

**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
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	130 466 048,76	136 212 576,46	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	153 630 161,25	159 666 733,84
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	351 735,48	425 462,26	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	120 861 132,71	124 942 602,47
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	566 048,35	583 523,50
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 521 399,87	1 679 307,10
3	Inne wartości niematerialne i prawne	351 735,48	425 462,26	3	Fundusz wkładów budowlanych	117 773 684,49	122 679 771,87
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	32 055 526,39	32 223 549,02
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	129 995 788,68	135 668 589,60	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	129 995 788,68	135 668 589,60		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 264 930,63	3 336 328,25	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	126 282 593,09	132 046 923,97	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-1 772 389,85	-514 941,15
c)	urządzenia techniczne i maszyny	131 730,07	80 889,84	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	2 485 892,00	3 015 523,50
d)	środki transportu	255 417,99	150 538,73	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e)	inne środki trwałe	61 116,90	53 908,81				
2	Środki trwałe w budowie			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	58 237 924,08	51 862 867,73
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	2 848 507,00	3 102 632,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	1 254,60	1 254,60	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 848 507,00	3 102 632,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa	2 078 582,00	2 187 373,00
3	Od pozostałych jednostek	1 254,60	1 254,60		- krótkoterminowa	769 925,00	915 259,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	117 270,00	117 270,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				- długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	117 270,00	117 270,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	932 971,18	798 815,69
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	932 971,18	798 815,69
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	932 971,18	798 815,69
	– udzielone pożyczki			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>44 074 176,79</b>	<b>41 153 543,47</b>
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	117 270,00	117 270,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	117 270,00	117 270,00		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>81 402 036,57</b>	<b>75 317 025,11</b>	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	19 008 881,80	20 728 399,35
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	12 280 885,46	14 604 146,55
4	Towary				– do 12 miesięcy	12 280 885,46	14 604 146,55
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>9 903 010,24</b>	<b>9 136 726,05</b>	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
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	1 525 095,40	1 568 271,44
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	30 235,99	126 473,49
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	48 643,00	34 812,97
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	5 124 021,95	4 394 694,90
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	5 077 217,44	4 357 596,17
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	46 804,51	37 098,73
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	25 065 294,99	20 425 144,12
3	Należności od pozostałych jednostek	9 903 010,24	9 136 726,05		– w tym fundusz remontowy	24 808 090,18	20 246 153,59
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 649 107,74	339 655,90	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10 382 269,11</b>	<b>6 807 876,57</b>
	– do 12 miesięcy	1 649 107,74	339 655,90	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	8 906 218,73	4 859 292,80
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	35 330,65		– długoterminowe	750 911,73	546 691,52

c)	inne	293 002,19	250 893,64		- krótkoterminowe	8 155 307,00	4 312 601,28
d)	dochodzone na drodze sądowej	416 474,32	184 691,11	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 476 050,38	1 948 583,77
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	7 544 425,99	8 326 154,75				
	- z tytułu lokali mieszkalnych	6 753 961,66	7 482 461,08				
	- z tytułu lokali użytkowych	790 464,33	843 693,67				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>71 450 911,29</b>	<b>66 138 778,80</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	71 450 911,29	66 138 778,80				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	71 450 911,29	66 138 778,80				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19 793 636,62	9 476 286,07				
	- inne środki pieniężne	51 657 274,67	56 662 492,73				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>48 115,04</b>	<b>41 520,26</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	9 486,36				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	48 115,04	1 957,17				
3	Fundusz remontowy (saldo ujemne)	0,00	30 076,73				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>211 868 085,33</b>	<b>211 529 601,57</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>211 868 085,33</b>	<b>211 529 601,57</b>

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

Z-ca Prezesa Zarządu

ds. Finansowych

mgr Anna Wiejak

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Kosiński

Z-ca Prezesa Zarządu

ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michałowski

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA "CZUBY"  
W LUBLINIE

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	114 170 045,05	100 711 843,72
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	114 170 045,05	100 711 843,72
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	106 033 423,74	93 006 386,49
	b) w tym z działalności własnej	8 136 621,31	7 705 457,23
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	112 162 919,00	97 319 163,38
I	Amortyzacja	270 138,76	267 815,70
II	Zużycie materiałów i energii	64 946 193,62	54 864 131,71
III	Usługi obce	7 216 761,91	5 832 566,49
IV	Podatki i opłaty, w tym:	10 420 526,33	8 692 414,74
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	15 649 373,51	14 991 767,91
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 514 716,09	3 377 140,75
	– emerytalne	1 319 075,74	1 328 394,51
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	10 145 208,78	9 293 326,08
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	112 162 919,00	97 319 163,38
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	104 605 488,40	91 059 759,89
	b) z działalności własnej	7 557 430,60	6 259 403,49
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	2 007 126,05	3 392 680,34
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	1 427 935,34	1 946 626,60
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	579 190,71	1 446 053,74
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	1 234 575,55	984 474,99
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	0,00	2 792,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	1 234 575,55	981 682,99
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	929 779,88	865 223,23
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	929 779,88	865 223,23
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	2 311 921,72	3 511 932,10
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	2 229 539,21	2 151 738,63
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	51 954,12
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	51 954,12
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	51 954,12
II	Odsetki, w tym:	2 229 539,21	2 067 176,36
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	0,00	32 608,15
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	102 034,59	35 294,63
I	Odsetki, w tym:	4 661,20	2 587,67
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	97 373,39	32 706,96
IV	Inne		

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	<b>4 439 426,34</b>	<b>5 628 376,10</b>
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
<b>III</b>	<b>Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)</b>	<b>4 439 426,34</b>	<b>5 628 376,10</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>525 599,00</b>	<b>666 226,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	<b>3 913 827,34</b>	<b>4 962 150,10</b>
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 476 050,38	1 946 626,60
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	48 115,04	0,00
<b>III</b>	<b>Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)</b>	<b>2 485 892,00</b>	<b>3 015 523,50</b>

**Główny Księgowy**

*mgr Ewa Szaruga*

**Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Finansowych**

*mgr Anna Wiejak*

**PREZES ZARZĄDU**

*mgr inż. Tomasz Kosiński*

**Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Eksploatacyjnych**

*mgr inż. Dariusz Michałowski*

## ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres ..... 01.01.2025 - 31.12.2025 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>I.</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO)</b>	159 666 733,84	165 176 950,66
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	159 666 733,84	165 176 950,66
<b>1.</b>	<b>Fundusz podstawowy na początek okresu</b>	124 942 602,47	116 981 875,49
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	583 523,50	583 523,50
	a) zwiększenie (z tytułu)	200,00	0,00
	- korekta księgowania udziałów	200,00	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	17 675,15	0,00
	- wypłata udziałów	17 675,15	0,00
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	566 048,35	583 523,50
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	1 679 307,10	3 430 471,09
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 199 807,71	174 756,31
	- wyodrębnienie prawa do lokalu, waloryzacja mieszkań lokatorskich	1 199 807,71	174 756,31
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	357 714,94	1 925 920,30
	- wyodrębnienie prawa do lokalu - wkład, zakup gruntu, umorzenia mieszkań lokatorsk.	299 984,40	373 211,25
	- finansowanie środka trwałego	10 088,17	1 500 359,19
	- umorzenia mieszkań lokatorskich	47 642,37	52 349,86
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	2 521 399,87	1 679 307,10
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	122 679 771,87	112 967 880,90
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 021 385,88	37 366 289,26
	- uzgod. finansowania środków trwałych, wyodrębnienia - umorzenia, spłata wkładu budowlanego	1 021 385,88	37 366 289,26
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	5 927 473,26	27 654 398,29
	- umorzenia mieszkań własnościowych, garaży i lok. użytkowych	3 652 548,54	3 686 459,17
	- finansowanie środków trwałych	7 092,86	20 823 244,28
	- wyodrębnienia - wkład, zakup gruntu	2 267 831,86	3 144 694,84
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	117 773 684,49	122 679 771,87
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	120 861 132,71	124 942 602,47
<b>2.</b>	<b>Fundusz zasobowy na początek okresu</b>	32 223 549,02	44 993 091,14
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-168 022,63	-12 769 542,12
	a) zwiększenie (z tytułu)	6 483 125,73	7 183 523,57
	- umorzenia	6 483 125,73	7 183 523,57
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	6 651 148,36	19 953 065,69
	- uzgodnienie finansowania środków trwałych	6 651 148,36	19 769 529,01
	- spłata kredytów	0,00	183 536,68
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	32 055 528,39	32 223 549,02

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 500 582,35	3 201 984,03
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 015 523,50	3 201 984,03
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 015 523,50	3 201 984,03
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podział zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	3 015 523,50	0,00
	- podział zysku za 2024	3 015 523,50	0,00
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	3 201 984,03
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	514 941,15	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	514 941,15	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 772 389,85	3 716 925,18
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	- podział zysku z lat ubiegłych(2019-2022)	0,00	3 716 925,18
	- podział zysku z lat ubiegłych(2023)	1 772 389,85	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	514 941,15	0,00
	- PODZIAŁ ZYSKU ZA 2024 ROK	514 941,15	0,00
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	1 772 389,85	3 716 925,18
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 772 389,85	-514 941,15
6.	Wynik netto	2 485 892,00	3 015 523,50
	a) zysk netto	2 485 892,00	3 015 523,50
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	153 630 161,25	159 666 733,84
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	153 630 161,25	159 666 733,84

Główny Księgowy  
mgr Ewa Szaruga

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Finansowych  
mgr Anna Wiejak

PREZES ZARZĄDU  
Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Eksploatacyjnych  
mgr inż. Tomasz Kowalik  
mgr inż. Dariusz Michałowski

# RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A.</b>	<b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	2 485 892,00	3 015 523,50
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	1 353 726,52	3 777 119,69
1.	Amortyzacja	270 138,76	267 815,70
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 127 504,62	-2 083 835,85
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	33 898,23
5.	Zmiana stanu rezerw	-254 125,00	59 515,00
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-766 284,19	-792 284,12
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 692 676,37	3 550 794,48
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 096 952,78	2 970 260,58
10.	Inne korekty	-558 127,58	-229 044,33
<b>III.</b>	<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>3 839 618,52</b>	<b>6 792 643,19</b>
<b>B.</b>	<b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	2 236 861,82	2 119 130,48
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 322,61	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	2 229 539,21	2 119 130,48
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	2 229 539,21	2 119 130,48
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	51 954,12
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	2 229 539,21	2 067 176,36
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	644 638,11	462 552,20
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	644 638,11	428 653,97
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	33 898,23
<b>III.</b>	<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>1 592 223,71</b>	<b>1 656 578,28</b>
<b>C.</b>	<b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	0,00	2 792,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	2 792,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	119 709,74	35 294,63
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	17 675,15	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splata kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Platności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	102 034,59	35 294,63
9.	Inne wydatki finansowe		
<b>III.</b>	<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-119 709,74</b>	<b>-32 502,63</b>
<b>D.</b>	<b>Przeplýwy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>5 312 132,49</b>	<b>8 416 718,84</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>5 312 132,49</b>	<b>8 416 718,84</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>66 138 778,80</b>	<b>57 722 059,96</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>71 450 911,29</b>	<b>66 138 778,80</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	180 598,67	286 958,40

Główny Księgowy

mgr Ewa Szaruga

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Finansowych

mgr Anna Wiejak

PREZES ZARZADU

mgr inż. Tomasz Kozinski

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Eksploatacyjnych

mgr inż. Dariusz Michałowski



## INFORMACJA DODATKOWA do sprawozdania finansowego za rok 2025 Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie

### CZĘŚĆ I - DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

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.

Inwentaryzacja środków trwałych metodą weryfikacji kont przeprowadzona została według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Dane dotyczące zmian w środkach trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a także ich amortyzacji (umorzenia) umieszczono w poniższych tabelach:

Tabela Nr 1

Składniki majątku trwałego						
Wyszczególnienie	Wartość brutto na początek okresu	Umorzenie na początek okresu	Wartość netto na początek okresu	Wartość brutto na koniec okresu	Umorzenie na koniec okresu	Wartość netto na koniec okresu
<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>994 309,43</b>	<b>568 847,17</b>	<b>425 462,26</b>	<b>838 797,61</b>	<b>487 062,13</b>	<b>351 735,48</b>
1. Koszty prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	994 309,43	568 847,17	425 462,26	838 797,61	487 062,13	351 735,48
<b>II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>275 211 674,80</b>	<b>139 543 085,20</b>	<b>135 668 589,60</b>	<b>272 831 609,52</b>	<b>142 835 820,84</b>	<b>129 995 788,68</b>
1. Grunty własne	395 331,19	0,00	395 331,19	391 215,29	0,00	391 215,29
2. Grunty w użytkowaniu wieczystym	4 485 451,62	1 544 454,56	2 940 997,06	4 485 451,62	1 611 736,28	2 873 715,34
3. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	267 223 392,19	135 176 468,22	132 046 923,97	264 579 275,05	138 296 681,96	126 282 593,09
4. Urządzenia techniczne i maszyny	782 072,27	701 182,43	80 889,84	868 724,05	736 993,98	131 730,07
5. Środki transportu	1 316 627,20	1 166 088,47	150 538,73	1 466 406,98	1 210 988,99	255 417,99
6. Inne środki trwałe	1 008 800,33	954 891,52	53 908,81	1 040 536,53	979 419,63	61 116,90
7. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem (poz. I + II)</b>	<b>276 205 984,23</b>	<b>140 111 932,37</b>	<b>136 094 051,86</b>	<b>273 670 407,13</b>	<b>143 322 882,97</b>	<b>130 347 524,16</b>

Tabela Nr 2

## Zestawienie zmian w wartości brutto majątku trwałego na dzień 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	BO na 01.01.2025 r.	Zwiększenia		Zmniejszenia		BZ na 31.12.2025 r.
		Zakup	Sprzedaż	Likwidacja	Inne	
<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>994 309,43</b>	<b>40 605,27</b>	<b>0,00</b>	<b>196 117,09</b>	<b>0,00</b>	<b>838 797,61</b>
1. Koszty prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	994 309,43	40 605,27	0,00	196 117,09	0,00	838 797,61
<b>II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>275 211 674,80</b>	<b>407 915,75</b>	<b>7 322,61</b>	<b>0,00</b>	<b>2 780 658,42</b>	<b>272 831 609,52</b>
1. Grunty własne	395 331,19	0,00	0,00	0,00	4 115,90	391 215,29
2. Grunty w użytkowaniu wieczystym	4 485 451,62	0,00	0,00	0,00	0,00	4 485 451,62
3. Budynek, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	267 223 392,19	132 425,38	0,00	0,00	2 776 542,52	264 579 275,05
4. Urządzenia techniczne i maszyny	782 072,27	86 651,78	0,00		0,00	868 724,05
5. Środki transportu	1 316 627,20	157 102,39	7 322,61	0,00	0,00	1 466 406,98
6. Inne środki trwałe	1 008 800,33	31 736,20	0,00		0,00	1 040 536,53
7. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem (poz. I + II)</b>	<b>276 205 984,23</b>	<b>448 521,02</b>	<b>7 322,61</b>	<b>196 117,09</b>	<b>2 780 658,42</b>	<b>273 670 407,13</b>

**2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;**

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

**3. Kwota 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;**

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

**4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie**

Grunty w użytkowaniu wieczystym stan na 31.12.2025 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Wartość brutto	4 485 451,62	0,00	0,00	4 485 451,62

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.

- 6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.**

Lp.	Rodzaj posiadanych papierów wartościowych na dzień 31.12.2024 r.	Wartość wykazana w bilansie (w zł)	Liczba akcji
1.	Akcje "Inwestprojekt"	117 270,00	11 060

- 7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.**

Wyszczególnienie	Należności z tytułu dostaw i usług (czynsze)	Pozostałe należności	Razem
1. Wartość odpisów aktualizujących na 01.01.2025 r. (BO)	319 632,91	0,00	319 632,91
2. Zwiększenie	233 459,23	0,00	233 459,23
3. Zmniejszenie	55 034,00	0,00	55 034,00
4. Wartość odpisów aktualizujących na 31.12.2025 r. (BZ)	498 058,14	0,00	498 058,14

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art.35b ust.1 ustawy dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

- 8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.**

W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni 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.**

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Tabela zmian i struktura funduszy podstawowych za 2025 rok

Wyszczególnienie	Stan na początek 2025 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec 2025 roku
<b>Fundusz podstawowy w tym:</b>				
1. Fundusz udziałowy (801)	583 523,50	200,00	17 675,15	566 048,35
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych (804)	1 679 307,10	1 199 807,71	357 714,94	2 521 399,87
3. Fundusz wkładów budowlanych (805)	122 679 771,87	1 021 385,88	5 927 473,26	117 773 684,49
4. Fundusz mieszk. z przeszacow. spółdz. (814)	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Fundusz na całkow. spł. kredytu; odset. (859)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Razem fundusz podstawowy (poz.1-6)</b>	<b>124 942 602,47</b>	<b>2 221 393,59</b>	<b>6 302 863,35</b>	<b>120 861 132,71</b>
<b>Fundusz zasobowy w tym:</b>				
6. Fundusz zasobowy (803)	18 036 879,71	1 857 029,92	0,00	19 893 909,63
7. Fundusz zasobów mieszkaniowych (802)	14 003 132,63	136 082,11	1 977 597,98	12 161 616,76
8. Zmniejszenie fun.z tyt.umorz.zasob.mieszk.(808)	0,00	4 345 026,35	4 345 026,35	0,00
9. Fundusz na spł.kredytów długoterm.(858)	183 536,68	144 987,35	328 524,03	0,00
<b>II. Razem fundusz zasobowy (poz.7-9)</b>	<b>32 223 549,02</b>	<b>6 483 125,73</b>	<b>6 651 148,36</b>	<b>32 055 526,39</b>
10. Fundusz z aktualizacji wyceny (807)			0,00	0,00
<b>III. Razem fundusze (poz.I+II)</b>	<b>157 166 151,49</b>	<b>8 704 519,32</b>	<b>12 954 011,71</b>	<b>152 916 659,10</b>

## 10. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Propozycja podziału wyniku netto roku obrotowego 2025:

- strata z lat ubiegłych (zawiązane rezerwy z lat ubiegłych) w kwocie 1 772 389,85 zł do pokrycia z działalności finansowo-operacyjnej zarządu SM Czuby,
- wynik z pozostałej działalności w kwocie 2 485 892,00 zł na pokrycie straty i dofinansowanie funduszu remontowego osiedli zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,

Wynik z działalności GZM do rozliczenia w przyszłym okresie wynosi **1 427 935,34 zł.**

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

Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalne, rentowe i nagrody jubileuszowe na podstawie Ustawy o rachunkowości art.39 co zostało przedstawione w wycenie aktuarialnej firmy Attuario Sp. z o.o.

Równocześnie podjęto decyzje o nietworzeniu rezerw na niewykorzystane urlopy w związku z ich bieżącym wykorzystywaniem i porównywalną wielkością niewykorzystanych urlopów z roku na rok.

STAN NA DZIEŃ 31/12/2025 roku dla stopy dyskontowej 5%:

A.1 Krótkoterminowa rezerwa na odprawy emerytalne	257 715,00 zł
A.2 Długoterminowa rezerwa na odprawy emerytalne	810 269,00 zł
A Rezerwa na odprawy emerytalne (A.1+A.2)	1 067 984 zł
B.1 Krótkoterminowa rezerwa na odprawy rentowe	10 348,00 zł
B.2 Długoterminowa rezerwa na odprawy rentowe	33 958,00 zł
B Rezerwa na odprawy rentowe (B.1+B.2)	44 306,00 zł
C.1 Krótkoterminowa rezerwa na nagrody jubileuszowe	501 862,00 zł
C.2 Długoterminowa rezerwa na nagrody jubileuszowe	1 234 355,00 zł
C Rezerwa na nagrody jubileuszowe (C.1+C.2)	1 736 217,00 zł

**12. Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty:**

**Okres wymagalności zatrzymanych kaucji:**

a) do roku,	470 397,29
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	296 228,06
c) powyżej 3 lat do 5 lat	79 744,17
d) powyżej 5 lat	86 601,67

**13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni.

**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**

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe:

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2025 (BZ)	Wartość na 31.12.2024 (BZ)
<b>1. Czynne - w tym:</b>		
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości W tym pozostała działalność gospodarcza	<b>48 115,04</b>	1 957,17
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wartość na 31.12.2025 (BZ)</b>	<b>Wartość na 31.12.2024 (BZ)</b>
<b>1. Biernie, w tym:</b>		
nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości i pozostałej działalności	<b>1 476 050,38</b>	1 948 583,77
Rezerwa na odprawy emerytalne, rentowe i nagrody jubileuszowe	<b>2 848 507,00</b>	3 102 632,00

**Tabela ruchu rezerw - świadczenia pracownicze**

Cel utworzenia rezerwy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na koniec roku
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Rezerwa w postaci biernych RMK z tyt. odpraw emerytalnych, rentowych i nagród jubileuszowych	3 102 632,00	661 134,00	807 176,50	108 082,50	2 848 507,00
<b>Razem rezerwy</b>	<b>3 102 632,00</b>	<b>661 134,00</b>	<b>807 176,50</b>	<b>108 082,50</b>	<b>2 848 507,00</b>

**15. Powiązanie między pozycjami bilansu, 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.**

***Informacja dotycząca funduszu remontowego***

Spółdzielnia w księgach rachunkowych prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na koncie 856 „Fundusz remontowy” oddzielnie dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia fundusz remontowy prezentuje w szyku rozwartym.

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 r. wykazuje saldo w kwocie **24 808 090,18 zł**, które zostało zaprezentowane w bilansie następująco:

- aktywa poz. B.IV.2 w kwocie – **0,00 zł**
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie - **24 808 090,18 zł**.

<b>STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2025 R.</b>			
<b>Numer nieruchomości</b>	<b>Nazwa Nieruchomości</b>	<b>Niedobór (-)</b>	<b>Nadwyżka (+)</b>
<b>OSIEDLE SKARPA</b>			
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Skarpa	0,00	215 059,11
ES01	Fantastyczna 11	0,00	535 975,71
ES02	Sympatyczna 1,3	0,00	793 139,19
ES03	Gościńska 7,9,11,13	0,00	502 646,43
ES04	Romantyczna 9	0,00	413 548,51
ES05	Radości 9,11, Romantyczna 15	0,00	390 732,72
ES06	Romantyczna 8,10,12	0,00	991 139,85
ES07	Romantyczna 6	0,00	178 288,07
ES08	Przedwiośnie 2	0,00	125 113,75
ES09	Fantastyczna 4,6,8	0,00	209 528,11
ES10	Radości 2	0,00	16 372,83
ES13	Fantastyczna 5,7,9,13,15	0,00	351 167,50
ES14	Fantastyczna 17,19,21	0,00	389 633,33
ES15	Sympatyczna 12,14,16 Radości 4	0,00	523 535,90
ES16	Sympatyczna 8,10 Radości 10,12	0,00	423 275,74
ES17	Sympatyczna 2,4	0,00	304 182,50
ES18	Radości 14	0,00	248 571,13
ES19	Gościńska 1,3,5,15	0,00	361 661,61
ES20	Radości 1,3,5 Romantyczna 17,19	0,00	284 433,18
ES21	Przedwiośnie 1,3,7	0,00	831 967,51
ES22	Sympatyczna 7,9	0,00	8 918,59
NS02	Przytulna	0,00	13 940,97
	<b>OGÓLEM SKARPA</b>	<b>0,00</b>	<b>8 112 832,24</b>
	<b>Stan funduszu na 31.12.2025 r.</b>		<b>8 112 832,24</b>
<b>OSIEDLE RUTA</b>			
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Ruta	0,00	622 032,11
ER01	Dziewanny 4	0,00	73 503,20
ER02	Dziewanny 1	0,00	105 889,09
ER03	Stokrotki 1,3,5,7	0,00	183 885,51
ER04	Dziewanny 7,9	0,00	327 488,21
ER05	Dziewanny 11,13,15	0,00	225 847,20
ER06	Stokrotki 8	0,00	42 563,12
ER07	Różana 6	0,00	184 554,34
ER08	Różana 3	0,00	133 375,43
ER09	Różana 7	0,00	236 992,19
ER10	Sasankowa 1,3,5	0,00	270 351,97
ER11	Różana 17,21,27	0,00	906 463,35
ER12	Różana 12	0,00	12 602,37
ER13	Jutrzenki 10	0,00	130 399,90
ER14	Watykańska 4,6,8,10	0,00	1 139 967,14
ER15	Jana Pawła II 9	0,00	402 300,53
ER16	Różana 1	0,00	97 623,79
ER17	Sasankowa 8	0,00	11 377,01
ER18	Sasankowa 4	0,00	28 150,56

ER19	Dziewanny 5	0,00	138 507,80
ER25	Dziewanny 6	0,00	71 886,29
ER26	Dziewanny 8	0,00	28 141,87
ER27	Dziewanny 10	0,00	144 914,79
ER28	Dziewanny 12	0,00	72 264,89
ER30	Różana 14	0,00	0,00
ER31	Różana 16	0,00	74 614,26
ER32	Różana 18	0,00	0,00
ER33	Różana 20	0,00	0,00
ER34	Różana 22	0,00	0,00
	<b>OGÓLEM RUTA</b>	<b>0,00</b>	<b>5 665 696,92</b>
	Stan funduszu na 31.12.2025 r.		<b>5 665 696,92</b>
	<b>OSIEDLE ŁĘGI</b>		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Łęgi	0,00	119 499,16
EŁ01	Kaczeńcowa 1,3,5	0,00	32 520,70
EŁ02	Kaczeńcowa 6,8,10	0,00	5 588,06
EŁ03	Kaczeńcowa 2 Biedronki 3	0,00	139 319,52
EŁ04	Biedronki 5,7,9,11	0,00	331 672,44
EŁ05	Wiklinowa 4,6	0,00	220 454,03
EŁ06	Tatarakowa 10,12,14,16	0,00	170 488,83
EŁ07	Tatarakowa 2,6,8	0,00	94 004,58
EŁ08	Tymiankowa 1,3	0,00	519 083,64
EŁ09	Bociana 6,8,10	0,00	157 411,55
EŁ10	Tymiankowa 54,56,58	0,00	85 634,30
EŁ11	Tymiankowa 48,50,52	0,00	118 509,83
EŁ12	Garaze - Bociania 1	0,00	258 301,58
EŁ13	Garaze -Tatarakowa 5	0,00	38 677,30
EŁ14	Garaze - Biedronki 2a	0,00	81 442,34
EŁ15	Biedronki 2b, c	0,00	38 111,14
	<b>OGÓLEM - ŁĘGI</b>	<b>0,00</b>	<b>2 410 719,00</b>
	Stan funduszu na 31.12.2025 r.		<b>2 410 719,00</b>
	<b>OSIEDLE BŁONIE</b>		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Błonie	0,00	77 557,35
EB01	Husarska 2,6,8 Ułanów 22	0,00	215 516,67
EB02	Ułanów 1416	0,00	220 764,89
EB03	Hetmańska 12,14,16	0,00	157 675,40
EB04	Dragonów 3,14	0,00	128 605,18
EB05	Hetmańska 6,8,10	0,00	56 873,30
EB06	Saszerów 1,9,11	0,00	11 471,91
EB07	Rycerska 2,4,6,8	0,00	251 075,20
EB08	Rycerska 5 Kawaleryjska 8	0,00	285 546,05
EB09	Kawaleryjska 2,4,6	0,00	281 659,87
EB10	Kawaleryjska 14,16,18	0,00	101 388,44
EB13	Kawaleryjska 4A	0,00	8 306,64
	<b>OGÓLEM BŁONIE</b>	<b>0,00</b>	<b>1 796 440,90</b>
	Stan funduszu na 31.12.2025 r.		<b>1 796 440,90</b>
	<b>OSIEDLE WIDOK</b>		
EW01	Szmaragdowa 46	0,00	43 792,84

EW02	Szmaragdowa 30,34	0,00	88 474,23
EW03	Szmaragdowa 36	0,00	395 813,41
EW04	Szmaragdowa 16	0,00	66 990,06
EW05	Szmaragdowa 4	0,00	152 570,82
EW06	Bursztynowa 34	0,00	7 688,53
EW07	Bursztynowa 32 b GARAŻE	0,00	16 133,37
EW08	Bursztynowa 32	0,00	350 287,09
EW09	Bursztynowa 30	0,00	90 986,69
EW10	Bursztynowa 24	0,00	72 597,16
EW11	Bursztynowa 41	0,00	41 642,81
EW12	Bursztynowa 35	0,00	105 815,08
EW13	Bursztynowa 29	0,00	57 380,38
EW14	Bursztynowa 21	0,00	6 481,38
EW15	Bursztynowa 19	0,00	22 973,05
EW16	Bursztynowa 36	0,00	74 741,73
EW18	Bursztynowa 17 pawilon	0,00	39 599,13
EW19	Bursztynowa 23	0,00	6 643,68
EW20	Bursztynowa 25	0,00	47 227,47
EW21	Bursztynowa 29 A	0,00	13 729,58
EW22	Topazowa 4	0,00	85 139,82
EW23	Topazowa 6	0,00	94 604,66
EW24	Bursztynowa 37	0,00	150 633,14
EW25	Bursztynowa 31	0,00	164 387,56
	<b>OGÓLEM WIDOK</b>	<b>0,00</b>	<b>2 196 333,67</b>
	Stan funduszu na 31.12.2025 r.		<b>2 196 333,67</b>
	<b>OSIEDLE PORĘBA</b>		
	Fundusz remontowy -wspólny Osiedla Poręba	0,00	189 898,43
EP01	Perłowa 4,8	0,00	616 797,45
EP02	Szafirowa 3,5	0,00	516 156,78
EP03	Bursztynowa 6,8,10	0,00	250 029,97
EP04	Bursztynowa 12 Turkusowa 1	0,00	790 567,96
EP05	Bursztynowa 14 Turkusowa 3	0,00	697 064,97
EP06	Bursztynowa 3	0,00	197 612,76
EP07	Agatowa 18	0,00	179 363,43
EP08	Bursztynowa 1	0,00	185 119,00
EP09	Bursztynowa 1C	0,00	211 509,31
EP10	Agatowa 12	0,00	298 480,70
EP11	Agatowa 14	0,00	245 480,04
EP12	Agatowa 16	0,00	247 986,65
	<b>OGÓLEM POREBA</b>	<b>0,00</b>	<b>4 626 067,45</b>
	Stan funduszu na 31.12.2025 r.		<b>4 626 067,45</b>
	<b>OGÓLEM FUNDUSZ REMONTOWY SM "CZUBY"</b>	<b>0,00</b>	<b>24 808 090,18</b>
	Stan funduszu na 31.12.2025 r.		<b>24 808 090,18</b>

**16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni 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.

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

**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 do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,**

**b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,**

**c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.**

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

**17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art.28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992r o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek**

Nie dotyczy Spółdzielni

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

**a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896):**

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2025 r.:

Bank Pekao S.A. Lublin Nr rachunku 87124054971111001080125669 - **kwota 46 098,19 zł**

PKO Bank Polski Lublin Nr rachunku: 45102031760000500202472124 - **kwota 0,00 zł**

Spółdzielczy Bank Powiatowy w Piaskach Nr rachunku: 21868900077001049920000020 - **kwota 0,00 zł**

Santander Bank polska SA Nr rachunku 98109025900000000136664055 – **kwota 0,00zł**

ING Bank Śląski SA Nr rachunku 73105019531000002441391857 – **kwota 0,00 zł**

**b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).**

Środki na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych nie występują.

**19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.**

Nie dotyczy Spółdzielni.

**CZĘŚĆ II INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU W ZAKRESIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

**CZĘŚĆ III INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

**1) Struktura rzeczowa (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;**

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
<b>1.</b>	<b>Usługi, w tym główne grupy:</b>		
a)	Przychody z GZM	106 033 423,74	93 726 938,82
b)	Przychody z pozostałej działalności	8 136 621,31	6 984 659,82
	<b>Razem</b>	<b>114 170 045,05</b>	<b>100 711 598,64</b>

Spółdzielnia nie prowadzi działalności eksportowej.

Wyniki na eksploatacji poszczególnych nieruchomości (GZM):

**Wyniki na GZM według stanu na 31.12.2025r**

OSIEDLE SKARPA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
ES01	Fantastyczna 11	0,00	5 651,76
ES02	Sympatyczna 1,3	0,00	18 456,96
ES03	Gościenna 7,9,11,13	0,00	26 165,95
ES04	Romantyczna 9	0,00	11 557,99
ES05	Radości 9,11, Romantyczna 15	-4 537,45	0,00
ES06	Romantyczna 8,10,12	0,00	42 585,40
ES07	Romantyczna 6	0,00	10 583,82
ES08	Przedwiośnie 2	0,00	3 310,95
ES09	Fantastyczna 4,6,8	0,00	12 150,28
ES13	Fantastyczna 5,7,9,13,15	0,00	16 710,79
ES14	Fantastyczna 17,19,21	0,00	22 535,52
ES15	Sympatyczna 12,14,16 Radości 4	0,00	16 039,40

ES16	Sympatyczna 8,10 Radości 10,12	0,00	27 729,23
ES17	Sympatyczna 2,4	0,00	26 485,53
ES18	Radości 14	0,00	7 463,20
ES19	Gościńska 1,3,5,15	0,00	28 196,25
ES20	Radości 1,3,5 Romantyczna 17,19	0,00	52 395,92
ES21	Przedwiośnie 1,3,7	0,00	24 476,20
NS02	Przytulna	0,00	3 480,55
	<b>Ogółem - nieruchomości-mieszaniowe</b>	<b>-4 537,45</b>	<b>355 975,70</b>
	<b>Wynik osiedla</b>		<b>351 438,25</b>
<b>OSIEDLE RUTA</b>		<b>NIEDOBÓR</b>	<b>NADWYŻKA</b>
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
ER01	Dziewanny 4	0,00	5 087,17
ER02	Dziewanny 1	0,00	12 860,16
ER03	Stokrotki 1,3,5,7	0,00	42 731,37
ER04	Dziewanny 7,9	0,00	34 260,64
ER05	Dziewanny 11,13,15	0,00	34 274,57
ER06	Stokrotki 8	0,00	11 071,78
ER07	Różana 6	0,00	20 962,21
ER08	Różana 3	0,00	13 874,98
ER09	Różana 7	0,00	29 684,09
ER10	Sasankowa 1,3,5	0,00	5 817,67
ER11	Różana 17,21,27	0,00	65 405,03
ER12	Różana 12	0,00	276,71
ER13	Jutrzenki 10	0,00	12 441,67
ER14	Watykańska 4,6,8,10	0,00	66 069,65
ER15	Jana Pawła II 9	0,00	25 792,53
ER18	Sasankowa 4	0,00	14 448,05
ER19	Dziewanny 5	0,00	26 212,77
ER25	Dziewanny 6	0,00	6 481,10
ER26	Dziewanny 8	0,00	7 703,24
ER27	Dziewanny 10	0,00	8 198,91
ER28	Dziewanny 12	0,00	7 815,36
ER30	Różana 14	0,00	158,25
ER31	Różana 16	0,00	2 837,13
ER32	Różana 18	0,00	222,94
ER33	Różana 20	0,00	350,07
ER34	Różana 22	0,00	130,23
	<b>Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe</b>	<b>0,00</b>	<b>455 168,28</b>
	<b>Wynik osiedla</b>		<b>455 168,28</b>
<b>OSIEDLE ŁĘGI</b>		<b>NIEDOBÓR</b>	<b>NADWYŻKA</b>
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EŁ01	Kaczeńcowa 1,3,5	0,00	9 313,05
EŁ02	Kaczeńcowa 6,8,10	0,00	9 588,16
EŁ03	Kaczeńcowa 2 Biedronki 3	0,00	15 271,25
EŁ04	Biedronki 5,7,9,11	0,00	30 647,11

EŁ05	Wiklinowa 4,6	0,00	23 236,32
EŁ06	Tatarakowa 10,12,14,16	0,00	22 510,48
EŁ07	Tatarakowa 2,6,8	0,00	17 893,49
EŁ08	Tymiankowa 1,3	0,00	34 312,95
EŁ09	Bociana 6,8,10	0,00	22 760,27
EŁ10	Tymiankowa 54,56,58	0,00	15 678,43
EŁ11	Tymiankowa 48,50,52	0,00	7 288,95
	<b>Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe</b>	<b>0,00</b>	<b>208 500,46</b>
	<b>Wynik osiedla</b>		<b>208 500,46</b>
<b>OSIEDLE BŁONIE</b>		<b>NIEDOBÓR</b>	<b>NADWYŻKA</b>
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EB01	Husarska 2,6,8 Ułanów 22	0,00	25 768,84
EB02	Ułanów 14,16	0,00	5 631,11
EB03	Hetmańska 12,14,16	0,00	60 901,54
EB04	Dragonów 3,14	0,00	47 162,74
EB05	Hetmańska 6,8,10	0,00	6 004,07
EB06	Saszerów 1,9,11	0,00	7 939,21
EB07	Rycerska 2,4,6,8	0,00	58 387,34
EB08	Rycerska 5 Kawaleryjska 8	0,00	16 137,02
EB09	Kawaleryjska 2,4,6	0,00	32 648,84
EB10	Kawaleryjska 14,16,18	0,00	6 490,15
	<b>Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe</b>	<b>0,00</b>	<b>267 070,86</b>
	<b>Wynik osiedla</b>		<b>267 070,86</b>
<b>OSIEDLE WIDOK</b>		<b>NIEDOBÓR</b>	<b>NADWYŻKA</b>
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EW01	Szmaragdowa 46	-2 977,93	0,00
EW02	Szmaragdowa 30,34	0,00	5 609,35
EW03	Szmaragdowa 36	-5 888,49	0,00
EW04	Szmaragdowa 16	-4 854,41	0,00
EW05	Szmaragdowa 4	0,00	5 325,34
EW06	Bursztynowa 34	0,00	297,14
EW08	Bursztynowa 32	-10 894,39	0,00
EW09	Bursztynowa 30	0,00	2 584,48
EW10	Bursztynowa 24	-3 558,31	0,00
EW11	Bursztynowa 41	0,00	8 840,83
EW12	Bursztynowa 35	0,00	548,97
EW13	Bursztynowa 29	0,00	646,06
EW14	Bursztynowa 21	-1 576,01	0,00
EW15	Bursztynowa 19	0,00	3 324,08
EW19	Bursztynowa 23	-1 752,98	0,00
EW20	Bursztynowa 25	0,00	2 463,02
EW22	Topazowa 4	-4 119,99	0,00
EW23	Topazowa 6	-1 265,69	0,00
EW24	Bursztynowa 37	-4 131,80	0,00
EW25	Bursztynowa 31	-1 337,46	0,00

	<b>Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe</b>	<b>-42 357,46</b>	<b>29 639,27</b>
	<b>Wynik osiedla</b>		<b>71 996,73</b>
<b>OSIEDLE PORĘBA</b>		<b>NIEDOBÓR</b>	<b>NADWYŻKA</b>
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EP01	Perłowa 4,8	0,00	12 461,54
EP02	Szafirowa 3,5	0,00	21 941,13
EP03	Bursztynowa 6,8,10	0,00	34 690,23
EP04	Bursztynowa 12 Turkusowa 1	0,00	20 328,65
EP05	Bursztynowa 14 Turkusowa 3	0,00	29 771,33
EP06	Bursztynowa 3	0,00	8 189,14
EP07	Agatowa 18	0,00	9 309,55
EP08	Bursztynowa 1	0,00	537,98
EP09	Bursztynowa 1C	-1 220,13	0,00
EP10	Agatowa 12	0,00	9 805,97
EP11	Agatowa 14	0,00	7 711,41
EP12	Agatowa 16	0,00	4 948,88
	<b>Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe</b>	<b>-1 220,13</b>	<b>159 695,81</b>
	<b>Wynik osiedla</b>		<b>160 915,94</b>
	<b>Razem wszystkie osiedla</b>	<b>-48 115,04</b>	<b>1 476 050,38</b>

**1 427 935,34**

- 2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.**

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

- 3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

- 4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

**ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA**

Wyszczególnienie		Rok bieżący
<b>A.</b>	<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>4 439 426,34</b>
<b>B.</b>	<b>Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwale), w tym:</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>	<b>2 364 467,05</b>
<b>D.</b>	<b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:</b>	<b>0,00</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale), w tym:</b>	<b>261 852,53</b>
<b>F.</b>	<b>Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:</b>	<b>568 452,89</b>
<b>G.</b>	<b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>139 715,25</b>
<b>H.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>0,00</b>
<b>I.</b>	<b>Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>	<b>-759,26</b>
<b>J.</b>	<b>Podstawa opodatkowania (A - B - C + D + E + F - G - H - I)</b>	<b>2 766 308,72</b>
<b>K.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>525 599,00</b>

Naliczony podatek za rok obrotowy 2025	525 599,00 zł
Zapłacone zaliczki na podatek 2025 r. -	556 740,00 zł
<b>Podatek dochodowy z rozliczenia do zapłaty/zwrotu -</b>	<b>31 141,00 zł</b>

**7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

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

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

**9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje, nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

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

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

**11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych.**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

**12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020r poz.1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy.**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

#### **CZĘŚĆ IV – KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WYRAZONYCH W WALUTACH OBCYCH.**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

#### **CZĘŚĆ V - INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH.**

**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.**

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych:

Lp.	Rodzaj środków pieniężnych	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	19 793 636,62	9 476 286,07
3	Środki pieniężne na rachunkach lokacyjnych	51 657 274,67	56 662 492,73
4	Inne środki pieniężne		
	<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>71 450 911,29</b>	<b>66 138 778,80</b>

Spółdzielnia sporządziła rachunek przepływów pieniężnych za rok 2025 metodą pośrednią.

## **CZĘŚĆ VI - UMOWY I ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ JEDNOSTKĘ ORAZ NIEKTÓRE ZAGADNIENIA OSOBOWE.**

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**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje w Spółdzielni.

**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 międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami 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 transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni;**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje w Spółdzielni.

**3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie w etatach</b>
1. Pracownicy umysłowi	73,65
2. Pracownicy na stanowiskach robotniczych	93,85
3. Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0
4. Uczniowie	0
5. Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	1
<b>Razem</b>	<b>168,5</b>

Stan zatrudnienia na umowę o pracę na dzień 31.12.2025 r. wynosi 188 osoby.

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 zobowiązaniach 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:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wynagrodzenie brutto</b>
1. Zarząd	459 838,92
2. Rada Nadzorcza	190 139,50
3. Rada Przedstawicieli Osiedli	226 402,61
<b>Razem</b>	<b>876 381,03</b>

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

W Spółdzielni zjawisko nie występuje.

6) wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie sprawozdania finansowego za rok 2025 wynosi 22 000,00 zł netto.

## **CZĘŚĆ VII - BŁĘDY LAT UBIEGŁYCH, ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM ORAZ ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI**

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

Rodzaj błędu	Kwota
1. Korekta przychodów	2 840,00
2. Korekta kosztów	12 000,00
3. Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych	1 772 389,85
<b>Razem</b>	<b>1 787 229,85</b>

W roku 2025 dokonano korekty kosztów i przychodów o nieujęte wynagrodzenie płatnika z tyt. terminowej wpłaty PIT4 i nieujęte częściowo koszty wynagrodzenia w DK Skarpa poprzez bieżące zaksięgowanie w kosztach i przychodach. Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych to dalszy ciąg pokrywania rezerw na świadczenia pracownicze zawiązanych po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

**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 okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

**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 spółdzielni, 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;**

Żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

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

W sprawozdaniu finansowym za rok 2025 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2024.

**CZĘŚĆ VIII – TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI I ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE KONSOLIDACJI**

Cała część VIII nie dotyczy Spółdzielni

**CZĘŚĆ IX – INFORMACJE NA TEMAT POŁĄCZENIA SPÓLEK W ZALEŻNOŚCI OD METODY ROZLICZENIA TEGO POŁĄCZENIA**

Cała część IX nie dotyczy Spółdzielni

**CZĘŚĆ X – ZAGROŻENIA DLA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI**

**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 spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.**

Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółdzielnię.

## **CZĘŚĆ XI- POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdzono zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółdzielni. Sytuacja finansowa pozostaje stabilna, a Spółdzielnia posiada zdolność do regulowania zobowiązań.

Ważnym gospodarczo wydarzeniem w dalszym ciągu jest inwazja Rosji na Ukrainę, która rozpoczęła się w 2022 roku.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego sytuacja geopolityczna związana z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie nie miała bezpośredniego wpływu na działalność Spółdzielni.

Istotny wzrost kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami, wynikający z cyklicznego wzrostu minimalnego wynagrodzenia i rosnącej inflacji oraz wzrostem cen towarów i usług może wpłynąć na wynik Spółdzielni.

W 2026 roku Spółdzielnia zamierza kontynuować dotychczasowy zakres działalności w zakresie rozwoju i doskonalenia świadczonych usług.

**Lublin 07.05.2026 r.**

Sporządził:

**Główny Księgowy**

*E. Szaruga*  
**mgr Ewa Szaruga**

**Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Finansowych**

*Anna Wiejak*  
**mgr Anna Wiejak**

**PREZES ZARZADU**

*Tomasz Kozłowski*  
**mgr inż. Tomasz Kozłowski**

**Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Eksploatacyjnych**

*Dariusz Michałowski*  
**mgr inż. Dariusz Michałowski**