

BILANS

Sporządzony na dzień: 2025-12-31

Jednostka obliczeń: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		2025-12-31	2024-12-31
A	Aktywa razem	13 567 372,38	14 134 473,41
A.A	Aktywa trwałe	5 904 467,47	6 413 058,29
A.A.I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00
A.A.I.2	Wartość firmy		0,00
A.A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00
A.A.II	Rzeczowe aktywa trwałe	5 904 417,47	6 413 008,29
A.A.II.1	Środki trwałe	5 896 048,34	6 404 639,16
A.A.II.1.A	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 485 172,45	1 599 009,58
A.A.II.1.B	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 410 235,69	4 804 349,30
A.A.II.1.C	urządzenia techniczne i maszyny	640,20	1 280,28
A.A.II.1.D	środki transportu	0,00	0,00
A.A.II.1.E	inne środki trwałe	0,00	0,00
A.A.II.2	Środki trwałe w budowie	8 369,13	8 369,13
A.A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00
A.A.III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
A.A.III.1	Od jednostek powiązanych		0,00
A.A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
A.A.III.3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.A.IV	Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00
A.A.IV.1	Nieruchomości	0,00	0,00
A.A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne		0,00
A.A.IV.3	Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00
A.A.IV.3.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
A.A.IV.3.A.1	– udziały lub akcje		0,00
A.A.IV.3.A.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.A.IV.3.A.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.A.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.3.B	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.1	– udziały lub akcje		0,00
A.A.IV.3.B.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.A.IV.3.B.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.B.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.3.C	w pozostałych jednostkach	50,00	50,00
A.A.IV.3.C.1	– udziały lub akcje	50,00	50,00
A.A.IV.3.C.2	– inne papiery wartościowe		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		2025-12-31	2024-12-31
A.A.IV.3.C.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.C.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00
A.A.V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
A.A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00
A.A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00
A.B	Aktywa obrotowe	7 662 904,91	7 721 415,12
A.B.I	Zapasy	0,00	0,00
A.B.I.1	Materiały		0,00
A.B.I.2	Półprodukty i produkty w toku		0,00
A.B.I.3	Produkty gotowe		0,00
A.B.I.4	Towary		0,00
A.B.I.5	Zaliczki na dostawy i usługi		0,00
A.B.II	Należności krótkoterminowe	730 636,09	725 072,74
A.B.II.1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.B.II.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
A.B.II.1.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
A.B.II.1.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
A.B.II.1.B	Inne		0,00
A.B.II.2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.B.II.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
A.B.II.2.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
A.B.II.2.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
A.B.II.2.B	inne		0,00
A.B.II.3	Należności od pozostałych jednostek	730 636,09	725 072,74
A.B.II.3.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	721 094,17	715 544,03
A.B.II.3.A.1	– do 12 miesięcy, w tym:	721 094,17	715 544,03
A.B.II.3.A.1_PU.1	od osób uprawnionych	706 590,32	701 040,18
A.B.II.3.A.2	– powyżej 12 miesięcy, w tym:		0,00
A.B.II.3.A.2_PU.1	od osób uprawnionych		
A.B.II.3.B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 864,86	6 047,41
A.B.II.3.C	Inne	2 677,06	3 481,30
A.B.II.3.D	dochodzone na drodze sądowej		0,00
A.B.III	Inwestycje krótkoterminowe	6 699 764,57	6 675 837,26
A.B.III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 699 764,57	6 675 837,26
A.B.III.1.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
A.B.III.1.A.1	– udziały lub akcje		0,00
A.B.III.1.A.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.B.III.1.A.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.B.III.1.A.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.B.III.1.B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.B.III.1.B.1	– udziały lub akcje		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		2025-12-31	2024-12-31
A.B.III.1.B.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.B.III.1.B.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.B.III.1.B.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.B.III.1.C	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 699 764,57	6 675 837,26
A.B.III.1.C.1	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 696 795,85	6 662 380,14
A.B.III.1.C.2	– inne środki pieniężne	2 968,72	13 457,12
A.B.III.1.C.3	– inne aktywa pieniężne		0,00
A.B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00
A.B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	232 504,25	320 505,12
A.B.IV_PU.1	– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	139 996,37	162 307,97
A.B.IV_PU.2	– rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy	45 561,12	120 626,60
A.B.IV_PU.3	– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	46 946,76	37 570,55
A.C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00
A.D	Udziały (akcje) własne		0,00
P	Pasywa razem	13 567 372,38	14 134 473,41
P.A	Kapitał (fundusz) własny	7 425 772,32	7 828 806,72
P.A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 005 068,18	6 469 908,25
P.A.I_PU.1	Fundusz udziałowy	316 722,55	316 722,55
P.A.I_PU.2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	207 974,38	214 081,32
P.A.I_PU.3	Fundusz wkładów budowlanych	5 480 371,25	5 939 104,38
P.A.II	Kapitał (fundusz) zasobowy	1 229 991,29	1 163 990,99
P.A.II.1	– nadwyżka w wartości sprzedaży (w wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00
P.A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00
P.A.III.1	– z tytułu aktualizacji w wartości godziwej		0,00
P.A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00
P.A.IV.1	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00
P.A.IV.2	– na udziały (akcje) własne		0,00
P.A.V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00
P.A.VI	Zysk (strata) netto	190 712,85	194 907,48
P.A.VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00
P.B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 141 600,06	6 305 666,69
P.B.I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
P.B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00
P.B.I.2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
P.B.I.2.1	– długoterminowa		0,00
P.B.I.2.2	– krótkoterminowa		0,00
P.B.I.3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
P.B.I.3.1	– długoterminowe		0,00
P.B.I.3.2	– krótkoterminowe		0,00
P.B.II	Zobowiązania długoterminowe	46 797,70	35 748,45
P.B.II.1	Wobec jednostek powiązanych		0,00
P.B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		2025-12-31	2024-12-31
P.B.II.3	Wobec pozostałych jednostek	46 797,70	35 748,45
P.B.II.3.A	kredyty i pożyczki	13 048,68	16 425,69
P.B.II.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
P.B.II.3.C	inne zobowiązania finansowe		0,00
P.B.II.3.D	zobowiązania w ekslowe		0,00
P.B.II.3.E	inne	33 749,02	19 322,76
P.B.III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 617 297,88	4 864 375,84
P.B.III.1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
P.B.III.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
P.B.III.1.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
P.B.III.1.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.1.B	Inne		0,00
P.B.III.2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
P.B.III.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
P.B.III.2.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
P.B.III.2.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.2.B	inne		0,00
P.B.III.3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 861 694,04	2 152 501,57
P.B.III.3.A	kredyty i pożyczki	8 762,76	21 526,92
P.B.III.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
P.B.III.3.C	inne zobowiązania finansowe		0,00
P.B.III.3.D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 353 331,35	1 637 505,76
P.B.III.3.D.1	– do 12 miesięcy	1 353 331,35	1 637 505,76
P.B.III.3.D.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.3.E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00
P.B.III.3.F	zobowiązania w ekslowe		0,00
P.B.III.3.G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznonprawnych	125 574,15	104 639,15
P.B.III.3.H	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
P.B.III.3.I	inne	374 025,78	388 829,74
P.B.III.4	Fundusze specjalne	2 755 603,84	2 711 874,27
P.B.IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 477 504,48	1 405 542,40
P.B.IV.1	Ujemna wartość firmy		0,00
P.B.IV.2_PU.1	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	792 845,61	632 892,95
P.B.IV.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	684 658,87	772 649,45
P.B.IV.2.1	– długoterminowe		0,00
P.B.IV.2.2	– krótkoterminowe	684 658,87	772 649,45

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
GŁÓWNY KSIĘGOWY
[Podpis]
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
[Podpis]
Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
mgr Ronald Szczygieł

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Wariant porównawczy

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		2025-12-31	2024-12-31
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 251 368,93	9 031 506,53
A.J	– od jednostek powiązanych		0,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	10 251 368,93	9 031 506,53
A.I.PU.1	z opłat	9 222 904,50	8 134 488,77
A.I.PU.2	z działalności własnej	1 028 464,43	897 017,76
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))		0,00
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	10 109 820,10	8 975 200,99
B.I	Amortyzacja	11 956,08	10 350,58
B.II	Zużycie materiałów i energii	4 184 900,56	3 664 537,11
B.III	Usługi obce	1 866 946,41	1 654 487,09
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	778 745,04	700 143,96
B.IV.1	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.V	Wynagrodzenia	1 583 891,88	1 482 255,65
B.VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	356 385,52	328 584,01
B.VI.1	– emerytalne	289 935,30	277 880,98
B.VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 326 994,61	1 134 842,59
B.VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
B.VIII_9PU.1	Razem koszty rodzajowe z tego:	10 109 820,10	8 975 200,99
B.VIII_9PU.1_PU.1	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 169 503,45	8 147 365,94
B.VIII_9PU.1_PU.2	z działalności własnej	940 316,65	827 835,05
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	141 548,83	56 305,54
D	Pozostałe przychody operacyjne	51 210,81	18 299,15
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
D.II	Dotacje		0,00
D.III	Aktualizacja w wartości aktywów niefinansowych		0,00
D.IV	Inne przychody operacyjne	51 210,81	18 299,15
E	Pozostałe koszty operacyjne	44 158,29	21 665,94
E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
E.II	Aktualizacja w wartości aktywów niefinansowych		0,00
E.III	Inne koszty operacyjne	44 158,29	21 665,94
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	148 601,35	52 938,75
G	Przychody finansowe	201 263,99	235 536,68
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.IA	Od jednostek powiązanych, w tym:		0,00
G.IA.1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
G.IB	Od jednostek pozostałych, w tym:		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		2025-12-31	2024-12-31
G.I.B.1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
G.II	Odsetki, w tym:	201 263,99	235 536,68
G.II.J	– od jednostek powiązanych		0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
G.III.J	– w jednostkach powiązanych		0,00
G.IV	Aktualizacja w wartości aktywów finansowych		0,00
G.V	Inne		0,00
H	Koszty finansowe	0,00	4,49
H.I	Odsetki, w tym:		0,00
H.I.J	– dla jednostek powiązanych		0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
H.II.J	– w jednostkach powiązanych		0,00
H.III	Aktualizacja w wartości aktywów finansowych		0,00
H.IV	Inne	0,00	4,49
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	349 865,34	288 470,94
J_10PU.1	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	75 737,49	3 734,46
J_10PU.2	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego(+)		0,00
J	Podatek dochodowy	83 415,00	89 829,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J_10PU.1 + J_10PU.2 – J – K)	190 712,85	194 907,48

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
GŁÓWNY KSIĘGOWY
[Podpis]
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
[Podpis]
Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
mgr Ronald Szczęgiel

INFORMACJA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO

Sporządzona za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeń: a: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		2025-12-31	2024-12-31
P.ID.1	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	349 865,34	288 470,94
P.ID.2.A	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. łączna	0,00	0,00
P.ID.2.B	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.2.C	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów		
P.ID.3.A	C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	652,90	2 650,16
P.ID.3.B	C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.3.C	C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	652,90	2 650,16
P.ID.4.A	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. łączna	190 268,17	551 519,04
P.ID.4.B	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.4.C	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z innych źródeł przychodów	190 268,17	551 519,04
P.ID.5.A	E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. łączna	1 108,00	14 859,51
P.ID.5.B	E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.5.C	E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	1 108,00	14 859,51
P.ID.6.A	F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. łączna	0,00	59 273,15
P.ID.6.B	F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.6.C	F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów		59 273,15
P.ID.7.A	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. łączna	30 836,08	48 130,80
P.ID.7.B	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.7.C	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	30 836,08	48 130,80
P.ID.8.A	H. Strata z lat ubiegłych - wart. łączna	0,00	0,00
P.ID.8.B	H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.8.C	H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów		0,00
P.ID.9.A	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. łączna	70 727,06	390 556,01
P.ID.9.B	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych		0,00
P.ID.9.C	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	70 727,06	390 556,01
P.ID.10	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	439 025,47	472 785,67
P.ID.11	K. Podatek dochodowy	83 414,84	89 829,28

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
GŁÓWNY KSIĘGOWY
[Podpis]
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
[Podpis]
Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
mgr Ronald Szczęgiel

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

1/ Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych przedstawiają poniższe podpunkty:

a/ Zmiany w stanie brutto wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	B.O. na 1.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2025r.
1.	Oprogramowanie komputerowe	2 835,81	0,00	0,00	2 835,81
2.	Licencje	137 785,82	3 321,00	9 389,82	131 717,00
3.	Razem	140 621,63	3 321,00	9 389,82	134 552,81

W okresie sprawozdawczym wystąpiły zwiększenia i zmniejszenia wartości niematerialnych i prawnych.

b/ Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych- umorzenie przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	B.O. na 1.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2025r.
1.	Oprogramowanie komputerowe	2 835,81	0,00	0,00	2 835,81
2.	Licencje	137 785,82	3 321,00	9 389,82	131 717,00
3.	Razem	140 621,63	3 321,00	9 389,82	134 552,81

c/ Zmiany w stanie środków trwałych przedstawiają się następująco:

Lp.	Nazwa grupy składników majątku trwałego	B.O. na 1.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2025r.
1.	Grunty	12 942 715,35	0,00	109 582,88	12 833 132,47
2.	Budynki i budowle	11 544 244,72	0,00	506 618,57	11 037 626,15
3.	Urządzenia tech. i maszyny	108 612,92	2 354,00	833,18	110 133,74
4.	Środki transportu	46 297,50	4 985,00	3 200,00	48 082,50
5.	Inne środki trwałe	21 582,76	0,00	0,00	21 582,76
6.	Wypożyczenie	118 180,34	656,00	2 893,00	115 943,34
7.	Razem	24 781 633,59	7 995,00	623 127,63	24 166 500,96

Zwiększenia w pozycji urządzenia techniczne i maszyny dotyczą zakupu komputera, w pozycji środki transportu zakupu przyczepki samochodowej a w pozycji wyposażenie zakupu fotela biurowego oraz czajnika. Zmniejszenia w pozycji grunty, budynki i budowle oraz urządzenia techniczne i maszyny związane są z wyksięgowaniem wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali przez członków Spółdzielni. Zmniejszenie w pozycji środki transportu dotyczy sprzedaży uszkodzonej przyczepki samochodowej a w pozycji wyposażenie związane jest z likwidacją krzeseł, telewizora, odtwarzacza wideo i czajników.

d/ Zmiany w stanie środków trwałych-umorzenie przedstawiają się następująco:

Lp.	Nazwa grupy składników majątku trwałego	B.O. na 1.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2025r.
1.	Grunty	11 343 705,77	55 779,85	51 525,60	11 347 960,02
2.	Budynki i budowle	6 739 895,42	162 649,09	275 154,05	6 627 390,46
3.	Urządzenia tech. i maszyny	107 332,64	2 994,08	833,18	109 493,54
4.	Środki transportu	46 297,50	4 985,00	3 200,00	48 082,50
5.	Inne środki trwałe	21 582,76	0,00	0,00	21 582,76
6.	Wypożyczenie	118 180,34	656,00	2 893,00	115 943,34
7.	Razem	18 376 994,43	227 064,02	333 605,83	18 270 452,62

Zwiększenia dotyczą podstawowego umorzenia zgodnie z przyjętymi zasadami. Zmniejszenia w pozycji budynki i budowle, urządzenia techniczne i maszyny dotyczą wyksięgowania umorzenia w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali przez członków Spółdzielni. Zmniejszenie w pozycji wyposażenie

dotyczy umorzenia zlikwidowanych krzeseł, telewizora, odtwarzacza wideo i czajników. Zmniejszenie w pozycji środki transportu dotyczy sprzedaży przyczepki samochodowej.

e/ Zmiany w stanie środków trwałych w budowie (inwestycje rozpoczęte) przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	B.O. na 1.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2025r.
1.	Kasprucie dz.ew.943/5	4 704,00	0,00	0,00	4 704,00
2.	Piaseckiego dokumentacja tech.	3 665,13	0,00	0,00	3 665,13
3.	Razem	8 369,13	0,00	0,00	8 369,13

f/ Inwestycje długoterminowe w roku obrotowym

Wartość ich na dzień 31.12.2025r. wynosiła 50,00 zł. Na kwotę tą składa się udział w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

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

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała powyższych odpisów aktualizujących.

3/ Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania

Pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

4/ Wartość gruntów użytkowanych wieczyście:

Wyszczególnienie	B.O. na 1.01.2025r	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2025r.
Wartość	11 557 588,73	0,00	64 141,50	11 493 447,23
Umorzenie	11 343 705,77	55 779,85	51 525,60	11 347 960,02

Zmniejszenie wartości gruntów w wieczystym użytkowaniu nastąpiło na skutek przeniesienia udziałów w działce o nr 574/5 obr.4 położonej w Zakopanem na rzecz uprawnionych do przeniesienia mieszkańców ul. Szkolna 14b,14c,14d. Zwiększenia umorzenia dotyczą podstawowego umorzenia zgodnie z przyjętymi zasadami.

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 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 przyznają

Spółdzielnia posiada udział o wartości 50,00 zł w ZRSM RP w Warszawie.

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

Stan zmian odpisów aktualizujących należności:

Wartość na 1.01.2025r.	
Zwiększenia	89 871,26
Zmniejszenia	0,00
Wartość na 31.12.2025r.	0,00
	89 871,26

Stan odpisów w 2025r. nie uległ zmianie.

Odpisy aktualizacyjne na koniec okresu sprawozdawczego dotyczą:

1.	Opłat za lokale mieszkalne	77 349,53
2.	Niezapłaconych odsetek od lokali mieszkalnych	3 627,30
3.	Kosztów sądowych	7 831,20
4.	Kosztów komorniczych	1 063,23

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

Nie dotyczy Spółdzielni.

9/ Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ zapasowych i rezerwowych oraz kapitału /funduszu/ z aktualizacji wyceny

Kapitał /fundusz/ zapasowy w Spółdzielni obejmuje: fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy /Pasywa bilansu poz. A.II./

Lp.	Tytuły	Zmniejszenia	Zwiększenia
1.	B.O na 1.01.2025r.		1 163 990,99
2.	Wynik finansowy Spółdzielni		88 170,30
3.	Remont garażu na Łukaszówkach	22 170,00	0,00
4.	B.Z. na 31.12.2025r.		1 229 991,29

Fundusz rezerwowy w Spółdzielni nie występuje.

Kapitał /fundusz/ podstawowy /Pasywa bilansu poz. A.I./ w Spółdzielni na kwotę 6 005 068,18 zł tworzą:

- fundusz udziałowy
- fundusz wkładów mieszkaniowych
- fundusz wkładów budowlanych

Fundusz udziałowy /Pasywa bilansu poz.A.I.1/

Lp.	Tytuły	Zmniejszenia	Zwiększenia
1.	B.O. na 1.01.2025r.		316 722,55
2.	Razem obroty		
3.	B.Z. na 31.12.2025r.		316 722,55

Fundusz wkładów mieszkaniowych /Pasywa bilansu poz.A.I.2/

Lp.	Tytuły	Zmniejszenia	Zwiększenia
1	B.O. na 01.01.2025r.		407 129,58
2	Wyksięgowanie wartości wkładu w związku z wyodrębnieniem lokali na własność	0,00	
3	Razem obroty	0,00	
4	B.Z. na 31.12.2025r.		407 129,58
5	Umorzenie dotyczące lokali finansowanych wkładami – konto 808	199 155,20	
6	Razem fundusz netto		207 974,38

Fundusz wkładów budowlanych /Pasywa bilansu poz.A.I.3/

Lp.	Tytuły	Zmniejszenia	Zwiększenia
1	B.O. na 01.01.2025r.		23 834 268,63
2	Splata normatywu kredytu mieszkaniowego		14 968,62
3	Wyksięgowanie wartości wkładu w związku z wyodrębnieniem lokali na własność	507 451,75	
4	Grunty własne -wyodrębnienia	17 299,33	
5	Wieczyste użytkowanie gruntu	64 141,50	
6	Korekta księgowania wartości wkładu w związku z wyodrębnieniami		
7	Razem obroty	588 892,58	14 968,62
8	B.Z. na 31.12.2025r.		23 260 344,67
9	Umorzenie dotyczące lokali finansowanych wkładami – konto 808	17 779 973,42	
10	Razem fundusz netto		5 480 371,25

Środki trwale stanowiące zasoby Spółdzielni oraz źródła ich finansowania

Pozycja bilansu	Wyszczególnienie	Kwota
Aktywa	Środki trwałe	
A.II.1a	Grunty (w tym: prawo użytkowania wieczystego gruntów)	1 485 172,45
A.II.1b	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 410 235,69
	Razem	5 895 408,14
Pasywa	Kapitał (fundusz) własny	
A.I.2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	207 974,38
A.I.3	Fundusz wkładów budowlanych ogółem, w tym:	5 480 371,25
	Fundusz wkładów budowlanych mieszkańców i użytkowników lokali własnościowych	4 451 586,11
	Fundusz wkładów budowlanych mienie spółdzielni finansowane z funduszu zasobowego	1 028 785,14
B.II.3a B.III.3a	Kredyty w części dotyczące wkładów budowlanych	19 172,58
	Przekształcenie prawa wieczystego gruntu w prawo własności	1 07 089,93
	Razem	5 895 408,14

W rezultacie po dokonanych przeksięgowaniach wartość prezentowanych w pasywach bilansu funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych jest równa wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych (zasobów mieszkaniowych) –prezentowanych w aktywach bilansu.

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

Wyszczególnienie	Kwota
Wynik finansowy netto	190 712,85
Proponowany podział do decyzji Walnego Zgromadzenia:	
a) dofinansowanie GZM	100 000,00
b) zwiększenie funduszu zasobowego	90 712,85
c) zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości	-

11/ Dane o stanie rezerw

Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalne i podobne ze względu na to, iż nie wywiera to istotnie ujemnego (znaczącego) wpływu na rzetelność obrazu jej sytuacji majątkowej i finansowej.

12/ Zobowiązania długoterminowe na dzień 31.12.2025r. (BZ) stanowią kwotę w wysokości 46 797,70 zł oraz zobowiązania krótkoterminowe z tytułu przewidzianych do spłaty w 2026 roku kredytów i pożyczek w kwocie 8 762,76 zł. Razem kwota 55 560,46 zł i dotyczą:

a/ kredyt

kwota 21 811,44 zł

- kredyt udzielony przez Bank PKO BP udzielony na realizację zadania inwestycyjnego dla nieruchomości Szkolna 14D pozostały do spłaty na dzień 31.12.2025r. w wysokości 21 811,44 zł z podziałem na:

- do 1 roku
- powyżej 1 roku

kwota 8 762,76 zł

kwota 13 048,68 zł

b/ inne

kwota 33 749,02 zł

Pozycja ta dotyczy zatrzymanych kaucji na okres dłuższy niż 1 rok od wykonawców robót remontowych.

13/ Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

14/ Stan rozliczeń międzyokresowych krótko i długoterminowych na dzień 31.12.2025r. przedstawia się następująco:

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe /pozycja: Aktywa B.IV/

Konto	Wyszczególnienie	Kwota
647	Wyniki z GZM /niedobór/	139 996,37
	Razem niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	139 996,37
856	Roboty remontowe – do rozliczenia w 2026r.	45 561,12
	Razem rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	45 561,12
649-0	Polisa ubezpieczeniowa UNIQA	37 033,37
649-3	Klucze systemowe surowe	799,95
649-4	Wodomierze	200,74
649-6	Klucze systemowe Zborowskiego 7	548,70
649-7	Zaliczka na badanie bilansu	8 364,00
	Razem 649	46 946,76
845-1	Rozliczenie C.O. lokali użytkowych	0,00
	Razem 845	0,00
	Ogółem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/Aktywa B.IV/	232 504,25

Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2025r. /pozycja: Pasywa B.IV/

Konto	Wyszczególnienie	Kwota
647	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	792 845,61
	Razem nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	792 845,61
845-0	Wykup gruntu garaże Piaseckiego	47 284,61
845-1	Rozliczenie C.O. lokali użytkowych	- 34 464,32
845-2	Faktury zaliczkowe	529 597,25
845-3	Przekształcenie gruntu Słoneczna 2	40 987,59
845-4	Przekształcenie gruntu Orkana 5B	39 681,72
845-5	Przekształcenie gruntu Orkana garaże	7 486,80
845-6	Przekształcenie gruntu Orkana 5C	12 376,96
845-7	Przekształcenie gruntu Piaseckiego 24	30 072,25
845-S	Zakup gruntu Stolarczyka 12	10 000,00
	Razem 845	717 487,18
	Ogółem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe /Pasywa B.IV/	1 477 504,48

15/ 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

a/ Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu:

Konto	Kwota	Kredyty do spłaty w 2026r.	Kredyty długoterminowe	Kredyty krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
Pozycja bilansu	Kredyty i pożyczki		Pasywa B.II.3a	Pasywa B.III 3a	Pasywa B.II.
137	21 811,44	8 762,76	13 048,68	8 762,76	13 048,68
200	Kaucje długoterminowe				33 749,02
				Ogółem Pasywa B.II.	46 797,70

b/ Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025r. wykazuje saldo MA w kwocie 2 297 709,23 zł które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B.IV. w kwocie 45 561,12 zł

- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 2 343 270,35 zł

Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszej informacji dodatkowej.

Zestawienie należności krótkoterminowych wg stanu na dzień 31.12.2025r.

Konto	Aktywa bilansu	Kwota
	Pozycja B.II Należności krótkoterminowe	730 636,09
	Pozycja B.II.3a z tytułu dostaw i usług, do 12-tu m-cy	721 094,17
200	Rozrachunki z dostawcami	2 241,73
203	Rozrachunki z tytułu faktur zaliczkowych	533 728,20
204	Rozrachunki z tytułu opłat za lokale	176 018,24
208	Rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	14 503,85
249	Pozostałe rozrachunki	482,32
248	Rozrachunki z tytułu spraw zasądzonych	74 063,36
280	Odpisy aktualizujące należności /do konta 204/	-79 943,53
	Pozycja B.II.3b z tytułów budżetowych	6 864,86
228	Podatek VAT naliczony	6 864,86
	Pozycja B.II.3c inne	2 677,06
234	Rozrachunki bieżące z pracownikami	2 177,06
236	Pożyczki z ZFSS	500,00
248	Rozrachunki z tytułu spraw zasądzonych	9 927,73
280	Odpisy aktualizujące należności	-9 927,73
	Pozycja B.II.3d dochodzone na drodze sądowej	0,00
	Pozycja A.III. Należności długoterminowe	0,00

Zestawienie zobowiązań krótkoterminowych wg stanu na dzień 31.12.2025r.

<i>Konto</i>	<i>Pasywa bilansu</i>	<i>Kwota</i>
	<i>Pozycja B.III. Zobowiązania krótkoterminowe</i>	<i>4 617 297,88</i>
	<i>Pozycja B.III.3 Wobec pozostałych jednostek</i>	<i>1 861 694,04</i>
137	<i>Pozycja B.III.3a kredyty i pożyczki</i>	<i>8 762,76</i>
	<i>Pozycja B.III.3d z tytułu dostaw i usług w okresie:</i>	<i>1 353 331,35</i>
	<i>do 12 miesięcy</i>	<i>1 353 331,35</i>
200	Rozrachunki z dostawcami	659 124,09
205	Rozrachunki z tytułu rozliczenia mediów	224 732,49
204	Rozrachunki z tytułu opłat za lokale	469 144,91
206	Skapitalizowane odsetki	329,86
	<i>powyżej 12 miesięcy</i>	<i>0,00</i>
200	Rozrachunki z dostawcami	0,00
	<i>Pozycja B.III.3g z tytułów budżetowych</i>	<i>125 574,15</i>
220	Rozrachunki publiczno-prawne	59 797,00
225	Rozrachunki z ZUS	65 777,15
	<i>Pozycja B.III.3h z tytułu wynagrodzeń</i>	<i>0,00</i>
231	Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	0,00
	<i>Pozycja B.III.3i inne</i>	<i>374 025,78</i>
208	Rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	69 019,64
200	Rozrachunki z dostawcami	3 272,00
249	Pozostałe rozrachunki	301 734,14
	<i>Pozycja B.III.4 Fundusze specjalne</i>	<i>2 755 603,84</i>
851	Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	516,54
856	Fundusz remontowy /saldo MA/	2 343 270,35
855	Fundusz remontowy z przekształceń	401 816,95
857	Fundusz celowy	10 000,00

16/ Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

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.

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

a/ art.62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe /Dz. U. z 2017r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018r. poz. 62,106 i 138/,

b/ art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych / Dz. U. z 2017r. poz. 2065,2486 i 2491 oraz z 2018r. poz. 62, 106 i 138/

Stan środków na rachunku VAT na dzień 31.12.2025r. wynosi 15.421,73 zł.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1/ Struktura rzeczowa /rodzaje działalności/ i terytorialna /rynkı 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

Strukturę rzeczową dotyczącą przychodów netto ze sprzedaży produktów w kwocie 8 553 347,12 zł przedstawia poniższa tabela. Przychody w całości dotyczą sprzedaży na kraj.

Lp.	Wyszczególnienie	2025 rok
I.	Przychody ze sprzedaży produktów, z tego:	10 251 368,93
1.	Fundusz remontowy	1 203 065,58
2.	Koszty zarządu	1 607 007,39
3.	Koszty eksploatacji nieruchomości	1 223 889,51
4.	Podatek od nieruchomości	42 674,23
5.	Ubezpieczenie rzeczowe	97 786,45
6.	Woda i kanalizacja	1 169 632,49
7.	Śmieci	638 904,00
8.	Energia elektryczna	141 492,03
9.	Centralne ogrzewanie	2 153 178,07
10.	Moc zamówiona	976 772,92
11.	Centralna ciepła woda	132 129,63
12.	Pożytki	69 188,70
13.	Wieczyste użytkowanie	11 731,68
14.	Konserwacja bieżąca	372 981,58
15.	Mienie spółdzielni	70 479,90
16.	Dzierżawa zatoki postojowej	0,00
17.	Sprzedaż usług zarządzania nieruchomościami	304 329,02
18.	Sprzedaż pozostałych usług	36 125,75

2/ W przypadku jednostek, 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 odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

4/ Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

W Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła działalność zaniechana i nie przewiduje się takiej sytuacji w roku następnym.

6/ Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego /zysku, straty/ brutto

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto według struktury logicznej:

	Wyszczególnienie	2025 rok
A	Zysk (strata) brutto za dany rok	349 865,34
B	Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe) w tym:	0,00
C	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	652,90
	Naliczone lecz nieotrzymane odsetki	652,90
D	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:	190 268,17
	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów	190 268,17
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	1 108,00
	Odpisane należności przedawnione	0,00
	Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni	1 108,00
	Przekazane darowizny	0,00
F	Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym w tym:	0,00
	Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c XI, XII roku poprzedniego	0,00
	Odpisy aktualizujące należność, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona	0,00
G	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	30 836,08
	Składki ZUS płatnika za XI, XII poprzedniego roku zapłacone w bieżącym roku	30 836,08
H	Strata z lat ubiegłych	0,00
I	Inne zmiany opodatkowania, w tym:	70 727,06
	Dochód z GZM przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku	70 727,06
J	Podstawa opodatkowania (A-B-C+D+E+F-G-H-I)	439 025,47
K	Podatek dochodowy	83 414,84

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

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

9/ Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; w tym poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

Pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

10/ Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub o charakterze incydentalnym.

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 ta w Spółdzielni nie występuje.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.

4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Spółdzielnia nie sporządza Rachunku przepływów pieniężnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł.
1.	Stan środków pieniężnych na początek roku obrotowego	6 675 837,26
2.	Stan środków na koniec roku obrotowego	6 699 764,57
3.	Zwiększenie środków pieniężnych	23 927,31

5. 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;

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 2002r.

Zdarzenia wymienione w punktach 1 i 2 nie występują w Spółdzielni.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Osoby	Etaty
I.	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	14	13,5
1.	Pracownicy zarządu ogólnego	10	9,5
2.	Pracownicy administracji i obsługi technicznej	4	4
II.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	4	4
1.	Konserwatorzy	4	4
III.	Razem	18	17,50

Podpunkt 4 wymieniony w załączniku nr 1 do ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości w części dotyczącej dodatkowych informacji i objaśnień 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

Żadna z tych pozycji wymienionych w tym punkcie nie występuje w Spółdzielni.

6/ Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust.1 pkt 4 ustawy o rachunkowości. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę nr 5/18 w dniu 14.05.2025r., że sprawozdanie finansowe Spółdzielni będzie badane przez biegłego rewidenta.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

1/Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

2/Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

3/Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad /polityki/ rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, 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

W roku obrotowym do zasad /polityki/ rachunkowości nie wprowadzono zmian, które w sposób istotny wpływałyby na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni.

4/Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

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

Punkty 7 i 8 wymienione w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. w części dotyczącej dodatkowych informacji i objaśnień nie dotyczą Spółdzielni.

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności w Spółdzielni opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są znane okoliczności i działania mające wpływ na możliwość zaniechania kontynuowania działalności Spółdzielni w roku bieżącym i latach następnych.

10.Inne informacje które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni

Rozliczenie wyniku Spółdzielni za 2025 rok:

a/ wynik na pozostałej działalności Spółdzielni

Koszty i przychody oraz wynik dotyczący pozostałej działalności Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi lokale użytkowe	442 808,83	374 765,18	68 043,65
Centralne ogrzewanie	217 624,39	261 615,76	-43 991,37
Zarządzanie nieruchomościami	304 329,02	303 935,71	393,31
Pozostała sprzedaż	36 125,75		36 125,75
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	51 210,81	44 158,29	7 052,52
Pozostałe przychody i koszty finansowe	201 263,99	0,00	201 263,99
Podatek dochodowy od osób prawnych dot.GZM	5 240,00		5 240,00
Wynik za 2025r. brutto	1 258 602,79	984 474,94	274 127,85
Podatek dochodowy			-83 415,00
Wynik za 2025 rok netto			190 712,85

b/ wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wynik Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami a przychodami z tej gospodarki i przedstawia się następująco:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Przychody</i>	<i>Koszty</i>	<i>Wynik</i>
Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	6 178 448,27	6 133 291,48	45 156,79
Centralne ogrzewanie	3 044 456,23	3 036 211,97	8 244,26
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00
Pozostałe przychody i koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
Pożytki z nieruchomości	27 576,44	5 240,00	22 336,44
Wynik za 2025r.	9 250 480,94	9 174 743,45	75 737,49

Kwota dodatniego wyniku za 2025r. w wysokości 75 737,49 zł została wykazana w rachunku zysku i strat jako nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego.

Kwota dodatniego wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 rok po uwzględnieniu wyniku na GZM z lat poprzednich została wykazana w bilansie w szyku rozwartym tj. w aktywach bilansu / niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości/ jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kwota 139 996,37 zł oraz w pasywach bilansu /nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości/ jako rozliczenia międzyokresowe kwota 792 845,61 zł /persaldo 652 849,24 zł/

Wyniki dotyczące eksploatacji poszczególnych nieruchomości budynkowych stanowi załącznik nr 2 do niniejszej informacji dodatkowej.

Nie są nam znane żadne inne informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Zakopane, dn. 26.03.2026r.

Sporządził:

Zatwierdził:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Prośwa
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
Małgorzata Czaicka
Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU
Ronald Szczygieł
mgr Ronald Szczygieł

Stan funduszu remontowego na nieruchomościach na dzień 31.12.2025r.

Budynki	BO	Naliczenie	Koszty	Saldo
010-Zamoyskiego 9	5 116,20	11 232,00	1 200,00	15 148,20
040-Makuszyńskiego 16b	- 10 324,72	34 049,20	8 606,42	15 118,06
060-Słoneczna 2	13 853,19	24 758,45	30 223,30	8 388,34
071-Do Tadzików 1	1 218,84	8 370,72	3 385,26	6 204,30
072-Do Tadzików 3	30 055,25	6 952,80	2 278,26	34 729,79
080-Goszczyńskiego 26	46 986,69	15 780,48	5 507,69	57 259,48
100-Żeromskiego 10	24 816,37	17 395,92	39 919,50	2 292,79
120-Piłsudskiego 65a	45 341,79	6 160,80	19 038,28	32 464,31
130-Chramcówki 2	- 22 596,65	45 550,30	2 272,05	20 681,60
140-Chramcówki 3	50 684,10	13 033,44	32 614,88	31 102,66
150-Chramcówki 5B	10 330,84	20 280,24	2 324,83	28 286,25
160-Chramcówki 9B	52 733,93	22 973,76	7 938,00	67 769,69
210-Szymony 9	51 898,44	23 832,00	27 347,00	48 383,44
221-Jagiellońska 1	68 713,59	28 045,20	10 888,34	85 870,45
222-Jagiellońska 2	44 463,93	25 787,60	44 914,56	25 336,97
240-Jagiellońska 7A	70 091,68	12 774,00	13 245,00	69 620,68
250-Jagiellońska 7B	3 782,15	29 121,90	30 657,00	2 247,05
260-Piaseckiego 18	60 597,52	13 910,48	17 522,06	56 985,94
270-Piaseckiego 20	10 632,27	16 758,72	13 070,82	14 320,17
280-Piaseckiego 22	18 567,97	15 258,60	3 652,01	30 174,56
290-Piaseckiego 24	68 251,63	7 158,48	37 539,80	37 870,31
300-Piaseckiego 26	53 393,46	7 063,56	10 229,20	50 227,82
310-Piaseckiego 28	57 528,72	12 524,40	32 625,51	37 427,61
340-Orkana 3A	67 830,40	8 223,60	12 858,08	63 195,92
350-Orkana 3B	40 979,52	8 224,44	5 281,80	43 922,16
360-Orkana 5A	49 063,21	11 760,00	3 018,96	57 804,25
370-Orkana 5B	72 271,92	10 357,20	15 940,75	66 688,37
380-Orkana 5C	438,33	8 424,00	2 761,00	6 101,33
390-Kościelna 17	9 459,21	8 899,00	6 196,40	12 161,81
400-Kościelna 19	20 751,63	9 729,60	13 666,20	16 815,03
410-Kościelna 21	11 396,76	9 775,20	22 271,30	- 1 099,34
420-Ks. J. Stolarczyka 8	28 383,95	18 975,60	17 655,86	29 703,69
430-Ks. J. Stolarczyka 12	- 57 306,32	67 520,20	21 733,39	- 11 519,51
440-Ks. J. Stolarczyka 14	39 005,01	5 728,80	1 107,00	43 626,81
450-os. Kasprusie 1	62 264,05	8 965,20	9 477,50	61 751,75
460-os. Kasprusie 2	6 438,08	14 788,80	2 466,00	18 760,88
480-os. Kasprusie 4	47 111,36	11 412,00	4 562,00	53 961,36
490-os. Kasprusie 5	56 627,39	7 822,92	16 780,30	47 670,01
500-os. Kasprusie 8	32 673,77	15 168,00	17 646,20	30 195,57
510-os. Kasprusie 9	27 651,93	12 040,00	60 578,50	- 20 886,57
520-os. Kasprusie 10	64 774,78	20 413,80	450,00	84 738,58
530-os. Kasprusie 11	8 274,99	14 402,76	3 839,13	18 838,62
540-os. Kasprusie 12	28 316,34	20 101,32	7 891,10	40 526,56
550-os. Kasprusie 13	62 420,61	10 112,00	3 515,75	69 016,86
560-os. Kasprusie 14	69 010,62	11 370,60	18 133,50	62 247,72
570-os. Kasprusie 15	- 3 014,33	18 201,60	9 245,05	5 942,22
580-os. Kasprusie 16	- 8 428,01	22 752,00	25 896,85	- 11 572,86
590-os. Kasprusie 17	14 426,24	17 920,40	8 831,79	23 514,85
600-os. Kasprusie 18	- 14 151,63	22 716,00	5 836,59	2 727,78
620-Gimnazjalna 12	70 580,03	23 607,00	9 492,10	84 694,93
630-Gimnazjalna 16	70 317,76	23 391,00	1 684,80	92 023,96
640-Zborowskiego 3	80 019,55	124 227,66	184 349,00	19 898,21
650-Zborowskiego 7	30 735,30	39 812,40	71 030,54	- 482,64
660-Łukaszówki 4	155 426,61	36 315,60	16 433,93	175 308,28
670-Łukaszówki 5	171 210,24	24 526,32	49 955,92	145 780,64
680-Łukaszówki 7	31 766,33	26 468,52	8 423,31	49 811,54
700-Kamieniec 10D	- 4 804,94	26 660,16	14 475,13	7 380,09
730-Szkoła 14B	44 311,98	24 031,80	13 504,53	54 839,25
740-Szkoła 14C	17 425,76	25 630,02	6 655,95	36 399,83
750-Szkoła 14D	15 488,12	25 226,40	1 403,50	30 311,02
Razem w zestawieniu	2 175 283,74	1 214 474,97	1 092 049,48	2 297 709,23

Wyniki na nieruchomości (GZM) na dzień 31.12.2025r.

Załącznik nr 2 do informacji dodatkowej

Budynki	BO	Niedobór	Nadwyżka	BZ
010-Zamoyskiego 9	8 637,04	-	1 481,37	10 118,41
040-Makuszyńskiego 16b	42 933,51	-	12 081,70	55 015,21
060-Słoneczna 2	6 564,37	3 221,52	2 049,77	5 392,62
070-Do Tadziaaków 1-3	-9 500,47	394,52	2 028,92	- 7 866,07
080-Goszczyńskiego 26	2 578,49	-	4 441,67	7 020,16
100-Zeromskiego 10	39 558,51	-	6 626,58	46 185,09
120-Piłsudskiego 65a	1 571,23	1 043,09	796,12	1 324,26
130-Chramcówki 2	-2 030,44	-	4 128,63	2 098,19
140-Chramcówki 3	1 542,62	891,38	2 723,40	3 374,64
150-Chramcówki 5B	35 842,10	3 695,23	6 789,22	38 936,09
160-Chramcówki 9B	46 696,92	-	13 081,70	59 778,62
180-Szymony 5	133,39	133,39	-	0,00
210-Szymony 9	18 632,74	-	3 716,03	22 348,77
220-Jagiellońska 1-2	-11 906,87	4 205,38	3 577,90	- 12 534,35
240-Jagiellońska 7A	28 584,05	-	4 233,26	32 817,31
250-Jagiellońska 7B	30 230,81	-	6 314,75	36 545,56
260-Piaseckiego 18	10 322,22	-	3 357,68	13 679,90
270-Piaseckiego 20	14 054,24	-	5 587,07	19 641,31
280-Piaseckiego 22	2 575,74	213,07	1 100,42	3 463,09
290-Piaseckiego 24	13 787,06	265,26	1 481,78	15 003,58
300-Piaseckiego 26	14 181,55	-	3 951,64	18 133,19
310-Piaseckiego 28	-25 769,95	6 705,48	1 008,14	- 31 467,29
340-Orkana 3A	15 927,38	74,94	1 540,21	17 392,65
350-Orkana 3B	22 756,50	-	6 970,28	29 726,78
360-Orkana 5A	20 669,46	-	4 314,52	24 983,98
370-Orkana 5B	33 278,82	-	7 045,70	40 324,52
380-Orkana 5C	21 176,60	-	3 007,57	24 184,17
390-Kościelna 17	13 591,16	137,11	1 153,03	14 607,08
400-Kościelna 19	12 582,11	-	3 762,78	16 344,89
410-Kościelna 21	8 504,75	-	1 742,68	10 247,43
420-Ks. J. Stolarczyka 8	-8 981,76	-	10 095,61	1 113,85
430-Ks. J. Stolarczyka 12	3 861,46	8 721,05	4 697,06	- 162,53
440-Ks. J. Stolarczyka 14	-3 128,63	-	3 760,71	632,08
450-os. Kasprusie 1	-4 545,11	290,33	1 347,60	- 3 487,84
460-os. Kasprusie 2	-2 263,18	915,13	937,58	- 2 240,73
480-os. Kasprusie 4	4 789,11	-	1 756,69	6 545,80
490-os. Kasprusie 5	-6 752,38	671,43	768,02	- 6 655,79
500-os. Kasprusie 8	6 453,80	-	1 397,71	7 851,51
510-os. Kasprusie 9	7 379,67	2 720,51	692,02	5 351,18
520-os. Kasprusie 10	7 489,51	-	1 657,02	9 146,53
530-os. Kasprusie 11	10 387,42	-	1 342,71	11 730,13
540-os. Kasprusie 12	5 796,05	-	2 542,84	8 338,89
550-os. Kasprusie 13	887,31	-	1 414,37	2 301,68
560-os. Kasprusie 14	724,93	722,52	763,34	765,75
570-os. Kasprusie 15	-4 730,78	-	1 818,79	- 2 911,99
580-os. Kasprusie 16	273,50	35,40	781,29	1 019,39
590-os. Kasprusie 17	2 126,37	2 379,85	1 057,27	803,79
600-os. Kasprusie 18	-2 003,09	-	2 001,50	- 1,59
620-Gimnazjalna 12	-13 980,13	2 441,32	1 975,12	- 14 446,33
630-Gimnazjalna 16	27 392,33	-	2 185,61	29 577,94
640-Zborowskiego 3	-3 127,50	-	22 364,36	19 236,86
650-Zborowskiego 7	10 049,55	3 610,54	3 525,62	9 964,63
660-Lukaszówki 4	3 626,28	-	7 005,36	10 631,64
670-Lukaszówki 5	-10 532,34	3 965,58	5 158,43	- 9 339,49
680-Lukaszówki 7	-31 054,25	1 708,51	2 170,20	- 30 592,56
700-Kamieniec 10D	1 500,03	-	10 549,58	12 049,61
730-Szkolna 14B	1 133,90	433,32	6 701,51	7 402,09
740-Szkolna 14C	-18 211,74	662,41	1 813,13	- 17 061,02
750-Szkolna 14D	1 312,79	-	3 968,64	5 281,43
050-Garaż Makuszyńskiego	-3 789,35	-	3 122,64	- 666,71
170-Garaż Chramcówki	31 243,67	562,08	2 657,63	33 339,22
230-Garaż Jagiellońska 1-2	7 190,78	-	364,38	7 555,16
320-Garaż Piaseckiego	32 361,12	-	595,75	32 956,87
Razem w zestawieniu	470 584,98	50 820,35	233 084,61	652 049,24