G.	Przychody finansowe	41 381,05	41 060,20
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym :	41 381,05	41 060,20

	1. gospodarka zasobami mieszkaniowymi	702,60	4 205,68
	2. pozostałej działalności	40 678,45	36 854,52
	- 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
V.	Inne	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	86,61	0,00
I.	Odsetki, w tym:	86,61	0,00
	a. dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
	b. gospodarka zasobami mieszkaniowymi	86,61	0,00
	c. pozostała działalność	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
IV.	Inne	0,00	0,00
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	102 073,45	19 926,61
	1. gospodarka zasobami mieszkaniowymi	-57 288,07	-99 367,97
	2. pozostałej działalności	159 361,52	119 294,58
J.	Podatek dochodowy	14 343,00	10 737,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	0,00	0,00
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	57 288,07	99 367,97
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L - Ł)	145 018,52	108 557,58

Mysłowice, dn. 17.03.2016.
Miejscowość, data

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU
GSM przy KWK Mysłowice
.....
Data i podpis Kierownika Jednostki
mgr Marzena Gadomska

PREZES ZARZĄDU
GSM przy KWK Mysłowice
.....
Data i podpis osoby

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA rok 2025

1. Wycena aktywów trwałych.

Podstawowe aktywa trwałe Spółdzielni to budynki mieszkalne. W roku sprawozdawczym nie dokonano aktualizacji wartości budynków mieszkalnych. Budynki mieszkalne nie podlegają amortyzacji. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych umorzenie budynków obciąża bezpośrednio fundusze własne Spółdzielni. Jednocześnie Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego odpisy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art. 6 ust. 3 Ustawy).

Pozostałe zmiany w składnikach majątku trwałego spowodowane były roczną ratą umorzenia. Szczegółowy zakres zmian aktywów trwałych, umorzenia przedstawia Tab. nr 1.

Należności długoterminowe w okresie sprawozdawczym nie występują.

2. Wycena aktywów obrotowych.

Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej. Ilości kupowanych materiałów wynikają z bieżących potrzeb, rozliczane są po cenie nabycia bezpośrednio w koszty w momencie zakupu.

Należności krótkoterminowe i środki pieniężne wycenione zostały według wartości nominalnej.

Należności krótkoterminowe obejmują w szczególności zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

Stan należności za lokale mieszkalne :

- stan na początek roku	93.935,04 zł
- stan na koniec roku	108.178,31 zł

Pozostałe należności krótkoterminowe to głównie należności z tytułu odsprzedaży energii cieplnej, dzierżawy dachów, gruntów, a także zaległości za najem lokali użytkowych.

Struktura środków pieniężnych na dzień bilansowy była następująca :

środki pieniężne w kasie	349,63 zł
środki na rachunkach bieżących	2.025.894,50 zł
środki na lokatach terminowych	0,00 zł
razem środki pieniężne	2.026.244,13 zł

3. Struktura i zmiany funduszy własnych przedstawiają się następująco :

Fundusz	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
I. Fundusze podstawowe	1.103.824,61	1.065.771,31
1. udziałowy	72.410,43	67.488,93
2. wkładów mieszkaniowych	10.076,41	9.743,89
3. wkładów budowlanych	1.021.337,77	988.538,49
II. Fundusze zapasowe	136.291,85	134.605,50
1. zasobowy	91.294,82	91.082,29
2. zasobów mieszkaniowych	44.997,03	43.523,21

Zmiany w funduszach spowodowane były obciążeniem roczną ratą umorzenia części budynków mieszkalnych.

4. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariacie porównawczym.

5. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni wynikają z zaciągniętych na cele termomodernizacji budynków kredytów, które zostały udzielone przez Bank PKO BP (okres spłaty 15 lat).

Na dzień bilansowy stan kredytów jest następujący :

budynek W. Skotnica 88 – 88C	367.454,61 zł
“ “ 90A- 90D	362.401,04 zł
“ “ 92A,B	325.769,15 zł
“ “ 94 – 94C	530.890,62 zł
“ “ 92C,D	269.183,72 zł
“ “ 98 – 98E	802.358,96 zł
budynek Bończyka 76 – 76a	293.518,76 zł
“ “ 72 – 72a	273.479,67 zł
“ “ 74	194.476,04zł

Razem kredyty długoterminowe: 3.419.532,57zł

Zabezpieczeniem kredytów jest fundusz remontowy każdego budynku.

6. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują w szczególności :

- bieżące zobowiązania z tyt. dostaw, usług
- powyżej 12 m-cy to kaucja zabezpieczająca wykonanie robót termomodernizacji

Pozostałe zobowiązania to m. in. kaucja za najem lokali użytkowych, nie podjęte udziały członkowskie.

7. Fundusze specjalne.

Fundusze specjalne w Spółdzielni o fundusze remontowe zasobów mieszkaniowych.

Od 2013 r. zgodnie z Uchwałą WZCz i RN tworzony jest fundusz celowy na termomodernizację budynków mieszkalnych. Ewidencja funduszu remontowego bieżącego i funduszu celowego prowadzona jest na poszczególne budynki.

Szczegółowe zestawienie sald funduszy na budynki zawiera Tabela nr 2.

Natomiast cała gospodarka remontowa Spółdzielni za rok sprawozdawczy (przychody i koszty) została ujęta w Załączniku nr 1 do Informacji dodatkowej .

W bilansie salda funduszy remontowych zostały przedstawione w sposób następujący:

- ujemne salda (realizacja termomodernizacji) w Aktywach poz. B IV 3
- dodatnie salda w Pasywach poz. B III 2

8. Rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Treść	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
A. Czynne rozliczenia	159.342,92	144.432,09
międzyokresowe kosztów		
1. ubezpieczenie majątku	7.499,00	7.996,00
2. rozliczenie kosztów c.o.	2.399,79	38.261,47
3. nadwyżka koszt. nad przych. GZM	149.444,13	98.174,62
B. Bierne rozliczenia	0,00	0,00
międzyokresowe kosztów		
1. nadwyżka przych. nad kosztami w zakresie c.o.	0,00	0,00
2. nadwyżka przychodów nad kosztami w zakresie GZM	0,00	0,00

9. Szczegółowe rozliczenia wyniku w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM):

1) stan na początek roku	-149.444,13zł
2) Uchwała WZCz nr o przeznaczeniu zysku za 2024r.	<u>+ 108.557,58zł</u>
	- 40.886,55zł
3) przeniesienie wyniku GZM za 2025 r.	<u>- 57.288,07zł</u>
4) stan na koniec roku	- 98.174,62 zł

10. Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części :

- a) wynik z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych (GZM), który przechodzi na następny rok i jest zwolniony z podatku
- b) wynik z własnej działalności gospodarczej, która podlega opodatkowaniu p.d.o.p.

Rachunek zysków i strat za rok sprawozdawczy sporządzono zgodnie ze stanowiskiem KSR wybierając wariant II w zakresie prezentacji wyniku, a mianowicie : wynik GZM w rachunku zysków i strat wykazany jest za dany rok obrotowy, natomiast narastająco wykazany jest na rozliczeniach międzyokresowych.

- 12. Zatrudnienie w Spółdzielni na dzień sporządzenia sprawozdania wynosiło 4 osób na umowę o pracę.
- 13. Nie miały miejsca transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.
- 14. Żadne zobowiązania warunkowe ani potrącenia w Spółdzielni nie występowały.
- 15. Nie ma zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni.
- 16. Spółdzielnia nie spełnia warunków do obowiązku badania sprawozdania finansowego.

Gospodarka remontowa za 2025r.

I. Fundusz remontowy bieżący	
1. Saldo na początek roku	275 736,14 zł
2. Odpis roczny na fundusz	558 369,48 zł
3. Wykonane remonty	-108 035,71 zł
4. Przeksięgowanie na finansowanie termomodernizacji	-212 229,66 zł
5. Saldo funduszu remontowego na 31.12.2025r.	513 840,25 zł
II. Fundusz remontowy bieżący na poszczególne budynki	
1. Budynek Bończyka 76 – 76a	
saldo 01.01.2025r.	-6 080,47 zł
odpis roczny	30 252,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-22 231,35 zł
przeksięgowanie na finansowanie termomodernizacji	-10 149,45 zł
saldo na 31.12.2025r.	-8 209,27 zł
2. Budynek Bończyka 74	
saldo 01.01.2025r.	-41 308,96 zł
odpis roczny	29 904,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	0,00 zł
przeksięgowanie na finansowanie termomodernizacji	-16 141,54 zł
saldo na 31.12.2025r.	-27 546,50 zł
3. Budynek Bończyka 70 – 70a	
saldo 01.01.2025r.	62 381,39 zł
odpis roczny	27 420,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-2 490,59 zł
saldo na 31.12.2025r.	87 310,80 zł
4. Budynek Bończyka 72 – 72a	
saldo na 01.01.2025r.	-52 582,04 zł
odpis roczny	31 440,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	0,00 zł
przeksięgowanie na finansowanie termomodernizacji	-11 198,85 zł
saldo na 31.12.2025r.	-32 340,89 zł
5. Budynek Bończyka 66 – 66a	
saldo 01.01.2025r.	66 891,93 zł
odpis roczny	25 776,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-8 883,61 zł

saldo na 31.12.2025r.	83 784,32 zł
6. Budynek Bończyka 68	
saldo 01.01.2025r.	7 543,11 zł
odpis roczny	14 628,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-2 885,03 zł
saldo 31.12.2025r.	19 286,08 zł
7. Budynek Wielka Skotnica 92c – 92d	
saldo 01.01.2025r.	24 354,22 zł
odpis roczny	37 620,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-1 344,85 zł
przebieganie na finansowanie termomodernizacji	-17 257,49 zł
saldo 31.12.2025r.	43 371,88 zł
8. Budynek Wielka Skotnica 94 - 94c	
saldo 01.01.2025r.	56 634,82 zł
odpis roczny	74 100,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-1 392,24 zł
przebieganie na finansowanie termomodernizacji	-34 671,81 zł
saldo na 31.12.2025r.	94 670,77 zł
9. Budynek Wielka Skotnica 92 - 92b	
saldo 01.01.2025r.	70 062,87 zł
odpis roczny	56 112,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-72,87 zł
przebieganie na finansowanie termomodernizacji	-20 306,06 zł
saldo na 31.12.2025r.	105 795,94 zł
10. Budynek Wielka Skotnica 98 – 98e	
saldo 01.01.2025r.	60 229,43 zł
odpis roczny	111 693,48 zł
wydatki z funduszu remontowego	-621,60 zł
przebieganie na finansowanie termomodernizacji	-52 489,83 zł
saldo na 31.12.2025r.	118 811,48 zł
11. Budynek Wielka Skotnica 90a - 90d	
saldo 01.01.2025r.	4 013,73 zł
odpis roczny	59 916,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-64 843,45 zł
przebieganie na finansowanie termomodernizacji	-24 790,68 zł
saldo na 31.12.2025r.	-25 704,40 zł
12. Budynek Wielka Skotnica 88 – 88c	

saldo 01.01.2025r.	23 596,11 zł
odpis roczny	59 508,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-3 270,12 zł
przebieganie na finansowanie termomodernizacji	-25 223,95 zł
saldo na 31.12.2025r.	54 610,04 zł

III. Fundusz remontowy celowy na termomodernizację

1. Saldo na początek roku per saldo	-3 103 764,35 zł
2. Odpis roczny	435 264,00 zł
3. Przebieganie fund. rem. bieżącego na finansowanie termomoder.	212 229,66 zł
4. Odsetki od kredytu	-266 487,29 zł
5. Prace i wydatki termomodernizacyjne	0,00 zł
6. Premia termomodernizacyjna	0,00 zł
7. Saldo funduszu na 31.12.2025r. per saldo	-2 889 544,40 zł

IV. Fundusz remontowy celowy na poszczególne budynki

1. Budynek Bończyka 76 – 76a

saldo 01.01.2025r.	-305 863,32 zł
wydatki termomodernizacji	0,00 zł
odsetki od kredytu	-22 008,89 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	10 149,45 zł
odpis roczny	24 204,00 zł
saldo na 31.12.2025r.	-293 518,76 zł

2. Budynek Bończyka 74

saldo na 01.01.2025r.	-207 441,08 zł
wydatki termomodernizacji	0,00 zł
odpis roczny	11 964,00 zł
odsetki od kredytu	-15 140,50 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	16 141,54 zł
saldo 31.12.2025r.	-194 476,04 zł

3. Budynek Bończyka 70 – 70a

saldo na 01.01.2025r.	260 273,00 zł
odpis roczny	23 844,00 zł
wydatki	0,00 zł
saldo 31.12.2025r.	284 117,00 zł

4. Budynek Bończyka 72 – 72a

saldo na 01.01.2025r.	-284 887,88 zł
-----------------------	----------------

odpis roczny	20 964,00 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	11 198,85 zł
odsetki od kredytu	-20 754,64 zł
saldo 31.12.2025r.	-273 479,67 zł
5. Budynek Bończyka 66 – 66a	
saldo na 01.01.2025r.	243 939,00 zł
odpis roczny	22 416,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	-166 786,42 zł
saldo 31.12.2025r.	99 568,58 zł
6. Budynek Bończyka 68	
saldo na 01.01.2025r.	132 978,00 zł
odpis roczny	12 720,00 zł
wydatki z funduszu remontowego	0,00 zł
saldo 31.12.2025r.	145 698,00 zł
7. Budynek Wielka Skotnica 92c - 92d	
saldo 01.01.2025r.	-295 490,29 zł
odpis roczny	30 096,00 zł
odsetki od kredytu	-21 046,92 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	17 257,49 zł
saldo 31.12.2025r.	-269 183,72 zł
8. Budynek Wielka Skotnica 94 – 94c	
saldo 01.01.2025r.	-586 267,95 zł
odpis roczny	59 280,00 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	34 671,81 zł
odsetki od kredytu	-38 574,48 zł
saldo na 31.12.2025r.	-530 890,62 zł
9. Budynek Wielka Skotnica 92 - 92b	
saldo 01.01.2025r.	-365 492,05 zł
odpis roczny	44 892,00 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	20 306,06 zł
odsetki od kredytu	-25 475,16 zł
saldo na 31.12.2025r.	-325 769,15 zł
10. Budynek Wielka Skotnica 98 – 98e	
saldo 01.01.2025r.	-880 728,89 zł
odpis roczny	89 352,00 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	52 489,83 zł

odsetki od kredytu	-62 867,31 zł
saldo na 31.12.2025r.	-801 754,37 zł
11. Budynek Wielka Skotnica 90a – 90d	
saldo 01.01.2025r.	-406 415,08 zł
odpis roczny	47 928,00 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	24 790,68 zł
odsetki od kredytu	-28 704,64 zł
saldo na 31.12.2025r.	-362 401,04 zł
12. Budynek Wielka Skotnica 88 – 88c	
saldo 01.01.2025r.	-408 367,81 zł
odpis roczny	47 604,00 zł
przebieganie funduszu bieżącego na fundusz termomodernizacji	25 223,95 zł
odsetki od kredytu	-31 914,75 zł
saldo na 31.12.2025r.	-367 454,61 zł
<u>V. Fundusz remontowy sieci c.o. za 2025r.</u>	
1. Saldo na początek roku	339 404,93 zł
2. Roczny odpis na remonty sieci c.o. i wymiennikowni	36 735,00 zł
3. saldo na 31.12.2025r.	376 139,93 zł

Na kwotę funduszy remontowych wykazanych w Pasywach bilansu złożyła się jeszcze kwota funduszu na pozostałe remonty – remont parkingu w wysokości 2 388,24 zł.

ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH, AMORTYZACJI, UMORZENIA 2025r.

TABELA NR 1 załącznik do informacji dodatkowej

Grupa środków trwałych	Wartość brutto			Umorzenie - amortyzacja			WARTOŚĆ NETTO 8 (4-7)
	Na początku roku 2	Zmiany + - 3	Na koniec roku 4 (2+3)	Na początku roku 5	Zmiany + - 6	Na koniec roku 7 (5+6)	
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	333 652,44	0,00	333 652,44	333 652,44		333 652,44	0,00
Budynki mieszkalne	2 307 040,78	Przeniesienie własności -	2 307 040,78	1 221 410,11	Roczna rata umorzenia + 34 605,62 Przeniesienie własności -	1 256 015,73	1 051 025,05
Budynki, budowle pozostałe	25 185,77	—	25 185,77	23 103,14	Roczna rata umorzenia + 212,53	23 315,67	1 870,10
Urządzenia techniczne	24 714,76	11448,14	36 162,90	24 714,76	11448,14	36 162,90	0,00
Pozostałe środki trwałe	19 578,16	—	19 578,16	19 578,16	—	19 578,16	0,00
RAZEM	2 710 171,91	0,00	2 721 620,05	1 622 458,61	+ 16 107,81	1 668 724,90	1 052 895,15
Wartości niematerialne i prawne	57 047,50	8370,88	65 418,38	57 047,50	8370,88	65 418,38	0,00

**Stan funduszy remontowych
 na dzień 31.12.2025r.**

Adres nieruchomości	Fundusz remontowy				
	Wn	bieżący	Ma	Wn	celowy
1	2	3	4	5	
1. Bończyka 76 - 76a	8 209,27		293 518,76		
2. Bończyka 74	27 546,50		194 476,04		
3. Bończyka 70 - 70a		87 310,80		284 117,00	
4. Bończyka 72 - 72a	32 340,89		273 479,67		
5. Bończyka 66 - 66a		83 784,32		99 568,58	
6. Bończyka 68		19 286,08		145 698,00	
7. W. Skotnica 92c - 92d		43 371,88	269 183,72		
8. W. Skotnica 94 - 94c		94 670,77	530 890,62		
9. W. Skotnica 92 - 92b		105 795,94	325 769,15		
10. W. Skotnica 98 - 98e		118 811,48	801 754,37		
11. W. Skotnica 90a - 90d	25 704,40		362 401,04		
12. W. Skotnica 88 - 88c		54 610,04	367 454,61		
I. Razem	93 801,06	607 641,31	3 418 927,98	529 383,58	
	Wn		Ma		
II. Fundusz na remont sieci				376 139,93	
III. Fundusz na pozostałe remonty				2 388,24	

Podane wyżej salda zostały zaprezentowane w bilansie:

Aktywa poz. B IV 3	saldo Wn (poz. 2 + poz. 4)	3 512 729,04
Pasywa poz. B III 20	saldo Ma (poz. 3 + poz. 5 + II + III)	1 515 553,06

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2025r.

część opisowa do bilansu

Suma bilansowa na dzień 31.12.2025r.: **6.902.012,55 zł**

AKTYWA

obejmują następujące pozycje:

I. Rzeczowe <u>aktywa trwałe</u> w wartości netto	1.052.895,15 zł
w tym:	
- budynki mieszkalne	1.051.025,05 zł
- budowle pozostałe – boisko	1.870,10 zł
II. <u>Aktywa obrotowe</u> ogółem	5.849.117,40 zł
w skład których wchodzi:	
1. należności krótkoterminowe	<u>165.712,14 zł</u>
- z tyt. dostaw, usług	57.533,83 zł
(odsprzedaż en. ciepłej, dzierżawy dachów i pozostałe)	
- z tyt. podatków	0,00 zł
- zaległości w opłatach za mieszkanie	108.178,31 zł
2. inwestycje krótkoterminowe	
środki pieniężne w kasie i na rach. Bank.	<u>2.026.244,13 zł</u>
z tego: w kasie	349,63 zł
rach. bank. Bieżące	2.025.894,50 zł
na lokatach termin.	0,00 zł
3. rozliczenia międzyokresowe	<u>3.657.161,13 zł</u>
w tym:	
- rata ubezpiecz. majątku, rozliczenie co.	46.257,47 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	98.174,62 zł
- ujemne saldo funduszy remontowych	3.512.729,04 zł
szczegółowe zestawienie zawarte	
w załączniku gospodarka remontowa za 2025r.	

PASYWA

I. Fundusze własne ogółem	1 345.395,33 zł
w tym:	
1. fundusze podstawowe w skład wchodzi	1 065.771,31 zł
- fundusz udziałowy	67.488,93 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	9.743,89 zł
- fundusz wkładów budowlanych	988.538,49zł

2. fundusze zapasowe	134.605,50 zł
- fundusz zasobowy	91.082,29 zł
- fundusz zasobów mieszkaniowych	43.523,21 zł
3. wynik finansowy – zysk netto za rok bieżący	145.018,52 zł

- 2 -

II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 5.556.617,32 zł
pozycja ta obejmuje w szczególności :

1. Zobowiązania długoterminowe	3.419.532,57 zł
są to kredyty zaciągnięte na okres 15 lat na termomodernizację bud. mieszkalnych	
2. Zobowiązania krótkoterminowe	2.137.084,65 zł
a) zobowiązania wobec pozostałych jednostek	621.531,59 zł
- z tyt. dostaw, usług	273.390,34 zł
(w tym kaucja gwarancyjna 16.112,53 zł)	
- zobowiązania budżetowe	37.904,35 zł
- zobowiązania wobec lokatorów z tytułu nadpłat	290.074,60 zł
- pozostałe	20.162,30 zł
obejmują m. in. kaucje, udziały członkowskie do zwrotu	
b) fundusze specjalne	1.515.553,06 zł
w Spółdzielni są to fundusze remontowe	

W roku sprawozdawczym fundusze remontowe zostały ujęte w bilansie w dwóch pozycjach: ujemne saldo funduszy remontowych, wynikające z przeprowadzonej termomodernizacji ujęte zostało w aktywach bilansu, natomiast salda pozostałe w pasywach – fundusze specjalne.

3. Rozliczenia międzyokresowe	0,00 zł
w tym:	
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	0,00 zł
- nadwyżka z zakresu c. o. do rozliczenia sezonu 2025/2026	0,00 zł