

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Spółdzielca”
w Lublinie
za 2025 rok**

Lublin 2026

Szanowni Spółdzielcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Lublinie przedstawia członkom Spółdzielni informację z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

W swojej pracy Zarząd Spółdzielni kierował się zadaniami wynikającymi ze Statutu, regulaminów, planów finansowych i remontowych, reagował na bieżące potrzeby mieszkańców oraz dążył do ich najpełniejszej realizacji.

Zarząd Spółdzielni ma nadzieję, że informacje zawarte w sprawozdaniu wyczerpująco przedstawiają działalność Spółdzielni w 2025 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca”

Członek Zarządu
Główny Księgowy


mgr Agnieszka Łukaszczyk

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Wojciech Bartłomiejczyk

Spis treści

1. Organizacja i zakres działania	3
2. Sprawozdanie finansowe	10
3. Plany na przyszłość	16
4. Spis tabel	18
5. Spis załączników	18

1. Organizacja i zakres działania.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Lublinie stanowią:
Wojciech Bartłomiejczyk - Prezes Zarządu, powołany na to stanowisko uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2003 r., a zatrudniony w Spółdzielni od 15.11.1996 r. oraz
Agnieszka Łukaszczyk - Członek Zarządu, powołana na to stanowisko uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2003 r., a zatrudniona w Spółdzielni od 01.03.1998 r. na stanowisku Głównej Księgowej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 19 protokołowanych posiedzeń oraz podjął trzydzieści sześć uchwał.

Wewnętrzna strukturę organizacyjną określającą rodzaj stanowisk i ilość etatów SM „Spółdzielca” zatwierdziła Uchwałą Rada Nadzorcza. Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych w 2025 roku ilustruje tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zatrudnienie w działach organizacyjnych w 2025 r.

Działy organizacyjne	Zatrudnienie
Zarząd	2,00
Księgowość	3,50
Kadry	0,50
Administracja GZM	5,07
Dział członkowski i windykacja	1,88
Pracownik gospodarczy	0,37
Konserwatorzy	1,94
Gospodarze rejonów	11,99
Średnio pracujący w 2025 roku	27,25

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni za 2025 rok wyniosło 27,25 etatów, w tym na stanowiskach nierobotniczych 12,95 etatów, zaś na stanowiskach robotniczych 14,30 etatów. Dodatkowo na podstawie stałej umowy cywilnej zatrudniony jest radca prawny.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w Spółdzielni, ze składkami ubezpieczeniowymi i podatkiem na jeden etat za 2025 rok, wyniosło 7.103,00 zł, dla porównania, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej za 2025 rok, wyniosło 8.903,56 zł.

Spółdzielnia prowadziła działania windykacyjne wobec dłużników wysyłając upomnienia, wezwania do zapłaty, stosowała także polubowną windykację dążąc do ustalenia dogodnych warunków spłaty długu akceptowanych przez obie strony. Przy wysokich kosztach opłat pocztowych Spółdzielnia większą uwagę kładła na bezpośredni kontakt z dłużnikiem: prowadzono rozmowy telefoniczne, wysyłano wiadomości w formie tekstowych SMS-ów informujące o zaległościach czy też spłatach ratalnych. Dzięki takim działaniom część dłużników spłacała zobowiązania wobec Spółdzielni bez konieczności dochodzenia roszczeń w formie procesu sądowego, czy też przy pomocy kosztownej egzekucji komorniczej.

Prowadząc takie działania windykacyjne w 2025 roku przeprowadzono łącznie 3.753,1 minut, co daje 9 256 rozmów telefonicznych, wysłano 6289 sztuk wiadomości SMS, wiadomości MMS 1128 sztuk z 856,86 MB transmisją danych oraz wysłano 427 powiadomień w elektronicznej formie e-mail/ WhatsApp, zgodnie z poniższą tabelą nr 2.

Tabela nr 2. Windykacyjne połączenia telefoniczne, sms i e-maile w 2025 roku.

	Miesiące	Rozmowy telefoniczne minuty	Transmisja danych MB	SMS	MMS	E-mail WhatsApp
1.	Styczeń	250,55	125,1	366	11	32
2.	Luty	370,19	9,28	153	2	33
3.	Marzec	421,93	11,33	206	6	26
4.	Kwiecień	267,53	6,74	190	4	22
5.	Maj	315,65	22,56	405	10	34
6.	Czerwiec	209,31	22,66	448	7	36
7.	Lipiec	327,88	8,59	556	45	56
8.	Sierpień	165,32	2,26	415	26	21
9.	Wrzesień	245,26	616,6	237	54	44
10.	Październik	312,22	7,23	456	23	25
11.	Listopad	602,38	9,38	672	43	42
12.	Grudzień	264,88	15,13	2185	897	56
Razem		3753,1	856,86	6289	1128	427

W celu przypomnienia mieszkańcom o zobowiązaniach w stosunku do Spółdzielni w 2025 roku wysłano:

- przypomnienia o zaległościach do 459 dłużników,
- wezwania do zapłaty do 296 dłużników,
- wezwania ostateczne do 237 dłużników.

Szczegółowe informacje znajdują się w tabelach nr 3, 4 i 5.

Tabela nr 3. Wysłane przypomnienia w 2025 r.

Lp.		Ilość	Zaległości	Odsetki	Razem
1.	Mieszkania	384	30 2017,55	24 090,53	326 492,1
2.	Garaże	49	8 172,18	245,9	8 418,08
3.	Lokale użytkowe	26	8 877,91	801,19	9 679,1
Razem		459	319 067,64	25 137,62	344 589,3

Tabela nr 4. Wysłane wezwania do zapłaty w 2025 r.

Lp.		Ilość	Zaległości	Odsetki	Razem
1.	Mieszkania	223	555 772,92	51 647,87	607 643,79
2.	Garaże	46	11 504,60	287,87	11 838,47
3.	Lokale użytkowe	27	15 759,03	1 324,37	17 110,40
Razem		296	583 036,55	53 260,11	636 592,66

Tabela nr 5. Wysłane ostateczne wezwania do zapłaty w 2025 r.

Lp.		Ilość	Zaległości	Odsetki	Razem
1.	Mieszkania	155	476 703,78	45 104,54	521 808,30
2.	Garaże	40	14 029,73	480,03	14 509,76
3.	Lokale użytkowe	42	171 127,96	10 875,98	182 003,90
Razem		237	661 861,47	56 460,55	718 321,96

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia skierowała 4 pozwy do sądu przeciwko dłużnikom na kwotę 54.433,58 zł, zaś wyroki zostały wydane na kwotę 37.136,93 zł. W toku było prowadzonych 6 egzekucji komorniczych na łączną kwotę 63.956,80 zł wobec dłużników, którzy posiadali zasądzone nakazami zapłaty należności.

Do Zarządu Spółdzielni, w ciągu całego roku, wpływały wnioski w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lub kosztów procesowych. Zarząd w większości wypadków wyrażał zgodę na ratałną spłatę zadłużeń. W 2025 roku z takiej pomocy skorzystało 17 osób, a kwota zadłużenia rozłożona na raty wyniosła 233 731,49 zł.

Właściciele lokali mieszkalnych również korzystali z pomocy Urzędu Miasta Lublin w formie dodatków mieszkaniowych na częściowe pokrycie swoich zobowiązań wobec Spółdzielni. Dopłaty w 2025 roku wyniosły 21 928, 93 zł. Dopłaty były realizowane na podstawie składanych wniosków na okres 6 miesięcy. Ilość otrzymujących dopłaty z Urzędu Miasta Lublin waha się od 9 do 11 wnioskodawców. Szczegółowe informacje przedstawia poniższa tabela nr 6.

Tabela nr 6. Dodatki mieszkaniowe z Urzędu Miasta Lublin w 2025 r.

Lp.	Miesiąc	Ilość osób pobierających dodatek	Kwota dofinansowania
1.	Styczeń	10	1751,40
2.	Luty	10	1686,92
3.	Marzec	10	1688,24
4.	Kwiecień	9	1618,15
5.	Maj	10	1803,20
6.	Czerwiec	10	1831,04
7.	Lipiec	10	1837,34
8.	Sierpień	9	1638,20
9.	Wrzesień	11	2045,03
10.	Październik	10	1849,38
11.	Listopad	10	1933,39
12.	Grudzień	11	2246,64
	Razem	120	21928,93

Stan zadłużeń poszczególnych budynków przedstawiają załączniki do niniejszego sprawozdania:

- załącznik nr 2 stan zadłużeń mieszkań na dzień 31.12.2025 roku,
- załącznik nr 3 stan zadłużeń garaży na dzień 31.12.2025 roku,
- załącznik nr 4 stan zadłużeń lokali użytkowych na dzień 31.12.2025 roku.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny większości gruntów ujętych w księgach wieczystych z wpisem prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania. Do regulacji pozostały jedynie działki wymagające przeprowadzenia skomplikowanych postępowań sądowych, spadkowych oraz te, które wymagają od Urzędu Miasta przeprowadzenia postępowań administracyjnych. Są to działki przy ulicy Wschodniej 6,

Szkolnej 15, Zana 72 i Snopkowskiej 12. Spółdzielnia dokłada starań, aby zakończyć te procedury i nabyć prawa własności do tych gruntów. Aktualny stan prawny gruntów SM „Spółdzielca” na dzień 31.12.2025 r. przedstawia załącznik nr 5.

Obecnie członkostwo w Spółdzielni jest związane z posiadaniem prawa do lokalu i powstaje z mocy prawa bez konieczności składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego do Spółdzielni. Dotyczy to osób, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Natomiast osoby posiadające odrębną własność lokalu, aby zostać członkiem Spółdzielni, nadal są zobowiązane do złożenia dobrowolnej deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2025 roku stan członków SM „Spółdzielca” przedstawiał się następująco:

• mieszkania	1 907
• garaże	65
• lokale użytkowe	75
Razem	2 047

W 2025 roku podpisano akty uwłaszczeniowe dla 5 lokali mieszkalnych. Od dnia wejścia w życie ustawy „uwłaszczeniowej” do dnia 31.12.2025 roku Spółdzielnia przystąpiła do 1228 aktów notarialnych przeniesienia własności i ustanowienia odrębnej własności lokali.

Lokale uwłaszczone stanowią 50,63% ogółu lokali w całej Spółdzielni, w tym 49,44% ogółu mieszkań, 49,93% ogółu garaży i 32,03% ogółu lokali użytkowych.

W skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” wchodzi, według danych na dzień 31.12.2025 roku, następujące obiekty:

- 1833 mieszkania o łącznej powierzchni 102.671,39 m²,
- 434 garaże i 81 miejsc postojowych o łącznej powierzchni 8.852,98 m²,
- 102 lokale użytkowe własnościowe o powierzchni 8.030,92 m²,
- 27 lokali użytkowych wynajmowanych o łącznej powierzchni 1.823,85 m²,
- 1 lokal biurowy, siedziba Spółdzielni, magazynek i 2 garaże o łącznej powierzchni 559,87 m².

Głównym zadaniem Zarządu Spółdzielni było zapewnienie ciągłej możliwości korzystania z dostępu do usług komunalnych oraz utrzymywania zasobów w należytym stanie technicznym i porządkowym. Analizując koszty ponoszone przez spółdzielnię można stwierdzić, że największy i rosnący (głównie za sprawą rosnących kosztów energii cieplnej) udział w kosztach, bo prawie 65%, mają łącznie energia elektryczna, gaz, woda i ścieki, wywóz śmieci oraz energia ciepła tj. centralne ogrzewanie, ciepła woda i konserwacje sieci ciepłych. Odpis na fundusz remontowy ma ponad 9% udział w tych kosztach. Pozostałe rodzaje kosztów, w tym koszty zarządzania, opłaty i podatki oraz usługi obce, odpowiedzialne są za 26% sumy wszystkich kosztów.

Procentowy udział poszczególnych kosztów w 2025 r. przedstawia poniższa tabela nr 7.

Tabela nr 7. Struktura kosztów w 2025 r.

Rodzaj kosztu	Wartość w zł	Udział w %
Energia elektryczna części wspólnych	163.539,17	0,84
Gaz	111.980,49	0,58
Woda i ścieki	1.618.344,32	8,35
Wywóz śmieci	1.407.894,76	7,27
Fundusz remontowy	1.802.689,97	9,30
Ubezpieczenie	235.016,93	1,21
Podatek od nieruchomości	354.244,94	1,83
Koszty ogólne i płace	3.339.944,11	17,23
Usługi obce	1.083.878,80	5,59
Energia ciepła i konserwacja sieci	9.261.512,19	47,79
Razem	19.379.045,68	100,00

Spółdzielnia własnymi siłami prowadziła drobne prace konserwacyjno-naprawcze i usuwała awarie w zasobach. W 2025 roku przyjęto 856 zgłoszeń dotyczących usunięcia awarii, w tym:

- 187 zgłoszenia z tytułu awarii instalacji hydraulicznej i gazowej,
- 56 zgłoszeń w związku z awariami instalacji elektrycznej,
- 613 zgłoszeń ogólnobudowlanych.

W 2025 r. zostały przeprowadzone prace remontowe na łączną kwotę **1.493.352,47 zł**, z czego na poszczególne rodzaje wydano:

- **381.173,13 zł** na remonty dachów, daszków, obróbek blacharskich i kominów m.in. na budynkach przy ul. Junoszy 12, Nowomiejskiej 22, Zachodniej 7 i 11;
- **10.209,00 zł** na remonty chodników i opasek m.in. przy budynku przy ul. Glinianej 17 i 23;
- **96.851,47 zł** na remonty i wymianę stolarki w budynku przy ul. Ćwiklińskiej 4, Lubartowskiej 64, Nowomiejskiej 20 i Wschodniej 6;
- **152.558,94 zł** na remonty klatek schodowych w budynku przy ul. Ćwiklińskiej 4 i remonty wind w budynkach przy ul. Nowomiejskiej 1, Zachodniej 1 i 4;
- **291.570,38 zł** na remonty elewacji m.in. w budynkach przy Ćwiklińskiej 2 i Głębokiej 10/12;
- **6.075,00 zł** na docieplenie fragmentu cokołu w budynku przy ul. Kwiatowej 17;
- **177.708,15 zł** na remonty instalacji, w tym remonty instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych, gazowych i c.o. w budynkach przy ul. Czeskiej 14, Glinianej 32, Głębokiej 10/12, Nadbystrzyckiej 29, Ochotniczej 8, Szkolnej 15, Zana 58 i 64, wymianę podzielników w budynku przy ul. Wschodniej 6, remonty oświetlenia w budynkach przy ul. Ćwiklińskiej 4, Szkolnej 15 i Zachodniej 11;
- **234.252,50 zł** na remonty schodów w budynkach przy Głębokiej 10/12 i Zachodniej 4;
- **45.088,37 zł** na inne, najczęściej drobne prace remontowe praktycznie w każdym obiekcie w zasobach Spółdzielni.

Salda funduszu remontowego poszczególnych budynków na 31.12.2025 r. znajdują się w załączniku nr 6 niniejszego sprawozdania.

Spółdzielnia w rozliczeniach wody, zarówno zimnej jak i ciepłej, stosuje system radiowych odczytów wodomierzy. Na koniec 2025 roku taki system działał we wszystkich 56 budynkach mieszkalnych i w większości lokali usługowych. W 50 budynkach w 2025 roku różnice w odczytach są mniejsze niż 10%, czyli mieszczą się w skali dokładności wodomierza gwarantowanej przez producenta, zaś tylko w 6 budynkach różnice przekraczały 10 % z największą wartością 13,89%.

Tabela nr 8 ilustruje różnice odczytów w procentach na poszczególnych budynkach na przestrzeni ostatnich trzech lat.

Tabela nr 8. Różnice w odczytach wodomierzy w latach 2023-2025.

Lp.	Adres	% różnicy w 2023 roku	% różnicy w 2024 roku	% różnicy w 2025 roku
1	Bernardyńska 11	7,69	12,85	12,63
2	Boczna Siewnej 3	2,11	1,21	-0,01
3	Boczna Siewnej 7	3,59	1,45	4,85
4	Czeska 14	2,07	2,09	5,45
5	Ćwiklińskiej 2	7,30	1,36	7,19
3	Ćwiklińskiej 3	6,41	5,45	-1,08
7	Ćwiklińskiej 4	6,49	0,54	4,67
8	Dulęby 9	2,00	2,60	2,08
9	Gliniana 15	3,06	2,47	7,85
10	Gliniana 17	8,80	2,92	3,46
11	Gliniana 23	-7,14	2,66	7,46
12	Gliniana 32	18,79	0,06	0,35
13	Głęboka 3	6,65	6,90	3,67
14	Głęboka 5	6,62	7,32	4,90
15	Głęboka 10/12	5,85	10,14	9,23
16	Gminna 6	3,79	1,71	1,61
17	Junoszy 12	6,80	4,60	5,60
18	Junoszy 14	-3,82	1,10	1,57
19	Kwiatowa 16	-2,81	1,95	1,82
20	Kwiatowa 17	3,54	6,06	3,92
21	Kwiatowa 23	2,06	2,00	1,34
22	Lubartowska 64	4,08	3,36	3,33
23	Nadbystrzycka 39	4,08	1,63	-3,98
24	Narutowicza 16/18	0,45	-3,29	10,11
25	Narutowicza 50	9,64	4,83	5,86
26	Narutowicza 50A	9,62	5,01	5,89
27	Niecała 13	7,00	4,86	4,99
28	Nowomiejska 1	0,99	0,03	-1,48
29	Nowomiejska 18	3,93	2,14	7,75
30	Nowomiejska 20	17,26	2,42	13,04
31	Nowomiejska 22	11,24	4,79	8,37
32	Nowomiejska 24	5,57	2,82	-0,36

33	Ochotnicza 8	6,99	1,08	0,76
34	Puławska 10	3,85	0,17	3,11
35	Skautów 11B	6,27	3,35	6,98
36	Spacerowa 17	2,32	2,82	1,91
37	Strażacka 9	1,92	0,83	3,44
38	Szkolna 15	9,26	4,90	2,49
39	Środkowa 1	0,15	0,26	0,05
40	Środkowa 13	4,68	0,60	2,86
41	Wschodnia 6	8,76	4,44	10,64
42	Wschodnia 19	19,26	-0,19	-2,73
43	Zachodnia 1	2,35	0,05	-4,30
44	Zachodnia 2	1,99	1,84	-0,78
45	Zachodnia 4	4,30	1,84	-2,22
46	Zachodnia 7	5,09	3,11	2,80
47	Zachodnia 11	1,26	0,34	-3,73
48	Zana 50	10,93	7,08	13,89
49	Zana 52	10,48	2,66	9,54
50	Zana 54	9,48	2,73	5,79
51	Zana 56	5,49	1,59	6,72
52	Zana 58	20,68	4,47	10,77
53	Zana 60	5,26	2,62	8,34
54	Zana 62	0,06	1,65	4,21
55	Zana 64	0,08	0,20	0,31
56	Zana 68	8,99	4,55	2,95
	Średnia	5,30	2,49	3,99

2. Sprawozdanie finansowe.

Odzwierciedleniem sytuacji majątkowej i finansowej SM „Spółdzielca” jest sporządzone na dzień 31.12.2025 r. sprawozdanie finansowe, które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- bilansu
- rachunku zysków i strat
- informacji dodatkowej

Przy omawianiu sprawozdania finansowego stosuje się numerację zgodną z pozycjami w sprawozdaniu finansowym, a wszystkie przytaczane kwoty wyrażone są w złotych.

BILANS

Aktywa

A. Aktywa trwałe **20.517.862,50**

Charakterystykę poszczególnych składników aktywów trwałych przedstawia poniższa tabela nr 9.

Tabela nr 9. Składniki aktywów trwałych.

	Aktywa trwałe	Stan na 31.12.2025
I	Wartości niematerialne i prawne	46,82
II	Rzeczowe aktywa trwałe w tym:	19.847.037,12
1.	Środki trwałe	19.836.215,12
a.	Grunty własne w tym prawo wieczystego użytkowania	3.076.905,30
b.	Budynki i budowle	16.723.363,56
c.	Urządzenia techniczne i maszyny	31.233,31
d.	Środki transportu	0,00
e.	Inne środki trwałe	4.712,95
2.	Środki trwałe w budowie	10.822,00
	Ogółem Aktywa Trwałe	20.517.862,50

III. Należności długoterminowe w kwocie **0,00**

IV. Inwestycje długoterminowe w kwocie **1.685,37**

- udziały w LSS Lublin **1.685,37**

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe -ujemne saldo funduszu remontowego budynków, które spłacać go będą dłużej niż 1 rok **669.093,19**

B. Aktywa obrotowe **9.812.473,20**

Tabela nr 10. Składniki aktywów obrotowych.

B	Aktywa obrotowe	Stan na 31.12.2025
I	Zapasy w magazynie	0,00
II	Należności krótkoterminowe	1.233.719,51
III	Inwestycje krótkoterminowe	7.862.503,40
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe koszty/fundusz remontowy	98.022,78 618.227,51
	Razem aktywa obrotowe	9.812.473,20

II. Należności krótkoterminowe **1.233.719,51**

3.a) Należności z tytułu dostaw i usług (do 12 miesięcy) **1.035.624,25**

Na kwotę tą składają się przede wszystkim:

- należności z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych 1.235.445,92 w tym:

- na mieszkaniach 1.020.370,41
- na garażach 19.142,27
- na lokalach użytkowych 195.933,24

pomniejszone o aktualizację należności dają kwotę netto 1.024.129,01.

Zadłużenia na mieszkaniach w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11. Zadłużenia na mieszkaniach w latach 2021-2025.

Rok	Stan zadłużenia na 31 grudnia	Liczba zadłużonych mieszkań
2021	731.161,38 299.641,93 bez rozliczenia 2021 r.	1383
2022	413.555,72 297.979,10 bez rozliczenia 2022 r.	816 342
2023	415.052,05 325.801,89 bez rozliczenia 2023 r.	632 313
2024	364 621,00 246.733,16 bez rozliczenia 2024 r	634 271
2025	1.020.370,41 305 858,47 bez rozliczenia 2025 r	1433 398

Strukturę zadłużeń mieszkań w 2025 r. według liczby miesięcy przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Struktura zadłużeń w 2025 roku

ilość miesięcy	ilość mieszkań	kwota zadłużenia	Procent zadłużenia	procent osób zadłużonych
bez zadłużeń	400			21,82
0 – 1	1092	453 482,78	44,44	59,57
1 – 2	259	294 904,13	28,90	14,13
2 – 3	46	99 260,43	9,73	2,51
3 – 4	16	45 784,79	4,49	0,87
4 – 5	4	16 479,85	1,62	0,22
5 – 6	4	19 557,60	1,92	0,22
6 – 7	0	0,00	0,00	0,00
7 – 8	1	5 083,09	0,50	0,05
8 – 9	1	5 181,25	0,51	0,05
9 – 10	2	6 742,36	0,66	0,11
10 – 11	1	4 629,17	0,45	0,05
11 – 12	0	0,00	0,00	0,00
ponad 12	7	69 264,96	6,79	0,38
Razem	1833	1 020 370,41	100	100

Oraz pozostałe należności 11.495,24

3.b) Należności z tytułu podatków 28.174,90

3.c) Inne należności 220.548,56 pomniejszone o aktualizację należności 82.600,23 wynoszą 137.948,33

3.d) Należności dochodzone na drodze sądowej 332.763,17 pomniejszone o aktualizację wyceny należności 300.791,14 wynoszą 31.972,03

III. Inwestycje krótkoterminowe 7.862.503,40
(środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie)

IV. Wykazane w bilansie na dzień 31.12.2025 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 716.250,29 dotyczą rozliczanych w czasie kosztów prenumeraty czasopism oraz kosztów eksploatacji lokali użytkowych w kwocie 98.022,78 oraz zadłużeń na funduszu remontowym w kwocie 618.227,51 do spłaty w 2026 roku.

Pasywa

A. Kapitał własny 22.146.335,95

I Kapitał podstawowy 16.882.290,33

II Fundusz zasobowy	4.905.912,41
VI Zysk netto za 2025 rok	358.133,21

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

I Rezerwy na zobowiązania utworzone w 2022 r	22.188,00
II Zobowiązania długoterminowe	0,00

III Zobowiązania krótkoterminowe 7.909.850,17

3. Wobec jednostek pozostałych 2.387.477,38

a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1.963.351,27 w tym:

- zobowiązania z tytułu bieżącej eksploatacji 1.662.762,86
- zobowiązania z tytułu rozliczenia co i cw oraz pozostałych stawek eksploatacyjnych 807,51
- nadpłaty w opłatach eksploatacyjnych 292.040,25
- pozostałe 7.740,65

b) rozrachunki publiczno- prawne (podatki, składki ZUS). 278.483,81

c) pozostałe rozrachunki 115.299,31

d) fundusze specjalne 5.522.372,79

- fundusz remontowy 5.468.594,31
- fundusz socjalny 53.778,48

Per saldo Ma funduszy remontowych wynosi na 31.12.2025r. – 4.181.273,61

(saldo Winien 1.287.320,70 i saldo Ma 5.468.594,31).

Zobowiązania regulowane są terminowo.

III. Rozliczenia międzyokresowe kosztów – krótkoterminowe 251.961,58

Suma bilansowa aktywów i pasywów wyniosła za 2025 rok **30.530.335,70** i w porównaniu z rokiem 2024 uległa zmniejszeniu jedynie o 0,01%.

RACHUNEK ZYKSÓW I STRAT ZA 2025 rok

Rachunek zysków i strat w sposób dynamiczny pokazuje przyczyny kształtowania się wyniku zaistniałych zdarzeń gospodarczych. Obejmuje on, zarówno wszystkie przychody, jak i koszty poniesione w 2025 roku.

Koszty działalności i straty za 2025 rok.

Koszty działalności podstawowej	19.376.413,59
w tym:	

amortyzacja	23.991,98
zużycie energii i materiałów	11.157.806,58
usługi obce	1.367.935,22
podatki i opłaty	2.047.072,66
wynagrodzenia	2.404.566,77
ubezpieczenia społeczne i świadczenia na rzecz pracownika	546.836,26
koszty pozostałe (w tym fundusz remontowy)	1.828.202,12

Pozostałe koszty operacyjne **163.974,49**

Na pozostałe koszty operacyjne składają się koszty związane z prowadzeniem procesów sądowych i odpisy aktualizujące należności.

Koszty finansowe **0,00**

Przychody i zyski za 2025 rok

Przychody ze sprzedaży działalności eksploatacyjnej	19.730.824,11
w tym energia ciepła	9.162.610,96
Korekta o zmianę stanu produktów	-2.632,09
Pozostałe przychody operacyjne	138.457,67
Przychody finansowe	229.410,65

Nadwyżka przychodów netto rozliczenia międzyokresowe (-) 144.638,91

Nadwyżka kosztów netto rozliczenia międzyokresowe (+) 81.037,77

Na dzień 31.12.2025 r. nastąpiło rozliczenie wszystkich składników opłat eksploatacyjnych na mieszkaniach i garażach. Wynik bilansowy wyniósł 558.304,35.

Na działalności pozaoperacyjnej (lokale użytkowe, działalność pozaoperacyjna i finansowa oraz przychody z poszczególnych nieruchomości) powstał dochód podatkowy w kwocie 718.791,39, od którego zapłacono podatek dochodowy w kwocie 136.570,00.

Zysk netto za 2025 rok wyniósł netto 358.133,21.

Propozycja podziału wyniku netto SM Spółdzielca w kwocie 358.133,21 zł.

I. Kwota 62.935,16 zł na fundusze remontowe nieruchomości:

- 1) **6.468,73 zł** pochodzące z odszkodowań od Towarzystwa Ubezpieczeniowego STU ERGO Hestia na fundusze remontowe nieruchomości, ponieważ stanowią pożytki z tych nieruchomości mających udział w jej częściach wspólnych;
- 2) **1.417,50 zł** z tytułu reklamy, na fundusze remontowe nieruchomości, ponieważ stanowią pożytki z tych nieruchomości mających udział w jej częściach wspólnych;
- 3) **26.439,00 zł** z tytułu dzierżawy na fundusze remontowe nieruchomości, ponieważ stanowią pożytki z tych nieruchomości mających udział w jej częściach wspólnych;
- 4) **3.553,82 zł** z pozostałych tytułów na fundusze remontowe nieruchomości, ponieważ stanowią pożytki z tych nieruchomości mających udział w jej częściach wspólnych;
- 5) **21.277,20 zł** z tytułu dzierżawy gruntu pod paczkomaty, na fundusze remontowe nieruchomości, ponieważ stanowią pożytki z tych nieruchomości mających udział w jej częściach wspólnych,

6) 3.778,91 zł na fundusze remontowe nieruchomości.

II. Kwota 295.198,05 zł na fundusze Spółdzielni podstawowe lub specjalne, zgodnie z uchwałą podjętą przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wskaźnik bieżącej płynności Spółdzielni tj. stosunek majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych wynosi 1,24 co oznacza dobrą płynność finansową Spółdzielni. Spółdzielnia jest w stanie płacić swoje zobowiązania w terminie.

Stopień zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w 2025 wyniósł 5,24% (1.035.624/19.730.824), natomiast bez salda rozliczeń opłat za 2025 r., których termin płatności przypada na 31.03.2026 r., wyniósł 2,64% (520.930/19.730.824), a uwzględniając aktualizację wyceny należności (520.930-211316/19.730.824) – 1,60%.

Sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostanie zweryfikowane przez biegłego rewidenta zgodnie z podjętą Uchwałą Rady Nadzorczej nr 44/2025 i w formie sporządzonej ekspertyzy przedstawione do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

3. Plany na przyszłość.

Rok 2025 był dla Spółdzielni kolejnym rokiem szczególnej uwagi ze względu na wzrost cen towarów i usług, szczególnie w zakresie nośników energii cieplnej. W połowie roku zakończyło się rządowe wsparcie do cen energii cieplnej dla odbiorców uprawnionych tj. dla mieszkań. Spowodowało to drastyczny wzrost tych cen o ponad 30%. To wszystko wpłynęło na wysokość opłat eksploatacyjnych i związanych z nimi rozliczeń na koniec roku i powstałych zadłużeń. Mimo, że stopień zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, bez rocznych rozliczeń, za 2025 rok wyniósł 2,64%, to nie stanowił on zagrożenia dla działalności Spółdzielni. Widoczna była tendencja utrzymujących się opóźnień w opłatach, zarówno w opłatach za lokale użytkowe, jak i lokale mieszkalne.

Planując działania Spółdzielni na najbliższy rok, a nawet lata, trzeba brać pod uwagę wszystkie te niesprzyjające okoliczności oraz niezależne od Spółdzielni uwarunkowania gospodarcze. Spółdzielnia w miarę możliwości finansowych i technicznych będzie się starać realizować zasadne i niezbędne remonty, uwzględniając przy tym głosy mieszkańców, ich oczekiwania i potrzeby.

W 2026 roku Spółdzielnia ma w planach remonty płyt balkonowych w budynkach przy ul. Bocznej Siewnej 3 i Czeskiej 14, remont elewacji przy ul. Ćwiklińskiej 3, docieplenie stropodachu przy ul. Ćwiklińskiej 4, remonty dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Nowomiejskiej 1, Środkowej 13 i Zachodniej 1, remonty dachów w budynkach przy ul. Puławskiej 10 i Zachodniej 7. W miarę możliwości finansowych, Spółdzielnia będzie starała się kontynuować remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych w najstarszych budynkach Spółdzielni. Stan tych instalacji z roku na rok ulega systematycznemu pogorszeniu. Większość takich usterek usuwanych jest doraźnie w sytuacji wystąpienia awarii, ale trzeba rozważyć możliwość kompleksowych napraw całych i najbardziej zużytych fragmentów tych instalacji. Jednak barierą do przeprowadzenia generalnego remontu jest ogromny koszt takich przedsięwzięć oraz uzyskanie zgody mieszkańców na ich wykonanie. Nie wszyscy zdają sobie sprawę, że ceny materiałów i koszt robocizny robót budowlanych, hydraulicznych, elektrycznych bardzo wzrosły, co w konsekwencji może skończyć się tym, że nie uda się przeprowadzać potrzebnych remontów, bez zmiany stawki funduszu remontowego. W tym kontekście Zarząd, wspólnie z Radą Nadzorczą, będzie w 2026 roku pracował nad możliwością zwiększenia stawki odpisu na fundusz remontowy.

W 2025 roku Spółdzielnia zareklamowała materiał izolacyjny firmy Alchimica Polska, rekomendowany przez firmę ATP Budownictwo, użyty do remontu tarasu przy ul. Zana 60 i 62. Reklamacja została uznana i firma Alchimica zobowiązała się do przekazania Spółdzielni innego zestawu materiałów, który będzie użyty do ponownego remontu nawierzchni tarasu. Prace te Spółdzielnia planuje wykonać w 2026 roku, a termin realizacji uzależniony jest głównie od odpowiednich i wymaganych warunkach atmosferycznych.

Spółdzielnia konsekwentnie realizuje przedsięwzięcia mające na celu zabezpieczenie poprawności działania wentylacji oraz instalacji elektrycznej w zasobach Spółdzielni. Ma to związek z rosnącą ilością awarii instalacji elektrycznych. Pewne elementy infrastruktury w sposób naturalny ulegają zużyciu, co wiąże się z koniecznością przeprowadzania niezbędnych napraw i remontów. W planach Spółdzielni nie może nie uwzględnić także remontów ciągów pieszych, parkingów i terenów zielonych. Jednak termin i zakres tych prac determinowany jest przez stan funduszy remontowych oraz

inne potrzeby i prace remontowe niezbędne do utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym.

Poważnym zadaniem, szczególnie finansowym, dla Spółdzielni będzie kwestia montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania wszędzie tam, gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione. Jednocześnie jest to ostatni rok kiedy mogą funkcjonować mierniki o różnym sposobie odczytu, gdyż od 1 stycznia 2027 r. ustawowo będą obowiązywały tylko i wyłącznie odczyty radiowe.

W roku 2026 Spółdzielnia będzie starała się uregulować stan prawny gruntów przy ul. Wschodniej 6 poprzez zasiedzenie oraz gruntów przy ul. Snopkowskiej 12 na drodze porozumienia z Gminą Lublin. Natomiast stan prawny działek przy ul. Szkolnej 15 i Zana 72 na razie pozostaje nieuregulowany.

Zarząd ma nadzieję, że swymi działaniami przyczynia się do rozwiązywania problemów nurtujących spółdzielców, choć ma świadomość, że nie wszystko można rozwiązać pozytywnie i usatysfakcjonować wszystkich mieszkańców.

Na wykonywanie zadań i podejmowanie efektywnych działań składa się nie tylko codzienna praca Spółdzielni, lecz również zaangażowanie wszystkich jej członków.

Przedkładając niniejsze sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom organów samorządowych Spółdzielni, członkom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, oraz wszystkim osobom współpracującym i wspierającym dotychczasową działalność Spółdzielni swoją wiedzą i doświadczeniem.

Z wyrazami szacunku
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Spółdzielca” w Lublinie

Członek Zarządu
Główny Księgowy


mgr Agnieszka Łukaszczyk

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Wojciech Bartłomiejczyk

4. Spis tabel.

Tabela nr 1	Zatrudnienie w działach organizacyjnych w 2025 r.
Tabela nr 2	Windykacyjne połączenia telefoniczne, sms i emaile w 2025 r.
Tabela nr 3	Wysłane przypomnienia w 2025 r.
Tabela nr 4	Wysłane wezwania do zapłaty w 2025 r.
Tabela nr 5	Wysłane ostateczne wezwania do zapłaty w 2025 r.
Tabela nr 6	Dodatki mieszkaniowe z Urzędu Miasta Lublin w 2025 r.
Tabela nr 7	Struktura kosztów w 2025 roku.
Tabela nr 8	Różnice w odczytach wodomierzy w latach 2023-2025.
Tabela nr 9	Składniki aktywów trwałych.
Tabela nr 10	Składniki aktywów obrotowych.
Tabela nr 11	Zadłużenia na mieszkaniach w latach 2020-2025.
Tabela nr 12	Struktura zadłużeń w 2025 r.

5. Spis załączników.

Załącznik nr 1	Sprawozdanie finansowe za 2025 rok.
Załącznik nr 2	Stan zadłużeń mieszkań na dzień 31.12.2025 r.
Załącznik nr 3	Stan zadłużeń garaży na dzień 31.12.2025 r.
Załącznik nr 4	Stan zadłużeń lokali użytkowych na dzień 31.12.2025 r.
Załącznik nr 5	Stan prawny gruntów na dzień 31.12.2025 r.
Załącznik nr 6	Salda funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025

1. Nazwa i siedziba jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spółdzielca” w Lublinie ul. Nadbystrzycka 25

NIP 712-016-22-46

Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami.

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą Świdniku. VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowy nr 0000068619

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni: czas nieokreślony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2025 – 31.12.2025.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.

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

6. Nie dotyczy

7. Przyjęte zasady rachunkowości:

7.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. zmienioną Dz. U. z 2021 poz. 217, stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

7.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.

7.3. Materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.

7.4. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

* przychody i koszty gzm

* przychody i koszty pozaoperacyjne

* pozostałe przychody i koszty finansowe.

Na 31.12.2025 r. Spółdzielnia rozliczyła koszty eksploatacyjne dotyczące lokali mieszkalnych i garaży, natomiast wynik z działalności lokali użytkowych przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny. O wyniku na działalności pozostałej zdecyduje Walne Zgromadzenie.

7.5. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

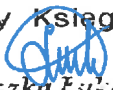
1) bilans;

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

Sporządził:
Łukaszczyk Agnieszka

Zarząd

Lublin , dnia 23.03.2026 r.

Członek Zarządu
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Łukaszczyk

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Bartłomiejczyk

Sprawozdanie finansowe

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31

Data sporządzenia: 2026-03-26

Wariant sprawozdania: 2

Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych - SFJINZ (2) - 1-0E

Dane identyfikujące jednostkę				
Nazwa firmy Spółdzielnia Mieszkaniowa "Spółdzielca" w Lublinie				
Siedziba albo miejsce zamieszkania				
Kraj PL	Województwo Lubelskie	Powiat Lublin	Gmina Lublin	
Ulica Nadbystrzycka	Nr domu 25	Miejscowość Lublin	Kod pocztowy 20-618	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki				
PKD 6832Z				
Identyfikator podatkowy NIP				
NIP 7120162246				
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.				
Numer KRS 0000068619				

Okres objęty sprawozdaniem	
Od dnia 2025-01-01	Do dnia 2025-12-31

Sprawozdanie zawiera dane łączne (w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe)	
Sprawozdanie zawiera dane łącznie NIE	

Kontynuacja działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości TAK	
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności TAK	
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	

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

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Przyjęto następujący sposób wyceny aktywów i pasywów na dzień 31.12 2025 r. wartości niematerialne i prawne wycenia się wg cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne, środki trwałe wg cen nabycia pomniejszone o odpisy umorzeniowe, należności i zobowiązania wyceniane wg kwot wymagających zapłaty, środki pieniężne wg wartości nominalnej, kapitały wg wartości nominalnej pomniejszonej o umorzenia.

ustalenia wyniku finansowego

Wyniki z całokształtu działalności obejmują: przychody i koszty gzm i działalności gospodarczej, przychody i koszty pozaoperacyjne związane z gzm i działalnością gospodarczą. Wynik finansowy ustala się na działalności zwolnionej związanej z gzm i działalności gospodarczej. Dochód powstały z działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie na 31.12.2025 r. Rokiem obrotowym jest okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Sprawozdanie finansowe obejmują: bilans, rachunek zysków i strat w wersji porównawczej, informacja dodatkowa oraz informacje i objaśnienia, sprawozdanie zarządu z działalności Spółdzielni.

pozostałe

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR

...
27.25

Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta

...
NIE

Bilans za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31

Aktywa	Stan na koniec okresu sprawozdania	Stan na koniec poprzedniego okresu	Pasywa	Stan na koniec okresu sprawozdania	Stan na koniec poprzedniego okresu
Aktywa	30 330 335,70	30 535 212,68	Pasywa	30 330 335,70	30 535 212,68
A. Aktywa trwałe	20 517 862,50	21 306 696,63	A. Kapitał (fundusz) własny	22 146 335,95	22 747 429,74
I. Wartości niematerialne i prawne	46,82	608,42	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	16 882 290,33	17 628 735,60
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0.00	0.00	1. Fundusz udziałowy	43 219,95	43 239,95
2. Wartość firmy	0.00	0.00	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	0.00	0.00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	46,82	608,42	3. Fundusz wkładów budowlanych	16 839 070,38	17 585 495,65
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 905 912,41	4 944 666,76
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 847 037,12	20 633 836,53	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0.00	0.00
1. Środki trwałe	19 836 215,12	20 623 014,53	- fundusz zasobowy	4 905 912,41	4 944 666,76
a. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 076 905,30	3 105 685,83	- fundusz zasobów mieszkaniowych	0.00	0.00
b. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 723 363,56	17 477 015,63	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0.00	0.00
c. urządzenia techniczne i maszyny	31 233,31	30 458,47	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0.00	0.00
d. środki transportu	0.00	0,25	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0.00	0.00
e. inne środki trwałe	4 712,95	9 854,35	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0.00	0.00
2. Środki trwałe w budowie	10 822,00	10 822,00	– na udziały (akcje) własne	0.00	0.00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0.00	0.00	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0.00	0.00
III. Należności długoterminowe	0.00	0.00	VI. Zysk (strata) netto	358 133,21	174 027,38
1. Od jednostek powiązanych	0.00	0.00			

2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0.00	0.00
3. Od pozostałych jednostek	0.00	0.00	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 183 999,75	7 787 782,94
IV. Inwestycje długoterminowe	1 685,37	1 685,37	I. Rezerwy na zobowiązania	22 188,00	22 188,00
1. Nieruchomości	0.00	0.00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0.00	0.00
2. Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	22 188,00	22 188,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 685,37	1 685,37	– długoterminowa	0.00	0.00
a. w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	– krótkoterminowa	22 188,00	22 188,00
– udziały lub akcje	0.00	0.00	3. Pozostałe rezerwy	0.00	0.00
– inne papiery wartościowe	0.00	0.00	– długoterminowe	0.00	0.00
– udzielone pożyczki	0.00	0.00	– krótkoterminowe	0.00	0.00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	II. Zobowiązania długoterminowe	0.00	0.00
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 685,37	1 685,37	1. Wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00
– udziały lub akcje	1 685,37	1 685,37	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00
– inne papiery wartościowe	0.00	0.00	3. Wobec pozostałych jednostek	0.00	0.00
– udzielone pożyczki	0.00	0.00	a. kredyty i pożyczki	0.00	0.00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
c. w pozostałych jednostkach	0.00	0.00	c. inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00
– udziały lub akcje	0.00	0.00	d. zobowiązania wekslowe	0.00	0.00
– inne papiery wartościowe	0.00	0.00	e. inne	0.00	0.00
– udzielone pożyczki	0.00	0.00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 909 850,17	7 514 942,17
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00			

4. Inne inwestycje długoterminowe	0.00	0.00	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	669 093,19	670 566,31	a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0.00	0.00	– do 12 miesięcy	0.00	0.00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	669 093,19	670 566,31	– powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
Saldo Wn funduszu remontowego - spłata długoterminowa	669 093,19	670 566,31	b. inne	0.00	0.00
B. Aktywa obrotowe	9 812 473,20	9 228 516,05	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00
I. Zapasy	0.00	0.00	a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00
1. Materiały	0.00	0.00	– do 12 miesięcy	0.00	0.00
2. Półprodukty i produkty w toku	0.00	0.00	– powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
3. Produkty gotowe	0.00	0.00	b. inne	0.00	0.00
4. Towary	0.00	0.00	3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 387 477,38	2 428 455,71
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0.00	0.00	a. kredyty i pożyczki	0.00	0.00
II. Należności krótkoterminowe	1 233 719,51	716 079,96	b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
1. Należności od jednostek powiązanych	0.00	0.00	c. inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 963 351,27	2 021 208,42
– do 12 miesięcy	0.00	0.00	– do 12 miesięcy	1 963 351,27	2 021 208,42
– powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	– powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
b. inne	0.00	0.00	e. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0.00	0.00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	f. zobowiązania wekslowe	0.00	0.00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00			

– do 12 miesięcy	0.00	0.00	g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	278 483,81	245 778,94
– powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00			
b. inne	0.00	0.00			
3. Należności od pozostałych jednostek	1 233 719,51	716 079,96			
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie splaty:	1 035 624,25	411 964,19	h. z tytułu wynagrodzeń	0.00	0.00
– do 12 miesięcy	1 035 624,25	411 964,19	i. inne	145 642,30	161 468,35
- od osób uprawnionych	1 035 624,25	411 964,19	4. Fundusze specjalne	5 522 372,79	5 086 486,46
– powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	251 961,58	250 652,77
- od osób uprawnionych	0.00	0.00	1. Ujemna wartość firmy	0.00	0.00
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	28 174,90	20 306,21	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	107 322,67	108 079,87
c. inne	137 948,33	153 589,99	– długoterminowe	0.00	0.00
d. dochodzone na drodze sądowej	31 972,03	130 219,57	- krótkoterminowe	107 322,67	108 079,87
III. Inwestycje krótkoterminowe	7 862 503,40	7 662 485,41	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	144 638,91	142 572,90
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 862 503,40	7 662 485,41			
a. w jednostkach powiązanych	0.00	0.00			
– udziały lub akcje	0.00	0.00			
– inne papiery wartościowe	0.00	0.00			
– udzielone pożyczki	0.00	0.00			
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00			
b. w pozostałych jednostkach	0.00	0.00			
– udziały lub akcje	0.00	0.00			
– inne papiery wartościowe	0.00	0.00			
– udzielone pożyczki	0.00	0.00			

– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00
c. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 862 503,40	7 662 485,41
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 862 503,40	7 662 485,41
– inne środki pieniężne	0.00	0.00
– inne aktywa pieniężne	0.00	0.00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00	0.00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	716 250,29	849 950,68
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	98 022,78	117 023,58
2. Rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	618 227,51	732 927,10
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0.00	0.00
D. (akcje) własne	0.00	0.00

Podsumowanie bilansu

Razem	Stan na koniec okresu sprawozdania	Stan na koniec poprzedniego okresu	Razem	Stan na koniec okresu sprawozdania	Stan na koniec poprzedniego okresu
Aktywa	30 330 335,70	30 535 212,68	Pasywa	30 330 335,70	30 535 212,68

Rachunek zysków i strat
wersja porównawcza za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31

Nazwa pozycji	Stan na koniec okresu sprawozdania	Stan na koniec poprzedniego okresu
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	19 730 824,11	16 760 944,71
– od jednostek powiązanych	0.00	0.00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 733 456,20	16 754 663,01
a) z opłat	17 537 996,22	14 985 546,72
b) z działalności własnej	2 195 459,98	1 769 116,29
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-2 632,09	6 281,70
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0.00	0.00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0.00	0.00
B. Koszty działalności operacyjnej	19 376 413,59	16 528 123,19
I. Amortyzacja	23 991,98	18 391,54
II. Zużycie materiałów i energii	11 157 806,58	9 109 606,82
III. Usługi obce	1 367 935,22	1 166 372,99
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 047 072,66	1 680 446,15
– podatek akcyzowy	0.00	0.00
V. Wynagrodzenia	2 404 566,77	2 228 377,39
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	546 838,26	497 219,73
– emerytalne	230 745,55	209 778,18
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 828 202,12	1 827 708,57
VIII. Wartość sprzedanych towarów	0.00	0.00
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	19 376 413,59	16 528 123,19
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	17 717 693,22	14 991 828,42
b) z działalności własnej	1 658 720,37	1 536 294,77
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	354 410,52	232 821,52
D. Pozostałe przychody operacyjne	138 457,67	59 223,83

I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0.00	22 000,00
II. Dotacje	0.00	0.00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00
IV. Inne przychody operacyjne	138 457,67	37 223,83
E. Pozostałe koszty operacyjne	163 974,49	180 927,61
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0.00	0.00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00
III. Inne koszty operacyjne	163 974,49	180 927,61
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	328 893,70	111 117,74
G. Przychody finansowe	229 410,65	219 380,06
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0.00	0.00
a. Od jednostek powiązanych, w tym:	0.00	0.00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00
b. Od jednostek pozostałych, w tym:	0.00	0.00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00
II. Odsetki, w tym:	229 410,65	219 380,06
– od jednostek powiązanych	0.00	0.00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	0.00
– w jednostkach powiązanych	0.00	0.00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
V. Inne	0.00	0.00
H. Koszty finansowe	0.00	109,00
I. Odsetki, w tym:	0.00	109,00
– dla jednostek powiązanych	0.00	0.00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	0.00
– w jednostkach powiązanych	0.00	0.00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00

IV. Inne	0.00	0.00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	558 304,35	330 388,80
J. Podatek dochodowy	136 570,00	111 195,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0.00	0.00
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	144 638,91	142 572,90
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	81 037,77	97 406,48
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	358 133,21	174 027,38

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Załączone elementy informacji dodatkowej

Załączony plik	Opis
Informacjadodatkowa2025.pdf	Informacja dodatkowa za 2025

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31

A. Zysk (strata) brutto za dany rok			
Rok poprzedni:	330 388,80		
Rok bieżący:	558 304,35		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
Umorzone zobowiązania z tytułu kredytów tzw. "starego portfela" (art.38d)			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
	Podstawa prawna Art: 38d		
Pozostałe:			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00

C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kpu (art.12 ust.1 pkt 4e i 5a)			
Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 8 409,24
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 105 375,98
	Podstawa prawna Art: 12 Ust: 1 Pkt: 4e,5a		
Korekty przychodów za 2023 r. rozliczone w 2024 r. (art.12 ust.3j)			
Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 89 539,07
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 110 361,08
	Podstawa prawna Art: 12 Ust: 3j		
Pozostałe:			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
Umorzenie zadłużenia z tytułu kredytów tzw. "starego portfela" (art. 12 ust. 1 pkt 3)			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
	Podstawa prawna Art: 12 Ust: 1 Pkt: 3		
Pozostałe:			
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)

Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
---------------------	-------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Odsetki za zwłokę od zobowiązań do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej art.16 ust.1 pkt 21

Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 109,00
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
	Podstawa prawna Art: 16 Ust: 1 Pkt: 21 		

Odpisane należności jako nieściągalne art.16 ust. 1 pkt25

Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 146 276,58
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 44 519,86
	Podstawa prawna Art: 16 Ust: 1 Pkt: 25 		

Wpłaty na PEFRON (art.16 ust.1 pkt 36)

Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
	Podstawa prawna Art: 16 Ust: 1 Pkt: 36 		

Wydatki na reprezentację (art.16 ust.1 pkt 28)

Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 2 402,78
Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 1 952,65
	Podstawa prawna Art: 16 Ust: 1 Pkt: 28 		

Składki ponad limit na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej

Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
	Podstawa prawna Art: 16 Ust: 1 Pkt: 37 		

Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej (art.16 ust.1 pkt 38a)

Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
	Podstawa prawna Art: 16 Ust: 1 Pkt: 38a 		

Pozostałe:

	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
--	----------------	-----------------------	-----------------

	Rok bieżący:	0.00	0.00	0.00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku				
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art. 16 ust. 1 pkt 27)				
	Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 16 855,45
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 108 948,39
	Podstawa prawna Art: 16 Ust: 1 Pkt: 27 			
Pozostałe:				
	Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 1 837,04
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 2 287,17
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych				
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
Pozostałe:				
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
H. Strata z lat ubiegłych				
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania				
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00
Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 11				
	Rok poprzedni:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł -185 315,11
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł -218 516,03
	Podstawa prawna Art: 17 Ust: 1 Pkt: 11 			
Pozostałe:				
	Rok bieżący:	Wartość łączna 0.00	Z zysków kapitałowych 0.00	Z innych źródeł 0.00

J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		
Rok poprzedni:	585 236,45	
Rok bieżący:	718 791,39	
K. Podatek dochodowy		
Rok poprzedni:	111 195,00	
Rok bieżący:	136 570,00	

członek Zarządu
Główny księgowy

mgr Agnieszka Fikuszczyk

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Bartłomiejczyk

**INFORMACJA DODATKOWA
do sprawozdania finansowego za rok 2025**

Siedzibą Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” jest miasto Lublin. Spółdzielnia działa na terenie miasta Lublina. Celem i przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za 2025 rok w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2013 r. poz. 330; zm. W Dz.U. z 2015 r. poz. 1893), KSR, Ustawę Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, o przepisy podatkowe i ZUS. Księgowość Spółdzielni prowadzona jest w systemie komputerowym firmy SoftHard S.A. z Płocka.

Część 1 Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

- 1.1)** Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Inwentaryzacja środków trwałych była ostatnio przeprowadzona na 30.11.2023 r.

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Załącznik do poz. 1.1 do informacji
dodatkowej na dzień 31 grudnia 2025 r.

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG				UMORZENIE/AMORTYZACJA WG KSIĄG				WARTOŚĆ NETTO		
	Stan na początek roku 01.I	Przychody zakup budowa	Przychody inne	Rozchody sprzedaż likwidacja	Rozchody nieodpłatne	Stan na koniec roku 31.XII	Stan na początek roku 01.I	Zmniejszenie z tytułu likwidacji sprzedaży	Stan na koniec roku 31.XII	Stan na początek roku 01.I	Stan na koniec roku 31.XII
I. Wartości niematerialne i prawne	128 578,42	6 000,50	0,00	0,00	0,00	134 578,92	127 970,00	0,00	134 532,10	608,42	46,82
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych											
2. Wartość firmy											
3. Inne wartości niematerialne i prawne	128 578,42	6 000,50				134 578,92	127 970,00	6 562,10	134 532,10	608,42	46,82
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne											
II. Rzeczowe aktywa trwałe	45 544 622,65	31 606,58	0,00	0,00	254 383,12	45 321 846,11	24 910 786,12	15 109,94	25 474 806,99	20 633 836,53	19 847 037,12
1. Środki trwałe	45 533 800,65	12 803,04	0,00	0,00	235 579,58	45 311 024,11	24 910 786,12	15 109,94	25 474 808,99	20 623 014,53	19 836 215,12
a. Grunty (w tym prawo użytko- wania wieczystego gruntu)	3 429 244,52				14 712,93	3 414 531,59	323 558,69	14 067,60	337 626,29	3 105 685,83	3 076 905,30
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	41 239 432,83				219 639,45	41 019 793,38	23 762 417,20	260,28	24 296 429,82	17 477 015,63	16 723 363,56
c. Urządzenia techniczne i maszyny	730 341,58	12 803,04			1 227,20	741 917,42	699 883,11	9 708,01	710 684,11	30 458,47	31 233,31
d. Środki transportu	70 070,65					70 070,65	70 070,40	0,25	70 070,65	0,25	0,00
e. Inne środki trwałe	64 711,07					64 711,07	54 856,72	5 141,40	59 998,12	9 854,35	4 712,95
3. Środki trwałe w budowie	10 822,00	18 803,54			18 803,54	10 822,00				10 822,00	10 822,00
4. Zaliczki na środki trwałe w budowie											
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00
1. Od pozostałych jednostek, w któ- rych jednostka posiada zaangażo- wanie w kapitał											
2. Od pozostałych jednostek	0,00				0,00	0,00				0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 685,37	0,00	0,00	0,00	0,00	1 685,37				1 685,37	1 685,37
1. Udziały lub akcje	1 685,37					1 685,37				1 685,37	1 685,37
V. Długoterminowe rozliczenia mię- dzyokresowe	670 566,31					669 093,19				670 566,31	669 093,19
1. Aktywa z tytułu odroczonego podat- ku dochodowego											
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	670 566,31					669 093,19				670 566,31	669 093,19
Saldo wn funduszu remontowego - spłata długoterminowa	670 566,31					669 093,19				670 566,31	669 093,19
Ogółem	46 345 452,75	37 607,08	0,00	0,00	254 383,12	46 127 203,59	25 039 756,12	21 672,04	25 609 341,09	21 306 696,63	20 517 862,50

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

1.3) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

1.4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystie.

Grunty wieczyście użytkowane	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku			Stan na ostatni dzień roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia		
			Razem	W tym uwłaszczenia	
Powierzchnia	28.741,72 m ²				28.741,72 m ²
Wartość wg wyceny Urzędu Miasta	5.550.964,22 zł				5.550.964,22 zł
Wartość prawa wieczystego użytkowania ujęta w środkach trwałych	937.825,60 zł				937.825,60 zł

1.5) 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 w naszej spółdzielni nie występuje.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.

1.7) Odpisy aktualizujące wartość należności.

Dane o stanie odpisów aktualizujących należności według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego, ze wskazaniem tych, które korygują stan należności.

Odpisy aktualizujące należności tworzy się dla lokali użytkowych wynajmowanych w przypadku braku zabezpieczenia, natomiast na lokale stanowiące odrębną własność przyjęto zasadę, że aktualizację należności dokonuje się po sześciu miesiącach zalegania. Na lokale mieszkalne z

prawem własnościowym, na które zadłużenie przekracza 6 miesięcy i w opinii radcy prawnego zadłużenie będzie trudne do wyegzekwowania zarząd podjął uchwałę o utworzeniu aktualizacji wyceny tych należności.

W 2025 roku utworzono następujące aktualizacje wyceny należności:

Lp.	Wyszczególnienie	adres	kwota w zł	do konta
	Odrębna własność lokale			
1		Głęboka 10/ 41U	8.984,69	204
2		Głęboka 10/ 19U	32.504,13	248
		Głęboka 10/ 19U	11.004,92	204
3		Głęboka 10/22U	3.708,50	204
	Odrębna własność mieszkania			
1		Niecała 13m21	8.537,11	204
	Mieszkania z prawem własnościowym			
1		Głęboka 12m19	12.405,15	248
2		Bernardyńska 11/17	4.412,90	204
3		Zana 54m22	9.231,26	204
4		Wschodnia 6/22	5.742,48	204
5		Wschodnia 19/16	4.847,19	204
6		Ochotnicza 8/7	7.570,06	248
	Razem		108.948,39	

Saldo konta aktualizacji należności na 31.12.2025 r. wynosi 591.135,87 zł.

Lp.	Odpisy aktualizujące Należności	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1.	Należności od dłużników	591.135,87	108.948,39	105.375,98	594.708,28
2.	Na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	0	0	0	0
3	Na odłożony podatek dochodowy	0	0	0	0
	Razem	591.135,87	108.948,39	105.375,98	594.708,28

1.8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

W spółdzielni nie występuje.

1.9) Dane o strukturze funduszy własnych.

Fundusz podstawowy

Wykazany w bilansie na 31.12.2025 r. fundusz podstawowy obejmuje niżej zamieszczone fundusze z uwzględnieniem ich zmian w 2025 roku. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusz udziałowy konto 811

Stan na początek roku 43.239,95

Zwiększenia strona Ma 0,00

Zmniejszenia strona Wn 20,00

Stan na 31.12.2025 r. 43.219,95.

Fundusz zasobowy konto 812 wpisowe, aktualizacje wyceny środków trwałych, grunty w wieczystym użytkowaniu oraz grunty własne.

Stan na początek roku per saldo Ma 4.944.666,76 (Wn 1.074.821,14 saldo Ma 6.019.487,90)

Zmniejszenia Wn 38.754,35

Zwiększenia Ma 0,00

Saldo na 31.12.2025 r. saldo Wn 1.096.039,38 saldo Ma 6.001.951,79

Per saldo Ma 4.905.912,41.

Fundusz wkładów garażowych konto 816.

Stan na początek roku Wn 1.677.460,00 Ma konta 2.019.906,56

Per saldo Ma 8.342.446,56

Zwiększenia strona Ma 0,00

Zmniejszenia strona Wn 34.152,98

Stan na 31.12.2025 r. WN konta 1.711.612,98,00 Ma konta 2.019.906,56

Per saldo Ma 308.293,58.

Fundusz wkładów budowlanych konto 817.

Stan początek roku Wn 18.382.366,27 oraz Ma 34.013.004,19 per saldo Ma 15.630.637,92.

Zwiększenia strona Ma 115.329,64

Zmniejszenia strona Wn 710.800,41

Saldo na 31.12.2025 r. Wn 18.756.786,27 oraz Ma 33.791.953,42

Per saldo Ma 15.035.167,15.

Fundusz wkładów budowlanych lokale użytkowe konto 819.

Stan na początek roku strona Wn 2.895.960,13 i Ma 4.508.371,30 per saldo 1.612.411,17.

Zwiększenia strona Ma 0,00.

Zmniejszenia strona Wn 116.801,52

Stan na 31.12.2025 r. Wn 2.996.541,37 Ma 4.492.151,02.

Per saldo na 31.12.2025 r. 1.495.609,65.

Zmiany na funduszach wkładów spowodowane są umorzeniami oraz księgowaniami związanymi z wyodrębnianiem lokali.

1.10) Propozycja podziału zysku za 2025 rok.

Kwota zysku za 2025 rok wyniosła 358.133,21 zł.

Zarząd proponuje przeznaczyć tę kwotę w sposób następujący:

- 62.935,16 zł na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości z uwagi na to, że są pożytki z nieruchomości lub odszkodowania od firmy Hestia,

- 295.198,05 zł na fundusze Spółdzielni podstawowe lub specjalne, zgodnie z uchwałą podjętą przez WZC na fundusz remontowy interwencyjny lub na fundusz zasobowy.

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

W Spółdzielni jest utworzona w 2024 roku rezerwa na odprawy emerytalne w kwocie 22.188,00 zł.

1.12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową, okresie spłaty:

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

1.13) Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni –stan na koniec roku obrotowego

Spółdzielnia nie posiada żadnych hipotek.

1.14) Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz przychodów przyszłych okresów:

Treść	Stan na	
	Pierwszy dzień roku obrotowego	Ostatni dzień roku obrotowego
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (642)	Wn Wn Prenumeraty i abonamamenty, ubezpieczenie samochodu i faktury prognozowe Bo Wn 19.617,10	Wn 16.985,01 Zmiana stanu produktów w RZiS -2.632,09
Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi	Saldo Wn 97.406,48 RZiS	Saldo Wn 81.037,77 RZiS
Rozliczenia mediów związane z lokalami usługowymi Wn i Ma oraz	Razem Ma 142.572,90 RZiS	Razem Ma 144.638,91 RZiS
Kwotami zatrzymanymi zg z Uchwałami Rady Nadzorczej - Ma (647)	Per saldo Ma 45.166,42	Per saldo Ma 63.601,14
Przychody przyszłych okresów: - koszty procesu (845-02), koszty przesyłki (845-04) ,	Saldo Ma 108.079,87	Saldo Ma 107.322,67

W Bilansie	Rozliczenia międzyokresowe Bilans Aktywa 117.023,58 Pasywa 250.652,77	Rozliczenia międzyokresowe Bilans Aktywa 98.022,78 Pasywa 251.961,58
------------	--	---

1.15) 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 aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu (zł):

Lp.	Aktywa	Łączna kwota	Długo- Terminowe	Krótko- terminowe
1.	Rozliczenia międzyokresowe	98.022,78	0,00	98.022,78
	saldo WN funduszu remontowego	1.287.320,70	669.093,19	618.227,51
	Razem	1.385.343,48	669.093,19	716.250,29

b) Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 roku wykazuje per saldo w kwocie 4.181.273,61 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. A. V w kwocie 669.093,19 zł,
- aktywa poz. B.IV.2. w kwocie 618.227,51 zł,
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 5.468.594,31 zł.

Salda funduszu remontowego nieruchomości - załącznik nr 1.

1.16) Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

1.17) 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.

1.18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243, 2354),

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2025 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1.	ING Bank Śląski	15105019531000002441344013	0,00

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

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

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

Nie dotyczy spółdzielni.

Część 2 Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) przychodów ze sprzedaży towarów i produktów za 2025 rok:

Przychody ze sprzedaży	Kraj (wartość)	Razem
1.Przychody ze sprzedaży	19.730.824,11	19.730.824,11
w tym:		
a) sprzedaż usług eksploatacyjnych	10.458.008,53	10.458.008,53
b) sprzedaż produkcji przemysłowej co i cw	9.162.610,96	9.162.610,96
c) pozostała sprzedaż robót i usług	112.836,71	112.836,71
2. Zmiana stanu produktów	-2.632,09	-2.632,09
Ogółem	19.730.824,11	19.730.824,11

2.2) Nie dotyczy.

2.3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

2.4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA

Wyszczególnienie			Rok poprzedni	Rok bieżący
A.		Zysk (strata) brutto	330 388,80	558 304,35
B.		Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	0,00	0,00
	-	Umorzone zobowiązanie z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” (art. 38d)	art. 38d 0,00	0,00
	-	Dotacja ze środków UE - płatności na realizację projektów w ramach programów finansowych z udziałem środków europejskich, otrzymane z Banku Gospodarstwa Krajowego (art. 17 ust. 1 pkt 52)	art. 17 ust. 1 pkt 52	
	-	- Odszkodowanie za szkody w środku trwałym (art. 17 ust. 1 pkt 54a)	art. 17 ust. 1 pkt 54a	
	-	Dotacja ze środków UE - środki finansowe otrzymane przez uczestnika projektu jako pomoc udzielona w ramach programu finansowanego z udziałem środków europejskich	art. 17 ust. 1 pkt 53	
	-	Zwrócone, umorzone lub zaniechane wpłaty dokonywane na PFRON niezaliczonych do kosztów uzyskania przychodów	art. 12 ust. 4 pkt 6b	
	-	Dotacja z budżetu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (gminy)	art. 17 ust. 1 pkt 47	
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		
C.		Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	97 948,31	215 737,06
	-	Naliczone lecz nieotrzymane odsetki (art. 12 ust. 4 pkt 2)	art. 12 ust. 4 pkt 2	
	-	Korekty przychodów za 2024r. rozliczone w 2025r. np. rozliczenie mediów (art. 12 ust. 3j)	art. 12 ust. 3j	
			89 539,07	110 361,08

	-	Przychody z wyceny bilansowej nieuznane podatkowo, np. białych certyfikatów (art. 12 ust. 3a)	art. 12 ust. 3a		
	-	Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup (art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a)	art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a	8 409,24	105 375,98
	-	Otrzymana dywidenda (art. 26 ust. 1)	art. 26 ust. 1		
	-	Pożyczka z Urzędu Pracy dla mikroprzedsiębiorców	art. 15zdz ust. 10		
	-	Składki ZUS umorzone	art. 31zx	0,00	0,00
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)			
D.		Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:			
	-	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów (art. 12 ust. 3a i 3j)	art. 12 ust. 3a i 3j		
	-	Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1		
	-	Dotacja otrzymana z budżetu państwa lub gminy na budowę infrastruktury ujęta funduszowo (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1		
	-	Inne przychody ujęte funduszowo np. wpłaty na fundusz remontowy, specjalny, inwestycyjny (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1		
	-	Umorzona pożyczka lub premia termomodernizacyjna odniesiona na fundusz remontowy (art. 12 ust. 1 pkt 3)	art. 12 ust. 1 pkt 3		
	-	Dotacja ze środków UE ujęta funduszowo (art. 12)	art. 12		
	-	Umorzenie zadłużenia z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” (art. 12 ust. 1 pkt 3)	art. 12 ust. 1 pkt 3	0,00	0,00
	-	Opłata przekształceniowa	art. 12		
	-	Przychody z tyt. nieodpłatnych świadczeń (art. 12 ust. 1 pkt 2)	art. 12 ust. 1 pkt 2		
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)			
E.		Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe), w tym:		148 788,36	46 472,51

	-	Amortyzacja nie stanowiąca kup (art. 16c pkt 2, art. 16 ust. 48)	art. 16c pkt. 2, art. 16 ust. 48		
	-	Wpłaty na PFRON (art. 16 ust. 1 pkt 36)	art. 16 ust. 1 pkt 36	0,00	0,00
	-	Wydatki na reprezentację (art. 16 ust. 1 pkt 21)	art. 16 ust. 1 pkt 20	2 402,78	1 952,65
	-	Koszty sfinansowane dotacją z UE (art. 16 ust. 1 pkt 58)	art. 16 ust. 1 pkt 58		
	-	Koszty usuwania szkód (odszkodowanie art. 16 ust. 1 pkt 58)	art. 16 ust. 1 pkt 58		
	-	Odpisane należności w części dotyczącej należnego podatku od towarów i usług (art. 12 ust. 4 pkt 9)	art. 12 ust. 4 pkt 9		
	-	Odpisane należności ,których nieściągalność	art. 16 ust. 1 pkt 25	146 276,58	44 519,86
	-	Odpisane naliczone należności nieprzedawnione nie ujęte wcześniej w przychodach podatkowych (art. 16 ust. 1 pkt 11)	art. 16 ust. 1 pkt 11		
	-	Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej (art. 16 ust. 1 pkt 21)	art. 16 ust. 1 pkt 21	109,00	0,00
	-	Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej (art. 16 ust. 1 pkt 38a)	art. 16 ust. 1 pkt 38a	0,00	0,00
	-	Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni (art. 16 ust. 1)	art. 16 ust. 1		
	-	Wydatki na reprezentację (art. 16 ust. 1 pkt 28)	art. 16 ust. 1 pkt 28		
	-	Przekazane darowizny (art. 16 ust. 1 pkt 14)	art. 16 ust. 1 pkt 14		
	-	Składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej (art. 16 ust. 1 pkt 37)	art. 16 ust. 1 pkt 37	0,00	0,00
	-	Składki ZUS umorzone	art. 16 ust. 1 pkt 57a	0,00	0,00
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)			
F.		Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:		18 692,49	111 235,56
	-	Naliczone, lecz niezapłacone odsetki (art. 16 ust. 1 pkt 11)	art. 16 ust. 1 pkt 11		
	-	Faktury korygujące koszty roku obrotowego otrzymane w roku następnym (art. 15 ust. 4i)	art. 15 ust. 4i		
	-	Niewypłacone wynagrodzenia z umów o pracę (art. 16 ust. 1 pkt 57)	art. 16 ust. 1 pkt 57		

	-	Niewypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych (art. 16 ust. 1 pkt 57)	art. 16 ust. 1 pkt 57		
	-	Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-ce listopad i grudzień roku poprzedniego (art. 16 ust. 1 pkt 57a)	art. 16 ust. 1 pkt 57a		
	-	niedokonanych wpłat do pracowniczych planów kapitałowych	art. 16 ust. 1 pkt 57aa		
	-	Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art. 16 ust. 1 pkt 26a)	art. 16 ust. 1 pkt 26a	16 855,45	108 948,39
	-	Utworzone rezerwy (art. 16 ust. 1 pkt 27)	art. 16 ust. 1 pkt 27		
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		1 837,04	2 287,17
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:			0,00	0,00
	-	Wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych ujętych w księgach 2024 r. wypłacone w 2025r. (art. 15 ust. 4g)	art. 15 ust. 4g		
	-	Wynagrodzenia z umów o pracę ujętych w księgach 2024 r. wypłacone w 2025r. (art. 15 ust. 4g)	art. 15 ust. 4g		
	-	Składki ZUS płatnika za listopad i grudzień . zapłacone w 2025. (art. 15 ust. 4h)	art. 15 ust. 4h		
	-	Odpisy aktualizujące należności utworzone w latach ubiegłych, których nieściągalność została uprawdopodobniona . (art. 16 ust. 1 pkt 26a)	art. 16 ust. 1 pkt 26a		
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)			
H.	Strata z lat ubiegłych, w tym:				
	-	Strata podatkowa z 2025 r.			
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:			-185 315,11	-218 516,03
	-	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44)	art. 17 ust. 1 pkt 44	-185 315,11	-218 516,03
	-	Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art.7 ust.3-4a)	art. 7 ust.3-4a		

	-	Darowizny na cele określone w art. 18 ust. 1 pkt 1 odliczone od dochodu			
	-	Zapłacony podatek od nieruchomości komercyjnych	art. 24b ust 11		
	-	Odsetki od kredytu do wysokości premii termomodernizacyjnej (art. 15 ust.1)	art. 15 ust 1		
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)			
J.	Podstawa opodatkowania (A - B - C + D + E + F - G - H - I)			585 236,45	718 791,39
K.	Podatek dochodowy			111 195,00	136 570,00

2.7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby przedstawia poniższa tabela:

	Koszt wytworzenia		Stan na koniec roku Obrotowego
	Zakończonych w 2025 r.	Nie zakończonych w 2025 r.	
1. Grunt Snopkowska 12	0,00	0,00	195,20
2. Grunt Szkolna 15	0,00	0,00	9.214,60
3. Grunt Wschodnia 6	0,00	0,00	1.412,20
4. Nie mieszkaniowe	18.803,54	0,00	0,00
Razem	18.803,54	0,00	10.822,00

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły różnice kursowe.

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

Nie dotyczy.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2.12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

Część 3 - Kursy przyjęte do wyceny.

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

Nie dotyczy.

Część 4 – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Nie dotyczy.

Część 5 - Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

Informacje o:

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

W roku 2025 w Spółdzielni nie wystąpiły.

5.2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.

W roku 2025 w Spółdzielni nie wystąpiły.

5.3) Przeciętne zatrudnienie w etatach w grupach zawodowych w roku obrotowym 2025 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w etatach w roku kalendarzowym	Z tego		Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
		kobiety etaty	mężczyźni etaty	
Ogółem	27,25			27,32
z tego:				
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	12,95	7,00	5,95	12,91
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	14,30	1,37	12,93	14,41

Wynagrodzenie łącznie za 2025 r.	2.404.566,77 zł
w tym:	
• pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	1.476.926,87 zł
• pracownicy na stanowiskach robotniczych	845.755,90 zł
• wynagrodzenia bezosobowe	10.800,00 zł
• wynagrodzenia rady nadzorczej	71.084,00 zł

5,4) Nie dotyczy Spółdzielni.

5.5) Nie dotyczy Spółdzielni.

5,6) Nie dotyczy Spółdzielni.

Część 6 Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

6.1) Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6.2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową oraz wynik finansowy jednostki.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6.3.) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

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

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

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

Część 7 Objaśnienie powiązań kapitałowych

7.1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Cały punkt 7 p. pkt 1 nie dotyczy spółdzielni.

7.2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Cały punkt 7 p. pkt 2 nie dotyczy spółdzielni.

7.3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także

informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Nie dotyczy spółdzielni.

7.4-5) Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych.

Nie dotyczy spółdzielni.

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

Nie dotyczy spółdzielni.

Część 8 Informacje dotyczące połączenia spółek

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

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni.

Część 9 Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Inflacja nadal może powodować wzrost w opłatach eksploatacyjnych w Spółdzielni, a szczególnie w opłatach za energię ciepłą do celów c.o. i c.w. Inflacja oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia spowodowały już duży wzrost cen usług i materiałów oraz nadal mogą wpływać na podwyżkę cen przed wszystkim usług remontowych.

Inflacja oraz sytuacja za wschodnią granicą nie stanowią obecnie zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni.

Część 10 Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni

W 2025 roku w Spółdzielni wystąpiły zdarzenia, które mogą mieć wpływ na ocenę przyszłej sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Toczą się dwa postępowania sądowe z roku 2023 oraz 2024.

1. Przed Sądem Rejonowym w Lublinie z siedzibą w Świdniku VIII Wydział Gospodarczy Sygnatura akt VIII GC 2031/23 z powództwa Firmy Corrado NIP 7121930813 na kwotę 20.110 zł plus koszty opłaty sądowej 1.006 zł. Pozew dotyczy wypłaty odszkodowania za rzekomo zalane urządzenia techniczne w lokalu.

Spółdzielnia nie uznaje roszczenia i wniosła o oddalenie go w całości.

2. Przed Sądem Okręgowym w Lublinie IX Wydział Gospodarczy Plac Czechowicza 1 Sygnatura akt IX GC 601/24 z powództwa firmy Corrado NIP 7121930813 na kwotę 820.262 zł plus koszty opłaty sądowej 41.414 zł. Pozew dotyczy wypłaty odszkodowania za rzekomo zalane urządzenia techniczne w lokalu.

Spółdzielnia nie uznaje roszczenia i wniosła o oddalenie go w całości.

W /w sprawach uczestniczą również jako pozwani firma ubezpieczeniowa STU ERGO HESTIA S.A.(ubezpieczyciel majątku spółdzielni) oraz Gmina Lublin.

Sporządziła:
Główna Księgowa
Agnieszka Łukaszczyk

Zarząd

2026-03-23

Członek Zarządu
Główny Księgowy

mgr Agnieszka Łukaszczyk


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Wojciech Bartłomiejczyk

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025

	Saldo winien			Saldo ma		
	MIESZKANIA	GARAŻE	LOKALE	MIESZKANIA	GARAŻE	LOKALE
BERNARDYŃSKA 11	113 533,98					
BOCZNA SIEWNEJ 3				87 465,87		
BOCZNA SIEWNEJ 7				29 196,13		
ĆWIKLIŃSKIEJ 2	81 074,64	11 883,68				
ĆWIKLIŃSKIEJ 3				26 105,19	23 132,28	
ĆWIKLIŃSKIEJ 4	146 186,10				34 664,31	
ĆWIKLIŃSKIEJ 8						24 108,00
CZESKA 12A					14 694,86	
CZESKA 14				20 245,99		
DOLNA PANNY MARII 53						11 170,27
DOLNA PANNY MARII 59					124,51	
DULEBY 9				18 949,09		
GŁĘBOKA 12	193 224,14	17 046,10				
GŁĘBOKA 3				47 764,98		
GŁĘBOKA 5				84 386,44		
GLINIANA 15	28 108,11					
GLINIANA 17				6 419,58		
GLINIANA 23	3 243,35					
GLINIANA 32				40 082,48	4 597,86	
GMINNA 6				12 971,30	11 262,80	
JUNOSZY 12				17 592,67		
JUNOSZY 14				108 189,92	15 967,31	
KWIATOWA 16				85 939,79		
KWIATOWA 17	92 891,34					
KWIATOWA 23	8 893,06					
LUBARTOWSKA 64	76 604,18					
NADBYSTRZYCKA 25 B+L			16 504,59			
NADBYSTRZYCKA 39				89 160,40		
NIECAŁA 13				79 855,19		
NARUTOWICZA 16/18	13 058,58				10 638,51	
NARUTOWICZA 50	161 635,66					
NARUTOWICZA 50A	54 024,37					
NOWOMIEJSKA 1				14 596,81		
NOWOMIEJSKA 16						12 657,71
NOWOMIEJSKA 18	10 043,28				34 167,89	
NOWOMIEJSKA 20	20 105,17				17 938,70	
NOWOMIEJSKA 22	42 671,52				24 025,17	
NOWOMIEJSKA 24				4 813,40	10 894,22	
OCHOTNICZA 8				50 156,73		
PUŁAWSKA 10				76 208,55		
SKAUTÓW 11B				115 421,08	6 203,53	
SŁONECZNA 12					43 740,29	
SŁONECZNA 12A					21 202,82	
SNOPKOWSKA 12					22 403,04	
SPACEROWA 17	64 505,04					
ŚRODKOWA 1				52 210,94		
ŚRODKOWA 13				67 365,10	7 827,31	
STRAŻACKA 9				80 369,17		
SZKOLNA 15				44 863,84	10 315,26	
WOJENNA 36			4 945,19			
WSCHODNIA 19				11 786,56		
WSCHODNIA 6		26 348,94		87 223,55		
ZACHODNIA 1				6 737,88		
ZACHODNIA 11				30 954,17	11 935,18	
ZACHODNIA 2				26 569,34		
ZACHODNIA 4	29 840,41				64 091,87	
ZACHODNIA 7			2 704,83	134 449,30		49 159,80
ZANA 50	41 908,43				22 825,79	
ZANA 52				68 906,22	11 674,19	
ZANA 54				66 064,45	3 537,66	
ZANA 56				194 819,73	28 662,32	
ZANA 58				100 846,61	12 254,54	
ZANA 60				4 520,16	426,95	
ZANA 62		2 250,66		19 654,63		
ZANA 64	24 085,35				8 540,98	8 526,46
ZANA 68				46 278,79	10 627,65	
ZANA 72					14 640,53	24 293,17
interwencyjny				2 776 518,54		
suma	1 205 636,71	57 529,38	24 154,61	4 835 660,57	503 018,33	129 915,41
RAZEM		1 287 320,70			5 468 594,31	
per saldo			4 181 273,61			

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025

	Saldo winien			Spłacone w 2026		
	MIESZKANIA	GARAŻE	LOKALE	MIESZKANIA	GARAŻE	LOKALE
BERNARDYNSKA 11	113 533,98			26 987,52		
BOCZNA SIEWNEJ 3						
BOCZNA SIEWNEJ 7						
ĆWIKLINSKIEJ 2	81 074,64	11 883,68		39 873,84	6 701,76	
ĆWIKLINSKIEJ 3						
ĆWIKLINSKIEJ 4	146 186,10			79 323,36		
ĆWIKLINSKIEJ 8						
CZESKA 12A						
CZESKA 14						
DOLNA PANNY MARII 53						
DOLNA PANNY MARII 59						
DULEBY 9						
GŁĘBOKA 12	193 224,14	17 046,10		104 190,24	17 046,10	
GŁĘBOKA 3						
GŁĘBOKA 5						
GLINIANA 15	28 108,11			28 108,11		
GLINIANA 17						
GLINIANA 23	3 243,35			3 243,35		
GLINIANA 32						
GMINNA 6						
JUNOSZY 12						
JUNOSZY 14						
KWIATOWA 16						
KWIATOWA 17	92 891,34			21 615,12		
KWIATOWA 23	8 893,06			8 893,06		
LUBARTOWSKA 64	76 604,18			53 855,04		
NADBYSTRZYCKA 25 B+L			16 504,59			11 393,88
NADBYSTRZYCKA 39						
NIECAŁA 13						
NARUTOWICZA 16/18	13 058,58			13 058,58		
NARUTOWICZA 50	161 635,66			19 990,92		
NARUTOWICZA 50A	54 024,37			11 077,44		
NOWOMIEJSKA 1						
NOWOMIEJSKA 16						
NOWOMIEJSKA 18	10 043,28			10 043,28		
NOWOMIEJSKA 20	20 105,17			20 105,17		
NOWOMIEJSKA 22	42 671,52			20 907,24		
NOWOMIEJSKA 24						
OCHOTNICZA 8						
PULAWSKA 10						
SKAUTÓW 11B						
SŁONECZNA 12						
SŁONECZNA 12A						
SNOPKOWSKA 12						
SPACEROWA 17	64 505,04			21 384,60		
ŚRODKOWA 1						
ŚRODKOWA 13						
STRAŻACKA 9						
SZKOLNA 15						
WOJENNA 36			4 945,19			
WSCHODNIA 19						
WSCHODNIA 6		26 348,94			4 775,40	
ZACHODNIA 1						
ZACHODNIA 11						
ZACHODNIA 2						
ZACHODNIA 4	29 840,41			29 840,41		
ZACHODNIA 7			2 704,83			2 119,92
ZANA 50	41 908,43			41 908,43		
ZANA 52						
ZANA 54						
ZANA 56						
ZANA 58						
ZANA 60						
ZANA 62		2 250,66			2 250,66	
ZANA 64	24 085,35			19 534,08		
ZANA 68						
ZANA 72						
interwencyjny						
wydatki finansowane z innych źródeł						
suma	1 205 636,71	57 529,38	24 154,61	573 939,79	30 773,92	13 513,80
RAZEM	1 287 320,70			618 227,51		
na lata następne	669 093,19					

Stan zadłużeń mieszkań z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Budynek	Zadłużenie	Odsetki	Sprawy sądowe	Sądowe-kredyt	Razem
1	Bernardyńska 11	6 623,34	676,54	0,00		7 299,88
2	Boczna Siewnej 3	817,90	17,15	0,00		835,05
3	Boczna Siewnej 7	2 930,37	552,61	4 918,08		8 401,06
4	Czeska 14	652,94	25,35	0,00		678,29
5	Ćwiklinskiej 2	5 240,84	335,65	0,00		5 576,49
6	Ćwiklinskiej 3	3 047,30	159,10	0,00		3 206,40
7	Ćwiklinskiej 4	8 495,14	254,33	0,00		8 749,47
8	Dulęby 9	1 138,61	7,78	0,00		1 146,39
9	Gliniana 15	1 739,74	21,42	0,00		1 761,16
10	Gliniana 17	4 615,98	137,28	0,00		4 753,26
11	Gliniana 23	3 494,94	126,07	0,00		3 621,01
12	Gliniana 32	6 183,92	134,17	0,00		6 318,09
13	Głęboka 3	2 412,26	329,62	0,00		2 741,88
14	Głęboka 5	1 739,90	25,36	0,00		1 765,26
15	Głęboka 10/12	11 453,27	963,39	145 073,21		157 489,87
16	Gminna 6	0,00	5,83	0,00		5,83
17	Junoszy 12	2 064,74	587,38	0,00		2 652,12
18	Junoszy 14	5 300,91	872,50	0,00		6 173,41
19	Kwiatowa 16	5 436,19	468,45	0,00		5 904,64
20	Kwiatowa 17	6 271,38	204,60	0,00		6 475,98
21	Kwiatowa 23	3 687,55	216,26	0,00		3 903,81
22	Lubartowska 64	857,16	161,75	0,00		1 018,91
23	Nadbystrzycka 39	4 876,08	179,37	25 254,48		30 309,93
24	Narutowicza 16/18	2 461,09	71,42	0,00		2 532,51
25	Narutowicza 50	1 653,18	63,41	0,00		1 716,59
26	Narutowicza 50A	1 198,67	48,31	0,00		1 246,98
27	Niecała 13	23 188,70	2 561,21	0,00		25 749,91
28	Nowomiejska 1	12 889,25	1 759,94	0,00		14 649,19
29	Nowomiejska 18	1 562,22	32,61	0,00		1 594,83
30	Nowomiejska 20	874,94	10,86	0,00		885,80
31	Nowomiejska 22	876,86	161,36	0,00		1 038,22
32	Nowomiejska 24	1 964,12	44,73	0,00		2 008,85
33	Ochotnicza 8	5 470,62	369,20	7 570,06		13 409,88
34	Puławska 10	2 317,05	157,05	0,00		2 474,10
35	Skautów 11B	4 591,08	250,63	0,00		4 841,71
36	Spacerowa 17	1 425,69	144,86	0,00		1 570,55
37	Strażacka 9	1 792,13	50,16	0,00		1 842,29
38	Szkolna 15	7 629,80	348,75	0,00		7 978,55
39	Środkowa 1	2 349,06	74,30	0,00		2 423,36
40	Środkowa 13	16 114,97	578,55	0,00		16 693,52
41	Wschodnia 6	6 742,18	445,52	0,00		7 187,70
42	Wschodnia 19	6 720,65	211,95	0,00		6 932,60
43	Zachodnia 1	48 172,38	16 944,14	0,00		65 116,52
44	Zachodnia 2	7 392,01	896,23	0,00		8 288,24
45	Zachodnia 4	6 753,80	170,05	0,00		6 923,85
46	Zachodnia 7	5 276,41	127,88	0,00		5 404,29
47	Zachodnia 11	0,00	31,17	0,00		31,17
48	Zana 50	11 348,98	414,19	0,00		11 763,17
49	Zana 52	6 975,41	148,34	206,64		7 330,39
50	Zana 54	10 341,69	1 378,25	0,00		11 719,94
51	Zana 56	8 504,40	6 576,82	21 524,73	4 382,82	40 988,77
52	Zana 58	3 564,62	621,71	0,00		4 186,33
53	Zana 60	3 882,00	189,54	0,00		4 071,54
54	Zana 62	1 795,32	93,65	0,00		1 888,97
55	Zana 64	559,61	25,32	0,00		584,93
56	Zana 68	389,12	4,19	0,00		393,31
	Razem	305 858,47	41 468,26	204 547,20	4 382,82	556 256,75

Stan zadłużeń garaży z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 r.

lp	budynek	zadłużenie	odsetki	sprawy sądowe	razem
1	Czeska 12A	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Ćwiklinskiej 2	402,04	7,23	0,00	409,27
3	Ćwiklinskiej 3	223,31	1,45	0,00	224,76
4	Ćwiklinskiej 4	64,27	0,00	0,00	64,27
5	Dolna Panny Marii 59	11,08	0,00	0,00	11,08
6	Gliniana 32	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Głęboka 10/12	1 532,99	120,96	0,00	1 653,95
8	Gminna 6 (garaże)	0,00	1,16	0,00	1,16
9	Junoszy 14 (garaże)	173,17	6,77	0,00	179,94
10	Narutowicza 16 (garaże)	64,44	0,00	0,00	64,44
11	Nowomiejska 18	619,35	16,10	0,00	635,45
12	Nowomiejska 20	32,26	0,00	0,00	32,26
13	Nowomiejska 22	109,18	0,00	0,00	109,18
14	Nowomiejska 24	50,37	0,00	0,00	50,37
15	Skautów 11B	127,19	2,27	0,00	129,46
16	Słoneczna 12	185,70	1,40	0,00	187,10
17	Słoneczna 12A	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Snopkowska 12	661,43	24,28	603,36	1 289,07
19	Szkołna 15	115,52	0,00	0,00	115,52
20	Środkowa 13	109,75	0,00	0,00	109,75
21	Wschodnia 6	571,22	5,20	0,00	576,42
22	Zachodnia 4A	453,82	3,63	0,00	457,45
23	Zachodnia 11	120,21	1,29	0,00	121,50
24	Zana 50	50,31	0,00	0,00	50,31
25	Zana 52	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Zana 54	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Zana 56	199,04	0,08	0,00	199,12
28	Zana 58	74,91	0,00	0,00	74,91
29	Zana 60	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Zana 62	5,80	1,37	0,00	7,17
31	Zana 64	114,69	0,00	0,00	114,69
32	Zana 68	34,60	0,00	0,00	34,60
33	Zana 72	107,29	0,00	0,00	107,29
	Razem	6 213,94	193,19	603,36	7 010,49

**Stan zadłużeń lokali użytkowych
z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 r.**

Lp	Budynek	Zadłużenie	Odsetki	Sprawy sąd.	Razem
1	Bernardyńska 11	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Ćwiklinskiej 8	663,54	2,24	0,00	665,78
3	Dolna Panny Marii 53	0,00	55,16	0,00	55,16
4	Gliniana 32	4 552,71	260,33	0,00	4 813,04
5	Głęboka 3	8 491,09	542,74	0,00	9 033,83
6	Głęboka 10/12	148 355,72	43 394,76	78 002,78	269 753,26
7	Junoszy 12	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Junoszy 14	0,00	0,00	8 381,44	8 381,44
9	Kwiatowa 23	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Lubartowska 64	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Nadbystrzycka 25	14 895,85	144,60	0,00	15 040,45
12	Nadbystrzycka 39	4 091,46	52,63	9 075,18	13 219,27
13	Narutowicza 50	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Nowomiejska 16	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Nowomiejska 20	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Nowomiejska 24	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Skautów 11B	2 729,74	277,49	0,00	3 007,23
18	Szkolna 15	28,19	4,77	0,00	32,96
19	Środkowa 1	4 022,21	25,09	0,00	4 047,30
20	Środkowa 13	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Wojenna 36	5 951,40	16,32	0,00	5 967,72
22	Wschodnia 6	0,00	13,93	0,00	13,93
23	Wschodnia 19	40,00	0,00	0,00	40,00
24	Zachodnia 1	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Zachodnia 2	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Zachodnia 7	6,00	9,71	0,00	15,71
27	Zachodnia 11	0,00	0,00	0,00	0,00
28	Zana 60	0,15	0,00	0,00	0,15
29	Zana 62	0,00	43,31	27 770,39	27 813,70
30	Zana 64	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Zana 72	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ogółem	193 828,06	44 843,08	123 229,79	361 900,93

Załącznik nr 5

Stan prawny gruntów SM Spółdzielca na 31.12.2025 r.			
Lp.	Adres	Nr KW	Tytuł prawny
1.	BERNARDYŃSKA 11		Własność
2.	BOCZNA SIEWNEJ 3		Własność
3.	BOCZNA SIEWNEJ 7		Własność
4.	CZESKA 14		Własność
5.	ĆWIKLIŃSKIEJ 2		Własność
6.	ĆWIKLIŃSKIEJ 3		Własność
7.	ĆWIKLIŃSKIEJ 4		Własność
8.	DULEBY 9		Własność
9.	GLINIANA 15		Własność
10.	GLINIANA 17		Własność
11.	GLINIANA 23		Własność
12.	GLINIANA 32		Własność
13.	GŁĘBOKA 3		Własność
14.	GŁĘBOKA 5		Własność
15.	GŁĘBOKA 10-12		Własność
16.	GMINNA 6		Własność
17.	JUNOSZY 12		Własność
18.	JUNOSZY 14		Własność
19.	KWIATOWA 16		Własność
20.	KWIATOWA 17		Własność
21.	KWIATOWA 23		Własność
22.	LUBARTOWSKA 64		Własność
23.	NADBYSTRZYCKA 39		Własność
24.	NARUTOWICZA 16/18		Własność
25.	NARUTOWICZA 50		Własność
26.	NARUTOWICZA 50A		Własność
27.	NIECAŁA 13		Własność
28.	NOWOMIEJSKA 1		Własność
29.	NOWOMIEJSKA 18		Własność
30.	NOWOMIEJSKA 20		Własność
31.	NOWOMIEJSKA 22		Własność
32.	NOWOMIEJSKA 24		Własność
33.	OCHOTNICZA 8		Własność
34.	PULAWSKA 10		Własność
35.	SKAUTÓW 11B		Własność
36.	SPACEROWA 17		Własność
37.	STRAŻACKA 9		Własność
38.	SZKOLNA 15		dz.28/1 nieuregulowana i własność
39.	ŚRODKOWA 1		Własność
40.	ŚRODKOWA 13		Własność
41.	WSCHODNIA 6		Własność i współwłasność
42.	WSCHODNIA 19		Własność
43.	ZACHODNIA 1		Własność

44.	ZACHODNIA 2	Własność
45.	ZACHODNIA 4	Własność
46.	ZACHODNIA 4 a	Własność
47.	ZACHODNIA 7	Własność
48.	ZACHODNIA 11	Własność
49.	ZANA 50	Własność
50.	ZANA 52-54	Własność
51.	ZANA 56-58	Własność
52.	ZANA 60-62	Własność
53.	ZANA 64-68	Własność
54.	ZANA 72	Nieuregulowana
55.	ĆWIKLIŃSKIEJ 8	Wieczyste użytkowanie
56.	NADBYSTRZYCKA 25	Wieczyste użytkowanie
57.	NOWOMIEJSKA 16	Współwłasność z Gminą Lublin
58.	SŁONECZNA 12	Własność
59.	WOJENNA 36	Wieczyste użytkowanie
60.	DOLNA PANNY MARII 59	Własność
61.	DOLNA PANNY MARII 53	Własność
62.	CZESKA 12 A garaże	Własność
63.	SŁONECZNA 12A garaże	Własność
64.	SNOPKOWSKA 12	dz. 66/5 nieuregulowana i wieczyste użytkowanie

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025

	Saldo winien			Saldo ma		
	MIESZKANIA	GARAŻE	LOKALE	MIESZKANIA	GARAŻE	LOKALE
BERNARDYŃSKA 11	113 533,98					
BOCZNA SIEWNEJ 3				87 465,87		
BOCZNA SIEWNEJ 7				29 196,13		
ĆWIKLIŃSKIEJ 2	81 074,64	11 883,68				
ĆWIKLIŃSKIEJ 3				26 105,19	23 132,28	
ĆWIKLIŃSKIEJ 4	146 186,10				34 664,31	
ĆWIKLIŃSKIEJ 8						24 108,00
CZESKA 12A					14 694,86	
CZESKA 14				20 245,99		
DOLNA PANNY MARII 53						11 170,27
DOLNA PANNY MARII 59					124,51	
DULĘBY 9				18 949,09		
GŁĘBOKA 12	193 224,14	17 046,10				
GŁĘBOKA 3				47 764,98		
GŁĘBOKA 5				84 386,44		
GLINIANA 15	28 108,11					
GLINIANA 17				6 419,58		
GLINIANA 23	3 243,35					
GLINIANA 32				40 082,48	4 597,86	
GMINNA 6				12 971,30	11 262,80	
JUNOSZY 12				17 592,67		
JUNOSZY 14				108 189,92	15 967,31	
KWIATOWA 16				85 939,79		
KWIATOWA 17	92 891,34					
KWIATOWA 23	8 893,06					
LUBARTOWSKA 64	76 604,18					
NADBYSTRZYCKA 25 B+L			16 504,59			
NADBYSTRZYCKA 39				89 160,40		
NIECAŁA 13				79 855,19		
NARUTOWICZA 16/18	13 058,58				10 638,51	
NARUTOWICZA 50	161 635,66					
NARUTOWICZA 50A	54 024,37					
NOWOMIEJSKA 1				14 596,81		
NOWOMIEJSKA 16						12 657,71
NOWOMIEJSKA 18	10 043,28				34 167,89	
NOWOMIEJSKA 20	20 105,17				17 938,70	
NOWOMIEJSKA 22	42 671,52				24 025,17	
NOWOMIEJSKA 24				4 813,40	10 894,22	
OCHOTNICZA 8				50 156,73		
PUŁAWSKA 10				76 208,55		
SKAUTÓW 11B				115 421,08	6 203,53	
SŁONECZNA 12					43 740,29	
SŁONECZNA 12A					21 202,82	
SNOPKOWSKA 12					22 403,04	
SPACEROWA 17	64 505,04					
ŚRODKOWA 1				52 210,94		
ŚRODKOWA 13				67 365,10	7 827,31	
STRAŻACKA 9				80 369,17		
SZKOLNA 15				44 863,84	10 315,26	
WOJENNA 36			4 945,19			
WSCHODNIA 19				11 786,56		
WSCHODNIA 6		26 348,94		87 223,55		
ZACHODNIA 1				6 737,88		
ZACHODNIA 11				30 954,17	11 935,18	
ZACHODNIA 2				26 569,34		
ZACHODNIA 4	29 840,41				64 091,87	
ZACHODNIA 7			2 704,83	134 449,30		49 159,80
ZANA 50	41 908,43				22 825,79	
ZANA 52				68 906,22	11 674,19	
ZANA 54				66 064,45	3 537,66	
ZANA 56				194 819,73	28 662,32	
ZANA 58				100 846,61	12 254,54	
ZANA 60				4 520,16	426,95	
ZANA 62		2 250,66		19 654,63		
ZANA 64	24 085,35				8 540,98	8 526,46
ZANA 68				46 278,79	10 627,65	
ZANA 72					14 640,53	24 293,17
interwencyjny				2 776 518,54		
suma	1 205 636,71	57 529,38	24 154,61	4 835 660,57	503 018,33	129 915,41
RAZEM	1 287 320,70			5 468 594,31		
per saldo				4 181 273,61		