

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA 2025 r.

I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości 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.

Szczegółowy zakres zmian wartości rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych ujęto w odrębnych zestawieniach:

w tabeli nr 1 - Tabela ruchu środków trwałych w roku 2025.

w tabeli nr 2 – Tabela ruchu wartości niematerialnych i prawnych w roku 2025.

w/w tabele stanowią załączniki do dodatkowych informacji i objaśnień.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto i wartość gruntów własnych.

Powierzchnię i wartość gruntów użytkowanych wieczysto zawiera tabela.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	18.030	-	-	18.030
Wartość początkowa	1.230.531,62	-	-	1.230.531,62

Powierzchnię i wartość gruntów własnych zawiera tabela.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	32.713,38	-	801,05	31.912,33
Wartość początkowa	2.125.241,48	-	52.070,36	2.073.171,12

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

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

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Grupa należności	Należność brutto stan na 01.01.2025 r.	Odpisy		Należność netto stan na 31.12.2025 r.
			Zwiększenie	Zmniejszenia	
I	Należności dochodzone na drodze sądowej od kontrahentów (251)	72 379,65	1 346,28	0,00	73 725,93
1.	Kontrahent 00003	4 292,04	0,00	0,00	4 292,04
2.	Kontrahent 00705	63 294,88	0,00	0,00	63 294,88
3.	Kontrahent 00705 - odsetki	4 792,73	0,00	0,00	4 792,73
4.	Kontrahent 00350	0,00	1 346,28	0,00	1 346,28
II	Należności sporne z tytułu opłat za lokale (252)	125 063,02	0,00	37 062,79	88 000,23
1.	Były lokator NG001 - odsetki, sprawy i koszty sądowe 252	8 295,40	0,00	1 464,33	6 831,07
2.	Były lokator BM003 - odsetki, sprawy i koszty sądowe 252	53 175,67	0,00	35 598,46	17 577,21
3.	Były lokator WJ003 - odsetki, sprawy i koszty sądowe 252	35 373,34	0,00	0,00	35 373,34
4.	Lokator OA003 252	28 218,61	0,00	0,00	28 218,61
	RAZEM (poz. I+II)	197 442,67	1 346,28	37 062,79	161 726,16

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

2024			
Wyszczególnianie	FUNDUSZE		
	Fundusz udziałowy 801	Fundusz wkładów mieszkaniowych 804	Fundusz wkładów budowlanych 805
1. Stan funduszu na początek okres	47 268,00	198 507,53	11 757 212,67
- zwiększenia M	0,00	14 654,71	626 878,38
- zmniejszenia W	981,00	42 207,02	1 010 499,73
2. Stan funduszu na koniec okresu	46 287,00	170 955,22	11 373 591,32

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

2024

Wyszczególnianie	FUNDUSZE
	Fundusz Zasobowy 802
1. Stan funduszu na początek okres	3 476 564,55
- zwiększenia Ma	17 258,87
- zmniejszenia Wn	52 874,17
2. Stan funduszu na koniec okresu	3 440 949,25

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

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy zysk netto	14.133,25
2. Proponowany podział zysku netto:	
a) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni	14.133,25
3. Wynik finansowy niepodzielony	0,00

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

Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia tabela:

L.P	Wyszczególnienie rezerwy	Stan początkowy	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
1	2	3	4	5	6
1.	Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem:	0,00	0,00	0,00	0,00

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

- do 1 roku,
- od 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 lat do 5 lat,
- powyżej 5 lat.

Struktura zobowiązań

Zobowiązania	Okres wymagalności								Razem	
	Do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku	Początek roku	Koniec roku
Długoterminowe:	0,00	0,00	0,00	0,00	93 934,63	123 756,45	155 847,08	0,00	249 781,71	123 756,45
1.Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	93 934,63	123 756,45	155 847,08	0,00	249 781,71	123 756,45
- Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe:	1 179 179,56	1 383 186,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 179 179,56	1 383 186,12
1.Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.Wobec pozostałych jednostek	813 120,10	1 131 189,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813 120,10	1 131 189,01
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług	712 350,88	1 028 236,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	712 350,88	1 028 236,92
Z tytułu podatków, ubezpieczeń	56 335,41	52 872,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56 335,41	52 872,77
Z tytułu Wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	44 433,81	50 079,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44 433,81	50 079,32
3.Fundusz remontowy	366 059,46	251 997,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	366 059,46	251 997,11

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych majątkiem jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Zobowiązania warunkowe	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
Ogółem, w tym	0,00	0,00
- gwarancji i poręczeń	0,00	0,00
- kaucji i wadium	0,00	0,00
- indosu weksli	0,00	0,00
- zwartych, lecz jeszcze niewykonanych umów	0,00	0,00
- innych tytułów	0,00	0,00

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

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych prezentuje tabela.

Tytuły	Stan na	
	2023	2024
Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	18 834,59	18 834,59
Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości, suma sald nieruchomości	18 834,59	18 834,59
Inne	0,00	0,00
Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.	0,00	0,00
Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	96 146,44	96 146,44
Nadwyżki przychodów nad kosztami nieruchomości, suma sald nieruchomości	60 129,88	60 129,88
Naliczone kary umowne i odsetki	36 016,56	36 016,56

Pozycja „Naliczone kary umowne i odsetki” składa się z następujących pozycji:

1. Kwota 14.213,32 zł – koszty sądowe od spraw sądowych z tytułu niepłaconego czynszu od lokali mieszkalnych.
2. Kwota 33.332,37 zł – naliczone odsetki z tytułu nie wpłaconego czynszu od lokali mieszkalnych.

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.

Nie dotyczy.

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji o poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki 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.

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach	
			trwałych	obrotowych
- Hipoteczne (na kredyty na budownictwo mieszkaniowe)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Zastawy	0,00	0,00	0,00	0,00
- Weksle	0,00	0,00	0,00	0,00
- W inny sposób	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia tej 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 wykazana w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabela zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmująca stan funduszu na początek i na koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i półproduktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.
- Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży zawarta jest w tabeli.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za		W tym na eksport za	
	poprzedni rok obrotowy 2023	bieżący rok obrotowy 2024	poprzedni rok obrotowy 2023	bieżący rok obrotowy 2024
Wyrobów	0,00	0,00	0,00	0,00
Usług, w tym:	4 531 845,64	5 498 754,41	0,00	0,00
- eksploatacja I. mieszkalnych (701+702)	5 119 404,42	5 177 832,55		
- eksploatacja I. użytkowych (700+703)	130 418,12	142 753,51		
- najem lokali użytkowych (704)	85 347,31	88 206,10		
- pożyczki w nieruchomościach (720+705)	60 168,46	89 962,25		
- pozostałe	0,00	0,00		
Towarów, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- grunty,				
- inne				
Materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	4 531 845,64	5 498 754,41	0,00	0,00

2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
- Amortyzacji,
 - Zużycia materiałów i energii,
 - Usług obcych,
 - Podatków i opłat,
 - Wynagrodzeń,
 - Ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
 - Pozostałych kosztach rodzajowych,
- Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

3. Wysokość i wyjaśnienia przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

4. Wysokość odpisów aktualizujących zapasów.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.
- Rozliczenie głównych pozycji dotyczących podatku dochodowego – załącznik tabela nr 3.
7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.
- W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.
8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.
- Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.
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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.
10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.
- Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.
11. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonego w walutach obcych – kursy przyjęte do wyceny.
- Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.
12. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.
- Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.
13. Informacje o:
- A) 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;
- B) 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.

Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

C) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w roku w etatach
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	7
a) zarząd	2
b) administracja	5
c) pozostali	0
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2
a) konserwatorzy	2
b) pozostali	0
OGÓŁEM	9

D) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Członkowie organów n/w	Stan na koniec roku wynagrodzenie obciążające	
	koszty	zysk
Zarządzających	112.000,00	0,00
Nadzorujących	51.252,00	0,00
Razem:	163.252,00	0,00

E) o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty;

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

F) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

G) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- inne usługi poświadczające,

- c. usługi doradztwa podatkowego,
- d. pozostałe usługi.

H) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszących się w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

J) 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 spółdzielni, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” nie wystąpiła.

14. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach:

A) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a. nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b. procentowym udziale,
- c. części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d. zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e. części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f. przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g. zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,
- h. informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,

B) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których Spółdzielnia 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;

C) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a. podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,

- b. nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej konsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c. podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie,
- d. rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane.

D) informacje o:

- a. nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b. nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

E) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Cały punkt 14 nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

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

A) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metoda nabycia:

- a. firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b. liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c. cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad amortyzacji;

B) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a. firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b. liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c. przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Cały punkt 15 nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

16. 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 spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

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

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2024 roku.

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2024 r. (zł)	przychody 704-01	Przychody z pożytków z 2024r. w zł	Razem przychody (zł)	Wynik za 2024 r.
1	2	3	4		5	6	7
1.	Kiepury 49	393 793,26	385 538,37	5 144,36	3 325,88	394 008,61	215,35
2.	Kiepury 51	250 853,15	237 636,85	3 130,83	2 187,19	242 954,87	-7 898,28
3.	Kiepury 53	441 447,64	420 943,27	5 654,34	226,99	426 824,60	-14 623,04
4.	Kiepury 55	361 155,97	374 333,55	5 033,92	1 692,88	381 060,35	19 904,38
5.	Kiepury 57	276 472,19	271 928,77	3 915,58	31,48	275 875,83	-596,36
6.	Kiepury 59	416 760,80	402 262,05	5 855,19	815,07	408 932,31	-7 828,49
7.	Kiepury 61	377 994,24	374 141,78	5 035,38	82,25	379 259,41	1 265,17
8.	Kiepury 63	300 933,70	287 423,09	3 924,21	262,45	291 609,75	-9 323,95
9.	Kiepury 65	421 318,15	409 776,77	5 762,67	1 183,50	416 722,94	-4 595,21
10.	Kiepury 45A	554 844,77	541 847,91	6 928,39	2 866,36	551 642,66	-3 202,11
11.	Kiepury 45B	410 138,44	405 725,82	5 585,26	236,11	411 547,19	1 408,75
12.	Kiepury 47	505 592,77	479 280,83	6 048,18	106,12	485 435,13	-20 157,64
13.	Kiepury 47A	463 382,32	453 076,82	5 737,34	1 019,09	459 833,25	-3 549,07
14.	Sygietyńskiego 17	231 442,56	196 511,87	18 202,88	2 903,15	217 617,90	-13 824,66
	Razem:	5 406 129,96	5 240 427,75	85 958,53	16 938,52	5 343 324,80	-62 805,16

Data sporządzenia: 31.03.2025 r.

Sporządził: Aneta Śmieszna

Zarząd Spółdzielni:

PREZESA
Aneta Śmieszna

PREZES ZARZADU
Włodzisław Trusewicz

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Wartość nabycia / koszty wytworzenia					Umorzenie / amortyzacja				Wartość netto		
	stan na pierwszy dzień obrotowego	przychody	inne (plus, minus)	rozchody	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	umorzenie / amortyzacja za rok	zwiększenia	zmniejszenia	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	stan na ostatni dzień roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14
Użytkowanie wieczyste gruntów	1 230 531,62	0,00	0,00	0,00	1 230 531,62	423 137,04	18 457,98	0,00	0,00	441 595,02	807 394,58	788 936,60
Grunty własne	2 125 241,48	0,00	0,00	52 070,36	2 073 171,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 125 241,48	2 073 171,12
Budynki i budowle	21 254 938,37	0,00	0,00	450 801,24	20 720 594,19	9 516 405,83	0,00	247 545,11	307 448,36	9 576 309,08	11 738 532,54	11 144 285,11
Maszyny i urządzenia	48 953,11	0,00	0,00	0,00	48 953,11	47 991,70	961,41	0,00	0,00	48 953,11	961,41	0,00
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne środki trwałe	2 916,49	0,00	0,00	0,00	2 916,49	2 916,49	0,00	0,00	0,00	2 916,49	229,29	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	24 662 581,07	0,00	0,00	502 871,60	24 076 166,53	9 990 451,06	19 419,39	247 545,11	307 448,36	10 069 773,70	14 672 359,30	14 006 392,83

Sporządziła: Aneta Śmieszna
Jelenia Góra, dnia 31-03-2026

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA
Aneta Śmieszna
PREZES ZARZĄDU
Kazimierz Trusewicz

Nazwa	stan na pierwszy dzień obrotowego	Wartość nabycia / koszt wytworzenia			stan na ostatni dzień roku obrotowego	Umożliwienie / amortyzacja				Wartość netto		
		przychody	przemieszczenia (plus, minus)	rozchody		stan na pierwszy dzień roku obrotowego	amortyzacja za rok	przenieszenia (plus, minus)	zmniejszenia	stan na ostatni dzień roku obrotowego	stan na pierwszy dzień roku obrotowego	stan na ostatni dzień roku obrotowego
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Oprogramowanie	62 033,38	247,19	0,00	0,00	0,00	61 912,54	120,84	0,00	0,00	62 280,57	120,84	0,00
Razem:	62 033,38	247,19	0,00	0,00	0,00	61 912,54	120,84	0,00	0,00	62 280,57	120,84	0,00

Sporządziła: Aneta Śmieszna
Jelenia Góra, dnia 31-03-2026

Zarząd Spółdzielni

ZASADZONA
Aneta Śmieszna

PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Trusewicz

Rozliczenie głównych pozycji dotyczących podatku dochodowego rok 2025

LP	Nazwa	Dane za rok bieżący
1	Zysk/strata/brutto	51 255,77
2	Różnica pomiędzy zyskiem /stratą/ brutto a podstawą opodatkowania	-66 260,04
	<i>a/ przychody, które zgodnie z przepisami podatkowymi nie są zaliczane do dochodu do opodatkowania/zmniejszenie dochodu do opodatkowania:</i>	5 326 660,45
	- wycena różnic kursowych	0,00
	- pozostałe przychody	0,00
	<i>b/ koszty i straty nie uznawane przez przepisy podatkowe za koszty uzyskania przychodu /zwiększenie dochodu do opodatkowania</i>	5 392 920,49
	- wycena różnic kursowych	0,00
	- odsetki budżetowe	0,00
	- koszty zwolnione	5 369 121,64
	- fundusz reprezentacyjny	0,00
	- składki członkowskie - nieobowiązkowe	0,00
	- odsetki pozostałe (niezapłacone)	0,00
	- pozostałe koszty NKUP	23 798,85
	<i>c/ inne zwiększenia / zmniejszenia dochodu do opodatkowania przewidziane przepisami podatkowymi.</i>	0,00
3	Zysk/strata/brutto po korektach z tytułu trwałych różnic.	-15 004,27
4	Odliczenia od dochodu:	0,00
	- darowizna	0,00
5	Podstawa opodatkowania	-15 004,27
6	Podatek dochodowy	14 974,00
7	Zysk/strata netto	-29 978,27

ZASTĘPCA PREZESA
Aneta Szymoszka

PREZES ZARZĄDU
Kazimierz Trusewicz

