1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	struktura wariant 2 wersja v1-0E
NIP 7121012046	KRS 0000019336	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	20-03-2026

Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

Data od	Data do
01-01-2025	31-12-2025

Jednostka danych liczbowych

☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DŹWIG"

Adres siedziby albo miejsca zamieszkania

Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	LUBLIN	Gmina	M.LUBLIN
Ulica	SZMARAGDOWA	Nr domu 44	Nr lokalu
Miejscowość	LUBLIN	Kod pocztowy	20-570

Forma prawna jednostki

Forma prawna jednostki	Nazwa innej formy prawnej
spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)	

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości

Liczba etatów: 0

Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:

☐ tak ☒ nie

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

PKD 2007	PKD 2025	Numer PKD
X		6832Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony *(opcjonalnie)*

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak ☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) ☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Podstawa prawna:
1. Ustawa z 29-09-1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. poz. 694 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z 16-09-1982 Prawo Spółdzielcze ze zmianami
3. Ustawa z 15-12- 2000 r,. o spółdzielniach mieszkaniowych.
Spółdzielnia sporządza bilans wg wzoru nr 1 stanowiącego załącznik do Ustawy o rachunkowości oraz rachunek zysków i strat w wersji porównawczej. Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitałach własnych i rachunku przepływów pieniężnych.
Aktywa i pasywa jednostki wyceniono wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości.
1. Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych spółdzielnia stosuje stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej. Przyjęto zasadę dokonywania jednorazowej amortyzacji w stosunku do środków trwałych o wartości nie przekraczającej 3500 zł. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są wg metody liniowej.
2. Należności wyceniono w kwotach wymagalnej zapłaty.
3. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej.
4. Fundusze własne wykazano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, według ich rodzajów i zasad określonych w Statucie.
5. Zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty.
6. Fundusze własne wyceniono w wartości nominalnej. W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalony został na podstawie następujących przepisów: 1. art.6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 2. art. 17 ust 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, 3. art. 42 Ustawy o rachunkowości .
Ustalony w oparciu o powyższe przepisy wynik finansowy dzieli sie na zysk na działalności gospodarczej, zysk z pożytków z nieruchomości, zysk na działalności finansowej i operacyjnej.
Wynik ustalony na podstawie art.6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w bilansie prezentowany jest w pozycji: krótkoterminowe rozliczenia miedzy-okresowe.

	Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego
	W roku sprawozdawczym nie uległa zmianie prezentacja w bilansie niektórych pozycji aktywów i pasywów (nadwyżka/ niedobór z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz salda funduszu remontowego), które zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu standardów rachunkowości wykazane zostały w tzw. "szyku rozwartym".

Pozostałe *(opcjonalnie)*

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"DŹWIG"
(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**	160 904,31	274 375,24	**A**	**Fundusze własne**	253 993,09	360 978,43
I	**Wartości niematerialne i prawne**	0,00	0,00	**I**	**Fundusz podstawowy**	149 572,83	259 067,41
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	855,20	855,20
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	148 717,63	258 212,21
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	**II**	**Fundusz zasobowy**	79 886,22	83 932,57
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	160 904,31	274 375,24	**III**	**Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:**	0,00	0,00
1	Środki trwałe	160 904,31	274 375,24		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	735,99	1 073,99	**IV**	**Pozostałe fundusze rezerwowe**	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	160 168,32	273 301,25	**V**	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	**VI**	**Zysk (strata) netto**	24 534,04	17 978,45
d)	środki transportu	0,00	0,00	**VII**	**Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00				
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	**B**	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	355 740,31	300 138,69
3	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		
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		
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00		– krótkoterminowa		
IV	**Inwestycje długoterminowe**	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	**II**	**Zobowiązania długoterminowe**	0,00	0,00
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	0,00	0,00
	– 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	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne		
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	**III**	**Zobowiązania krótkoterminowe**	264 818,81	218 399,38
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne		
	– 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		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	**Aktywa obrotowe**	448 829,09	386 741,88	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	99 806,73	102 846,11
I	**Zapasy**	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	60 963,20	45 591,16
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	60 963,20	45 591,16
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
II	**Należności krótkoterminowe**	35 616,14	19 127,53	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	6 562,45	6 096,65
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 917,03	1 677,03
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	30 364,05	49 481,27
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	30 364,05	49 481,27
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	165 012,08	115 553,27
3	Należności od pozostałych jednostek	35 616,14	19 127,53		– w tym fundusz remontowy	165 012,08	115 553,27
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	25,40	439,46	**IV**	**Rozliczenia międzyokresowe**	90 921,50	81 739,31
	– do 12 miesięcy	25,40	439,46	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00		– długoterminowe		

c)	inne	2 506,25	1 479,25		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	90 921,50	81 739,31
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	33 084,49	17 208,82				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	33 084,49	17 208,82				
	– z tytułu lokali użytkowych	0,00	0,00				
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	406 334,43	360 974,08				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	406 334,43	360 974,08				
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	406 334,43	360 974,08				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	406 334,43	360 974,08				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	6 878,52	6 640,27				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 878,52	0,00				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	6 640,27				
3.	Saldo funduszu remontowego	0,00	0,00				
C	**Należne wpłaty na fundusz podstawowy**						
D	**Udziały (akcje) własne**						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	609 733,40	661 117,12		**PASYWA razem (suma poz. A i B)**	609 733,40	661 117,12

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DŹWIG"
(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok bieżący 2025	Dane za rok poprzedni 2024
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	680 367,76	606 401,21
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	722 406,37	633 052,45
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	698 856,42	616 417,27
	b) w tym z działalności własnej	23 549,95	16 635,18
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-42 038,61	-26 651,24
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B	**Koszty działalności operacyjnej**	653 389,38	585 896,83
I	Amortyzacja	0,00	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	350 853,80	287 917,74
III	Usługi obce	175 024,58	156 641,88
IV	Podatki i opłaty, w tym:	4 374,00	5 215,00
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	36 980,00	45 000,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	86 157,00	91 122,21
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	653 389,38	585 896,83
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	642 274,05	583 582,79
	b) z działalności własnej	11 115,33	2 314,03
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)**	26 978,38	20 504,38
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	56 582,37	32 834,48
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	-29 603,99	-12 330,10
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	12,00	400,00
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	12,00	400,00
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	384,00	978,92
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	384,00	978,92
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)**	26 606,38	19 925,46
G	**Przychody finansowe**	355,66	454,41
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	355,66	454,41
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	**Koszty finansowe**	0,00	558,42
I	Odsetki, w tym:	0,00	558,42
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	**Zysk (strata) brutto (F + G – H)**	26 962,04	19 821,45
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	26 962,04	19 821,45
J	**Podatek dochodowy**	2 428,00	1 843,00
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
L	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	24 534,04	17 978,45
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	24 534,04	17 978,45

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . . zł . .

	Wyszczególnienie	**Rok bieżący**			**Rok poprzedni** *(opcjonalnie)*		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych *(opcjonalnie)*	z innych źródeł przychodów *(opcjonalnie)*	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja_dodatkowa_2025

I N F O R M A C J A
dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2025 r.

W P R O W A D Z E N I E

1. **Nazwa i siedziba jednostki:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dźwig”
   20-570 Lublin, ul. Szmaragdowa 44
   NIP 712-10-12-046
   REGON - 00000001338570

Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności.

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Lublinie XI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego

2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2025 - 31.12.2025 roku. W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Aktywa i pasywa jednostki wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości:
   - do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3.500 zł. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową,
   - wartości niematerialne i prawne o cenie jednostkowej nie przekraczającej kwoty 3.500 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty. Pozostałe wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według zasad i stawek podatkowych,
   - należności wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty,
   - środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej,
   - fundusze własne wykazano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu,
   - zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty,
   - fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego.
Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej

7. Wyniki całokształtu działalności obejmują:

   - przychody netto ze sprzedaży produktów,
   - koszty sprzedanych produktów,
   - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
   - przychody i koszty finansowe,
   - wynik na operacjach nadzwyczajnych.

8. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

   Wynik finansowy ustalany jest z uwzględnieniem następujących przepisów :

   a) art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, na podstawie którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podst. art. 1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
   b) art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego spółdzielnie mieszkaniowe korzystają ze zwolnienia od podatku dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
   c) art. 42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy składają się : wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz wynik operacji finansowych i obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

   Ustalony w powyższy sposób wynik finansowy dzieli się na :
   - zysk na działalności gospodarczej
   - zysk z pożytków i innych przychodów z nieruchomości (dzierżawy terenu, reklamy itp.)
   - zysk na działalności finansowej i operacyjnej

   i stanowi nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.
   Wynik ustalony na podst. art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w pozycji : krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Lublin, dnia 20.03.2026 r.

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DODATKOWE

I. UZUPEŁNIAJĄCE DANE O AKTYWACH I PASYWACH BILANSU

1. Rzeczowe aktywa trwałe.

	Majątek trwały	Wartość na 01-01-2025 r.	Zmniejszenia z tytułu ustano-wienia odrębnej własności	Wartość brutto na 31-12-2025r.	Zmniejszenia z tytułu umorze-nia za rok 2025
Lp.	grunty	1 073,99	338,00	735,99	0,00
1	Szmaragdowa 40	96,16	96,16	0,00	0,00
2	Szmaragdowa 42	353,74	103,98	249,76	0,00
3	Szmaragdowa 44	624,09	137,86	486,23	0,00
Lp.	budynki	534 216,89	204 943,31	329 273,58	169 105,27
1	Szmaragdowa 40	59 890,95	59 890,95	0,00	0,00
2	Szmaragdowa 42	225 186,34	139 248,07	85 938,27	80 115,65
3	Szmaragdowa 44	249 139,60	5 804,29	243 335,31	88 989,62
Lp.	Przyłącza	4 730,09	2 310,38	2 419,71	7 240,71
1	Szmaragdowa 40	1 237,06	1 237,06	0,00	2 403,27
2	Szmaragdowa 42	1 467,66	428,00	1 039,66	1 873,14
3	Szmaragdowa 44	2 025,37	645,32	1 380,05	2 964,30
Lp.	Infrastruktura	4 888,19	1 768,46	3 119,73	7 008,13
1	Szmaragdowa 40	378,93	378,93	0,00	736,15
2	Szmaragdowa 42	1 749,58	510,23	1 239,35	2 232,95
3	Szmaragdowa 44	2 759,68	879,30	1 880,38	4 039,03

2. Umorzenie aktywów trwałych

	Majątek trwały	Wartość na umorzenia na 01-01-2025 r.	Umorzenie majątku za 2025r.	Wyksięgowanie umorzenia z tytułu usta-nowienia odrębnej własności	Wartość umorze-nia na 31-12-2025 r.
Lp	budynki	260 915,64	8 013,12	99 823,49	169 105,27
1	Szmaragdowa 40	28 747,03	898,32	29 645,35	0,00
2	Szmaragdowa 42	110 086,62	3 377,76	33 348,73	80 115,65
3	Szmaragdowa 44	122 081,99	3 737,04	36 829,41	88 989,62
Lp	Przyłącza	4 730,09	1 073,33	3 383,72	2 419,70
1	Szmaragdowa 40	1 237,06	0,00	1 237,06	0,00
2	Szmaragdowa 42	1 467,66	428,00	856,00	1 039,66
3	Szmaragdowa 44	2 025,37	645,33	1 290,66	1 380,04
Lp	Infrastruktura	4 888,19	1 389,53	3 157,99	3 119,73
1	Szmaragdowa 40	378,93	0,00	378,93	0,00
2	Szmaragdowa 42	1 749,58	510,23	1 020,46	1 239,35
3	Szmaragdowa 44	2 759,68	879,30	1 758,60	1 880,38

3. **Należności długoterminowe**

Na dzień bilansowy należności długoterminowe nie występują.

4. **Fundusze podstawowe Spółdzielni**

		Fundusz udziałowy 801	Fundusz wkładów budowlanych	Razem
1		2	3	4
Stan funduszy na początek okresu 01-01-2025		**855,20**	**539 798,20**	**540 653,40**
Stan umorzenia funduszy na począ-tek okresu 01.01.2025		-	**281 585,99**	**281 585,99**
Zwiększenia	wpłaty	-	**0,00**	**0,00**
	Inne – wyksięgowanie umorzenia lokali uwłaszczonych	-	**105 119,87**	**105 119,87**
Zmniejszenia	wypłaty	-	0,00	**0,00**
	umorzenia	-	8 013,12	**8 013,12**
	Ustanowienie odrębnej własności	-	**206 601,33**	**206 601,33**
Razem stan na koniec okresu 31.12.2025 r,		**855,20**	**148 717,63**	**149 572,83**

5. Fundusz zasobowy

		Fundusz zasobowy
1		2
Stan na początek okresu 01.01.2025		**83 932,57**
Zwiększenia	wpłaty	0,00
	Ustanowienie odrębnej własności	4252,36
Zmniejszenia	wypłaty	0,00
	Ustanowienie odrębnej własności	8228,71
	Inne	0,00
Stan na koniec okresu 31.12.2025		**79 956,22**

6. **Odpisy aktualizujące wartość należności** w 2025 roku nie wystąpiły.

7. Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe w spółdzielni nie występują.

8. Rozliczenia międzyokresowe

T y t u ł y	Stan na	
	01-01-2025 r.	31-12-2025 r.
1	3	3
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	**6 651,27**	**6 878,52**
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych	2 844,00	3 071,25
Koszty eksploatacji następnego roku obrotowego	0,00	0,00
Pozostałe	3 807,27	3 807,27
2. Ogółem czynne rozliczenia między-okresowe przychodów – naliczone odsetki zwłoki	0,00	0,00
3. Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**90 600,25**	**42 038,61**
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – CO rok bieżący	35 312,17	17 260,04
- rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM – rok bieżący	0,00	24 778,57
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – lata ubiegłe	55 288,06	0,00
4. Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	**0,00**	**0,00**
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – rok bieżący	8 860,94	0,00

9. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki nie występują.

10. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, w tym także wekslowe w Spółdzielni nie występują.

II. UZUPEŁNIAJĄCE DANE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKU FINANSOWYM.

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Wyszczególnienie	Sprzedaż ogółem za	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
1	2	3
- Zmiana stanu produktów	- 26 651,24	- 42 038,61
- Przychody za użytkowanie lokali	616 417,27	698 856,42
- Przychody za parking	12 510,00	12 240,00
- Przychody za paczkomat	4 125,18	11 309,95
Razem:	**633 052,45**	**722 406,37**

2. Koszty sprzedanych produktów i materiałów

Koszty sprzedanych produktów i materiałów ogółem wyniosły 635 389,38

3. Koszty i przychody działalności finansowej i operacyjnej.

Koszty finansowe i operacyjne poniesione w 2025 r.,	**384,00**
Przychody finansowe uzyskane w 2025 r., w tym:	**355,66**
- odsetki zwłoki od zaległości czynszowych	332,17
- odsetki od lokat i środków na rachunku	23,49
Przychody operacyjne uzyskane w 2025 r.	12,00

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W trakcie roku obrotowego 2025 nie zaniechano żadnego z rodzajów działalności.
Nie przewiduje się także zaniechania żadnego rodzaju działalności w 2025 roku.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego.

	T r e ś ć	*Kwota zł*
1	*2*	*3*
1	Koszty wg ewidencji księgowej	653 773,38
2	Zmniejszenie o koszt wytworzenia świadczeń na własne	-
3	Koszty nie będące kosztami uzyskania przychodów ogółem: (-) w tym:	-
	- odsetki budżetowe	-
	- inne	-
4	**Koszty uzyskania przychodów (1 – 2 – 3)**	**653 773,38**
5	Przychody wg ewidencji księgowej	722 774,03
6	Korekty (+): nieodpłatne świadczenie usług	307,50
7	**Przychody do opodatkowania (5+6)**	**723 081,53**
8	Dochód podatkowy	69 308,15
9	Przychody wyłączone z opodatkowania	684 644,83
10	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania	642 311,56
11	Dochód/strata zwolniony z opodatkowania na podst. Art.17 ust.1 pkt. 44 Ustawy o podatku od osób prawnych – wynik	42 333,27
12	*w tym zmiana stanu produktów - GZM*	42 038,61
13	**Z Y S K PODATKOWY B R U T T O (8 - 11)**	**26 974,88**
14	Podatek dochodowy	2 428,00
15	**Z Y S K NETTO BILANSOWY (5-1-12-14)**	**24 534,04**

6. <u>Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych</u>

Zyski i straty na operacjach nadzwyczajnych w 2025 r. nie wystąpiły.

III. OCENA CZYNNIKÓW ZEWNĘTRZNYCH NA PREZENTOWANE W SPRAWOZDANIU INFORMACJE,

Rok 2025 to kolejny okres dużej zmienności i niepewności co do konsekwencji wojny na Ukrainie i skutków sankcji nakładanych na Rosję oraz sytuacji geopolitycznej i gospodarczej będącej pochodną tych zdarzeń, presji na ceny materiałów, dostaw ciepła i usług, z drugiej strony utrzymująca się niepewność spowodowana inflacją, wzrostem cen świadczeń – nie pozostały bez wpływu na sytuację gospodarczo-finansową spółdzielni.

Wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych spowodowany był głównie podwyżkami cen ciepła w trakcie roku (od lipca 2025 r. przestał obowiązywać rządowy system rekompensat dla ciepła) i przełożył się na konieczność podwyżek opłat za użytkowanie lokali.

Mimo tych niekorzystnych zdarzeń płynność finansowa spółdzielni z punktu widzenia osiągniętych wyników finansowych za rok 2025 pozostaje na zadowalającym poziomie. Niemniej w obliczu nadal występujących zagrożeń – w roku 2026 mogą pojawić się trudne do przewidzenia przypadki w sytuacji ekonomicznej jednostki.

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2025 ROK ZAWIERA DANE PORÓWNAWCZE DO SPRAWOZDANIA ZA ROK 2024.

Lublin, dn. 20-03-2026 r.
Sporządziła: Urszula Rudnicka