

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 9 2 2 0 0 0 9 3 5 0	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 2 6 7 3 8	struktura wariant 2 wersja v1-0E
---	---	----------------------------------

## Sprawozdanie finansowe małej spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		31-03-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ENERGETYK"			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	ZAMOŚĆ	Gmina	ZAMOŚĆ
Ulica	SIKORSKIEGO	Nr domu	23
		Nr lokalu	1
Miejscowość	ZAMOŚĆ	Kod pocztowy	22-400
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki		Nazwa innej formy prawnej	
spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)			
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		3,8	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:			
<input type="checkbox"/> tak		<input checked="" type="checkbox"/> nie	
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)			
<input type="checkbox"/> Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony			
Data od			
Data do			

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

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

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

W świetle art. 48b ust. 4 i 5 ustawy o rachunkowości, nie sporządzono rachunku przepływów pieniężnych.

Założenie kontynuacji działalności

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

- sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności  
 sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana

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

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

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Przyjęta polityka rachunkowości stosowana jest w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów (w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych), ustala się wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29-09-1994r. z późn.zmianami (publikacja: tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2023 r. poz.102) tj. :

- 1) udziały w obcych jednostkach – według ceny nabycia określonej w umowie spółki
  - 2) środki trwałe według cen nabycia lub kosztów wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i umorzeniowe. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10 000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.
  - 3) wartości niematerialne i prawne – wg cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
  - 4) środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem,
  - 5) należności – w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące)
  - 6) zobowiązania, szczególnie wobec budżetu, w tym również z tytułu pożyczek – w kwocie wymagającej zapłaty
  - 7) środki pieniężne, kapitały (fundusze) własne, fundusze specjalne oraz pozostałe aktywa i pasywa wg wartości nominalnej
- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne umarza się stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych wg metody liniowej począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym ich okresowi ekonomicznej użyteczności.

Ustalania wyniku finansowego

Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

przychody i koszty operacyjne

pozostałe przychody i koszty operacyjne

przychody i koszty finansowe

zyski i straty nadzwyczajne

Różnica między kosztami a przychodami uzyskanymi w wyniku gospodarowania nieruchomościami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe jako działalność bezwynikowa, natomiast wynik uzyskany na gospodarce mieniem Spółdzielni, pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej nie dotyczącej działalności bezwynikowej stanowi wynik finansowy Spółdzielni stawiany do dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe nie jest objęte badaniem sprawozdań przez Biegłych Rewidentów, w związku z tym obejmuje następujące wzory:

- 1) bilans
- 2) rachunek zysków i strat – wersja porównawcza
- 3) informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
- 4) sprawozdanie z działalności spółdzielni

Pozostałe (opcjonalnie)

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

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"ENERGETYK"

(dane jednostki)

## BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	4 665 939,83	4 830 886,16	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	5 294 408,83	5 579 327,80
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	4 111 974,57	4 248 657,58
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	42 189,39	42 189,39
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	404 240,89	453 328,21
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	3 665 544,29	3 753 139,98
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	644 917,78	652 374,68
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	4 661 939,83	4 826 886,16	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	401 718,18	384 281,34
1	Środki trwałe	4 661 939,83	4 826 886,16		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	263 360,00	267 688,40	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 387 293,33	4 542 296,76	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	11 286,50	14 081,03	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	135 798,30	294 014,20
d)	środki transportu			<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e)	inne środki trwałe	0,00	2 819,97				
2	Środki trwałe w budowie			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	2 704 794,33	2 213 973,48
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	4 000,00	4 000,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				- długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	4 000,00	4 000,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	4 000,00	4 000,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	- udziały lub akcje	4 000,00	4 000,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 607 564,94</b>	<b>2 082 640,71</b>
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 333 263,33</b>	<b>2 962 415,12</b>	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	550 328,65	360 610,49
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	311 774,94	80 600,02
4	Towary				– do 12 miesięcy	299 039,34	67 843,27
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy	12 735,60	12 756,75
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>555 628,62</b>	<b>389 114,02</b>	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	26 453,49	37 130,03
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	9,00	5,26
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne		
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	211 073,24	241 857,20
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	201 778,77	240 384,74
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	9 294,47	1 472,46
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	1 017,98	1 017,98
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	2 057 236,29	1 722 030,22
3	Należności od pozostałych jednostek	555 628,62	389 114,02		– w tym fundusz remontowy	2 057 236,29	1 722 030,22
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>97 229,39</b>	<b>131 332,77</b>
	– do 12 miesięcy			1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 754,70	3 577,58
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 436,93	906,88		– długoterminowe		

c)	inne	1 055,16	1 045,99		– krótkoterminowe	3 754,70	3 577,58
d)	dochodzone na drodze sądowej	92 962,06	59 194,50	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	93 474,69	127 755,19
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	459 174,47	327 966,65				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	417 840,57	286 632,75				
	– z tytułu lokali użytkowych	41 333,90	41 333,90				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 276 371,11</b>	<b>1 949 147,74</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 276 371,11	1 949 147,74				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 276 371,11	1 949 147,74				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 276 371,11	1 949 147,74				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 501 263,60</b>	<b>624 153,36</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 479,77	4 746,18				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	242 106,20	161 917,90				
	Saldo WN funduszu remontowego	1 253 677,63	457 489,28				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>7 999 203,16</b>	<b>7 793 301,28</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>7 999 203,16</b>	<b>7 793 301,28</b>

PREZES ZARZĄDU

Janusz Piłewicz

GŁÓWNY KSIĘCZ

Krystyna Paśkiewicz

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
"ENERGETYK"

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>3 948 044,75</b>	<b>3 441 767,54</b>
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 947 311,16	3 440 826,12
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 670 262,95	3 184 744,55
	b) w tym z działalności własnej	277 048,21	256 081,57
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	733,59	941,42
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 961 249,40</b>	<b>3 424 440,60</b>
I	Amortyzacja	46 983,26	41 325,44
II	Zużycie materiałów i energii	2 012 916,63	1 801 816,83
III	Usługi obce	620 002,70	489 559,64
IV	Podatki i opłaty, w tym:	329 635,02	243 871,57
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	360 888,25	395 971,95
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	81 338,00	97 987,70
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	509 485,54	353 907,47
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	3 961 249,40	3 424 440,60
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 803 627,79	3 271 111,92
	b) z działalności własnej	156 888,02	152 387,26
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>-13 204,65</b>	<b>17 326,94</b>
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-133 364,84	-86 367,37
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	120 160,19	103 694,31
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>9 821,33</b>	<b>208 763,57</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	204 910,57
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	9 821,33	3 853,00
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 555,11</b>	<b>3 931,78</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	3 555,11	3 931,78
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>-6 938,43</b>	<b>222 158,73</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>21 959,76</b>	<b>11 199,94</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	21 959,76	71,95
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	0,00	11 127,99
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>33,87</b>	<b>103,84</b>
I	Odsetki, w tym:	33,87	103,84
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	<b>14 987,46</b>	<b>233 254,83</b>
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	14 987,46	233 254,83
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>15 576,00</b>	<b>28 648,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	<b>-588,54</b>	<b>204 606,83</b>
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	136 386,84	89 407,37
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	135 798,30	294 014,20

PREZES ZARZĄDU  
*Janusz Płewicz*

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Poklin*  
 Krystyna Paśkiewicz

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	-100 625,74			223 800,34		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	3 495 333,30		3 495 333,30	3 123 695,82		3 123 695,82
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	3 769 020,44		3 769 020,44	3 218 204,54		3 218 204,54
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	273 687,14	0,00	0,00	94 508,72	0,00	94 508,72
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	173 061,40			318 309,06		
K.	Podatek dochodowy	15 576,00			28 648,00		

## Informacja dodatkowa - dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2025

I. 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, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Lp.	wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zmiany		Stan na 31.12.2025
			zwiększenia	zmniejszenia	
<b>I.</b>	<b>1. Wartości niematerialne i prawne</b>				
	a) wartość początkowa	22 420,17	0,00	0,00	22 420,17
	b) dotychczasowe umorzenia	22 420,17	0,00	0,00	22 420,17
	c) wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem I wartość netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>				
	<b>1. Grunty własne</b>	<b>264 075,89</b>	<b>0,00</b>	<b>4 245,30</b>	<b>259 830,59</b>
	<b>2. Prawo wieczystego użytk. gruntu</b>				
	a) wartość brutto	5 539,62	0,00	0,00	5 539,62
	b) dotychczasowe umorzenia	1 927,11	83,10	0,00	2 010,21
	c) wartość netto	3 612,51			3 529,41
	<b>3. Budynki</b>				
	a) wartość brutto	7 933 896,04	0,00	39 763,55	7 894 132,49
	b) dotychczasowe umorzenia	3 430 551,38	131 059,28	19 986,87	3 541 623,79
	c) wartość netto	4 503 344,66			4 352 508,70
	<b>4. Maszyny i urządzenia techn. (gr.3-6)</b>				
	a) wartość brutto	117 067,85	0,00	0,00	117 067,85
	b) dotychczasowe umorzenia	102 986,82	2 942,70	148,17	105 781,35
	c) wartość netto	14 081,03			11 286,50
	<b>5. Pozostałe środki trw. (budowle gr.2)</b>				
	a) wartość brutto	95 589,59	0,00	251,61	95 337,98
	b) dotychczasowe umorzenia	56 637,49	4 145,18	229,32	60 553,35
	c) wartość netto	38 952,10			34 784,63
	<b>6. Pozostałe środki trw. (gr.8)</b>				
	a) wartość brutto	60 136,07	8 740,00	0,00	68 876,07
	b) dotychczasowe umorzenia	57 316,10	11 559,97	0,00	68 876,07
	c) wartość netto	2 819,97			0,00
	<b>7. Środki trwale w budowie</b>	<b>0,00</b>			
	<b>Razem II</b>				
	a) wartość brutto	8 476 305,06	8 740,00	44 260,46	8 440 784,60
	b) dotychczasowe umorzenia	3 649 418,90	149 790,23	20 364,36	3 778 844,77
	c) wartość netto	4 826 886,16			4 661 939,83

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość wg ewidencji pozabilansowej

- stan na 01-01-2025 – 84.100,-
- stan na 31-12-2025 – 84.100,-

Wartość gruntów użytkowanych wieczystość nie uległa zmianie .

3. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych .

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2025	Zmiany		Stan na 31.12.2025
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	Fundusz udziałowy	42 189,39	0,00	0,00	42 189,39
2	Fundusz zasobowy	1 084 655,83	229,32	3 058,50	1 081 826,65
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	638 793,72	4,73	22 564,04	616 234,41
4	Fundusz wkładów budowlanych	5 634 521,18	148,17	0,00	5 634 669,35
5	Fundusz z przeszacowania	1 017 842,83	0,00	17 436,84	1 000 405,99
6	Fundusz umorzeń zas.mieszk.	-3 004 750,79	19 986,87	102 224,13	-3 086 988,05
7	Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	-127 938,56	0,00	1 788,65	-129 727,21
x	<b>RAZEM</b>	<b>5 285 313,60</b>	<b>20 369,09</b>	<b>147 072,16</b>	<b>5 158 610,53</b>

4. Rezerwy nie występują.

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

- stan na 01-01-2025 - 76 251,58 zł
- (+) zwiększenia - 4 124,55 zł
- (-) zmniejszenia - 0,00 zł
- stan na 31-12-2025 - 80 376,13 zł

6. Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych.

Lp	Tytuły	Stan na		Zmiana
		1.01.2025	31.12.2025	
1	<b>Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów-konto "649", w tym:</b>	<b>4 746,18</b>	<b>5 479,77</b>	<b>733,59</b>
	1.1. Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	4 525,15	5 140,26	615,11
	1.2. Certyfikat kwalifik. (podpis elektroniczny) za przyszłe okresy	221,03	339,51	118,48
2	<b>Ogółem Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów – rozliczenie GZM -konto „647”: (Razem wyniki GZM)</b>	<b>-12 244,67</b>	<b>-148 631,51</b>	<b>-136 386,84</b>
	2.1. Nieruchomość Nr 1	-24 360,70	-135 302,82	-110 942,12
	2.2. Nieruchomość Nr 2	-3 240,54	-6 780,94	-3 540,40
	2.4. Nieruchomość Nr 3	-14 329,74	-11 274,38	3 055,36
	2.4. Nieruchomość Nr 4	16 411,59	4 525,20	-11 886,39
	2.5. Nieruchomość Nr 5	-28 768,31	-52 259,77	-23 491,46
	2.6. Nieruchomość Nr 6	2 513,48	1 359,53	-1 153,95
	2.7. Lokal Sikorskiego 11/3	39 529,55	51 101,67	11 572,12

Saldo/sald konta 647 na początek roku wynosiło (-) 34 162,71 zł plus uznanie zyskiem roku 2024 zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w kwocie 21 918,04 zł równa się saldo/sald 12 244,67 (WN) i było to saldo „Wn” 91 091,88 zł i saldo „Ma” 78 847,21 zł, w tym:

91 091,88 zł nadwyżka kosztów nad przychodami GZM na 31-12-2024

78 847,21 zł nadwyżka przychodów nad kosztami GZM na 31-12-2024

W roku 2025 wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się niedoborem w kwocie ogółem 136 386,84 zł na którą to kwotę składa się :

-niedobór (-) 110 942,12 zł na gospodarce lokalami w nieruchomości Sikorskiego 13,15,17,19 i 21 zwiększający saldo „Wn”,

-niedobór (-) 3 540,40 zł na gospodarce lokalami w nieruchomości Obrońców Pokoju 36 zwiększający saldo „Wn”,

-nadwyżka (+) 3 055,36 zł na gospodarce lokalami w nieruchomości Wyszyńskiego 3 zmniejszająca saldo „Wn”,

-niedobór (-) 11 886,39 zł na gospodarce lokalami mieszkalnymi w nieruchomości - Polna 40 i 40A zmniejszający saldo „Ma”,

-niedobór (-) 23 491,46 zł na gospodarce lokalami w nieruchomości Batalionów Chłopskich 5, zwiększający saldo „Wn”,

-niedobór (-) 1 153,95 zł na gospodarce garażami w nieruchomości Polna 40B zmniejszający saldo „Ma”,  
-nadwyżka (+) 11 572,12 zł na gospodarce lokalem użytkowym Sikorskiego 11/3 zwiększająca saldo „Ma”.

W związku z powyższym salda konta „647” na dzień 31 grudnia 2025 r. wynoszą (saldo/sald 148 631,51 zł):

saldo „Wn” w kwocie (-) 242 106,20 zł wykazane w bilansie po stronie aktywów w pozycji „Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”

saldo „Ma” w kwocie (+) 93 474,69 zł wykazane w bilansie po stronie pasywów w pozycji „Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”

Saldo „Wn” Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazane w pozycjach od 1.1. do 1.2. powyższej tabeli umieszczone w bilansie po stronie aktywów w poz. B.IV.1 – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – pozostałe – w kwocie 4 746,18 zł.

Zmianę stanu produktów w przypadku konta „647” stanowi kwota niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2025 r. w kwocie 136 386,84 zł wykazana w rachunku zysków i strat w pozycji „Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+). Wynik na działalności bezwynikowej zwiększa odpowiednio koszty i przychody danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast zmiana stanu produktów dotycząca konta „649” wykazana w tabeli wynosi 733,59 zł - w rachunku zysków i strat ujęto jako zwiększenie - wartość dodatnia w kwocie 733,59 zł - poz. A.II rachunku zysków i strat.

7. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:  
art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243, 2354),

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2025 r. - 646,37 zł.

## II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

### 1. Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży

Przychody netto ze sprzedaży usług, w tym:	Sprzedaż krajowa ogółem	
	Poprzedni rok obrotowy 2024	Bieżący rok obrotowy 2025
Ekspl. lokale mieszk.	1 123 092,09	1 354 586,97
Ekspl. lokale użytkowe i garaże	72 652,90	75 422,02
Energia ciepła	1 726 496,25	1 926 119,50
Woda i kanalizacja	299 884,95	355 696,31
Inna dział. ekspl. związana z utrzymaniem mienia Spółdzielni	171 828,58	187 286,73
Pożytki i inne przychody wyłącznie z danej nieruchomości	46 871,35	48 199,63
<b>Razem</b>	<b>3 440 826,12</b>	<b>3 947 311,16</b>

2. W roku 2025 Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środków trwałych i zapasów.
3. Sprawozdanie finansowe zawiera informacje zapewniające porównywalność danych ze sprawozdaniem za rok poprzedzający.
4. Ustalenie kosztów i przychodów podatkowych poniesionych w 2025 wg poszczególnych działalności

### PRZYCHODY

l p	Rodzaje przychodów	Ogółem	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana
1	2	3	4	5
<b>I.</b>	<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>3 947 311,16</b>	<b>3 605 679,06</b>	<b>341 632,10</b>
1	Oplaty eksploatacyjne z gzm (do RZiS)	725 398,32	669 829,76	55 568,56
	-lokale mieszkalne	660 369,97	660 369,97	0,00
	-lokale użytkowe	52 893,24	0,00	52 893,24
	- garaże	12 135,11	9 459,79	2 675,32
2	Oplaty za media, gosp. odpadami komun.	2 494 265,44	2 466 877,72	27 387,72
	-od lokali mieszkalnych	2 466 877,72	2 466 877,72	0,00
	- od lokali użytkowych	27 387,72	0,00	27 387,72
3	Wpłaty na fundusz remontowy	450 599,19	440 205,52	10 393,67
	- od lokali mieszkalnych	440 205,52	440 205,52	0,00
	- od lokali użytkowych	10 393,67	0,00	10 393,67
4	Przychody z usług najmu, dzierżawy (pożytki z nieruchomości)	32 480,48	28 766,06	3 714,42
	- od mieszkańców	28 766,06	28 766,06	0,00
	- od osób trzecich	3 714,42	0,00	3 714,42
5	Przychody z najmu lokali mieszkalnych (pożytki z nieruchomości)	22 677,94	0,00	22 677,94

1	2	3	4	5
	- najem	12 000,00	0,00	12 000,00
	- opłaty za media i gosp.	10 677,94	0,00	10 677,94
6	Przychody z usług najmu, dzierżawy (działalność na mieniu Spółdzielni)	220 132,07	0,00	220 132,07
7	Wynagrodzenie prowizyjne UNIQA i in.	619,50		619,50
8	Pozostałe	1 138,22		1 138,22
<b>II.</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>9 821,33</b>	<b>5 226,00</b>	<b>4 595,33</b>
1	Wynagrodzenie płatnika z tytułu terminowego wpłacania podatku dochodowego	81,00	0,00	81,00
2	Zwrot kosztów sądowych	5 226,00	5 226,00	0,00
3	Pozostałe	4 514,33	0,00	4 514,33
<b>III.</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>21 959,76</b>	<b>0,00</b>	<b>21 959,76</b>
1	Odsetki od lokat i śr. na rachunkach bank	21 959,76	0,00	21 959,76
<b>IV.</b>	<b>RAZEM PRZYCHODY RZiS (I+II+III)</b>	<b>3 979 092,25</b>	<b>3 610 905,06</b>	<b>368 187,19</b>
<b>V.</b>	<b>PRZYCHODY PODATKOWE NIE UJĘTE W PRZYCHODACH BILANSOWYCH</b>	<b>-115 394,64</b>	<b>-115 571,76</b>	<b>177,12</b>
1	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami od lokali mieszkalnych za 2024	-321 551,76	-321 551,76	
2	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami od lokali mieszkalnych za 2025	205 980,00	205 980,00	
3	Wpłaty na utrzymanie ciągów komunikacyjnych (garaży)	177,12		177,12
<b>VI.</b>	<b>RAZEM PRZYCHODY RZiS (I+II+III+V)</b>	<b>3 863 697,61</b>	<b>3 495 333,30</b>	<b>368 364,31</b>
	<b>OGÓŁEM PRZYCHODY PODATKOWE DO CIT-8 (IV+V)</b>	<b>3 863 697,61</b>	<b>3 495 333,30</b>	<b>368 364,31</b>

Wskaźniki struktury sprzedaży (art.15 ust.2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych):

- udział % przychodów zwolnionych w przychodach ogółem  $\frac{3\,495\,333,30 \cdot 100}{3\,863\,697,61}$  **90,47 %**
  - udział % przychodów opodatkowanych w przychodach ogółem  $\frac{368\,364,31 \cdot 100}{3\,863\,697,61}$  **9,53 %**
- 
- 100,00%**

**Koszty ogólne zarządzania** w kwocie 532 782,62 zł dla celów podatku dochodowego zostały

podzielone na: - GZM 481 987,62 zł 90,47 %  
- dział. Gospodarcza 50 795,00 zł 9,53 %

## KOSZTY

Lp.	Rodzaje kosztów	Ogółem	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>3 960 515,81</b>	<b>3 729 773,07</b>	<b>230 742,74</b>
1	Koszty eksploatacji i utrzymania Podzielone metodą bezpośrednią (kluczem podziału kosztów stosowanym w rachunkowości) do RZiS	859 241,57	817 836,37	41 405,20
	- lokale mieszkalne	807 530,04	807 530,04	0,00
	- lokale użytkowe	38 490,47	0,00	38 490,47
	- garaże	13 221,06	10 306,33	2 914,73
2	Koszty zakupu mediów podzielone metodą bezpośrednią	2 493 787,03	2 466 399,31	27 387,72
	- lokale mieszkalne	2 466 399,31	2 466 399,31	
	- lokale użytkowe	27 387,72		27 387,72
3	Odpis na fundusz remontowy	450 599,19	440 205,52	10 393,67
	- lokale mieszkalne	440 205,52	440 205,52	0,00
	- lokale użytkowe	10 393,67		10 393,67
4	Koszty sprzedaży usług najmu lokali mieszkalnych (pożytki z nieruchomości)	11 823,88	0,00	11 823,88
	- najem	1 144,92		1 144,92
	- media	10 678,96		10 678,96
5	Koszty sprzedaży usług najmu, dzierżawy (pożytki z nieruchomości)	7 323,36	5 331,87	1 991,49
	- od mieszkańców	5 368,28	5 331,87	36,41
	- od osób trzecich	1 955,08		1 955,08
6	Koszty sprzedaży usług najmu, dzierżawy (działalność na mieniu Spółdzielni)	137 740,78	0,00	137 740,78
<b>II</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>3 555,11</b>	<b>1 199,86</b>	<b>2 355,25</b>
1	Koszty sądowe i egzekucyjne dochodzonych należności	1 199,86	1 199,86	0,00
	- od lokali mieszkalnych	1 199,86	1 199,86	0,00
	- od lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe koszty	2 355,25		2 355,25
<b>III</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>33,87</b>	<b>0,00</b>	<b>33,87</b>
1	Odsetki od zobowiązań podzielone metoda bezpośrednią	33,87	0,00	33,87
<b>IV</b>	<b>RAZEM KOSZTY RZiS (I+II+III)</b>	<b>3 964 104,79</b>	<b>3 730 972,93</b>	<b>233 131,86</b>
<b>V</b>	<b>WYŁĄCZENIA Z KOSZTÓW UZYSKANIA PRZYCHODU, Z TEGO:</b>	<b>13 697,14</b>	<b>0,00</b>	<b>13 697,14</b>

1	2	3	4	5
	- nie zapłacone składki ZUS płatnika za m-c XII/2025(różnica przejściowa)	13 697,14	0,00	13 697,14
	- wydatki na reprezentację	0,00	0,00	0,00
<b>VI</b>	<b>ZWIĘKSZENIA KOSZTÓW UZYSKANIA PRZYCHODU</b>	<b>13 915,70</b>	<b>0,00</b>	<b>13 915,70</b>
	- składki ZUS płatnika za XII 2024 zapłacone w 2025	13 915,70	0,00	13 915,70
<b>VII</b>	<b>OGÓŁEM KOSZTY PODATKOWE (IV-V+VI)</b>	<b>3 964 323,35</b>	<b>3 730 972,93</b>	<b>233 350,42</b>
<b>VIII</b>	<b>Koszty ogólne zarządzania w ujęciu bilansowym</b>	<b>532 782,62</b>	<b>443 939,70</b>	<b>88 842,92</b>
<b>IX</b>	<b>Koszty ogólne zarządzania wg struktury sprzedaży</b>	<b>532 782,62</b>	<b>481 987,62</b>	<b>50 795,00</b>
<b>X</b>	<b>OGÓŁEM KOSZTY PODATKOWE DO CIT-8 (VII-VIII+IX)</b>	<b>3 964 323,35</b>	<b>3 769 020,85</b>	<b>195 302,50</b>

Różnica na GZM wynosi:	Ogółem	GZM podatk.	Dział. gospodarcza
• przychody z opłat	3 670 262,95	3 576 913,00	93 349,95
• koszty utrzymania nieruchomości	3 803 627,79	3 724 441,20	79 186,59
• <b>Dochód (strata)</b>	<b>-133 364,84</b>	<b>-147 528,20</b>	<b>14 163,36</b>
• podatek dochodowy	3 022,00	0,00	3 022,00
• <b>nadwyżka kosztów netto</b>	<b>-136 386,84</b>	<b>-147 528,20</b>	<b>11 141,36</b>

#### Wyliczenie dochodu i podatku dochodowego

Lp	Wyszczególnienie	Ogółem	GZM podatkowy	Dział. gospodarcza
1	Przychody	3 863 697,61	3 495 333,30	368 364,31
2	Koszty uzyskania przychodu	3 964 323,76	3 769 020,85	195 302,91
3	<b>DOCHÓD( STRATA)</b>	<b>-100 626,15</b>	<b>-273 687,55</b>	<b>173 061,40</b>
4	Niedobór zwolniony GZM	<b>273 687,55</b>		
5	Podstawa opodatkowania	<b>173 061,40</b>		
6	należny podatek 9 %	<b>15 576,00</b>		

## Ustalenie wyniku finansowego (RziS)

Lp	Wyszczególnienie	2025 ROK
1	Przychody operacyjne ogółem, z tego:	3 947 311,16
	- z opłat	3 670 262,95
	- z własnej działalności	277 048,21
2	Koszty działalności operacyjnej	3 960 515,81
	- z opłat	3 803 627,79
	- z własnej działalności	156 888,02
3	Pozostałe przychody operacyjne	9 821,33
4	Pozostałe koszty operacyjne	3 555,11
5	Przychody finansowe	21 959,76
6	Koszty finansowe	33,87
7	Wynik finansowy brutto (1-2+3-4+5-6)	14 987,46
8	Podatek dochodowy	15 576,00
9	Nadwyżka kosztów nad przychodami z roku 2025 -GZM	136 386,84
10	Wynik netto -nadwyżka bilansowa (7-8+9)	135 798,30

Zmiana stanu produktów do rachunku zysków i strat 2025 – zwiększenie (+) 733,59 (konto „649”).

Niedobór GZM za rok 2025 wykazany w pozycji L.II rachunku zysków i strat – zwiększenie (+) 136 386,84 zł.

PREZES ZARZĄDU  
*Janusz Pilewicz*

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Postu*  
Krystyna Paśkiewicz

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK” W ZAMOŚCIU ZA ROK 2025**

<b>I.</b>	<b>PRZYCHODY</b>	– sprzedaż usług eksploatacji zasobów mieszkaniowych własnych (woda, kanalizacja, energia elektryczna, podatki, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, gospodarkę odpadami komunalnymi, zużycie materiałów, odpis na fundusz remontowy, energia cieplna dla c.o. i c.c.w., itp.)	- 3 947 311,16
		- przychody finansowe (wpłat i od lokat terminowych),	- 21 959,76
		- przychody operacyjne (zwrócone przez pozwanych koszty sądowe, odszkodowania itp.)	- 9 821,33
	<b>OGÓŁEM PRZYCHODY</b>		<b>3 979 092,25</b>

**II. KOSZTY** - gospodarka zasobami własnymi :

tabela Nr 1

Lp.	Rodzaj kosztu	ROK 2024	ROK 2025
1	amortyzacja	41 325,44	46 983,26
2	zużycie materiałów	4 355,44	3 855,41
3	energia elektryczna	48 193,40	61 229,47
4	energia cieplna dla c.o.	1 391 435,54	1 536 258,77
5	energia cieplna dla c.c.w.	357 832,45	411 053,16
6	usługi sprzętu i transportu	0,00	280,70
7	delegacje i ryczałty	5 511,35	3 692,00
8	osobowy fundusz płac	318 057,31	284 611,20
9	Odprawy emerytalne	13 125,99	0,00
10	bezosobowy fundusz płac	64 788,65	76 277,05
11	narzuty na wynagrodzenie (ZUS)	70 545,22	61 995,04
12	świadczenia urlopowe w ramach ZFSS	14 502,84	10 212,75
13	świadczenia na rzecz pracowników	7 328,29	5 438,21
14	podatki i opłaty	67 246,78	78 453,04
15	opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	180 650,76	256 087,57
16	Woda i kanalizacja	300 654,64	355 905,81
18	ubezpieczenia majątkowe	34 160,00	39 319,00
19	pozostałe (telekomunikacja, sprzątanie klatek schodowych i nieruchomości, koszty lokalu biurowego, usługi konserwacyjne, przeglądowne, TVK, ogłoszenia w prasie, paliwo do kosiarki i odśnieżarki, składki, dostęp do internetu, nadzór informatyczny, obsługa prawna, i in.	204 540,44	278 997,77
20	Koszty remontu lokali użytkowych	0,00	0,00
21	Odpis na fundusz remontowy	300 186,06	450 599,19
<b>X</b>	<b>Razem koszty rodzajowe (poz.1-21)</b>	<b>3 424 440,60</b>	<b>3 961 249,40</b>
22	Pozostałe koszty operacyjne (k-ty sądowe, „koszty szkoleń refun z KFS i sprzedaż płytek i in.)	3 867,00	3 555,11
23	Koszty finansowe (odsetki zapłacone)	103,84	33,87
24	Pozostałe koszty	64,78	0,00
<b>25</b>	<b>Razem koszty (poz. 1-24)</b>	<b>3 428 476,22</b>	<b>3 964 838,38</b>
<b>26</b>	<b>zmiana stanu produktów</b>	<b>-941,42</b>	<b>-733,59</b>
	<b>OGÓŁEM KOSZTY (poz.25+26)</b>	<b>3 427 534,80</b>	<b>3 964 104,79</b>

Różnica między przychodami a poniesionymi kosztami wynosi (+) 14 987,46 zł. Kwota zawiera wynik na gospodarce nieruchomościami – niedobór w kwocie (-) 136 386,84 zł (nadwyżka kosztów nad przychodami w wartości netto), który zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2018 r poz. 845) oraz statutu Spółdzielni zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe i jest wykazywany w rachunku zysku i strat w poz. L.I nadwyżka (nadwyżka przychodów) nad kosztami, w poz L.II niedobór ( nadwyżka kosztów nad przychodami). Wynik netto na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zawiera niedobór brutto w kwocie 133 364,84 plus obciążający go podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 3 022,00 zł.

Natomiast kwota 151 374,30 zł stanowi wynik finansowy brutto minus podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 15 576,00 zł równa się (+) 135 798,30 – wynik finansowy netto Spółdzielni - nadwyżka bilansowa, o której przeznaczeniu decyduje Walne Zgromadzenie.

Nadwyżka bilansowa zawiera pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej netto w kwocie 23 627,01 zł do przeznaczenia na nieruchomości, których dotyczą ( art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Zgodnie z art 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 można przeznaczyć ją w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej.

### III. **Zatrudnienie, fundusz płac, świadczenia na rzecz pracowników oraz koszty delegacji.**

1. Zatrudnienie: Zarząd - 1 osoba , pracownicy administracyjno-biurowi – 2 osoby, pracownicy obsługi – 1 osoba		
2. Osobowy fundusz płac, w tym:	-	284 611,20 zł
3. Bezosobowy fundusz płac, w tym:	-	76 277,05 zł
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	47 728,55 zł
- umowy zlecenia	-	28 548,50 zł
4. Świadczenia na rzecz pracowników	-	77 646,00 zł
w tym:		
- narzuty na wynagrodzenia,	-	61 995,04 zł
- świadczenia urlopowe,	-	10 212,75 zł
- pozostałe świadczenia	-	5 438,21 zł
5. Delegacje i ryczałty.	-	3 692,00 zł

tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach (początek roku)	Zatrudnienie w etatach ( koniec roku)	Osobowy fundusz płac
1	Spółdzielnia ogółem	3,75	3,75	284 611,20
2	Zarząd	0,75	0,75	77 590,00
3	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	2	2	149 000,00
4	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	1	1	58 021,20

Średnia płaca w 2025 roku wyniosła 6 324,69 zł.

#### IV. Wynik Spółdzielni i danych nieruchomości

##### 1. Wynik z całokształtu działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

tabela nr 3

Lp	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1	Gospodarka lokalami mieszkalnymi	1 354 586,97	1 501 746,93	-147 159,96
2	Gosp. lok. użytk. ze sp-czym prawem	63 286,91	48 884,14	14 402,77
3	Gospodarka garażami	12 135,11	13 221,06	-1 085,95
4	Energia ciepła dot.l. mieszk.	1 864 467,43	1 863 985,94	481,49
5	Woda i kanalizacja dot.l.mieszk.	348 398,81	348 402,00	-3,19
6	Energia ciepła dot.l. użytk.	27 052,73	27 052,73	0,00
7	Woda i kanalizacja dot.l. użytk	334,99	334,99	0,00
X	<b>Razem podst.dział.ekspl.</b>	<b>3 670 262,95</b>	<b>3 803 627,79</b>	<b>-133 364,84</b>
8	Pożytki i inne przychody wyłącznie z nieruchomości	55 158,42	19 147,24	36 011,18
9	Inna działalność eksploatacyjna związana z utrzymaniem mienia Spółdzielni	221 889,79	137 740,78	84 149,01
X	<b>Razem działalność operac.(1-9)</b>	<b>3 947 311,16</b>	<b>3 960 515,81</b>	<b>-13 204,65</b>
10	Pozostałe koszty i przychody operac.w tym:	9 821,33	3 555,11	6 266,22
10a	- dot. lokali mieszkalnych			
10b	- pozostałe			
11	Koszty i przychody finansowe	21 959,76	33,87	21 925,89
11a	-w tym odsetki od l.mieszk.i garaży			
11b	- pozostałe			
X	<b>Razem pozost.dz.operac i finansowa(10-11)</b>	<b>31 781,09</b>	<b>3 588,98</b>	<b>28 192,11</b>
X	<b>Razem</b>	<b>3 979 092,25</b>	<b>3 964 104,79</b>	<b>14 987,46</b>

Przychody wymienione w pozycjach 8, 9, 10, 11 tabeli nr 3 wynoszą 308 829,30 zł.

Koszty wymienione w poz. 8, 9, 10, 11 tabeli nr 3 wynoszą 160 431,00 zł.

Podatek dochodowy obciążający działalność bezwynikową – 3 022,00 zł.

Różnica pomiędzy przychodami i kosztami stanowi wynik finansowy brutto w wysokości 151 374,30 zł (148 352,30 plus 3 022,00 zł). Podatek dochodowy od osób prawnych wynosi ogółem 15 576,00 zł i pomniejsza wynik finansowy brutto Spółdzielni, tj. kwotę 151 374,30 zł.

Kwota (-) 136 386,84 zł stanowi ogółem nadwyżkę kosztów nad przychodami (niedobór GZM poz.1 do 7 tabeli nr 3 plus 3 022,00zł), która zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe [wynik na gospodarce lokalami mieszkalnymi niedobór (-) 146 681,66 zł (poz.1,4,5 ), wynik na gospodarce lokalami użytkowymi wynik brutto nadwyżka (+) 14 402,77 zł (poz.2,6,7), wynik na gospodarce garażami brutto niedobór (-) 1 085,95zł (poz.3) – minus podatek dotyczący działalności bezwynikowej 3 022,00 zł].

2. Wyniki ustalone w oparciu o art. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

tabela nr 4

Lp	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1	Gospodarka lokalami mieszkalnymi	1 354 586,97	1 501 746,93	-147 159,96
2	Gospodarka garażami	12 135,11	13 221,06	-1 085,95
3	Energia ciepła l.m.	1 864 467,43	1 863 985,94	481,49
4	Woda i kanalizacja l.m.	348 398,81	348 402,00	-3,19
5	Gosp.lok.użytk. ze sp-czym prawem	90 674,63	76 271,86	14 402,77
	<b>Wynik na GZM brutto(poz.1-5)</b>	<b>3 670 262,95</b>	<b>3 803 627,79</b>	<b>-133 364,84</b>
6	Podatek doch.od osób prawnych			-3 022,00
<b>X</b>	<b>Wynik na GZM netto(poz.1do5-6)</b>			<b>-136 386,84</b>
7	Pożytki i inne przychody wyłącznie z danej nieruchomości	55 158,42	19 147,24	36 011,18
8	Inna działalność ekspl. związana z utrzymaniem mienia Sp-ni	221 889,79	137 740,78	84 149,01
9	Kwota podatku doch., z poz. 6			3 022,00
<b>X</b>	<b>Działaln. operacyjna (1-9)</b>	<b>3 947 311,16</b>	<b>3 960 515,81</b>	<b>-13 204,65</b>
10	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	9 821,33	3 555,11	6 266,22
11	Koszty i przychody finansowe	21 959,76	33,87	21 925,89
<b>X</b>	<b>Wynik finansowy brutto(poz.10-11)</b>	<b>31 781,09</b>	<b>3 588,98</b>	<b>28 192,11</b>
<b>X</b>	<b>Wynik z całokoszt. brutto(poz.1-11)</b>	<b>3 979 092,25</b>	<b>3 964 104,79</b>	<b>14 987,46</b>
12	Wyniesienie dział. bezwynikowej do rozl.w roku następnym (niedobór)			136 386,84
13	Równa się wynik finansowy brutto Spółdzielni			151 374,30
14	Minus podatek doch. od osób prawnych			<b>-15 576,00</b>
	<b>Równa się wynik finansowy netto</b>			<b>135 798,30</b>

Wynik finansowy netto w kwocie (+) 135 798,30 zł stanowi nadwyżkę bilansową, o której przeznaczeniu decyduje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

### 3. Ustalenie wyników wg poszczególnych nieruchomości umownych:

tabela nr 5

Lp	Położenie nieruchomości	Przychody 2025	Koszty 2025	Wynik brutto (3-4) 2025	Podatek doch. od osób prawnych	Wynik netto (5-6) 2025
1	2	3	4	5	6	7
1	Sikorskiego	2 277 185,78	2 388 127,90	-110 942,12	0,00	-110 942,12
2	Obr.Pokoju36 w tym:	136 152,45	138 810,85	-2 658,40	882,00	-3 540,40
	Lok. mieszk.	109 072,76	112 489,81	-3 417,05	0,00	-3 417,05
	Lok.użytkowe	27 079,69	26 321,04	758,65	882,00	-123,35
3	Wyszyńskiego3	37 666,75	34 611,39	3 055,36	0,00	3 055,36
4	Hrubieszów	540 377,98	552 264,37	-11 886,39	0,00	-11 886,39
5	Bat.Chłopskich	603 149,94	626 641,40	-23 491,46	0,00	-23 491,46
6	Garaze H-szów	12 135,11	13 221,06	-1 085,95	68,00	-1 153,95
7	lokal Sikorskiego 11/3	63 594,94	49 950,82	13 644,12	2 072,00	11 572,12
X	<b>Razem 1-7</b>	<b>3 670 262,95</b>	<b>3 803 627,79</b>	<b>-133 364,84</b>	<b>3 022,00</b>	<b>-136 386,84</b>
8	Sikorskiego 11 bez lokalu 11/3	111 672,33	87 133,64	24 538,69		
9	Sikorskiego 23/2 i stacja trafo.19-21	83 841,02	32 697,39	51 143,63		
10	Sikorskiego 17a	9 883,47	4 612,18	5 271,29		
11	Grunty w dzierz. I in	14 735,25	13 297,57	1 437,68		
12	Najem lokali mieszk.	22 677,94	11 823,88	10 854,06		
13	Inne pożytki z nier.	32 480,48	7 323,36	25 157,12		
14	Wynagr.prowizyjne	619,50		619,50		
15	Pozostałe	1 138,22		1 138,22		
X	<b>Razem 8-15</b>	<b>277 048,21</b>	<b>156 888,02</b>	<b>120 160,19</b>	<b>10 866,00</b>	<b>109 294,19</b>
16	Pozost.dz.operac	9 821,33	3 555,11	6 266,22		
17	Przychody finansowe	21 959,76	33,87	21 925,89		
	<b>Razem 16-17</b>	<b>31 781,09</b>	<b>3 588,98</b>	<b>28 192,11</b>	<b>1 688,00</b>	<b>26 504,11</b>
18	<b>Ogółem 1-17</b>	<b>3 979 092,25</b>	<b>3 964 104,79</b>	<b>14 987,46</b>	<b>15 576,00</b>	<b>-588,54</b>
19	Wyniesienie dział. bezwynikowej do rozl.w roku następnym (niedobór)					136 386,84
X	<b>Wynik finansowy netto</b>					<b>135 798,30</b>

Nadwyżka przychodów nad kosztami całokształtu działalności za rok 2025 wynosi (+) 14 987,46 zł brutto. Wynik na GZM (niedobór -w rachunku zysków i strat wykazany w poz.L.II) w kwocie 136 386,84 zł zwiększa przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Wynik finansowy brutto wynosi 151 374,30 zł (14 987,46 plus 136 386,84 ). Wynik ten obciąża podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 15 576,00zł. Po opodatkowaniu wynik finansowy netto wynosi 135 798,30 zł.

#### 4. Ustalenie wyników narastająco na poszczególnych nieruchomościach (analitycznie) do rozliczenia w roku następnym :

Spółdzielnia w 2025 r. Na podst. art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzała nieruchomościami:

- Zamość ul. Sikorskiego budynki mieszkalne nr 13,15,17,19 i 21-nieruchomość nr 1
- Zamość ul. Obrońców Pokoju 36 – budynek mieszkalno-usługowy-nieruchomość nr 2
- Zamość ul. Wyszyńskiego 3 – 6 lokali mieszkalnych- nieruchomość nr 3
- Zamość ul. Batalionów Chłopskich – budynek mieszkalny Nr 5 - nieruchomość nr 5
- Zamość ul. Sikorskiego 11 – lokal użytkowy nr 3 - nieruchomość nr 7
- Hrubieszów ul. Polna – budynki mieszkalne nr 40 i 40A - nieruchomość nr 4
- Hrubieszów ul. Polna 40B– garaże - nieruchomość nr 6

tabela nr 6

lp	Położenie nieruchomości	Wynik brutto nadwyżka / +/ niedobór /-/ roku 2025	Podatek doch.od osób pr.	Wynik netto wynies. na konto 647(kolumna 3-4)	Nadwyżka/ niedobór z 2024 salda 647	Uznanie zyskiem roku 2024 zgodnie z uchwałą WZ	Wyniki narastająco na 31-12-2025 salda 647 (kolumna 5+6+7+8)
1	2	3	4	5	6	7	9
1	Sikorskiego	-110 942,12	0,00	-110 942,12	-44 070,16	19 709,46	-135 302,82
2	Obr.Pokoju36	-2 658,40	882,00	-3 540,40	-3 337,92	97,38	-6 780,94
3	Wyszyńskiego 3	3 055,36	0,00	3 055,36	-14 329,74		-11 274,38
4	Hrubieszów	-11 886,39	0,00	-11 886,39	14 886,14	1 525,45	4 525,20
5	Bat.Chłopskich	-23 491,46	0,00	-23 491,46	-29 354,06	585,75	-52 259,77
6	Garaże H-szów	-1 085,95	68,00	-1 153,95	2 513,48		1 359,53
7	Lok. Sikorsk. 11/3	13 644,12	2 072,00	11 572,12	39 529,55		51 101,67
<b>X</b>	<b>Razem 1-7</b>	<b>-133 364,84</b>	<b>3 022,00</b>	<b>-136 386,84</b>	<b>-34 162,71</b>	<b>21 918,04</b>	<b>-148 631,51</b>

W porównaniu do roku 2024 wystąpił wzrost kosztów całokształtu działalności Spółdzielni o kwotę 536 523,99 zł natomiast przychody z całokształtu działalności Spółdzielni wzrosły o 318 299,36 zł. Na wzrost przychodów miały wpływ przychody z dzierżawy gruntu, zmiany w umowach najmu (wzrost czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez prezesa GUS I kw danego roku kalendarzowego) oraz uzyskane przez Spółdzielnie odsetki od lokat terminowych.

Do wzrostu kosztów przyczyniły się, wzrost cen usług na rynku, sprzedaży wody i odprowadzania ścieków, wzrost płac minimalnych oraz koszty bieżącej obsługi i konserwacji w zasobach Spółdzielni świadczone przez firmy zewnętrzne.

Rok 2025 zamknął się niedoborem na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 136 386,48 zł oraz nadwyżką bilansową w kwocie 151 374,30 zł, która po obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 15 576,00 zł stanowi zysk finansowy netto w kwocie 135 798,30 zł.

Koszt jednostkowy eksploatacji w ciągu roku obrotowego kształtował się następująco:

#### EKSPLOATACJA

Lokale mieszkalne:

	na 01.01.2025	Na 31.12.2025
<b>Nieruchomość Sikorskiego:</b>	1,97 zł/m <sup>2</sup>	1,97 zł/m <sup>2</sup>
<b>Nieruchomość Obrońców Pokoju 36:</b>	2,00 zł/m <sup>2</sup>	2,00 zł/m <sup>2</sup>
<b>Nieruchomość Wyszyńskiego 3:</b>	2,40 zł/m <sup>2</sup>	2,40 zł/m <sup>2</sup>
<b>Nieruchomość Polna:</b>	2,20 zł/m <sup>2</sup>	2,20 zł/m <sup>2</sup>
<b>Nieruchomość Batalionów Chłopskich 5:</b>	1,98 zł/m <sup>2</sup>	1,98 zł/m <sup>2</sup>

Lokale użytkowe:

	na 01.01.2025	na 31.12.2025
<b>Nieruchomość Obrońców Pokoju 36:</b>		
• dla członków niewyodrębnionych	4,98 zł/m <sup>2</sup>	4,98 zł/m <sup>2</sup>
• dla członków wyodrębnionych	2,68 zł/m <sup>2</sup>	2,68 zł/m <sup>2</sup>
<b>Lokal Sikorskiego 11/3</b>	8,85 zł/m <sup>2</sup>	8,85 zł/m <sup>2</sup>
<b>Nieruchomość Garaże Polna:</b>		
• dla członków	15,00 zł/garaż netto	15,00 zł/garaż netto
• dla nie-członków	20,08 zł/garaż netto	20,08 zł/garaż netto
• podatek od nieruchomości	13,34 zł/garaż netto	14,59 zł/garaż netto

## V. Fundusz remontowy

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 roku wykazuje saldo w kwocie 803 558,66 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B.IV w kwocie 1 253 677,63 zł,
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 2 057 236,29 zł.

Salda funduszu remontowego nieruchomości przedstawia tabela poniżej:

tabela nr 7

Lp	Fundusz wg nieruchomości	Stan na 01-01-2025	Przychody	Wydatki	Stan na 31-12-2025
1	Zgromadzony do 31-12-2001	307 519,08 zł	10 000,00 zł	70 000,00 zł	247 519,08 zł
2	Sikorskiego	498 951,17 zł	425 399,54 zł	738 121,70 zł	186 229,01 zł
3	Obr.Pokoju	4 157,33 zł	38 788,13 zł	2 754,36 zł	40 191,10 zł
4	Wyszyńskiego 3	0,00 zł	3 526,44 zł	3 526,44 zł	0,00 zł
5	Hrubieszów	177 279,43 zł	110 545,27 zł	16 473,54 zł	271 351,16 zł
6	Bat.Chłopskich 5	229 689,53 zł	199 350,13 zł	422 801,59 zł	6 238,07 zł
7	Sikorskiego 11/3	46 944,40 zł	5 085,84 zł	0,00 zł	52 030,24 zł
<b>X</b>	<b>Razem</b>	<b>1 264 540,94 zł</b>	<b>792 695,35 zł</b>	<b>1 253 677,63 zł</b>	<b>803 558,66 zł</b>

Odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni na koniec roku 2025 kształtowały się następująco:

Lokale mieszkalne i użytkowe:

- nieruchomość – Sikorskiego 2,00 zł/m<sup>2</sup>
- nieruchomość – Obrońców Pokoju 36 – lokale mieszkalne 2,50 zł/m<sup>2</sup>
- lokale użytkowe 3,00 zł/m<sup>2</sup>
- nieruchomość – Wyszyńskiego 3 1,00 zł/m<sup>2</sup>
- nieruchomość – Hrubieszów 1,50 zł/m<sup>2</sup>
- nieruchomość – Bat. Chłopskich 5 2,00 zł/m<sup>2</sup>
- nieruchomość – lokal Sikorskiego 11/3 1,03 zł/m<sup>2</sup>

Wyszczególnienie prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele:

Sikorskiego		
Lp	Wyszczególnienie	
<b>I</b>	<b>BO</b>	<b>498 951,17 zł</b>
<b>II</b>	<b>Wpływy</b>	<b>425 399,54 zł</b>
	od mieszkańców	267 123,52 zł
	z podziału nadwyżki bilansowej za 2024	158 276,02 zł
<b>III</b>	<b>Wydatki</b>	<b>738 121,70 zł</b>
1	remont balkonów	480 703,12 zł
2	malowanie klatek schodowych	213 923,09 zł
3	usunięcia awarii instalacji CO	20 788,19 zł
4	remont instalacji wod-kan	2 227,80 zł
5	naprawy chodników	12 484,50 zł
6	projekt parkingu	7 995,00 zł
<b>IV</b>	<b>Saldo</b>	<b>186 229,01 zł</b>

### Obrońców Pokoju

Lp	Wyszczególnienie	
<b>I</b>	<b>BO</b>	<b>4 157,33 zł</b>
<b>II</b>	<b>Wpływy</b>	<b>38 788,13 zł</b>
	od mieszkańców	27 620,59 zł
	z podziału nadwyżki bilansowej za 2024	11 167,54 zł
<b>I+II</b>		<b>42 945,46 zł</b>
<b>III</b>	<b>Wydatki</b>	<b>2 754,36 zł</b>
1	wymiana wodomierzy	1 854,36 zł
2	montaż nawiewników okiennych	900,00 zł
<b>IV</b>	<b>Saldo</b>	<b>40 191,10 zł</b>

### Hrubieszów

Lp	Wyszczególnienie	
<b>I</b>	<b>BO</b>	<b>177 279,43 zł</b>
<b>II</b>	<b>Wpływy</b>	<b>110 545,27 zł</b>
	od mieszkańców	66 501,00 zł
	z podziału nadwyżki bilansowej za 2024	44 044,27 zł
<b>I+II</b>		<b>287 824,70 zł</b>
<b>III</b>	<b>Wydatki</b>	<b>16 473,54 zł</b>
1	wymiana wodomierzy	7 632,30 zł
2	wymiana głowic zaworów ZW	2 691,24 zł
3	dokumentacja kosztorysowa – termomodernizacja	6 150,00 zł
<b>IV</b>	<b>Saldo</b>	<b>271 351,16 zł</b>

### Batalionów Chłopskich

Lp	Wyszczególnienie	
<b>I</b>	<b>BO</b>	<b>229 689,53 zł</b>
<b>II</b>	<b>Wpływy</b>	<b>199 350,13 zł</b>
	od mieszkańców	80 741,80 zł
	z podziału nadwyżki bilansowej za 2024	48 608,33 zł
	pożyczka z funduszu ogólnego	70 000,00 zł
<b>I+II</b>		<b>429 039,66 zł</b>
<b>III</b>	<b>Wydatki</b>	<b>422 801,59 zł</b>
1	malowanie klatek schodowych	197 796,41 zł
2	Budowa parkingu + materiał + nadzór + znak	182 439,25 zł
	wymiana wodomierzy	18 677,16 zł
	wymiana oświetlenia	15 120,00 zł
	wymiana 2szt okien na klatce schodowej	3 316,42 zł
	remont daszka na wiatrolapie	1 423,35 zł
	wymiana domofonu	1 300,00 zł
	stolarka okienna	2 360,00 zł
2	awaria zasobnika CWU	369,00 zł
<b>IV</b>	<b>Saldo</b>	<b>6 238,07 zł</b>

## Sikorskiego 11/3

Lp	Wyszczególnienie	
I	<b>BO</b>	<b>46 944,40 zł</b>
II	<b>Wpływy</b>	<b>5 085,84 zł</b>
	z wpłat	5 085,84 zł
I+II		52 030,24 zł
III	<b>Wydatki</b>	<b>0,00 zł</b>
IV	<b>Saldo</b>	<b>52 030,24 zł</b>

Ogólny		
Lp	Wyszczególnienie	
I	<b>BO</b>	<b>307 519,08</b>
II	<b>Wpływy</b>	<b>10 000,00</b>
1	z podziału nadwyżki bilansowej za 2024	10 000,00
III	<b>Wydatki</b>	<b>70 000,00</b>
1	wycinka dla nieruchomości Batalionów Chłopskich	70 000,00
IV	<b>Saldo</b>	<b>247 519,08</b>

## VI. Należności i zobowiązania

Informacja o działaniach windykacyjnych na lokalach mieszkalnych w 2025r.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych narastająco, tzn. łącznie z kwotami zaległości powstałymi w latach poprzednich oraz zasądzonymi odsetkami w nakazach zapłaty według stanu na dzień 31-12-2025 wynoszą – 498 568,07 zł tego:

Lokale mieszkalne- opłaty eksploatacyjne

Stan na 1 stycznia 2025 – 284 943,03 zł

Stan na 31 grudnia 2025 – 402 054,37 zł

Lokale mieszkalne – zaległości, na które uzyskano nakazy sądowe zapłaty

Stan na 1 stycznia 2025 – 58 293,69 zł

Stan na 31 grudnia 2025 – 96 513,70 zł

tabela nr 8

Okres zadłużenia (miesiące)	Liczba dłużników	%ogólnej liczby dłużników	Kwota zadłużenia	%ogólnej kwoty zadłużenia
poniżej 1	152	69,72%	-49 714,12	9,97%
Od 1 do 3	41	18,81%	-70 612,59	14,16%
Od 3,01 do 6	13	5,96%	-58 111,58	11,66%
Od 6,01 do 12	5	2,29%	-56 495,36	11,33%
Od 12,01 do 24	2	0,92%	-23 784,97	4,77%
Ponad 24	5	2,29%	-239 849,45	48,11%
	218	100,00%	-498 568,07	100,00%

W rozbiciu na poszczególne nieruchomości zadłużenie powyżej 3 miesięcy od lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

tabela nr 9

Nieruchomość	Opt.ekspl.	Kredyt	Nakaz sądowy	Ilość mieszkań
	Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych			
Sikorskiego	18	0	3	220
Obrońców Pokoju	0	0	0	15
Wyszyńskiego	1	0	0	6
Hrubieszów Polna	1	0	0	60
Bat. Chłopskich	5	0	3	86
Razem	25	0	6	387

Wzrost stanu zadłużenia na koniec 2025 roku wynika głównie z rozliczenia mediów na dzień 31.12.2025 które zamknęło się nadwyżką kosztów w kwocie 135 037,19 zł. Termin płatności powyższych rozliczeń przypadał na 31.01.2026r. Realne zadłużenie wynosiło zatem 363 530,88 zł.

W roku 2025 wskaźnik zaległości w opłatach lokali mieszkalnych w stosunku do rocznego wymiaru naliczeń wyniósł 9,56 %.

W odniesieniu do roku poprzedniego wskaźnik ten spadł o 12,85 %.

W ciągu roku na bieżąco analizowane były kartoteki czynszowe. Wszyscy mieszkańcy otrzymali informacje o aktualnym stanie kont rozrachunkowych, które w przypadku zadłużeń traktowane były równoznaczne z wezwaniem do zapłaty. Dodatkowo mieszkańcom z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy wystawiano wezwania do zapłaty.

W porównaniu do roku poprzedniego zadłużenie z tyt. sądowych nakazów zapłaty wzrosło o 65,56% - wynika to z wydania przez sąd kolejnych nakazów zapłaty dot. Należności na rzecz Spółdzielni . Zadłużenia z tytułu sądowych nakazów zapłaty stanowią duży problem dla Spółdzielni.

W okresie 12 miesięcy 2025r. Urząd Miasta Zamość przyznał średnio na miesiąc 2 dodatki mieszkaniowe na ogólną kwotę za rok 2025 – 10 292,49 zł.

W analogicznym okresie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Hrubieszowie przyznał średniomiesięcznie 1 dodatek mieszkaniowy na ogólną kwotę za rok 2025 7 944,26 zł.

Zobowiązania są regulowane na bieżąco.

## VII. Zapasy

Stan zapasów na 01-01-2025 - 0,00 zł  
Stan zapasów na 31-12-2025 - 0,00 zł

**VIII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.**

1. Niedobór na działalności bezwynikowej saldo konta „647”	(-)	148 631,51 zł
2. Środki na funduszu remontowym	(+)	803 558,66 zł
3. Wynik finansowy netto 2025 – zysk	(+)	135 798,30 zł
4. Stan środków finansujących bieżącą działalność		790 725,45 zł
5. Środki pieniężne na rachunkach		1 274 756,29 zł

Zamość, dnia 31.03.2026 r.

PREZES ZARZĄDU  
*Janusz Pitewicz*

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Poslu*  
Krystyna Paśkiewicz