

## Informacja dodatkowa

### 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.

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych (według grup rodzajowych)

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
Bilans otwarcia	-	-	208 969,49	208 969,49
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia	-	-	208 969,49	208 969,49
<b>Umorzenie</b>				
Bilans otwarcia	-	-	208 969,49	208 969,49
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			208 969,49	208 969,49
<b>Wartość netto na BO</b>	-	-	-	-
<b>Wartość netto na BZ</b>	-	-	-	-

Zmiany wartości środków trwałych ( według grup rodzajowych)

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekt inż.ląd i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
Bilans otwarcia	2 413 502,74	143 286 172,33	2 200 853,68	-	222 441,16	148 122 969,91
Zwiększenia	0,00	0,00	80 395,38	-	11 000,00	91 395,38
Zmniejszenia	470,78	666 042,00	9 601,37	-	0,00	676 114,15
Bilans zamknięcia	<b>2 413 031,96</b>	<b>142 620 130,33</b>	<b>2 271 647,69</b>	-	<b>233 441,16</b>	<b>147 538 251,14</b>
<b>Umorzenie</b>						
Bilans otwarcia		99 324 904,84	2 077 844,76	-	189 866,67	101 592 616,27
Zwiększenia		2 225 225,15	39 644,23	-	11 506,40	2 276 375,78
Zmniejszenia		462 074,02	9 601,37	-	0,00	471 675,39
Bilans zamknięcia		<b>101 088 055,97</b>	<b>2 107 887,62</b>	-	<b>201 373,07</b>	<b>103 397 316,66</b>
<b>Wartość netto na BO</b>	<b>2 413 502,74</b>	<b>43 961 267,49</b>	<b>123 008,92</b>	-	<b>32 574,49</b>	<b>46 530 353,64</b>
<b>Wartość netto na BZ</b>	<b>2 413 031,96</b>	<b>41 532 074,36</b>	<b>163 760,07</b>	-	<b>32 068,09</b>	<b>44 140 934,48</b>

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2022 według stanu na dzień 31 października.

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

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni 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.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

4. Wartość gruntów użytkowanych w wieczyste.

- a) Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych w wieczyste

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
<b>Powierzchnia m2</b>				
Osiedle Konin	32 612,00	-	-	32 612,00
<b>Razem powierzchnia</b>	<b>32 612,00</b>	-	-	<b>32 612,00</b>
<b>Wartość gruntów</b>				
Osiedle Konin	262 316,10	-	-	262 316,10
<b>Wartość wg ewidencji</b>	<b>262 316,10</b>	-	-	<b>262 316,10</b>
<b>Wartość wg ustaleń do opłat wieczystego użytkowania</b>	<b>4 380 075,00</b>	-	-	<b>4 380 075,00</b>

- b) Wartość i powierzchnia gruntów własnych

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
<b>Powierzchnia m2</b>				
Osiedle Konin	240 229,74	-	921,62	239 308,12
Osiedle Golina	850,17	-	-	850,17
<b>Razem powierzchnia</b>	<b>241 079,91</b>	-	<b>921,62</b>	<b>240 158,29</b>
<b>Wartość gruntu</b>				
Osiedle Konin	2 142 892,32	-	470,78	2 142 421,54
Osiedle Golina	8 294,32	-	-	8 294,32
<b>Razem wartość</b>	<b>2 151 186,64</b>	-	<b>470,78</b>	<b>2 150 715,86</b>

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

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Uznanie za zbędne	Stan na koniec roku
1	Odpis aktualizujący należności nieprze-terminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności - lokale mieszkalne	392 147,91	337 561,33	174 397,81	206 173,42	349 138,01
2	Odpis aktualizujący należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości - lokale mieszkalne	346,58	53 943,46		512,79	53 777,25
3	Odpis aktualizacyjny należności nieściągalne - lokale użytkowe	16 490,18	-	-	-	16 490,18
4	Odpis aktualizacyjny należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości - lokale użytkowe	41 294,44	-	-	-	41 294,44
5	Odpis aktualizujący należności z zapłatą, których dłużnik zalega	-	13 253,56	-	-	13 253,56
<b>I</b>	<b>Razem odpis aktualizujący zaległości z tyt. czynszów i opłat</b>	<b>450 279,11</b>	<b>404 758,35</b>	<b>174 397,81</b>	<b>206 686,21</b>	<b>473 953,44</b>
<b>II</b>	<b>Odpis aktualizujący należności z tyt. usług</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Odpis aktualizujący odsetki - lokale mieszkalne	195 810,71	134 943,98	40 389,95	104 175,83	186 188,91
2	Odpis aktualizacyjny odsetki - lokale użytkowe	22 161,54	17 993,65	829,71	11 373,34	27 952,14
<b>III</b>	<b>Razem odpis aktualizujący odsetki</b>	<b>217 972,25</b>	<b>152 937,63</b>	<b>41 219,66</b>	<b>115 549,17</b>	<b>214 141,05</b>
4	Należności z tytułu zasądzonych kosztów sądowych - lokale mieszkalne	111 817,34	201 641,79	7 222,15	173 614,46	132 622,52
5	Należności z tytułu zasądzonych kosztów sądowych - lokale użytkowe	2 121,63	7 912,84	-	4 328,84	5 705,63
<b>IV</b>	<b>Razem odpis aktualizujący z tytułu kosztów procesu</b>	<b>113 938,97</b>	<b>209 554,63</b>	<b>7 222,15</b>	<b>177 943,30</b>	<b>138 328,15</b>
<b>V</b>	<b>Razem odpis aktualizujący z tyt. czynszów i opłat oraz usług</b>	<b>782 190,33</b>	<b>767 250,61</b>	<b>222 839,62</b>	<b>500 178,68</b>	<b>826 422,64</b>
<b>VI</b>	<b>Odpis aktualizujący należności z tytułu odszkodowań (249)</b>	<b>486,00</b>	<b>2 100,00</b>	<b>457,96</b>	<b>28,04</b>	<b>2 100,00</b>
<b>VII</b>	<b>Odpis aktualizujący należności z innych tytułów (249)</b>	<b>-</b>	<b>121 420,57</b>			<b>121 420,57</b>
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>782 676,33</b>	<b>890 771,18</b>	<b>223 297,58</b>	<b>500 206,72</b>	<b>949 943,21</b>

Informacje uzupełniające: należne zasądzone koszty procesu oraz zasądzone inne odszkodowania, od momentu uprawomocnienia się wyroku do czasu ich zapłaty zwiększają należności WN kont: 201, 204, 205, 207 lub 249- odszkodowania w korespondencji z kontami 290 lub 292; wpłaty za powyższe należności dokonane na rachunek bankowy odnosi się na konta WN 136 i MA 201, 204, 205 207 lub 249 oraz jednocześnie na konta WN 290 lub 292 i konto MA 760.

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

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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).*

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

Lp	Wyszczególnienie	Kwota (zł)
1.	Wynik finansowy netto	2 109 466,91
2.	Nierozliczony zysk/strata z lat ubiegłych	
3.	Zysk z lat ubiegłych przeznaczony do podziału	
4.	Razem do podziału	2 109 466,91
5.	Proponowany podział:	
	<i>a) dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni</i>	<i>2 009 466,91</i>
	<i>b) na działalność społeczną i kulturalno - oświatową</i>	<i>100 000,00</i>
6.	Wynik finansowy niepodzielony	

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

LP	REZERWY	STAN POCZĄTKOWY	ZWIĘKSZENIA (odpisy)	WYKORZYSTANIE	ROZWIĄZANIE (uznanie za zbędną)	STAN KOŃCOWY
1	Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Na świadczenia emerytalne i podobne	996 053,00	224 408,00	30 329,00	0,00	1 190 132,00
	- długoterminowe	967 204,00	148 528,00	0,00	0,00	1 115 732,00
	- krótkoterminowe	28 849,00	75 880,00	30 329,00	0,00	74 400,00
3	POZOSTAŁE					
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	<b>RAZEM</b>	<b>996 053,00</b>	<b>224 408,00</b>	<b>30 329,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 190 132,00</b>

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Okres spłaty w roku			Razem
		następnym	od 2 lat do 5 lat	ponad 5 lat	
1	<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>				
2	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>10 006 341,41</b>			<b>10 006 341,41</b>
	- kredyty i pożyczki				
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 667 743,89			8 667 743,89
	- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	52 021,00			52 021,00
	- inne zobowiązania	1 286 576,52			1 286 576,52
3	<b>Razem zobowiązania</b>	<b>10 006 341,41</b>			<b>10 006 341,41</b>

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie.

- a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV - aktywa)		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	101 974,95	132 252,46
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	4 660 578,29	4 446 541,96
-	ubezpieczenia majątkowe	293 587,00	289 479,00
-	koszty zakupu usług opłacone z „góry”	10 814,97	4 229,22
-	prenumeraty	15 676,92	15 174,84
-	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	18 893,12	21 653,94
-	naliczone odsetki od lokat	256 013,90	6 832,96
-	niedobór na energii cieplnej - nadwyżka kosztów centralnego ogrzewania nad wpłaconymi zaliczkami	183 972,99	0,00
	<b>Razem</b>	<b>5 541 512,14</b>	<b>4 916 164,38</b>

b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa)		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	<b>długoterminowe (wg tytułów)</b>	<b>20 702,76</b>	<b>25 399,47</b>
-	środki trwale sfinansowane z funduszu prewencyjnego PZU	20 702,76	25 399,47
b)	<b>krótkoterminowe (wg tytułów)</b>	<b>756 877,04</b>	<b>4 141 129,34</b>
-	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	648 910,66	340 905,63
-	nadwyżka na energii ciepłej	103 269,67	3 795 527,00
-	środki trwale sfinansowane z funduszu prewencyjnego PZU	4 696,71	4 696,71
	<b>Razem</b>	<b>777 579,80</b>	<b>4 166 528,81</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.

Fundusz remontowy na dzień **31.12.2025** roku wykazuje saldo w kwocie **9.742.242,94 zł**, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B.IV w kwocie 4.660.578,29 zł,
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 14.402.821,23 zł (w tym fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości 9.103.044,03 zł i fundusz remontowy mienia 5.299.777,20 zł).

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 okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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 kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800, z późn. zm.) – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych.

*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 2021 r. poz. 2439 z późn. zm.),

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1	PKO BP SA	17 1020 2746 0000 3102 0233 3185	501,28

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 924, 1538, 1488 i 1933).

*W Spółdzielni na 31.12.2025 r. nie wystąpiły środki pieniężne w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.*

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.*

20. Informacja, że do jednostki ma zastosowanie art. 37 ust. 12, na mocy którego jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

## **CZĘŚĆ II – Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.**

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (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
1.	Usługi, w tym główne grupy:		
a)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	53 006 279,54	48 688 763,48
	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – lokale mieszkalne	18 396 814,74	16 755 484,42
	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - lokale mieszkalne zajęte na działalność gospodarczą	101 838,01	91 326,90

	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - garaże	39 251,46	39 235,88
	Przychody – media (CO, CW)	21 846 341,63	19 649 924,11
	Przychody – media (gaz, woda i kanalizacja, GOK)	12 622 033,70	12 152 792,17
<b>b)</b>	<b>Przychody z działalności gospodarczej</b>	<b>5 792 760,10</b>	<b>5 414 444,69</b>
	Przychody z lokali użytkowych	2 795 549,57	2 579 826,45
	Przychody – media (CO, CW, woda i kanalizacja, GOK) lokale użytkowe	606 278,01	543 860,54
	Przychody pożytki nieruchomości	154 489,26	147 223,53
	Przychody z innych tytułów	349 282,28	343 755,71
	Przychody z obsługi wspólnot mieszkaniowych	1 785 460,98	1 699 778,46
	Przychody z działalności społ. i kulturalno - oświatowej - podział wyn. fin.	101 700,00	100 000,00
	<b>Razem</b>	<b>58 799 039,64</b>	<b>54 103 208,17</b>

### Informacje o wynikach na działalności

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2025 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie (minus) 101.974,95 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie (plus) 648.910,66 zł, co daje per saldum nadwyżkę w wysokości 546.935,71 zł, która dotyczy zarówno spółdzielczych praw do lokali, jak i odrębnej własności. Wyniki na poszczególnych nieruchomościach przedstawiono w części X informacji dodatkowej w tabeli „Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2025 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2025 r.” Kwota nadwyżki / niedoboru na poszczególnych nieruchomościach została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2026 rok. Częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi również z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej – zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2, statutem Spółdzielni oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2025 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 2.109.466,91 zł.

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:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych.

*Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.*

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym dokonano odpisu aktualizującego środek trwały w budowie. Decyzja dotyczyła montażu platformy dla osób z niepełnosprawnością w pawilonie usługowo – handlowym przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 26. Przyczyną dokonania odpisu był brak wsparcia zewnętrznego (dofinansowania) dla zadań związanych z likwidacją barier architektonicznych dla budynków niemieszkalnych, a także wysokie koszty montażu platformy przy finansowaniu wyłącznie ze środków własnych. Kwota odpisu aktualizującego – 4.000,00 zł.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Wyszczególnienie			Rok bieżący
<b>A.</b>	<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>1 123 166,70</b>
<b>B.</b>	<b>Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwale), w tym:</b>		<b>79 746,07</b>
-	Odszkodowanie za szkody w środku trwałym (art. 17 ust 1 pkt 54a)	art. 17 ust. 1 pkt 54a	77 746,00
-	Odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu (art. 17 ust 1 pkt 44)	art. 17 ust. 1 pkt 44	0,00
-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		2 000,07
<b>C.</b>	<b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>		<b>4 166 158,50</b>
-	Naliczone lecz nieotrzymane odsetki (art. 12 ust. 4 pkt 2)	art. 12 ust. 4 pkt 2	335 802,50
-	Korekty przychodów za 2024 r. rozliczone w 2025 r. np. rozliczenie mediów (art. 12 ust. 3j)	art. 12 ust. 3j	3 795 527,00
-	Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup (art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a)	art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a	30 329,00
-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		4 500,00
<b>D.</b>	<b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:</b>		<b>-73 870,36</b>
-	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów (art. 12 ust. 3a i 3j)	art. 12 ust. 3a i 3j	-80 703,32
-	Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1	6 832,96
<b>E.</b>	<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale), w tym:</b>		<b>129 223,47</b>
-	Amortyzacja nie stanowiąca kup (art. 16c pkt 2, art. 16 ust. 48)	art. 16c pkt. 2, art. 16 ust. 48	26 061,12
-	Odpisane należności przedawnione (art. 16 ust. 1 pkt 20)	art. 16 ust. 1 pkt 20	4 323,27
-	Koszty usuwania szkód (odszkodowanie art. 16 ust. 1 pkt 58)	art. 16 ust. 1 pkt 58	63 409,08
-	Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej (art. 16 ust. 1 pkt 21)	art. 16 ust. 1 pkt 21	0,44
-	Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni (art. 16 ust. 1)	art. 16 ust. 1	3 300,00
-	Wydatki na reprezentację (art. 16 ust. 1 pkt 28)	art. 16 ust. 1 pkt 28	0,00
-	Przekazane darowizny (art. 16 ust. 1 pkt 14)	art. 16 ust. 1 pkt 14	1 000,00

-	Odpisy i wpłaty na różnego rodzaju fundusze tworzone przez podatnika (art. 16 ust 1 pkt. 9)	art. 16 ust 1 pkt 57a	27 021,56
-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		4 108,00
<b>F.</b>	<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice przejściowe) w roku bieżącym, w tym:</b>		<b>511 714,25</b>
-	Naliczone, lecz niezapłacone odsetki (art.16 ust.1 pkt 11)	art. 16 ust. 1 pkt 11	79 788,60
-	Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art. 16 ust. 1 pkt 26a)	art. 16 ust. 1 pkt 26a	207 517,65
-	Utworzone rezerwy (art. 16 ust. 1 pkt 27)	art. 16 ust. 1 pkt 27	224 408,00
<b>G.</b>	<b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:</b>		<b>0</b>
<b>H.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>		<b>0</b>
<b>I.</b>	<b>Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>		<b>-5 302 310,54</b>
-	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44)	art. 17 ust. 1 pkt 44	218 292,99
-	Zysk z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art.7 ust.3-4a)	art. 7 ust. 3-4a	-5 521 603,53
-	Darowizny na cele określone w art. 18 ust. 1 pkt 1 odliczone od dochodu		1 000,00
<b>J.</b>	<b>Podstawa opodatkowania (A - B - C + D + E + F - G - H - I)</b>		<b>2 746 640,03</b>
<b>K.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>		<b>521 862</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.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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

Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (środki trwałe, środki trwałe w budowie) wyniosły **91 395,38 zł**.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

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

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

13. Informacje o kwotach z tytułu opodatkowania jednostki w bieżącym okresie sprawozdawczym globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

### **CZEŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny**

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

### **CZEŚĆ IV – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Objasnienie 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.

1. Spółdzielnia sporządziła Rachunek Przepływów Pieniężnych za rok 2025 metodą pośrednią.
2. Szczegółowe informacje do poszczególnych pozycji zmian w RPP przedstawia poniższa tabela:

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wpływy 2025</b>	<b>Wydatki 2025</b>
<b>I</b>	<b>Inne korekty (poz. A II 10)</b>	<b>-2 424 552,47</b>	<b>6 770,32</b>
1	podział zysku za rok ubiegły	-2 180 310,47	-
2	zmiany funduszu udziałowego	-13 890,55	6 770,32
3	wpływ środków na przetarg (brak wypłaconego wkładu)	-163 000,00	-
4	potrącenie z rozliczenia wkładu do wypłaty	-67 340,51	-
5	inne korekty (wpłata na grunt i umorzenie kredytu)	-10,94	-
<b>II</b>	<b>Przychody i koszty finansowe (poz. B I 3)</b>	<b>1 045 357,51</b>	<b>-</b>
1	odsetki otrzymane od lokat krótkoterminowych	1 045 357,51	-
<b>III</b>	<b>Wpływy z tytułu emisji akcji, udziałów oraz dopłat do kapitału (poz. C I 1)</b>	<b>312 546,24</b>	<b>88 418,87</b>
1	wpłaty/wypłaty funduszu udziałowego	-	6 770,32

2	wpłaty/wypłaty na grunt i umorzenie kredytu	546,24	-
3	należne wpłaty na zakup mieszkań i gruntów	312 000,00	-
4	wpłaty / zwroty funduszu wkładów mieszkaniowych	-	81 648,55
<b>IV</b>	<b>Nakłady na budowę środków trwałych, sprzedaż/ likwidacja środków trwałych (poz. B II 1)</b>	-	<b>91 395,38</b>
1	zakup środków trwałych	-	91 395,38

## **CZĘŚĆ V – Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych**

### **Informacje o:**

1. Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

2. Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię 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 spółdzielni. 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.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

3. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		bieżącym	poprzednim
<b>1.</b>	<b>Pracownicy umysłowi</b>	<b>48,08</b>	<b>49,39</b>
	Pracownicy umysłowi - zarząd	20,75	22,78
	Pracownicy umysłowi - eksploatacja	26,33	25,61
	Pracownicy umysłowi - działalność społeczna i kult - oświat	1	1
<b>2.</b>	<b>Pracownicy na stanowiskach robotniczych</b>	<b>1,00</b>	<b>1,36</b>
	Sprzątaczką biurową	1,00	1,36
	<b>Razem</b>	<b>49,08</b>	<b>50,75</b>

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;

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

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 okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

6. Wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
  - a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
  - b) inne usługi atestacyjne,
  - c) usługi doradztwa podatkowego,
  - d) pozostałe usługi.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej należne za obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za rok 2025 wynosi 18 000,00 zł netto plus należny podatek VAT.

## **CZEŚĆ VI - Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

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.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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 w Spółdzielni 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 jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

*W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.*

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.*

## **CZEŚĆ VII - Objąsnienie powiązań kapitałowych**

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych

*Nie dotyczy spółdzielni*

6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

## **CZEŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek**

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie.

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

## **CZEŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji 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 jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

*Nie dotyczy Spółdzielni.*

## **CZEŚĆ X - Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki**

**Wykaz wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za rok 2025 jak również salda rozliczeń międzyokresowych na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia niżej podana tabela:**

Wyszczególnienie	Razem koszty (2025)	Razem przychody (2025)	Wynik na gzm za rok 2025	Pożytki nieruchomości razem	Razem wynik gzm za rok 2025	Saldo rozliczeń przed przeniesiem wyniku za 2025 BO 647	Pożytki - podział w/ za 2024	Saldo rozliczeń międzyokresowych na dzień 31. 12. 2025 roku
1	2	3	4	5	6	7	8	9
K.S.Wyszyńskiego 2	544 093,69	530 907,84	- 13 185,85	531,00	-12 654,85	2 257,04	18 458,15	8 060,34
K.S.Wyszyńskiego 4	544 865,24	530 945,37	- 13 919,87	365,00	-13 554,87	3 274,22	21 157,47	10 876,82
K.S.Wyszyńskiego 6	546 653,12	535 404,93	- 11 248,19	483,00	-10 765,19	- 3 163,06	19 193,75	5 265,50
K.S.Wyszyńskiego 8	547 405,56	539 269,41	- 8 136,15	240,00	-7 896,15	- 5 530,76	20 480,60	7 053,69
K.S.Wyszyńskiego 10	545 865,59	534 059,14	- 11 806,45	2 123,48	-9 682,97	- 3 510,91	19 993,82	6 799,94
K.S.Wyszyńskiego 12	387 975,04	376 368,62	- 11 606,42	1 437,72	-10 168,70	3 325,19	14 709,58	7 866,07
K.S.Wyszyńskiego 14	383 952,00	379 118,90	- 4 833,10	4 136,88	-696,22	- 658,55	13 073,55	11 718,78
K.S.Wyszyńskiego 16	388 066,35	384 282,46	- 3 783,89	192,00	-3 591,89	694,63	14 116,58	11 219,32
K.S.Wyszyńskiego 18	368 091,52	361 252,67	- 6 838,85	1 098,04	-5 740,81	- 2 999,71	14 373,95	5 633,43
K.S.Wyszyńskiego 20	377 539,25	368 948,09	- 8 591,16	1 230,50	-7 360,66	4 312,47	13 629,80	10 581,61
K.S.Wyszyńskiego 22	379 677,58	368 738,83	- 10 938,75	384,00	-10 554,75	3 024,11	14 220,24	6 689,60
K.S.Wyszyńskiego 23	494 341,41	482 183,71	- 12 157,70	3 392,94	-8 764,76	- 11 152,42	15 858,64	- 4 058,54
K.S.Wyszyńskiego 34	551 549,69	541 519,91	- 10 029,78	450,00	-9 579,78	2 453,98	20 035,70	12 909,90
K.S.Wyszyńskiego 36	565 102,68	557 066,16	- 8 036,52	3 964,68	-4 071,84	- 414,80	20 225,79	15 739,15
K.S.Wyszyńskiego 38	567 629,43	549 057,75	- 18 571,68	1 812,00	-16 759,68	3 617,84	19 586,03	6 444,19
K.S.Wyszyńskiego 40	565 129,02	545 380,91	- 19 748,11	4 342,52	-15 405,59	- 35,83	20 011,03	4 569,61
K.S.Wyszyńskiego 46	564 068,31	539 924,27	- 24 144,04	1 597,96	-22 546,08	4 741,48	21 303,74	3 499,14
K.S.Wyszyńskiego 48	583 945,12	565 121,33	- 18 823,79	1 308,04	-17 515,75	2 420,51	19 745,61	4 650,37
11 Listopada 7	748 609,59	720 136,46	- 28 473,13	14 965,60	-13 507,53	5 282,55	24 456,02	16 231,04
11 Listopada 13	762 303,45	740 071,13	- 22 232,32	8 617,92	-13 614,40	- 804,44	23 836,65	9 417,81
11 Listopada 15	733 389,65	716 981,92	- 16 407,73	6 714,00	-9 693,73	- 723,53	22 983,78	12 566,52
11 Listopada 17	751 986,24	715 981,16	- 36 005,08	19 111,22	-16 893,86	6 223,24	24 438,25	13 767,63
11 Listopada 19	481 086,97	450 828,31	- 30 258,66	23 213,94	-7 044,72	584,85	12 514,50	6 054,63
11 Listopada 21	719 773,83	700 969,09	- 18 804,74	1 260,00	-17 544,74	- 308,98	24 755,14	6 901,42
11 Listopada 23	739 904,20	712 770,60	- 27 133,60	3 709,72	-23 423,88	2 845,63	27 791,43	7 213,18
11 Listopada 24	543 050,13	539 698,60	- 3 351,53	498,00	-2 853,53	- 6 861,10	19 913,24	10 198,61
11 Listopada 25	754 428,37	736 295,83	- 18 132,54	2 523,64	-15 608,90	- 2 798,06	26 113,04	7 706,08
11 Listopada 28	559 923,09	546 885,01	- 13 038,08	555,50	-12 482,58	- 1 258,01	18 027,90	4 287,31
11 Listopada 29	741 397,49	714 928,00	- 26 469,49	1 494,00	-24 975,49	6 727,31	25 588,17	7 339,99
11 Listopada 30	564 905,72	547 009,31	- 17 896,41	660,00	-17 236,41	3 737,82	20 184,53	6 685,94
11 Listopada 31	778 036,79	750 085,21	- 27 951,58	1 161,80	-26 789,78	3 978,58	26 400,93	3 589,73
11 Listopada 33	755 387,88	731 158,42	- 24 229,46	3 354,00	-20 875,46	3 474,19	26 789,92	9 388,65
11 Listopada 34	797 910,91	750 436,35	- 47 474,56	6 478,36	-40 996,20	6 177,10	27 598,04	- 7 221,06
11 Listopada 36	782 555,63	738 742,96	- 43 812,67	4 276,64	-39 536,03	9 096,07	26 635,84	- 3 804,12
11 Listopada 37	613 912,03	597 759,39	- 16 152,64	2 511,60	-13 641,04	- 705,46	20 776,85	6 430,35
11 Listopada 38	784 623,93	747 133,78	- 37 490,15	2 082,00	-35 408,15	6 764,87	25 914,16	- 2 729,12
Wyzwolenia 1	779 915,23	738 828,28	- 41 086,95	9 502,18	-31 584,77	- 7 559,53	24 494,23	- 14 650,07
Wyzwolenia 4	714 507,37	695 038,25	- 19 469,12	10 691,54	-8 777,58	1 230,69	24 569,81	17 022,92
Wyzwolenia 5	710 619,76	684 844,70	- 25 775,06	7 364,88	-18 410,18	916,14	23 419,77	5 925,73
Wyzwolenia 7	729 058,35	695 805,93	- 33 252,42	8 632,44	-24 619,98	3 919,91	22 016,63	1 316,56
Wyzwolenia 9	745 334,64	721 460,81	- 23 873,83	9 035,80	-14 838,03	- 3 391,25	21 731,79	3 502,51
Wyzwolenia 11	736 349,40	695 949,93	- 40 399,47	8 641,32	-31 758,15	19 711,15	22 910,89	10 863,89
Wyzwolenia 19	561 281,74	545 394,45	- 15 887,29	1 626,00	-14 261,29	209,23	19 249,00	5 196,94
Wyzwolenia 21	614 940,93	594 523,00	- 20 417,93	449,94	-19 967,99	5 172,22	19 558,07	4 762,30
Wyzwolenia 23	551 461,77	534 644,97	- 16 816,80	1 095,00	-15 721,80	1 045,91	17 771,27	3 095,38
Zakole 3	792 063,59	767 852,05	- 24 211,54	7 460,16	-16 751,38	1 290,19	23 865,64	8 404,45
Zakole 6	578 022,35	550 311,90	- 27 710,45	1 844,60	-25 865,85	130,38	18 763,99	- 6 971,48
Zakole 8	588 376,26	562 092,38	- 26 283,88	3 212,56	-23 071,32	602,99	19 143,64	- 3 324,69
Zakole 10	553 610,81	544 509,83	- 9 100,98	1 687,84	-7 413,14	- 4 556,93	17 823,83	5 853,76
Zakole 12	595 340,51	576 412,59	- 18 927,92	2 469,56	-16 458,36	640,32	17 924,31	2 106,27
Zakole 16	581 720,00	567 468,74	- 14 251,26	1 128,00	-13 123,26	- 2 713,77	17 765,83	1 928,80
Sosnowa 7	584 384,36	564 518,27	- 19 866,09	2 113,42	-17 752,67	6 220,70	18 329,10	6 797,13

Sosnowa 17	599 649,11	578 253,47	- 21 395,64	1 270,28	-20 125,36	4 611,41	18 764,91	3 250,96
Sosnowa 19	568 887,85	551 626,18	- 17 261,67	3 581,88	-13 679,79	- 2 961,55	18 912,09	2 270,75
Sosnowa 21	600 709,51	580 160,87	- 20 548,64	2 214,34	-18 334,30	4 703,81	18 652,64	5 022,15
Okólna 31	742 447,24	720 452,44	- 21 994,80	1 985,56	-20 009,24	1 466,06	23 384,67	4 841,49
Okólna 35	369 621,90	362 911,94	- 6 709,96	678,00	-6 031,96	2 757,96	12 273,79	8 999,79
Okólna 37	895 872,32	857 160,80	- 38 711,52	3 259,82	-35 451,70	6 332,81	30 515,54	1 396,65
Okólna 39	858 051,86	818 936,73	- 39 115,13	4 103,20	-35 011,93	3 014,38	31 601,54	- 396,01
Okólna 41	859 829,40	831 457,50	- 28 371,90	2 634,56	-25 737,34	3 075,45	29 112,89	6 451,00
Harcerska 1	574 457,90	560 767,75	- 13 690,15	784,00	-12 906,15	392,34	18 132,96	5 619,15
Kolska 18 i 20	49 312,47	51 847,94	2 535,47	0,00	2 535,47	- 1 096,20	1 044,79	2 484,06
Legionów 4	358 520,69	348 751,83	- 9 768,86	48,00	-9 720,86	2 245,36	12 651,85	5 176,35
Legionów 5	361 247,87	346 159,50	- 15 088,37	0,00	-15 088,37	3 636,67	13 144,06	1 692,36
Legionów 6	357 914,59	341 875,73	- 16 038,86	162,00	-15 876,86	2 504,39	12 533,54	- 838,93
Legionów 7	331 180,47	323 528,36	- 7 652,11	162,00	-7 490,11	- 918,64	13 631,39	5 222,64
Legionów 9	189 771,48	182 891,03	- 6 880,45	0,00	-6 880,45	4 045,53	6 295,28	3 460,36
Legionów 11	194 332,91	186 965,99	- 7 366,92	0,00	-7 366,92	5 263,62	6 815,15	4 711,85
Legionów 12	174 383,41	167 881,20	- 6 502,21	0,00	-6 502,21	2 876,32	5 986,08	2 360,19
Legionów 13	178 420,94	171 494,88	- 6 926,06	0,00	-6 926,06	3 002,23	6 418,23	2 494,40
Legionów 14	186 280,73	183 077,59	- 3 203,14	2 145,80	-1 057,34	- 1 941,94	5 993,23	2 993,95
Bydgoska 12	498 377,51	482 001,24	- 16 376,27	8 069,04	-8 307,23	- 1 817,11	15 645,23	5 520,89
Bydgoska 14	499 866,85	479 408,61	- 20 458,24	7 930,08	-12 528,16	2 326,14	16 942,63	6 740,61
Bydgoska 16	479 873,16	458 228,89	- 21 644,27	13 941,60	-7 702,67	10 651,94	15 597,79	18 547,06
Kosmonautów 2	580 970,59	544 623,82	- 36 346,77	16 838,88	-19 507,89	4 652,28	19 261,70	4 406,09
Kosmonautów 12	553 198,33	540 613,84	- 12 584,49	2 505,00	-10 079,49	3 401,59	17 002,46	10 324,56
Powstańców Wlkp. 5	287 640,98	279 096,41	- 8 544,57	1 891,08	-6 653,49	433,97	8 750,84	2 531,32
Powstańców Wlkp. 7	341 205,89	325 861,12	- 15 344,77	4 519,28	-10 825,49	3 757,13	12 011,85	4 943,49
Tuwima 2	462 508,04	439 566,28	- 22 941,76	1 068,04	-21 873,72	9 673,88	15 831,72	3 631,88
Tuwima 4	455 296,50	440 264,61	- 15 031,89	324,00	-14 707,89	5 138,18	15 360,20	5 790,49
Dworcowa 5	507 792,66	491 634,46	- 16 158,20	3 824,08	-12 334,12	4 470,72	16 976,82	9 113,42
Dworcowa 9	550 237,20	532 774,32	- 17 462,88	5 579,52	-11 883,36	4 107,01	16 547,67	8 771,32
Dworcowa 11	542 908,91	524 605,89	- 18 303,02	2 951,66	-15 351,36	- 2 163,20	16 781,47	- 733,09
Powst. Styczniowych 2	1 525 324,37	1 445 726,27	- 79 598,10	2 018,88	-77 579,22	- 524,49	42 334,99	- 35 768,72
Górnicza 12	271 784,55	260 568,30	- 11 216,25	540,00	-10 676,25	4 155,70	9 256,55	2 736,00
Kolejowa 24	143 543,93	137 659,77	- 5 884,16	421,00	-5 463,16	3 915,44	5 196,58	3 648,86
Broniewskiego 1	428 778,09	410 186,39	- 18 591,70	1 326,04	-17 265,66	7 113,77	15 529,79	5 377,90
Aleje 1 Maja 1	294 358,65	287 393,53	- 6 965,12	0,00	-6 965,12	- 465,99	9 784,59	2 353,48
Przemysłowa 14	554 471,10	533 603,78	- 20 867,32	324,00	-20 543,32	7 278,65	19 410,59	6 145,92
Przemysłowa 16	554 975,22	533 229,42	- 21 745,80	372,00	-21 373,80	6 533,94	19 760,20	4 920,34
11 Listopada 4	548 072,20	544 671,15	- 3 401,05	0,00	-3 401,05	- 10 450,88	21 227,31	7 375,38
11 Listopada 8	543 072,10	533 742,28	- 9 329,82	294,00	-9 035,82	- 6 096,44	20 606,35	5 474,09
11 Listopada 12	559 181,57	550 418,09	- 8 763,48	912,00	-7 851,48	- 2 812,65	21 037,21	10 373,08
11 Listopada 14	540 926,75	537 927,01	- 2 999,74	306,00	-2 693,74	- 5 337,72	20 100,77	12 069,31
11 Listopada 16	546 149,55	532 719,05	- 13 430,50	1 698,00	-11 732,50	- 2 621,66	20 281,71	5 927,55
11 Listopada 18	529 551,20	519 993,81	- 9 557,39	1 593,28	-7 964,11	- 5 592,39	19 926,55	6 370,05
11 Listopada 20	529 323,11	546 367,03	17 043,92	552,00	17 595,92	- 2 638,59	20 550,43	35 507,76
Golina Kolejowa 1	123 401,83	124 259,78	857,95	0,00	857,95	- 5 622,96	4 621,16	- 143,85
Niesłusz dom jedno-rodzinny	4 517,89	1 188,00	- 3 329,89	0,00	-3 329,89	1 625,88	671,50	- 1 032,51
<b>I - RAZEM nieruchomości mieszkaniowe</b>	<b>53 844 324,95</b>	<b>52 091 612,79</b>	<b>- 1 752 712,16</b>	<b>312 061,84</b>	<b>-1 440 650,32</b>	<b>143 058,56</b>	<b>1 817 101,51</b>	<b>519 509,75</b>
<b>II - RAZEM nieruchomości lokalowe</b>	<b>733 912,13</b>	<b>696 003,29</b>	<b>- 37 908,84</b>	<b>-</b>	<b>-37 908,84</b>	<b>85 637,56</b>	<b>-</b>	<b>47 728,72</b>
<b>OGÓLEM I + II</b>	<b>54 578 237,08</b>	<b>52 787 616,08</b>	<b>- 1 790 621,00</b>	<b>312 061,84</b>	<b>-1 478 559,16</b>	<b>228 696,12</b>	<b>1 817 101,51</b>	<b>567 238,47</b>
<b>III - RAZEM - garaże</b>	<b>68 854,51</b>	<b>39 251,46</b>	<b>- 29 603,05</b>	<b>-</b>	<b>-29 603,05</b>	<b>-20 042,95</b>	<b>29 343,24</b>	<b>- 20 302,76</b>
<b>OGÓLEM I + II + III</b>	<b>54 647 091,59</b>	<b>52 826 867,54</b>	<b>- 1 820 224,05</b>	<b>312 061,84</b>	<b>-1 508 162,21</b>	<b>208 653,17</b>	<b>1 846 444,75</b>	<b>546 935,71</b>

Wykaz przedstawiający zwiększenia (odpisy) i wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz salda nadwyżek i niedoboru funduszu według stanu na dzień 31 grudnia 2025r. przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie nieruchomości	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025	Zwiększenia - odpis na fundusz remontowy w 2025 r	Inne zwiększenia	Zmniejszenia - wydatki na remonty w 2025 r.	Saldo sald funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7
1	K.S. Wyszyńskiego 2	242 154,66	39 684,36		27 817,56	254 021,46
2	K. S. Wyszyńskiego 4	128 196,97	34 508,16		26 340,42	136 364,71
3	K. S. Wyszyńskiego 6	161 498,13	28 900,56		48 977,67	141 421,02
4	K. S. Wyszyńskiego 8	132 642,83	22 861,68		48 132,63	107 371,88
5	K. S. Wyszyńskiego 10	133 158,33	28 469,28		51 452,79	110 174,82
6	K. S. Wyszyńskiego 12	50 788,02	42 794,52		18 986,27	74 596,27
7	K. S. Wyszyńskiego 14	46 211,12	35 854,80		42 813,52	39 252,40
8	K. S. Wyszyńskiego 16	51 893,57	42 198,36		17 373,49	76 718,44
9	K. S. Wyszyńskiego 18	81 827,36	16 649,64		3 866,84	94 610,16
10	K. S. Wyszyńskiego 20	-5 126,43	29 567,64		74 798,28	-50 357,07
11	K. S. Wyszyńskiego 22	95 260,74	26 312,88		24 309,73	97 263,89
12	K. S. Wyszyńskiego 23	-134 150,52	43 320,72		20 591,89	-111 421,69
13	K. S. Wyszyńskiego 34	-65 650,18	30 194,64		6 274,57	-41 730,11
14	K. S. Wyszyńskiego 36	79 458,52	32 351,40		22 033,16	89 776,76
15	K. S. Wyszyńskiego 38	149 338,12	48 775,32		43 319,77	154 793,67
16	K. S. Wyszyńskiego 40	131 152,63	47 048,76		12 947,98	165 253,41
17	K. S. Wyszyńskiego 46	-13 680,81	49 638,60		5 808,31	30 149,48
18	K. S. Wyszyńskiego 48	-114 288,18	51 365,16		7 945,33	-70 868,35
19	11 Listopada 7	125 495,09	82 826,64		40 864,89	167 456,84
20	11 Listopada 13	183 904,51	95 768,04		31 446,92	248 225,63
21	11 Listopada 15	237 958,75	93 516,48		39 645,94	291 829,29
22	11 Listopada 17	348 961,77	107 179,68		349 121,54	107 019,91
23	11 Listopada 19	-82 069,97	82 779,48		27 118,53	-26 409,02
24	11 Listopada 21	-390 310,96	109 043,16		13 307,75	-294 575,55
25	11 Listopada 23	117 260,56	88 576,44		30 483,92	175 353,08
26	11 Listopada 24	5 311,96	33 236,28		24 164,68	14 383,56
27	11 Listopada 25	146 037,38	64 419,24		2 373,41	208 083,21
28	11 Listopada 28	137 834,08	50 070,24		29 906,54	157 997,78
29	11 Listopada 29	-43 666,13	89 405,04		10 746,20	34 992,71
30	11 Listopada 30	191 516,10	56 976,48		34 698,12	213 794,46
31	11 Listopada 31	272 728,58	79 948,92		8 171,45	344 506,05
32	11 Listopada 33	378 760,60	73 622,04		4 530,93	447 851,71
33	11 Listopada 34	143 948,23	56 942,04		145 551,20	55 339,07
34	11 Listopada 36	196 123,82	87 426,12		94 275,28	189 274,66
35	11 Listopada 37	62 038,71	77 349,84	250 163,00	152 535,59	237 015,96
36	11 Listopada 38	89 106,94	69 020,64		66 109,17	92 018,41
37	Wyzwolenia 1	195 083,01	115 633,68		36 402,92	274 313,77
38	Wyzwolenia 4	-118 519,13	70 416,36		25 030,91	-73 133,68

39	Wyzwolenia 5	156 321,55	74 552,64		48 046,99	182 827,20
40	Wyzwolenia 7	206 534,15	75 499,08		52 446,35	229 586,88
41	Wyzwolenia 9	-4 964,00	96 954,24		24 530,90	67 459,34
42	Wyzwolenia 11	-75 282,24	103 129,20		34 094,70	-6 247,74
43	Wyzwolenia 19	-272 839,59	71 548,08		17 724,70	-219 016,21
44	Wyzwolenia 21	-21 388,92	87 191,28		27 321,23	38 481,13
45	Wyzwolenia 23	-255 754,22	64 532,88		8 822,76	-200 044,10
46	Zakole 3	132 568,82	95 509,92		15 144,15	212 934,59
47	Zakole 6	-244 751,77	54 301,80		4 076,96	-194 526,93
48	Zakole 8	32 541,13	65 550,00		143 184,17	-45 093,04
49	Zakole 10	-41 163,49	48 871,68		148 358,41	-140 650,22
50	Zakole 12	25 161,05	59 732,04		4 903,71	79 989,38
51	Zakole 16	16 108,88	58 180,56		3 895,33	70 394,11
52	Sosnowa 7	-40 892,53	50 772,72		15 775,97	-5 895,78
53	Sosnowa 17	-219 568,67	80 289,12		6 691,99	-145 971,54
54	Sosnowa 19	-25 486,47	51 198,84		25 257,48	454,89
55	Sosnowa 21	-360 771,87	72 143,88		9 948,30	-298 576,29
56	Okólna 31	278 491,13	78 552,36		823 190,87	-466 147,38
57	Okólna 35	-82 787,19	27 412,92		9 084,46	-64 458,73
58	Okólna 37	217 691,51	87 396,96		19 924,53	285 163,94
59	Okólna 39	179 167,11	82 797,12		26 071,61	235 892,62
60	Okólna 41	304 752,46	75 822,36		44 816,49	335 758,33
61	Harcerska 1	-349 147,79	78 783,84		13 814,05	-284 178,00
62	Kolska 18 , 20	21 323,92	11 393,88		11 763,29	20 954,51
63	Legionów 4	41 249,99	30 011,28		1 704,06	69 557,21
64	Legionow 5	126 421,68	33 762,60		22 396,89	137 787,39
65	Legionow 6	86 619,00	38 853,84		7 392,75	118 080,09
66	Legionów 7	63 031,14	31 083,12		604,77	93 509,49
67	Legionów 9	31 471,48	17 683,80		4 092,20	45 063,08
68	Legionów 11	31 516,59	20 765,04		798,59	51 483,04
69	Legionow 12	52 154,07	18 889,44		2 820,62	68 222,89
70	Legionów 13	93 695,64	18 353,64		7 312,26	104 737,02
71	Legionów 14	48 064,22	12 994,92		2 734,26	58 324,88
72	Bydgoska 12	-22 963,68	75 648,24		21 997,71	30 686,85
73	Bydgoska 14	49 134,92	63 279,12		10 338,71	102 075,33
74	Bydgoska 16	49 417,54	60 405,24		8 394,38	101 428,40
75	Kosmonautów 2	-165 070,30	80 176,32		4 595,82	-89 489,80
76	Kosmonautów 12	-38 102,49	75 361,20		20 662,46	16 596,25
77	Powstańców Wlkp. 5	-10 255,13	49 297,08		10 818,48	28 223,47
78	Powstańców Wlkp. 7	42 817,83	61 463,52		2 320,43	101 960,92
79	Tuwima 2	-79 508,28	60 620,64		7 471,78	-26 359,42
80	Tuwima 4	-90 273,64	53 702,04		5 744,94	-42 316,54
81	Dworcowa 5	105 173,09	65 941,08		16 950,59	154 163,58
82	Dworcowa 9	40 653,11	83 332,08		14 959,66	109 025,53
83	Dworcowa 11	-20 407,37	77 535,12		5 575,88	51 551,87
84	Powst. Styczniowych 2	-816 748,83	424 047,60		1 219 030,37	-1 611 731,60
85	Górnicza 12	-17 986,76	28 975,20		739,10	10 249,34

86	Kolejowa 24	-90 128,83	26 155,08		3 349,29	-67 323,04
87	Broniewskiego 1	3 506,86	39 205,80		4 174,51	38 538,15
88	Aleje 1 Maja 1	-5 090,21	61 795,68		10 923,29	45 782,18
89	Przemysłowa 14	56 544,17	59 046,00		18 363,84	97 226,33
90	Przemysłowa 16	12 473,84	52 899,84		14 807,11	50 566,57
91	11 Listopada 4	163 531,74	28 900,56		8 603,79	183 828,51
92	11 Listopada 8	-54 512,91	28 900,56		12 570,80	-38 183,15
93	11 Listopada 12	-73 232,47	34 076,76		6 717,60	-45 873,31
94	11 Listopada 14	141 107,79	40 574,16		9 124,57	172 557,38
95	11 Listopada 16	179 722,17	46 586,04		48 530,92	177 777,29
96	11 Listopada 18	193 376,62	41 409,84		20 506,35	214 280,11
97	11 Listopada 20	89 048,58	16 391,40		91 234,79	14 205,19
98	Golina Kolejowa 1	53 682,00	14 851,56		4 099,26	64 434,30
	<b>RAZEM</b>	<b>3 194 184,91</b>	<b>5 859 746,16</b>	<b>250 163,00</b>	<b>4 861 628,33</b>	<b>4 442 465,74</b>

Wyjaśnienie dotyczące innego zwiększenia funduszu remontowego dla nieruchomości mieszkaniowej 11 Listopada 37.

W roku 2024 Spółdzielnia otrzymała odszkodowanie w kwocie 250.163,00 zł z tytułu przejęcia (wywłaszczenia) na rzecz Miasta Konina nieruchomości gruntowej przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa połączenia ul. I. Paderewskiego z ul. Wyzwolenia w Koninie, w związku z modernizacją linii kolejowej E-20”. Wywłaszczenie dotyczy nieruchomości położonej w Koninie przy ul. 11 Listopada 37, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 36/156 i 36/157 o łącznej pow. 0,1077 ha, obręb Glinka, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Koninie, jako własność Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali w częściach ułamkowych. Udział przypadający Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosi 5158/10000 części i z tytułu tego udziału odszkodowanie wypłacono Spółdzielni. Kwota odszkodowania obejmuje zarówno wartość gruntu, jak również wartość składników znajdujących się na gruncie (plac parkingowy, zadaszona wiata, chodnik, krzewy ozdobne, trawnik, szlaban). W zakresie pozostałych udziałów w nieruchomości Miasto Konin wypłaciło odszkodowanie bezpośrednio poszczególnym właścicielom lokali – Spółdzielnia nie mogła w żaden sposób dysponować odszkodowaniem należnym poszczególnym właścicielom lokali. Zgodnie z Uchwałą nr 4/2025 z dnia 26.06.2025 r. Walnego Zgromadzenia Członków Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kwota 250.163,00 zł została przeznaczona na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości przy ul. 11 Listopada 37.

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

*Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.*

31.03.2026 r.  
Sporządził:

31.03.2026 r.  
Zatwierdził: