

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście za 2025 rok

1. Nazwa spółdzielni, siedziba spółdzielni, podstawowy przedmiot działalności, organ rejestrowy:
Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Pewność” w Dobrym Mieście ul. Grudziądzka 8A.
Podstawowym przedmiotem działalności, zgodnie ze statutem, jest: zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie.
Spółdzielnia 14.11.2002 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego otrzymując Nr KRS 000139137 – Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Wcześniejsza rejestracja w rejestrze Spółdzielni Nr 1007 Sąd Rejonowy w Olsztynie.
2. Spółdzielnia została utworzona na czas nieograniczony.
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.
4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości i nie ma okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.
5. Wyceny aktywów i pasywów w Spółdzielni dokonano w następujący sposób:
 - rzeczowe aktywa trwałe według cen nabycia z uwzględnieniem aktualizacji;
 - zapasy według cen nabycia;
 - amortyzacja liczona zgodnie z ustawą o rachunkowości, metodą liniową;
 - aktywa obrotowe według wartości nominalnej.
6. Rachunek zysków i strat Spółdzielnia sporządza według wersji Porównawczej ciągniętej.

Dobre Miasto, 31.03.2026 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

mgr Danuta Borek

CZŁONEK ZARZĄDU

Marta Kurtiak
insp. d/s ekonomicznych

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

mgr Danuta Borek

PREZES ZARZĄDU

mgr Jarosław Wolak

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Zakres zmian w aktywach trwałych.

A/ Wartości niematerialne i prawne:

(wartość brutto)

Stan na 1.01.2025 r.

– 20.766,33 zł.

Przychody –

4.264,83 zł.

W tym: oprogramowanie S.BIT moduł S_STR_W

3.053,23 zł.

Oprogr. S.BIT moduł S_FIN_W 2-gie stanowisko

1.211,60 zł.

Rozchody –

0 zł.

Stan na 31.12.2025 r. -

- 25.031,16 zł.

LP	RODZAJ	WARTOŚĆ POCZĄTKOWA				UMORZENIE			
		Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
1.	Program PŁACE	976,00	0	0	976,00	976,00	0	0	976,00
2.	Oprogramowanie S-bit	16561,50	4264,83	0	20826,33	16561,50	4264,83	0	20826,33
3.	Program „R2PŁATNIK”	3228,83	0	0	3228,83	3228,83	0	0	3228,83
	RAZEM	20766,33	4264,83	0	25031,16	20766,33	4264,83	0	25031,16

B/ Rzeczowe aktywa trwałe:

(wartość brutto):

Stan na 1.01.2025 r.

21.207.722,75 zł.

Przychody -

52.623,43 zł.

W tym:

- zakup – NOTEBOOK DELL + OFFICE 2021

2.762,55 zł.

- zakup - samochód Dacia Dokker

39.401,63 zł.

- zakup - komputery stacjonarne – 2 szt.

6.741,62 zł.

- zakup - wyposażenie placów zabaw

3.717,63 zł.

Rozchody -

82.815,66 zł.

W tym:

- sprzedaż własności gruntu – odrębna własność

1.843,54 zł.

- sprzedaż mieszkań na odrębną własność

59.046,78 zł.

- likwidacja komputera

3.949,39 zł.

- sprzedaż samochodu VW Caddy

17.975,95 zł

Stan na 31.12.2025 r.

21.177.530,52 zł.

Rzeczowe aktywa trwałe – wartość brutto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody	Rozchody	Stan na koniec roku
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	248741,95	0	0	248741,95
2.	Tereny mieszkaniowe	320983,27	0	1843,54	319139,37
3.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	20330396,40	0	59046,78	20271349,62
4.	Maszyny, urządzenia	166224,60	9504,17	3949,39	171779,38
5.	Środki transportu	32099,42	39401,63	17975,95	53525,10
6.	Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	109277,11	3717,63	0	112994,74
	RAZEM	21207722,75	52623,43	82815,66	21177530,52

Umorzenie środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	82089,30	3731,14	0	85820,44
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	12648217,20	304500,83	40862,90	12911855,13
3.	Maszyny, urządzenia	129448,84	14055,55	3949,39	139555,00
4.	Środki transportu	32099,42	4596,90	17975,95	18720,37
5.	Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	99905,55	8937,10	0	108839,65
	RAZEM	12991757,31	335821,52	62788,24	13264790,59

Środki trwale w budowie -

Saldo na 31.12.2025 r. dotyczy inwestycji Orła Białego 9-11 – pompy ciepła, fotowoltaika
- 25.215,00 zł.

C. Należności długoterminowe.

Stan należności długoterminowych na 31.12.2024 r. wynosi 0,00 zł.

D. Długoterminowe aktywa finansowe.

Kwota - 5.110,75 zł. dotyczy:

- akcji TOWARZYSTWA UBEZPIECZEŃ UNIQA SPÓŁKA AKCYJNA - 5.000,- zł.
- udziałów wniesionych do Związku Rewizyjnego i PSS „Społem” - 110,75 zł.

2. Zakres zmian w aktywach obrotowych.

A. Zapasy.

Materiały wyceniane są według rzeczywistych cen zakupu. Stan zapasów magazynowych na 31.12.2025 r. – 8.126,06 zł. potwierdzony inwentaryzacją magazynu. Spadek stanu zapasów w magazynie o 209,68 zł. Aktualnie nie występuje potrzeba gromadzenia większych zapasów materiałów w magazynie.

B. Należności krótkoterminowe.

Należności wykazane zostały bez naliczonych odsetek. Odsetki są naliczane systematycznie, jednak ewidencja ich następuje w momencie wyegzekwowania. Odsetki te księgowane są na dobro przychodów finansowych.

W kwocie należności krótkoterminowych 288.788,37 zł. ujęte są zaległości czynszowe, które na 31.12.2025 r. wynoszą 271.006,04 zł. co stanowi 3,04 % rocznego wymiaru czynszu. Wskaźnik spadł o 0,38 % w stosunku do roku 2024, w którym wynosił 3,42 %.

Na kwotę należności krótkoterminowych 288.780,37 zł. składają się:

- z tytułu dostaw i usług – konta 200, 250 3.180,35 zł.
- z tytułu podatków, dotacji konta 221, 222 - 7.632,41 zł.
- inne – rozl. z tytułu znaczków – konto 234-001, PPK – 249-006 - 698,95 zł.
- należności od osób uprawnionych - 277.268,66 zł.
- W tym: lokale mieszkalne – 263.232,34 zł. w tym:
- konto 204-001 – lokale mieszkalne 262.771,38 zł.
- konto 208-005-001 – należność za usługi 460,96 zł.
- lokale użytkowe - 14.036,32 zł. w tym:
- konto 204-001 - lokale użytkowe - 8.234,66 zł.
- należności z tytułu energii cieplnej l. użytkowe - konto 204-003 - 5.801,66 zł.

C. Inwestycje krótkoterminowe.

Na kwotę inwestycji krótkoterminowych w wysokości: 3.534.575,10 zł. składają się:

1. Środki pieniężne i inne aktywa	3.534.575,10 zł.
z tego: środki pieniężne w kasie	4.257,51 zł.
środki pieniężne na rachunkach bankowych	729.317,59 zł.
środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat	2.800.000,00 zł.
inne środki pieniężne (weksle)	1.000,00 zł.

D. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Na pozycję Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 638.369,63 zł. składają się:

1. Inne krótkoterminowe rozliczenia okresowe - kwota 20.343,42 zł. – na pozycję składa się saldo WN konta 641 „Rozliczenia międzyokresowe” następujących poniesionych kosztów a dotyczących przyszłych okresów:
- opłacony program antywirusowy ESET do 10.10.2026 r. - 694,07 zł.
 - Polisa WARTA OC członków Zarządu na okres I kwartału 2026 r. - 600,00 zł.
 - Polisa WARTA ubezpieczenie majątku na okres I kwartału 2026 r. – 6.633,50 zł.
 - Polisa WARTA ubezp. sprzęt elektroniczny na okres I kwartału 2026 r. – 115,00 zł.
 - Polisa WARTA O C zarządców nieruchomości na okres I kwartału 2026 r. – 4.925,00 zł.
 - Polisa UNIQA – OC zarządcy nieruchomości na okres I kwartału 2026 r. - 790,00 zł.
 - opłacony program XOPERO archiwowania danych do 27.05.2026 r. - 585,55 zł.
 - Wolters Kluwer Polska – LEX Księgowość Standard na okres od 1.01.2026 r. do 31.10.2026 r. - 1.882,87 zł.
 - opłacona prenumerata Gazety Podatkowej oraz programu DRUKI za 2026 r. - 1.292,95 zł.
 - podpis kwalifikowany Wolak J. do 31.03.2028 Borek D. do 31.03.2027 r. - 812,38 zł.
 - podpis kwalifikowany Kurtiak M. do 13.11.2026 r. - 220,45 zł.
 - odnowienie abonamentu R2Płatnik (Symfonia) do 7.10.2026 r. - 558,73 zł.
 - Media Word aktualizacja danych Sp-ni w Google do 17.10.2029 r. - 302,80 zł.
 - Polisa WARTA ubezpieczenie samochodu Dacia Dokker do 4.06.2026 r. - 930,12 zł.
- Wydatki te zostaną odniesione w koszty działalności roku 2026 i w latach następnych.

2. Saldo Wn funduszu remontowego – Saldo Wn konta 855 – na 31.12.2025 r. kwota 618.026,21 zł.

Poniżej zestawienie sald WN i MA kont 646 i 855 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości wg stanu na 31.12.2025 r.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW NIERUCHOMOŚCI ORAZ STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO WG STANU NA 31.12.2025 R.					
L.p.	Wyszczególnienie	Wynik nieruchomości (Saldo WN konta 646 na 31.12.2025 r. nadwyżka kosztów nad przychodami)	Wynik nieruchomości (Saldo MA konta 646 na 31.12.2025 r. nadwyżka przychodów nad kosztami)	Stan funduszu remontowego (Saldo WN konta 855 na 31.12.2025 r. - niedobór)	Stan funduszu remontowego (Saldo MA konta 855 na 31.12.2025 r. - nadwyżka)
1.	Orla Białego 9,11/lokal użytkowy SPOŁEM	0,00	6487,34	-6501,41	0,00
2.	Gdańska 6	0,00	2347,88	0,00	3430,71
3.	Gdańska 8	0,00	1930,87	-10889,33	0,00
4.	Pionierów 9a	0,00	4466,03	0,00	9690,22
5.	Pionierów 11a	0,00	2242,03	-40597,64	0,00
6.	Pionierów 15	0,00	3832,32	-115557,76	0,00
7.	Chodkiewicza 5a	0,00	7247,27	-63579,70	0,00
8.	Chodkiewicza 7a	0,00	3761,39	-54240,66	0,00
9.	Chodkiewicza 9a	0,00	2277,00	-44081,05	0,00
10.	Chodkiewicza 11	0,00	4429,01	-116982,39	0,00
11.	Chodkiewicza 11a	0,00	3772,90	-71158,96	0,00
12.	Zwycięstwa 17	0,00	16694,53	0,00	162495,17
13.	Grudziądzka 2	0,00	5876,12	0,00	19823,21
14.	Grudziądzka 4	0,00	3928,22	-27860,98	0,00
15.	Grudziądzka 6	0,00	1649,73	-22487,11	0,00
16.	Grudziądzka 7a	0,00	14113,12	0,00	98711,56
17.	Grudziądzka 8	0,00	15193,86	0,00	125805,32
18.	Grudziądzka 9	0,00	9379,53	0,00	41873,17
19.	Grudziądzka 10	0,00	10227,85	0,00	195487,54
20.	Grudziądzka 12	0,00	15142,23	0,00	368240,40
21.	Grudziądzka 14	0,00	18725,83	-44089,22	0,00
22.	Grudziądzka 16	0,00	14217,47	0,00	66040,04
23.	Grudziądzka 18	0,00	13075,20	0,00	112130,80
24.	Grudziądzka 19	0,00	7836,87	0,00	141052,68
25.	Grudziądzka 20	0,00	9877,44	0,00	124383,06
26.	Łużycka 30	0,00	7203,24	0,00	54948,40
27.	Łużycka 32	0,00	22370,41	0,00	132875,52
28.	Łużycka 34	0,00	17594,62	0,00	250272,41
	RAZEM LOKALE MIESZK.	0,00	245900,31	-618026,21	1907260,21
29.	Orla Białego - PSS Spółem	0,00	12628,25	0,00	0,00
30.	Mienie Sp-ni	0,00	0,00	0,00	169141,22
	RAZEM SP-NIA	0,00	258528,56	-618026,21	2076401,43
	PER SALDO		258528,56		1458375,22

3. Zakres zmian w kapitale (funduszach) własnych.

Zmiany w kapitale (funduszach) własnych nastąpiły w związku:

- w zakresie funduszu udziałowego – zmiany w związku ze zbyciem mieszkania, czy śmiercią członka.
- w zakresie funduszu zasobowego – zmniejszenie funduszu wynika z zaksięgowania rocznego umorzenia dotyczącego budynków niemieszkalnych zajętych na potrzeby własne – budynek bazy konserwacyjno-remontowej z magazynem, mieszkań lokatorskich w części sfinansowanej dotacją budżetową, budowli placu zabaw, wyksięgowanie wartości terenów mieszkaniowych w związku ze sprzedażą mieszkań na odrębną własność. Natomiast zwiększenie funduszu wynika z odpłatności za grunt w związku z przekształceniem praw.
- w zakresie funduszu wkładów – zmiany wynikają w związku z wyksięgowaniem wkładów w momencie nabycia odrębnej własności lokalu.

Poniżej zestawienie zmian w kapitałach własnych:

Lp.	Wyszczególnienie	B.O. na 1.01.2025 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2025 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny (1+4+5)	8927815,16	97809,58	405254,22	8620370,52
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy (2+3)	7411087,74	0,00	303480,21	7107607,53
2	Fundusz udziałowy 801	63700,25	0,00	1500,15	62200,10
3	Fundusz wkładów ogółem (3a+3b+3c)	7347387,49	0,00	301980,06	7045407,43
3a	Fundusz wkładów zaliczkowych 805	199,99	0,00	0,00	199,99
3b	Fundusz wkładów lokatorskich 806	20382,55	0,00	481,26	19901,29
3c	Fundusz wkładów budowlanych 807	7326804,95	0,00	301498,80	7025306,15
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy (4a+4b+4c)	1432389,69	144,21	17436,28	1415097,62
4a	Fundusz zasobów mieszkaniowych (802)	1439395,57	144,21	16838,66	1422701,12
4b	Fundusz zasobów mieszkaniowych - place zabaw (803)	-7005,88	0,00	597,62	-7603,50
5.	Zysk netto	84337,73	97665,37	84337,73	97665,37

4. Zakres zmian w zobowiązaniach i rezerwach na zobowiązaniach.

A/ Rezerwy na zobowiązania.

Zarząd Spółdzielni przyjął zasadę, że nie tworzy rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne, które zostaną wypłacone w przyszłości. Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne wypłacone na podstawie Regulaminu Wynagradzania są ujmowane w koszty w momencie ich wypłaty.

B/ Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

C/ Zobowiązania krótkoterminowe.

Na kwotę zobowiązań krótkoterminowych 3.534.017,76 zł. składa się:

1/ zobowiązania z tytułu dostaw i usług	679.432,15 zł.
W tym: konto 200	654.543,50 zł.
Konto 208-007 – kaucje za roboty	24.888,65 zł.
2/ zobowiązania z tytułu podatków, celi i ubezpieczeń	2.366,00 zł.
3/ zobowiązania wobec osób uprawnionych	775.818,18 zł.
- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	715.618,59 zł.
konto 204-001 – mieszk.	236.819,05 zł.
konto 204-002 – gaz	15.926,16 zł.
konto 204-004 - c.o. podzielniki	72.809,78 zł.
konto 204-005 – c.o. nadpłaty	390.063,56 zł.
konto 204-007 – domofony	0,04 zł.
- zobowiązania wobec lokali użytkowych	60.199,59 zł.
konto 204-001 – użytkowe	1.229,59 zł.
konto 208-006 – kaucje za lokale	58.970,00 zł.
5/ fundusze specjalne – fundusz na remonty	2.076.401,43 zł.

Zmiany stanu w funduszach specjalnych (per saldo) są następujące:

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU	PRZYCHODY	ROZCHODY	STAN NA KONIEC ROKU
1.	Fundusz na remonty	1313837,13	928422,03	783883,94	1458375,22
	z tego:				0,00
	- nieruchomości niedobór	-741355,73			-618026,21
	- nieruchomości nadwyżka	2055192,86			2076401,43
	- fundusz remontowy podstawowy	1034419,52	746480,74	769108,33	1011791,93
	- wymiana wodomierzy	277678,81	118777,73	0,00	396456,54
	- fundusz na remonty chodników, parkingów, dróg	1738,80	63163,56	14775,61	50126,75

D. Rozliczenia międzyokresowe.

W pozycji prezentowana jest nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - saldo Ma konta 646 - za rok 2025 kwota ta wyniosła 258.528,56 zł. (szczegółowe dane na str. 5 Informacji dodatkowej), kwota ta będzie bilansem otwarcia na 1.01.2026 r. tych nieruchomości.

ROK

2024 r.

2025 r.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM: MA 646 – 204.902,54 zł. MA 646 – 258.528,56 zł.

5. Rachunek zysków i strat.

Od 1.01.2017 rok Rachunek zysków i strat z wersji porównawczej zmieniono na wersję porównawczą ciągnioną.

W rachunku zysków i strat wyniki nieruchomości danego roku prezentowane są po poz. I. – Zysk (strata) netto odpowiednio w następujących pozycjach:

I. Nadwyżka przychodów roku bieżącego – za rok 2025 kwota 68.768,91 zł.

II. Nadwyżka kosztów roku bieżącego – za rok 2025 kwota 14.815,65 zł.

Rozliczenia poszczególnych nieruchomości za rok 2025 przedstawiamy poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik nieruchomości łącznie z dochodami z mienia za rok 2025 r.	
		Nadwyżka przychodów nad kosztami	Nadwyżka kosztów nad przychodami
1.	Orla Białego 9,11	1104,33	0,00
2.	Gdańska 6	0,00	-233,51
3.	Gdańska 8	2258,11	0,00
4.	Pionierów 9a	1623,84	0,00
5.	Pionierów 11a	0,00	-849,57
6.	Pionierów 15	884,10	0,00
7.	Chodkiewicza 5a	869,14	0,00
8.	Chodkiewicza 7a	775,13	0,00
9.	Chodkiewicza 9a	1681,03	0,00
10.	Chodkiewicza 11	0,00	-61,67
11.	Chodkiewicza 11a	2497,08	0,00
12.	Zwycięstwa 17	3988,49	0,00
13.	Grudziądzka 2	0,00	-1411,41
14.	Grudziądzka 4	0,00	-3412,61
15.	Grudziądzka 6	0,00	-3816,27
16.	Grudziądzka 7a	6259,82	0,00
17.	Grudziądzka 8	0,00	-3282,73
18.	Grudziądzka 9	4336,35	0,00
19.	Grudziądzka 10	1755,52	0,00
20.	Grudziądzka 12	0,00	-374,96
21.	Grudziądzka 14	677,62	0,00
22.	Grudziądzka 16	0,00	-1360,69
23.	Grudziądzka 18	0,00	-12,24
24.	Grudziądzka 19	830,22	0,00
25.	Grudziądzka 20	1813,62	0,00
26.	Łużycka 30	4747,40	0,00
27.	Łużycka 32	16847,78	0,00
28.	Łużycka 34	9761,74	0,00
	RAZEM LOKALE MIESZK.	62711,31	-14815,65
29.	Orla Białego - PSS Spółem	6057,60	0,00
	RAZEM SP-NIA	68768,91	-14815,65
	Per saldo		53953,26

Na pozostałej działalności tj. pozostałej sprzedaży, sprzedaży majątku trwałego, kosztach operacyjnych, przychodach finansowych Spółdzielnia za 2025 uzyskała dodatni wynik w kwocie netto + 97.665,37 zł. do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Na wynik ten składa się:

- dodatni wynik na pozostałej sprzedaży w kwocie (UNIQA)	+ 9.059,84 zł.
- dodatni wynik na przychodach i kosztach finansowych	+ 83.933,14 zł.
- dodatni wynik na pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych	+ 854,81 zł.
- dodatni wynik na sprzedaży majątku trwałego i materiałów	+ 3.917,59 zł.

Zarząd Spółdzielni wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczenie zysku na działalność statutową - dofinansowanie funduszu remontowego.

Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.:

Przychody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi -	7.265.064,19 zł.
Koszty uzyskania przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7.243.912,19 zł.
Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w związku z postanowieniami art.7 ust. 3-4a ustawy	
związana z utrzymaniem tych zasobów	- 21.152,00 zł.
Przychody uzyskane z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne:	890.889,34 zł.
- zwiększenie o różnicę za c.o. l. użytk. 12.2024 r. – 12.2025 r.	3.770,74 zł.
- zmniejszenie o dywidendę UNIQA	604,71 zł.
Przychody po korekcie	894.055,37 zł.

Koszty uzyskania przychodów z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne:	700.672,71 zł.
- zmniejszone o uregulowane odsetki budżetowe	88,00 zł.
- zmniejszenie o PK drobnych sald z lat ubiegłych	372,08 zł.
Koszty po korekcie	700.212,63 zł.
Zysk na gospodarce pozostałymi nieruchomościami i inne	+ 193.842,74 zł.
Podatek dochodowy od osób prawnych 9 % (CIT 8)	17.446,00 zł.

Wynik podatkowy - dodatni (-21.152,00 +193.842,74)	+ 172.690,74 zł.
Wynik księgowy - dodatni (gzm +62.896,80 pozostała dz. +106.167,83)	+ 169.064,63 zł.
Różnica (wyższy wynik podatkowy)	+ 3.626,11 zł.

Różnica wynika z :

- zwiększenie o koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (odsetki budżetowe + PK salda l. użytkowych)	- 460,08 zł.
-zmniejszenie dochodu o różnicę za co. lokali użytkowych	- 3.770,74 zł.
-zwiększenie dochodów o dywidendę	+ 604,71 zł.

RAZEM - **3.626,11 zł.**

Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)

Rok	2024	2025
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.O.	WN + 16.595,41 zł.	WN +18.067,27 zł.
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.Z.	WN + 18.067,27 zł.	WN +20.343,42 zł.
Zmiana stanu produktów	+ 1.471,86 zł.	+ 2.276,15 zł.

6. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

Spółdzielnia nie poniosła żadnych strat, ani nie osiągnęła żadnych zysków nadzwyczajnych w roku bieżącym i roku poprzednim.

7. Informacja o sprawach osobowych.

A/ Przeciętne zatrudnienie w 2025 roku przedstawiało się następująco:

- Zarząd	- 2,50 etatu,
- Administracja	- 3,00 etaty,
- Kierownik ds. tech.	- 1,00 etat,
- Administrator	- 0,50 etatu
- Konserwatorzy	- 3,50 etatu

OGÓŁEM

10,50 etatu

B/ Wynagrodzenie wypłacone Członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej

	w roku poprzednim	w roku obrotowym
Wynagrodzenie łącznie	350.443,32 zł.	367.606,54 zł.
z tego:		
1. Członkom Zarządu	324.995,12 zł.	324.995,12 zł.
2. Członkom Rady Nadzorczej	25.448,20 zł.	27.249,44 zł.

Informacje uzupełniające:

W roku bieżącym i w roku poprzednim nie udzielono pożyczek zarówno Członkom Zarządu jak i Rady Nadzorczej.

8. Informacje dodatkowe.

W roku bieżącym i roku poprzednim nie prowadzono transakcji z jednostkami powiązanymi, które nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W roku sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie Spółdzielni z żadną inną jednostką.

W świetle posiadanych przez Zarząd informacji nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Nie są znane Zarządowi żadne inne informacje, niż wymienione w informacji dodatkowej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki.

Dobre Miasto, dnia 31.03.2025 r.

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

CZŁONEK ZARZĄDU
Marta Kurtiak
insp. d/s ekonomicznych

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

PREZES ZARZĄDU
mgr Jarosław Wolak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"PEWNOŚĆ"
(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	7 943 065,68	8 246 291,19	A	Fundusze własne	8 620 370,52	8 927 815,16
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	7 107 607,53	7 411 087,74
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	62 200,10	63 700,25
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	20 101,28	20 582,54
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	7 025 306,15	7 326 804,95
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	1 415 097,62	1 432 389,69
II	Rzeczowe aktywa trwałe	7 937 954,93	8 241 180,44	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	Środki trwałe	7 912 739,93	8 215 965,44		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	482 061,24	487 635,92	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 359 494,49	7 682 179,20	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	32 224,38	36 775,76	VI	Zysk (strata) netto	97 665,37	84 337,73
d)	środki transportu	34 804,73	0,00	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	4 155,09	9 374,56				
2	Środki trwałe w budowie	25 215,00	25 215,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 792 546,32	3 784 945,21
	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00		– krótkoterminowa	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	5 110,75	5 110,75	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	5 110,75	5 110,75	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 534 017,76	3 580 042,6
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	5 110,75	5 110,75	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	5 110,75	5 110,75		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	4 469 851,16	4 466 469,18	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 457 616,33	1 524 849,8
I	Zapasy	8 126,06	8 335,74	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	8 126,06	8 335,74	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	679 432,15	655 308,5
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	679 432,15	655 308,5
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	288 780,37	340 996,49	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 366,00	2 366,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	775 818,18	867 175,26
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	715 618,59	816 030,56
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	60 199,59	51 144,70
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	4	Fundusze specjalne:	2 076 401,43	2 055 192,86
3	Należności od pozostałych jednostek	288 780,37	340 996,49		– w tym fundusz remontowy	2 076 401,43	2 055 192,86
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 180,35	2 473,99	IV	Rozliczenia międzyokresowe	258 528,56	204 902,54
	– do 12 miesięcy	3 180,35	2 473,99	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 632,41	12 335,83		– długoterminowe	0,00	0,00

c)	inne	698,95	441,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	258 528,56	204 902,54
e)	należności od osób uprawnionych:	277 268,66	325 745,67				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	263 232,34	284 750,76				
	– z tytułu lokali użytkowych	14 036,32	40 994,91				
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 534 575,10	3 357 386,71				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 534 575,10	3 357 386,71				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 534 575,10	3 357 386,71				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 533 575,10	3 356 386,71				
	– inne środki pieniężne	1 000,00	1 000,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	638 369,63	759 750,24				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 343,42	18 067,27				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	327,24				
3.	Saldo Wn funduszu remontowego	618 026,21	741 355,73				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	12 412 916,84	12 712 760,37		PASYWA razem (suma poz. A i B)	12 412 916,84	12 712 760,37

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWA "PEWNOŚĆ"
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2025 - 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, w tym:	8 039 544,29	8 035 318,31
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 901 713,74	7 820 597,86
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	7 853 353,57	7 772 741,32
	b) w tym z działalności własnej	48 360,17	47 856,54
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	2 276,15	53 253,99
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	135 314,40	161 466,46
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	240,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	7 966 451,62	7 849 546,65
I	Amortyzacja	40 697,43	26 941,50
II	Zużycie materiałów i energii	4 636 992,79	4 636 930,28
III	Usługi obce	1 056 747,51	1 036 724,33
IV	Podatki i opłaty, w tym:	194 521,93	194 941,93
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	960 004,80	898 297,02
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	209 063,25	195 478,41
	– emerytalne	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	868 423,91	860 233,18
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	7 966 451,62	7 849 546,65
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 792 732,97	7 849 546,65
	b) z działalności własnej	173 718,70	7 649 889,44
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	73 092,67	185 771,66
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	60 620,60	-76 805,33
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	12 472,07	262 576,99
D	Pozostałe przychody operacyjne	6 367,74	706,67
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	4 065,04	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	2 302,70	706,67
E	Pozostałe koszty operacyjne	1 473,24	2 675,22
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	1 473,24	2 675,22
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	77 987,17	183 803,11
G	Przychody finansowe	91 165,65	84 136,62
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	604,71	47,73
	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:	604,71	47,73
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	90 560,94	84 088,89
	– 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	88,19	42,69
I	Odsetki, w tym:	88,19	42,69
	– 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
IV	Inne	0,00	0,00

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	169 064,63	267 897,04
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	169 064,63	267 897,04
J	Podatek dochodowy	17 446,00	16 597,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	151 618,63	251 300,04
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	68 768,91	166 962,31
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	14 815,65	0,00
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	97 665,37	84 337,73