

UCHWAŁA NR 1 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2025 r.**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2025 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 148 członków

Przeciw uchwale głosowało - 31 członków

Wstrzymało się - 19 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

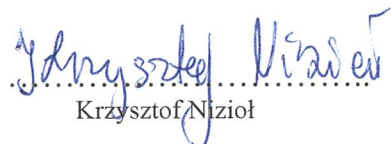
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

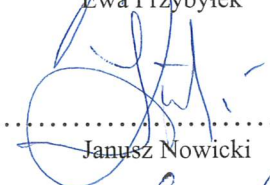
I część


.....
Jolanta Lazarowska

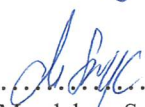

.....
Ewa Przybyłek

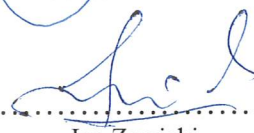
II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

III część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

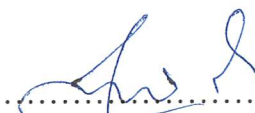
IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

Sprawozdanie

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2025 rok.

Podstawą prawną działalności Rady Nadzorczej były następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze;
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu sprawowała w okresie sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni w n/w składzie:

- Edward Pietrulewicz – Przewodniczący
- Tadeusz Dziduch – Zastępca Przewodniczącego
- Jolanta Lazarowska – Sekretarz
- Ewa Nikiciuk – członek
- Elżbieta Ziętkowska – członek
- Grzegorz Przygoda – członek
- Jolanta Giers – członek
- Jolanta Sztuba – członek
- Magdalena Szyc – członek
- Leszek Sobczyński – członek
- Jan Zawicki – członek

W okresie sprawozdawczym działały trzy Komisje stałe:

- Komisja Rewizyjna
 - Ewa Nikiciuk przewodnicząca
 - Jolanta Giers członek
 - Jolanta Lazarowska członek

- Komisja ds. Inwestycji i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

- Grzegorz Przygoda przewodniczący

- Jan Zawicki członek

- Tadeusz Dziduch członek

- Edward Pietrulewicz członek

- Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa

- Elżbieta Ziętkowska przewodnicząca

- Magdalena Szyc członek

- Leszek Sobczyński członek

- Janina Sztuba członek

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zgłaszało wnioski do Zarządu dotyczące szczegółowego opracowania materiałów będących przedmiotem obrad Rady.

Praca Rady Nadzorczej przebiegała zgodnie z uchwalonym ramowym Planem Pracy Rady na 2025 rok, poszerzanym i uzupełnianym o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z potrzeb bieżących.

Rozpatrywanie spraw, zależnie od ich specyfiki kończyło się podjęciem uchwał bądź zapisem w protokole w formie zalecenia lub wniosku.

W związku z oddelegowaniem od 20 stycznia 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r. Pana Jana Zawickiego, członka Rady do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa, Rada Nadzorcza pracowała do 7 kwietnia 2025 r. w składzie 10-cio osobowym.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 13 protokołowanych posiedzeń plenarnych. We wszystkich posiedzeniach uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, którzy na bieżąco omawiali tematy zgłoszone na posiedzenie Rady Nadzorczej, udzielając obszernych wyjaśnień. Na każdym posiedzeniu Zarząd Spółdzielni składał częściowe sprawozdanie z pracy między posiedzeniami. Tematykę poszczególnych posiedzeń wyznaczały plany pracy Zarządu Spółdzielni, wnioski zgłoszone przez Komisje Stałe Rady, bieżące potrzeby związane z funkcjonowaniem Spółdzielni oraz zgłaszane przez lokatorów problemy, wnioski i skargi. Omawiane sprawy, podejmowane decyzje, zalecenia

i wnioski były protokołowane. Rejestr uchwał jest wspólny i obejmuje wszystkie uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą.

Priorytetowymi zagadnieniami w pracy Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym były:

- Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni, a w szczególności bieżące monitorowanie działalności Spółdzielni w zakresie windykacji należności wraz z analizą osiągniętych przez Spółdzielnię wyników finansowych oraz płynność finansowa,
- Realizacja Planu gospodarczo – finansowego, Planu remontowego i remontów bieżących w zasobach Spółdzielni,
- Działalność Spółdzielni,

Rada Nadzorcza na bieżąco była informowana o aktualnej sytuacji finansowej, o bieżącej działalności Spółdzielni, a raz na kwartał dokonywała analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej na podstawie przedstawianych przez Zarząd informacji. Ponadto analizie poddawane były kwartalne informacje o stanie zadłużenia mieszkańców oraz efekty podejmowanych czynności windykacyjnych należności czynszowych wobec najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

W ramach funkcji nadzoru Rada Nadzorcza w roku 2025, przeprowadziła oceny:

- przygotowywanych przez Zarząd kwartalnych informacji o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni w odniesieniu do założeń planu oraz do wyników lat ubiegłych,
- przygotowywanych przez Zarząd kwartalnych informacji na temat działalności Spółdzielni w danym okresie,
- przestrzegania i funkcjonowania obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów oraz ich dostosowywania do aktualnych potrzeb,
- realizacji Planu remontowego i remontów bieżących w zakresie rzeczowo- finansowym. W tym celu odbywane były wizje lokalne zasobów Spółdzielni, w wyniku których Rada stwierdziła, znaczne zaangażowanie robót remontowych budynków i zagospodarowanie wokół nich terenów. W części kontrolowanych budynków, z uwagi na brak środków finansowych, przeprowadzane były niezbędne roboty, pozwalające na utrzymanie przedmiotowych budynków w stanie niepogorszonym. Zarządzane przez Spółdzielnię budynki utrzymywane są w należyтым stanie technicznym i porządkowym,
- realizacji przez Zarząd wniosków i skarg zgłaszanych do Zarządu Spółdzielni w ramach skarg i wniosków,

- realizacji przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej,
- zasad i prawidłowości wyboru ofert na roboty objęte zatwierdzonym przez Radę Planem Remontów,
- skuteczności działań służb Spółdzielni w zakresie ściągальności opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- przygotowania przez Zarząd Spółdzielni Walnego Zgromadzenia Członków,
- realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu, które odbyło się w pięciu częściach w dniach 16;17;18;20;23 czerwca 2025 r.

Ponadto w okresie swojej działalności Rada Nadzorcza poddawała pod obrady:

- Zatwierdzenie „Planu pracy” poszczególnych Komisji na rok 2025,
- Zatwierdzenie „Planu gospodarczo-finansowego” na rok 2025,
- Zatwierdzanie „Planu remontowego i remontów bieżących Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” na rok 2025,
- Przyjęcie realizacji Uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”
- Analizowanie skarg i wniosków zgłaszanych członkom Zarządu w ramach poniedziałkowych wizyt oraz sposobów ich załatwiania,
- Kontrola wykonywania przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej,
- Kontrola bieżącej działalności Spółdzielni w okresach kwartalnych;
- Inne bieżące zagadnienia wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej.

W okresach pomiędzy posiedzeniami Rady, jej członkowie pracowali w trzech stałych Komisjach Rady, w oparciu o roczne plany pracy.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbywała protokołowane posiedzenia, na których w szczególności omawiane były analizy finansowe oraz sprawozdania finansowo-gospodarcze. Opiniowano również uchwały Rady Nadzorczej.

Komisja ds. Inwestycji i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w trakcie swoich protokołowanych posiedzeń dokonywała analizy zadań z zakresu eksploatacji zasobów oraz wykonania planów

remontów. Członkowie komisji brali udział w przetargach oraz odbiorach technicznych. Opiniowano również uchwały Rady Nadzorczej.

Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa w protokołowanych posiedzeniach omawiała oraz podejmowała decyzję o wydaniu opinii w sprawie zgłaszanych przez Zarząd wniosków oraz uchwał.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili cotygodniowe dyżury na których przyjmowane były wnioski, skargi i monity spółdzielców.

W okresie sprawozdawczym Rada podjęła 38 uchwał, z których jako bardzo ważne dla funkcjonowania Spółdzielni należy wyróżnić uchwały zatwierdzające plany finansowo-gospodarcze i analizy finansowo-gospodarcze.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu Spółdzielnią. Nie miała zastrzeżeń do wykonywania obowiązków służbowych przez Członków Zarządu. Wszystkie analizy i sprawozdania finansowo-gospodarcze oraz przeprowadzone przez Biegłego Rewidenta badanie roczne wykazały dobrą kondycję finansową Spółdzielni. Brak zadłużeń oraz zaległości wobec podwykonawców jak również pracowników Spółdzielni jest dowodem na prawidłowo prowadzoną przez Zarząd politykę finansową. Należy podkreślić, że wiele rozpatrywanych zagadnień wnoszonych pod obrady Rady Nadzorczej dotyczyło spraw mających charakter jednostkowy, wymagający jednak zajęcia stanowiska przez Radę. Dotyczyły one m.in. rozpatrywania pism, skarg, wniosków i odwołań mieszkańców Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym zmieniał się skład zarządu w każdym przypadku zmiany były przegłosowane przez Radę Nadzorczą.

Na skutek dostosowania składu Zarządu do wymogów Statutu Zarząd w 2025 r. pracował w n/w składzie:

- Jarosław Marcinkiewicz Prezes Zarządu
- Paweł Hrycyk Zastępca Prezesa Zarządu
- Elżbieta Kawińska Członek zarządu

Z powodu złożenia rezygnacji przez Zastępcę Prezesa od 20 stycznia 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r. zarząd pracował w n/w składzie:

- Jarosław Marcinkiewicz Prezes Zarządu
- Jan Zawicki oddelegowany z Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa
- Elżbieta Kawińska Członek Zarządu

Po naborze na stanowisko Zastępcy Prezesa od 7 kwietnia 2025 r. nadal Zarząd pracuje w n/w składzie:

- Jarosław Marcinkiewicz Prezes Zarządu
- Rafał Kamiński Zastępca Prezesa Zarządu
- Elżbieta Kawińska Członek Zarządu

W grudniu 2025 roku z pełnienia swoich funkcji zrezygnowali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej. Wybrano nowy skład i od 1 stycznia 2026 r. poszczególne funkcje pełnić będą:

- Przewodniczący Rady Jan Zawicki
- Zastępca Przewodniczącego Jolanta Giers
- Sekretarz Magdalena Szyc

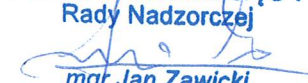
Rada Nadzorcza, uwzględniając całokształt działalności Zarządu w roku 2025, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni, na podstawie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego Sprawozdania finansowego oraz własnej analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”, stwierdziła, co następuje :

- występuje pełna płynność finansowa;
- ściągłość należności czynszowych za rok 2025 jest bardzo wysoka.
- kondycja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Podsumowując przedstawione sprawozdanie Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia całokształt działalności Spółdzielni w 2025r., a tym samym pracę Zarządu. Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o przyjęcie sprawozdania, pozostając w przekonaniu, że działalność Rady w roku sprawozdawczym była zgodna z postanowieniami Statutu, Prawa spółdzielczego i uchwałami podejmowanymi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu i wnosi o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Magdalena Szyc

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

mgr Jan Zawicki

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24 lutego 2026 r. stosunkiem głosów 11 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.

UCHWAŁA NR 2 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2025 r.**

Walne zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r, poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2025 r. składające się z:

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2025 r.;
2. bilansu Spółdzielni sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **34 163 095,67 zł** (słownie: trzydzieści cztery miliony sto sześćdziesiąt trzy tysiące dziewięćdziesiąt pięć złotych 67/100);
3. rachunku zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. wykazującego zysk netto w kwocie **1 176 040,49 zł** (słownie: jeden milion sto siedemdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści złotych 49/100);
4. rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025r. wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego o kwotę **1 496 113,13 zł** (słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto trzysta złotych 13/100);
5. zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2025 wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **329 707,52 zł** (słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset siedem złotych 52/100);
6. informacji dodatkowej, obejmującej dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu;
7. sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2025 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 140 członków

Przeciw uchwale głosowało - 41 członków

Wstrzymało się - 19 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

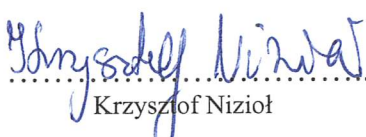
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

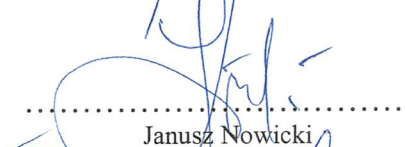
I część


.....
Jolanta Lazarowska


.....
Ewa Przybyłek

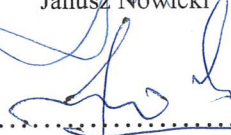
II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

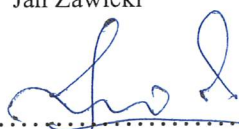
III część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

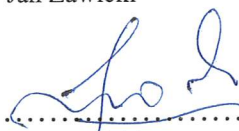
IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

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

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2025-01-01

Okres do: 2025-12-31

Data sporządzenia: 2026-02-13

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-3

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NAD JAREM W ELBLĄGU

Siedziba

Województwo: WARMIŃSKO - MAZURSKIE

Powiat: Elbląski

Gmina: ELBLĄG

Miejscowość: ELBLĄG

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: WARMIŃSKO - MAZURSKIE

Powiat: Elbląski

Gmina: ELBLĄG

Ulica: KORCZAKA

Nr domu: 29

Miejscowość: ELBLĄG

Kod pocztowy: 82-300

Poczta: ELBLĄG

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000134095

NIP: 5780001821

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2025-01-01

Data do: 2025-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji 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

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),

Na podstawie zasad rachunkowości przyjętych w polityce rachunkowości uchwałą Zarządu z dnia 30-12-2009 roku z późniejszymi zmianami, które są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości i uwzględniają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia wyniku finansowego

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości, z tym, że:

1. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są przy zastosowaniu zasad, metod i stawek przewidzianych w przepisach podatkowych.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów, udziałowymi i zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane- umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

W 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2. Wycena należności:

- 1) Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość.
- 2) Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za lokale mieszkalne do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
- 3) Odpisy aktualizujące od pozostałych należności tworzy się na zadłużenia jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.

3. Rozliczenia międzyokresowe zostały ujęte w pozycji:

- długoterminowe rozliczenia kosztów - wymiana podzielników ciepła rozliczana w okresie 5- letnim,
- krótkoterminowe rozliczenia - w pozycji tej ujęto koszty dotyczące roku 2025 (prenumeraty, abonamenty, ubezpieczenia), nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości oraz ujemne salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

4. Wycena funduszy własnych.

Fundusze własne Spółdzielni wykazano na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujęto je w księgach rachunkowych według ich rodzaju i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni z uwzględnieniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości.

5. Rozliczenia międzyokresowe bierne.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów ujęte w sprawozdaniu za 2025 rok obejmują:

- nadwyżkę dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w roku następnym (dot. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych z prawem odrębnej własności i własnościowym prawem do lokalu oraz pożytki z nieruchomości, nie podlegające podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.
- otrzymane środki z Ministerstwa Sportu rozliczane w kolejnych okresach na sfinansowanie realizacji Programu rozwoju małej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej o charakterze wielopokoleniowym OSA.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1. W zakresie ustalenia wyniku i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem stanowiska Komitetu Standardu Rachunkowości.
-

2. Wynik finansowy (zysk, strata) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.
3. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano i rozliczono zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu, w rachunku ciągłym nadwyżki lub niedobory za rok ubiegły.
4. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i pożytki z mienia Spółdzielni oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, który prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „L” oraz w bilansie w pozycji A.VI. Pasywów.

Pozostałe

1. Bilans sporządzony wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości
2. Rachunek zysków i strat – wariant II
3. Informacja dodatkowa obejmująca:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego
 - dodatkowe informacje i objaśnienia
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym
5. Rachunek przepływów pieniężnych
6. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 rok.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Wariant porównawczy Rachunku Zysków i Strat

Wariant porównawczy Rachunku Zysków i Strat

Dokument nie został podpisany

**Agnieszka
Sochacka**

Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka Sochacka
Data: 2026.03.09
08:29:51 +01'00'

**Elżbieta
Kawińska**

Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Kawińska
Data: 2026.03.09
08:33:22 +01'00'

**Jarosław
Marcinkiewicz**

Elektronicznie podpisany
przez Jarosław
Marcinkiewicz
Data: 2026.03.09
08:37:37 +01'00'

**Rafał
Kamiński**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Kamiński
Data: 2026.03.09
09:04:10 +01'00'

Bilans

Sporządzony na dzień: 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	34 163 095,67	34 667 490,70
Aktywa trwałe	18 712 430,88	19 811 262,05
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	18 695 399,16	19 797 134,68
Środki trwałe	18 675 866,36	19 756 544,68
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 231 963,64	5 369 655,65
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 099 744,05	14 015 654,49
urządzenia techniczne i maszyny	38 954,92	37 307,82
środki transportu	161 056,68	152 556,90
inne środki trwałe	144 147,07	181 369,82
Środki trwałe w budowie	19 532,80	40 590,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	12 500,00	12 500,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	12 500,00	12 500,00
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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	12 500,00	12 500,00
– udziały lub akcje	12 500,00	12 500,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 531,72	1 627,37
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 531,72	1 627,37
Aktywa obrotowe	15 450 664,79	14 856 228,65
Zapasy	31 401,16	39 702,81
Materiały	31 401,16	39 702,81
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	2 032 462,74	712 814,47
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	2 032 462,74	712 814,47
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 955 885,33	598 009,91
– do 12 miesięcy, w tym:	1 955 885,33	598 009,91
– od osób uprawnionych	1 955 885,33	598 009,91
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
– od osób uprawnionych	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 486,27	6 779,88
Inne	68 371,41	108 024,68
dochodzone na drodze sądowej	1 719,73	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	10 146 566,90	11 642 680,03
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 146 566,90	11 642 680,03
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
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

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 146 566,90	11 642 680,03
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 146 566,90	11 642 680,03
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	3 240 233,99	2 461 031,34
– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 222 116,89	479 520,36
– rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy	1 944 568,16	1 920 163,34
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	73 548,94	61 347,64
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	34 163 095,67	34 667 490,70
Kapitał (fundusz) własny	23 320 889,19	23 650 596,71
Kapitał (fundusz) podstawowy	12 646 346,23	13 488 232,87
– Fundusz udziałowy	134 357,31	134 357,31
– Fundusz wkładów mieszkaniowych	685 617,23	791 487,04
– Fundusz wkładów budowlanych	11 826 371,69	12 562 388,52
Kapitał (fundusz) zasobowy	9 498 502,47	9 731 609,60
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	1 905 031,57	1 903 867,37
Fundusz zasobów mieszkaniowych	7 595 704,90	7 827 742,23
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	1 176 040,49	430 754,24
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 842 206,48	11 016 893,99
Rezerwy na zobowiązania	330 408,00	389 977,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	330 408,00	389 977,00
– długoterminowa	201 460,00	300 168,00
– krótkoterminowa	128 948,00	89 809,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	149 508,24	288 162,00
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec pozostałych jednostek	149 508,24	288 162,00
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	102 181,79	123 785,55
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	47 326,45	164 376,45
Zobowiązania krótkoterminowe	8 948 721,63	8 887 021,94
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 789 126,03	6 376 335,86
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	20 622,83	20 622,83
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	6 192 802,54	5 735 035,91
– do 12 miesięcy	6 192 802,54	5 735 035,91
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	375 799,18	432 313,98
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
inne	199 901,48	188 363,14
Fundusze specjalne	2 159 595,60	2 510 686,08
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	102 311,15	71 187,52
- fundusz remontowy	2 057 284,45	2 439 498,56
- inne fundusze	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 413 568,61	1 451 733,05
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 404 854,41	1 440 642,25
Inne rozliczenia międzyokresowe	8 714,20	11 090,80
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	8 714,20	11 090,80

Agnieszka Sochacka

Elektronicznie podpisany przez Agnieszka Sochacka
Data: 2026.03.09 08:30:42 +01'00'

Elżbieta Kawińska

Elektronicznie podpisany przez Elżbieta Kawińska
Data: 2026.03.09 08:34:13 +01'00'

Jarosław Marcinkiewicz

Elektronicznie podpisany przez Jarosław Marcinkiewicz
Data: 2026.03.09 08:38:35 +01'00'

Rafał Kamiński

Elektronicznie podpisany przez Rafał Kamiński
Data: 2026.03.09 09:04:44 +01'00'

Rachunek zysków i strat

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

Wariant porównawczy

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	37 415 665,10	33 818 512,08
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	35 848 342,25	32 509 971,14
- z оплат	34 435 504,95	31 153 780,77
- z działalności własnej	1 412 837,30	1 356 190,37
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	68 336,25	-44 127,75
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 498 986,60	1 352 668,69
Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	37 615 258,89	33 331 304,04
Amortyzacja	95 749,22	81 461,47
Zużycie materiałów i energii	23 129 268,71	19 902 360,90
Usługi obce	2 398 564,83	1 914 017,78
Podatki i opłaty, w tym:	2 269 104,21	2 239 236,04
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	4 924 001,05	4 583 623,82
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 201 376,18	1 075 929,84
– emerytalne	464 729,47	433 877,19
Pozostałe koszty rodzajowe	3 597 194,69	3 534 674,19
Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	37 615 258,89	33 331 304,04
- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	36 402 368,56	32 591 101,64
- z działalności własnej	1 123 585,27	1 091 645,69
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-199 593,79	487 208,04
Pozostałe przychody operacyjne	92 227,37	201 909,57
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	44 072,62
Inne przychody operacyjne	92 227,37	157 836,95
Pozostałe koszty operacyjne	35 371,47	254 461,87
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	116 912,82
Inne koszty operacyjne	35 371,47	137 549,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-142 737,89	434 655,74
Przychody finansowe	669 931,85	366 161,73
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	239 177,61	366 161,73
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	430 754,24	0,00
Koszty finansowe	11 241,84	14 230,77
Odsetki, w tym:	11 241,84	14 230,77
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F + G – H)	515 952,12	786 586,70
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (–)	604 072,43	459 716,02
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)	1 382 456,80	237 372,56
Podatek dochodowy	118 296,00	133 489,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J_10PU.1 + J_10PU.2 – J – K)	1 176 040,49	430 754,24

Dokument nie został podpisany

**Agnieszka
Sochacka**

Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka Sochacka
Data: 2026.03.09
08:31:12 +01'00'

**Elżbieta
Kawińska**

Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Kawińska
Data: 2026.03.09
08:34:43 +01'00'

**Jarosław
Marcinkiewicz
CZ**

Elektronicznie
podpisany przez
Jarosław Marcinkiewicz
Data: 2026.03.09
08:38:54 +01'00'

**Rafał
Kamiński**

Elektronicznie
podpisany
przez Rafał
Kamiński
Data:
2026.03.09
09:05:04 +01'00'

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2025-01-01 - 2025-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	23 650 596,71	24 774 572,12
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	23 650 596,71	24 774 572,12
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	13 488 232,87	14 283 536,94
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-841 886,84	-795 304,07
zwiększenie (z tytułu)	522 440,83	372 302,66
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
– wpłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
– rewaloryzacji wkładów minus	0,00	0,00
– przeniesienie wkładów na odrębną własność	522 440,83	368 161,07
– inne zwiększenia	0,00	4 141,59
zmniejszenie (z tytułu)	1 364 327,47	1 167 606,73
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– wypłat udziałów członkowskich	0,00	240,05
– umorzenia wkładów	446 940,05	463 634,24
– przeniesienie wkładów na odrębną własność	917 387,42	703 732,14
– inne zmniejszenia	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 646 346,23	13 488 232,87
Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	9 731 609,60	9 938 507,43
Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	-233 107,13	-206 897,83
zwiększenie (z tytułu)	1 959,35	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku bilansowego	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– wpłaty wpisowego członków	0,00	0,00
– wolnych środków obrotowych	0,00	0,00
– likwidacja środków trwałych - wyksięgowanie umorzenia (przenies.własn.)	0,00	0,00
– inne zwiększenia	1 959,35	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	235 066,48	206 897,83
– pokrycia straty	0,00	0,00
– umorzenia środków trwałych	0,00	170 509,80
– likwidacji i sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00
– inne zmniejszenia	0,00	36 388,03
Stan kapitału (funduszu) zasobowego na koniec okresu	9 498 502,47	9 731 609,60
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	430 754,24	552 527,75
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	430 754,24	552 527,75
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	430 754,24	552 527,75
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	430 754,24	552 527,75
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Wynik netto	712 024,44	430 754,24
Zysk netto	712 024,44	430 754,24
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	22 856 873,14	23 650 596,71
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	22 144 848,70	23 219 842,47

Agnieszka Sochacka

Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka Sochacka
Data: 2026.03.09
08:31:36 +01'00'

Elżbieta Kawińska

Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Kawińska
Data: 2026.03.09
08:35:05 +01'00'

Jarosław Marcinkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Jarosław
Marcinkiewicz
Data: 2026.03.09 08:39:18
+01'00'

Rafał Kamiński

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Kamiński
Data: 2026.03.09
09:05:25 +01'00'

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Jednostka obliczeniowa: złoty
Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	1 176 040,49	430 754,24
Korekty razem	-2 378 723,92	-1 347 928,23
Amortyzacja	95 749,22	81 461,47
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-227 935,77	-351 930,96
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	-59 569,00	42 955,00
Zmiana stanu zapasów	8 301,65	1 694,33
Zmiana stanu należności	-1 319 648,27	-61 032,31
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-55 350,31	-501 777,75
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-820 271,44	-559 298,01
Inne korekty	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-1 202 683,43	-917 173,99
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	239 177,61	366 161,73
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	239 177,61	366 161,73
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	239 177,61	366 161,73
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	1 825,31	1 825,31
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	237 352,30	364 336,42
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	113 138,27	88 913,72
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	113 138,27	88 913,72
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	126 039,34	277 248,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	937,75	2 136,55
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	2 101,95	2 136,55
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	-1 164,20	0,00
Wydatki	32 845,60	34 351,80
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spląty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	21 603,76	20 121,03
Odsetki	11 241,84	14 230,77
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-31 907,85	-32 215,25
Przepływy pieniężne netto razem (A.II±B.II±C.II)	-1 108 551,94	-672 141,23
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-1 496 113,13	-672 141,23
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	11 642 680,03	12 314 821,26
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	10 534 128,09	11 642 680,03
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Dokument nie został podpisany

Agnieszka Sochacka Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka Sochacka
Data: 2026.03.09
08:31:56 +01'00'

Elżbieta Kawińska Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Kawińska
Data: 2026.03.09
08:35:26 +01'00'

Jarosław Marcinkiewicz Elektronicznie
podpisany przez
Jarosław Marcinkiewicz
Data: 2026.03.09
08:39:40 +01'00'

Rafał Kamiński Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Kamiński
Data:
2026.03.09
09:05:44 +01'00'

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

INFORMACJA DODATKOWA

Załączony plik

INFORMACJA_DODATKOWA.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Dodatkowa informacja i objaśnienia w załączniku

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	515 952,12	786 586,70
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	0,00	0,00
B.1. Umorzone zobowiązanie z tyt. kredytów "starego portfela" Art.38d	0,00	0,00
B.2. Dotacje ze środków UE Art.17 Ust.1 Pkt.53	0,00	0,00
B.3. Dotacje z budżetu gminy Art.17 Ust.1 Pkt.47	0,00	0,00
B.4. Dotacje UE do wysokości amortyzacji Art.16a	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
B.1. Umorzone zobowiązanie z tyt. kredytów "starego portfela" Art.38d	0,00	0,00
B.2. Dotacje ze środków UE Art.17 Ust.1 Pkt.53	0,00	0,00
B.3. Dotacje z budżetu gminy Art.17 Ust.1 Pkt.47	0,00	0,00
B.4. Dotacje UE do wysokości amortyzacji Art.16a	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	0,00	0,00
C.1. Otrzymane dywidendy Art.26 Ust.1	604,71	1 825,31
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C.1. Otrzymane dywidendy Art.26 Ust.1	604,71	1 825,31
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. łączna	1 782 070,99	1 953 879,49
D.1. Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3d	1 780 587,59	1 942 399,39
D.2. Inne przychody Art.12 Ust.1 Pkt.3	0,00	0,00
D.3. Inne przychody ujęte funduszowo Art.12 Ust.1 Pkt.1	1 483,40	11 480,10
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	1 782 070,99	1 953 879,49

	Rok bieżący	Rok poprzedni
D.1. Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3d	1 780 587,59	1 942 399,39
D.2. Inne przychody Art.12 Ust.1 Pkt.3	0,00	0,00
D.3. Inne przychody ujęte funduszowo Art.12 Ust.1 Pkt.1	1 483,40	11 480,10
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. łączna	176 161,56	140 576,31
E.1. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.2	41 098,73	40 331,67
E.2. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	8 470,00	0,00
E.3. odpisanie należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	0,00	1 760,00
E.4. składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	7 498,98	3 122,76
E.5. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.4	27 035,40	27 035,40
E.6. koszty usuwania szkód w ŚT Art.16 Ust.1 Pkt.58	0,00	68 040,48
E.7. Pozostałe nie stanowiące KUP	92 058,45	286,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E.7. Pozostałe nie stanowiące KUP	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	176 161,56	140 576,31
E.1. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.2	41 098,73	40 331,67
E.2. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	8 470,00	0,00
E.3. odpisanie należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	0,00	1 760,00
E.4. składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	7 498,98	3 122,76
E.5. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.4	27 035,40	27 035,40
E.6. koszty usuwania szkód w ŚT Art.16 Ust.1 Pkt.58	0,00	68 040,48
E.7. Pozostałe nie stanowiące KUP	92 058,45	286,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. łączna	0,00	0,00
F.1. Odpisy aktualizujące należności Art.16 Ust.1 Pkt.26 Lit.a	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
F.1. Odpisy aktualizujące należności Art.16 Ust.1 Pkt.26 Lit.a	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. łączna	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. łączna	-1 025 769,62	2 176 641,02
-dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podst. Art.16 Ust.1 Pkt.44	-1 025 769,62	2 176 641,02
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	-1 025 769,62	2 176 641,02
-dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podst. Art.16 Ust.1 Pkt.44	-1 025 769,62	2 176 641,02
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	3 499 350,00	702 576,00
K. Podatek dochodowy	-372 071,00	133 489,00

Dokument nie został podpisany

**Agnieszka
Sochacka**

Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka Sochacka
Data: 2026.03.09
08:32:19 +01'00'

**Elżbieta
Kawińska**
a

Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Kawińska
Data: 2026.03.09
08:35:49 +01'00'

**Jarosław
Marcinkiewicz**

Elektronicznie
podpisany przez
Jarosław
Marcinkiewicz
Data: 2026.03.09
08:40:06 +01'00'

**Rafał
Kamiński**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Kamiński
Data:
2026.03.09
09:06:16 +01'00'

INFORMACJA DODATKOWA

CZĘŚĆ I. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

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

1.1. Zmiany wartości niematerialnych i prawnych przedstawia

Wartości niematerialne i prawne - stanowiące oprogramowanie komputerowe i licencje:

Wartości niematerialne i prawne	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
Koszty rozwoju	0,00	0,00
Koncesje, licencje, patenty, znaki towarowe i podobne wartości nabyte odpłatnie (lub wytworzone we własnym zakresie)	0,00	0,00
Oprogramowanie komputerowe	39 588,77	39 588,77
Oprogramowanie komputerowe współfinansowane środkami UE	150 850,00	150 850,00
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
Razem wartości niematerialne i prawne	190 438,77	190 438,77
Umorzenia	190 438,77	190 438,77
Wartość księgowa netto	0,00	0,00

1.2. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (według grup rodzajowych)

Nazwa grupy	Wartość zakupu/ koszt wytworzenia				
	stan na B.o.	aktualizacja	przychody	rozchody/ przemieszczenia	stan na B.z.
1	2	3	4	5	6
1. Grunty	6 878 651,90	0,00	0,00	72 720,65	6 805 931,25
a) własne	2 493 678,43	0,00	0,00	72 720,65	2 420 957,78
b) wieczyste użytkowanie	4 384 973,47	0,00	0,00	0,00	4 384 973,47

2. Budynki mieszkalne	30 521 279,10	0,00	0,00	917 387,42	29 603 891,68
3. Pawilony handl.-usł.	2 372 909,15	0,00	0,00	0,00	2 372 909,15
4. Budowle	281 649,61	0,00	0,00	0,00	281 649,61
5. Maszyny i urządzenia	574 258,00	0,00	35 612,50	59 101,06	550 769,44
6. Środki transportu	339 831,21	0,00	40 767,00	51 642,21	328 956,00
7. Pozostałe środki trw.	1 359 270,12	0,00	17 225,97	0,00	1 376 496,09
8. Ogółem 1 ÷ 7	42 327 849,09	0,00	93 605,47	1 100 851,34	41 320 603,22

Zmiany w amortyzacji środków trwałych:

Nazwa grupy	Umorzenie/ amortyzacja				
	stan na B.o.	umorz./amor- tyzacja za rok	inne zwiększ	rozchody/ przemiesz- czenia	stan na B.z.
1	2	3	4	5	6
1.Grunty	1 508 996,25	65 774,88		795,15	1 573 967,61
a) własne					
b) wieczyste użytkowanie	1 508 996,25	65 774,88		0,00	1 573 967,61
2. Budynki mieszkalne	16 927 714,82	451 949,21		522 440,83	16 857 223,20
3. Pawilony handl.-usł.	2 037 668,94	59 322,72		0,00	2 096 991,66
4. Budowle	194 799,61	9 691,92		0,00	204 491,53
5. Maszyny i urządzenia	536 950,18	33 965,40		59 101,06	511 814,52
6. Środki transportu	187 274,31	32 267,22		51 642,21	167 899,32
7. Pozostałe środki trwałe	1 177 900,30	54 448,72		0,00	1 232 349,02
8. Ogółem 1 ÷ 7	22 571 304,41	707 411,70		633 979,25	22 644 736,86

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych.

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota 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.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość :

Wyszczególnienie	stan na B.o.	Zmiany w ciągu roku	stan na B.z
------------------	--------------	---------------------	-------------

	po.uż. w m ²	wartość	zmniejszenia (m ²)	zmniejszenia (wartość)	po.uż. w m ²	wartość
I. Ogółem grunty	197 292,58	4 384 973,47			197 292,58	4 384 973,47
1. pod budynkami mieszkalnymi	0,00	0,00			0,00	0,00
2. pod pawilonami handl.-usługowymi	3 093,96	179 845,81			3 093,96	179 845,81
3. pod pawilonami handl.-uśł. Ogólna	2 539,62	110 579,69			2 539,62	110 579,69
4. pod garażami	82,00	9 160,00			82,00	9 160,00
5. pod parkingami	7 744,0,0	26 863,00			7 744,0,0	26 863,00
6. pod lokalami własnymi SM	2 679,0	53 630,00			2 679,0	53 630,00
7. pozostałe grunty	181 154,00	4 004 894,97			181 154,00	4 004 894,97
8. Nadbrzeże	0,00	0,00			0,00	0,00

Wartość i powierzchnia gruntów własnych :

Wyszczególnienie	Stan na B.o.		Zmiany w roku				Stan na B.z.	
	pow.uż. w m ²	wartość	zmniejszenia		zwiększenia		pow.uż. w m ²	wartość
			m ²	wartość	m ²	wartość		
I. Ogółem grunty	56 315,50	2 493 678,43	1 495,29	72 720,65	0,00	0,00	54 820,21	2 420 957,78
1. pod budynkami mieszkal. i inne	56 315,50	2 493 678,43	1 495,29	72 720,65	0,00	0,00	54 820,21	2 420 957,78

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.

Spółdzielnia użytkuje na podstawie umowy leasingu operacyjnego środek transportu-ciągnik rolniczy MAJOR CL80 o wartości początkowej 193.110,00 zł. Środek trwały amortyzowany jest w ciężar kosztów Spółdzielni, wartość netto ciągnika na 31.12.2025 roku wynosi 125 521,50 zł. Nie amortyzowane lub umarzane środki trwałe nie wystąpiły.

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

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiada odcinek zbiorowy 304 akcji imiennych zwykłych Towarzystwa Ubezpieczeń Spółka Akcyjna UNIQA Łódź opłaconych w całości.

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności.

Spółdzielnia w 2025 roku nie utworzyła odpisów aktualizujących należności

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

W Spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia sporządza Zestawienie zmian w kapitale. Syntetyczne dane o strukturze własności kapitału podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.
1.Fundusz udziałowy (801)	134 357,31	134 357,31
2.Fundusz wkładów mieszkaniowych (804,802-1-2)	791 487,04	685 617,23
3.Fundusz wkładów budowlanych (805)	12 562 388,52	11 826 371,69
4.Razem fundusze podstawowe (1÷ 3)	13 488 232,87	12 646 346,23
5.Fundusz zasobowy- wpisowe, wolne środki (802)	1 903 867,37	1 905 031,57
6.Fundusz zasobów mieszkaniowych – (konto 802)	8 962 008,62	8 792 069,17
7.Umorzenie zasobów mieszkaniowych (Dt 808)	1 134 266,39	1 198 598,27
8. Fundusz zasobów mieszkaniowych (6 – 7)	7 827 742,23	7 593 470,90
9. Razem fundusze zapasowe (5 + 8)	9 731 609,60	9 498 502,47
10.Zysk (strata) netto	430 754,24	1 176 040,49
11.Razem fundusz własny (4 + 9 + 10)	23 650 596,71	29 738 319,60

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Wynik finansowy netto (zysk)	1 176 040,49
	w tym: pożytki z nieruchomości i mienia	20 687,46
2.	Proponowany podział	1 155 352,73
a.	zwiększenie funduszu zasobowego	0,00
b.	dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni	655 352,73
c.	zasilenie funduszu remontowego	500 000,00
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

Spółdzielnia w roku 2025 utworzyła rezerwy wyliczone przez Signum Biuro Aktuariale Sp. z o.o. na kwotę 330 408,00 w rozbiu na krótko i długoterminowe, których realizacja nastąpi w okresach przyszłych.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zmiany w ciągu roku			Stan na 31.12.2025
		Wykorzystanie	Zmniejszenia	Zwiększenia	
Odprawy emerytalne	229 997,00	23 457,00	51 339,00		155 201,00
Odprawy rentowe	3 254,00		444,00		2 810,00
Nagrody jubileuszowe	156 726,00	24 713,50		40 384,50	172 397,00
Razem	389 977,00	48 170,50	51 783,00	40 384,50	330 408,00

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

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

Krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania	Okres wymagalności				Razem
	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
1	2	3	4	5	6
Zobowiązania długoterminowe		102 181,79	0	49 376,45	149 508,24
- rozrach. z odbiorcami i dostawcami					
- rozrachunki z tytułu kaucji				47 326,45	47 326,45
- leasing		102 181,79		0,00	102 181,79
Zobowiązania krótkoterminowe - razem	6 227 090,13				6 227 090,13
- z tytułu dostaw i usług	5 630 517,29				5 630 517,29
- z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	375 799,18				375 799,18

- z tytułu wkładów	174 225,38				174 225,38
- pozostałe zobowiązania	34 760,59				34 760,59
w tym : leasing	20 622,83				20 622,83

Strukturę czasową zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Struktura czasowa zaległości	Lokale mieszkalne – kwota zaległości	Liczba lokali	Lokale użytkowe kwota zaległości	Liczba lokali
1.	do 1 m-ca	92 323,74	275	1 166,24	7
2.	od 1 – 3 m-cy	115 437,41	48	2 719,02	2
3.	od 3 – 6 m-cy	61 450,83	14	0,00	0
4.	od 6 – 12 m-cy	57 595,94	7	0,00	0
5.	powyżej 12 m-cy	300 341,03	12	0,00	0
6.	Razem	627 148,95	581	3 885,26	11

13. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju).

Na dzień 31.12.2025 r. w Spółdzielni nie występują zobowiązania zabezpieczone na majątku.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
1. Koszty poniesione za przyszłe okresy sprawozdawcze:		
a) ubezpieczenie mienia Spółdzielni,	73 548,94	61 347,64
b) ubezpieczenie pojazdów	55 952,06	47 380,84
c) wymiana podzielników ciepła	767,55	986,50
d) koszty roku następnego	0,00	0,00
e) licencje	7 648,60	10 147,41
f) gaz - prognozy	0,00	2 172,18
g) gaz - prognozy	9 180,73	660,71
2. Rozliczenie GZM- nadwyżka kosztów nad przychodami	1 222 116,88	479 520,36
3. Rozliczenie funduszu remontowego-saldo Dt	1 944 568,16	1 920 163,34

4. Razem krótkoterminowe rozliczenia1÷ 3 (B.IV.-aktywa)	3 240 233,99	2 461 031,34
--	---------------------	---------------------

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów – (B.IV- pasywa)	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
1.Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 404 854,41	1 440 642,25
2. Przychody przyszłych okresów	8 714,20	11 090,80
3. Razem	1 413 568,61	1 451 733,05

15. Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 roku wykazuje saldo w kwocie

112 716,29 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie :

- aktywa poz.B.IV. w kwocie 1 944 568,16 zł,
- pasywa poz.B.III.4 w kwocie 2 057 284,45 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	B.Z.31.12.2025 r.		B.Z. 31.12.2024 r.	
		Wn	Ma	Wn	Ma
1.	Lokale mieszkalne	1 913 492,42	1 463 235,92	1 886 868,07	1 433 303,99
2.	Wodomierze	0,00	432568,21		862 971,33
3.	Lokale użytkowe- odrębna własność i własnościowe prawo do lokalu	17 698,13	161480,37	19 917,61	143 223,24
4.	Plac zabaw/finans. środ.. z UE	13 377,66	0,00	13 377,66	
5.	Razem	1 944 568,21	2 057 284,50	1 920 163,34	2 439 498,56

Nieruchomości z dodatnim saldem FR

1	Korczaka 1-4	41 783,07	22	Leszczyńskiego 1-4	10 755,45
2	Korczaka 5-8	13 806,37	23	Leśmiana 7	3 479,28
3	Korczaka 13-16	4 818,57	24	Leśmiana 9	4 752,26
4	Korczaka 17-20	13 954,88	25	Leśmiana 13	67 309,74
5	Korczaka 30-33	61 148,39	26	Leśmiana 17	30 609,74
6	Brzechwy 10-14	107 295,10	27	Leśmiana 19	60 245,69
7	Brzechwy 20-23	38 752,54	28	Rydla 3	92 157,87
8	Brzechwy 24-27	57 184,05	29	Rydla 5	7 150,62
9	Tuwima 1-3	29 693,62	30	Rydla 11	15 296,81
10	Tuwima 5	36 670,36	31	Rydla 13	50 402,95
11	Tuwima 6-7	43 462,82	32	Legionów 59	36 446,54

12	Tuwima 8-10	27 684,87	33	Legionów 61	19 623,33
13	Tuwima 11-13	8 871,00	34	Legionów 69	14 172,99
14	Broniewskiego 1-7	5 420,02	35	Ogólna 44	35 165,49
15	Broniewskiego 2-4	24 643,90	36	Ogólna 46	12 279,23
16	Broniewskiego 16-22	80 005,11	37	Ogólna 50	36 598,07
17	Kłoczowskiego 15-18	28 092,45	38	Ogólna 52	91 848,80
18	Kłoczowskiego 22-26	13 755,01	39	Ogólna 56	121 223,10
19	Myliusa 1	30 241,91	40	Nadbrzeże	31 468,70
20	Sobieskiego 22-26	31 059,80		Razem	1 463 235,92
21	Sobieskiego 36-40	23 905,44			

Nieruchomości z ujemnym saldem FR

1	Korczaka 9-12	-8 649,71	28	Myliusa 13-15	-21 846,44
2	Korczaka 21-23	-8 452,14	29	Myliusa 16-19	-1 977,26
3	Korczaka 24-28	-81 934,72	30	Sobieskiego 2-8	-7 852,46
4	Brzechwy 1-4	-89 365,05	31	Sobieskiego 10-14	-11 916,39
5	Brzechwy 6-9	-21 417,42	32	Sobieskiego 16-20	-34 821,14
6	Brzechwy 15-19	-9 954,28	33	Sobieskiego 28-34	-32 997,15
7	Brzechwy 28-30	-9 228,88	34	Leszczyńskiego 5-7	-66 504,28
8	Brzechwy 31-33	-27 627,18	35	Leszczyńskiego 8-10	-46 965,75
9	Brzechwy 34-36	-17 206,62	36	Leszczyńskiego 11-13	-85 680,19
10	Broniewskiego 6-8	-25 688,99	37	Leszczyńskiego 14-16	-59 635,11
11	Broniewskiego 9-15	-19 617,41	38	Leszczyńskiego 20-24	-88 160,32
12	Broniewskiego 10-14	-25 655,83	39	Leszczyńskiego 25-28	-33 107,48
13	Broniewskiego 17-23	-4 468,21	40	Leszczyńskiego 29-31	-68 645,59
14	Broniewskiego 25-29	-48 997,95	41	Leśmiana 1	-114 641,32
15	Broniewskiego 31-35	-2 746,05	42	Leśmiana 3	-109 408,91
16	Broniewskiego 39	-90 641,88	43	Leśmiana 5	-104 360,87
17	Broniewskiego 41	-19 535,09	44	Leśmiana 15	-3 557,26
18	Kłoczowskiego 1-4	-37 733,71	45	Leśmiana 21	-724,13
19	Kłoczowskiego 5-7	-26 748,93	46	Rydła 1	-2 655,85
20	Kłoczowskiego 8-11	-16 213,61	47	Rydła 7	-38 137,18
21	Kłoczowskiego 19-21	-28 624,26	48	Rydła 9	-63 496,39
22	Kłoczowskiego 27-29	-16 528,93	49	Legionów 63	-20 443,42
23	Kłoczowskiego 30-32	-48 193,30	50	Legionów 67	-5 420,62
24	Kłoczowskiego 33- 35	-30 380,13	51	Ogólna 42	-25 298,27
25	Myliusa 2-4	-7 062,57	52	Ogólna 54	-47 116,63
26	Myliusa 5-8	-40 454,48	53	Ogólna 59	-17 197,43
27	Myliusa 10-12	-37 797,22		Razem	-1 913 492,42

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez Spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazywanych 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 nie wystąpiły.

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

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów nie będącego 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.

17a) informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art.28 m ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U.z 2020 r. poz.1406,1492,1565,2122 i 2123) – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych;

W Spółdzielni nie wystąpiły.

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 2020 r. poz.1896),

W Spółdzielni na 31.12.2025 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT.

- b) art.3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz.1643 i 1639).

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

19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian na wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy i usług.

Nie dotyczy spółdzielni.

CZĘŚĆ II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Struktura przychodów według rodzaju działalności i ich zasięgu terytorialnego, wartość przychodów netto ze sprzedaży usług:

2024 rok:

Przychody - GZM 31 427 021,07 zł

Przychody - pozostała działalność 1 651 021,37 zł

2025 rok

Przychody - GZM 32 147 113,62 zł

Przychody - pozostała działalność 1 547 598,18 zł

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2025 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 1 176 040,49 zł.

2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym- wariant II.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących zapasów.

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

W roku obrotowym od 01.01.2025 do 31.12.2025 r. nie wystąpiły.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku bieżącym

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

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

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

9. Informacja 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 pozycja nie wystąpiła.

10. 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. przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. z 2020 r.poz.1645) lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Część III. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach

obcych- kursy przyjęte dla ich wyceny

Nie dotyczy.

Część IV. 1.Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazywanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

1.1. stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przedstawia się następująco

Wyszczególnienie	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024r.
Środki pieniężne i krótkoterminowe papiery wartościowe - razem, w tym:	9 146 251,84	11 642 680,03
1. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	5 593 746,82	8 183 297,57
rachunek bieżący	1 665 563,90	6 543 393,37
rachunek wkładów mieszkaniowych	1 521 648,27	1 507 157,84
rachunek środków funduszu socjalnego	7 293,24	0,00
rachunki czynszowe	2 398 991,57	132 472,52
inne- rachunek środków unijnych	249,84	273,84
rachunek bieżący VAT	0,00	0,00
2. Środki pieniężne w kasie	14 168,82	9 933,52
3. Pozostałe środki pieniężne	3 538 336,20	3 449 448,94
PKO	11,10	11,10
rachunek bankowy –BNP „Paribas”	3 538 325,10	3 449 437,84
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	0,00	0,00

Spółdzielnia sporządziła Rachunek Przepływów Pieniężnych za rok 2025 metodą pośrednią.

Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przedstawia się jak niżej:

- środki pieniężne z działalności operacyjnej	/-/ 1 202 683,43
- środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	/+/ 277 248,01
- środki pieniężne z działalności finansowej	/-/ 32 215,25
- zmniejszenie środków pieniężnych na 31.12.2024 r.	/- / 672 141,23

Szczegółowe informacje do poszczególnych pozycji zmian w rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniższe zestawienie:

Symbol pozycji	Nazwa pozycji	Wartość pozycji
PP_A.I_RB	Zysk (strata) netto	1 176 040,49
PP_A.II.1_RB	Amortyzacja	95 749,22
PP_A.II.10_RB	Inne korekty	
PP_A.II.2_RB	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	
PP_A.II.3_RB	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-227 935,77
PP_A.II.4_RB	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	
PP_A.II.5_RB	Zmiana stanu rezerw	- 59569,00
PP_A.II.6_RB	Zmiana stanu zapasów	8 301,65
PP_A.II.7_RB	Zmiana stanu należności	-1319648,27
PP_A.II.8_RB	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-55 350,31
PP_A.II.9_RB	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-820 271,44
PP_A.II_RB	Korekty razem	-1 347 928,23
PP_A.III_RB	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-1 202 683,43
PP_A_RB	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	
PP_B.I.1_RB	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	
PP_B.I.2_RB	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	
PP_B.I.3.A_RB	w jednostkach powiązanych	
PP_B.I.3.B.1_RB	– zbycie aktywów finansowych	
PP_B.I.3.B.2_RB	– dywidendy i udziały w zyskach	1 825,31
PP_B.I.3.B.3_RB	– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	
PP_B.I.3.B.4_RB	– odsetki	237 352,30
PP_B.I.3.B.5_RB	– inne wpływy z aktywów finansowych	
PP_B.I.3.B_RB	w pozostałych jednostkach	239 177,61
PP_B.I.3_RB	Z aktywów finansowych, w tym:	239 177,61
PP_B.I.4_RB	Inne wpływy inwestycyjne	
PP_B.I_RB	Wpływy	239 177,61
PP_B.II.1_RB	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	113 138,27
PP_B.II.2_RB	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	

PP_B.II.3.A_RB	w jednostkach powiązanych	
PP_B.II.3.B.1_RB	– nabycie aktywów finansowych	
PP_B.II.3.B.2_RB	– udzielone pożyczki długoterminowe	
PP_B.II.3.B_RB	w pozostałych jednostkach	0
PP_B.II.3_RB	Na aktywa finansowe, w tym:	0
PP_B.II.4_RB	Inne wydatki inwestycyjne	
PP_B.II_RB	Wydatki	113 138,27
PP_B.III_RB	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	126 039,34
PP_B_RB	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	
PP_C.I.1_RB	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	938,75
PP_C.I.2_RB	Kredyty i pożyczki	
PP_C.I.3_RB	Emisja dłużnych papierów wartościowych	
PP_C.I.4_RB	Inne wpływy finansowe	- 1164,20
PP_C.I_RB	Wpływy	2 136,55
PP_C.II.1_RB	Nabycie udziałów (akcji) własnych	
PP_C.II.2_RB	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	
PP_C.II.3_RB	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	
PP_C.II.4_RB	Spląty kredytów i pożyczek	
PP_C.II.5_RB	Wykup dłużnych papierów wartościowych	
PP_C.II.6_RB	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	
PP_C.II.7_RB	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	21 603,78
PP_C.II.8_RB	Odsetki	11 241,84
PP_C.II.9_RB	Inne wydatki finansowe	
PP_C.II_RB	Wydatki	32 845,60
PP_C.III_RB	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-31 907,85
PP_C_RB	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	
PP_D_RB	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-1 108 551,94
PP_E.1_RB	– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	
PP_E_RB	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-1 496 113,13
PP_F_RB	Środki pieniężne na początek okresu	11 642 680,03
PP_G.1_RB	– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00
PP_G_RB	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	10 534 128,09

CZĘŚĆ V. Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową

i wynik finansowy spółdzielni: nie wystąpiły.

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

3) w roku obrotowym przeciętne zatrudnienie na dzień 31.12.2025 roku wynosiło 61,58 etatu.

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

Nie dotyczy Spółdzielni.

5) 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 Spółdzielni zjawisko nie występuje.

6) 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 Spółdzielni zjawisko nie występuje.

7) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej lub podmiotu uprawnionego

do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) inne usługi poświadczające,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2025 rok wynosi 20 000,00 zł plus podatek VAT.

CZĘŚĆ VI.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

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

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

CZĘŚĆ VII.

1) 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;
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;
- 3) 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;
- 4) 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 skonsolidowane 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;
- 5) 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;
- 6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Cały Dział VII nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

CZĘŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

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

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą 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 jej amortyzacji;

2) 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 Dział VIII nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

CZĘŚĆ IX.

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.

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

CZĘŚĆ X.

W przypadku, gdy inne informacje wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Elbląg, dn.11.02.2025 r.

Agnieszka Sochacka
Elektronicznie
podpisany przez
Agnieszka
Sochacka
Data: 2026.03.05
12:25:46 +01'00'

Rafał Kamiński
Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Kamiński
Data: 2026.03.06
07:19:25 +01'00'

Elżbieta Kawińska
Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta
Kawińska
Data: 2026.03.05
12:32:10 +01'00'

Jarosław Marcinkiewicz
Elektronicznie
podpisany przez
Jarosław
Marcinkiewicz
Data: 2026.03.05
12:33:14 +01'00'



DORADZTWO

FIRMA CONSULTINGOWO-USŁUGOWA BIEGŁYCH KSIĘGOWYCH S-KA z o.o.

82-300 Elbląg ul. Hetmańska 28 tel. (0 55) 232 41 42

Sąd Rejonowy Olsztyn KRS 0000153165; Regon 170011799; NIP 578-001-69-98, Kapitał zakładowy 57.500,00 PLN

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad
Jarem” w Elblągu**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” z siedzibą w Elblągu, ul. Korczaka 29, na które składają się:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31.12.2025r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **34.163.095,67 zł;**
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025r. do 31.12.2025r., wykazujący zysk netto w wysokości **1.176.040,49 zł;**
- 3) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2025r do 31.12.2025r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **329.707,52 zł;**
- 4) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę **1.496.113,13 zł;**
- 5) informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

e-mail: doradztwo-elblag@poczta.internetdsl.pl
<http://www.doradztwo.elblag.pl>

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. z 2025 r. poz. 1891 tekst jednolity). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania.

Jesteśmy niezależni od Jednostki Badanej zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31.12.2024r. zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 14.05.2025 roku.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Jednostki zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Jednostki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości.

Odnosić należy fakt, iż Spółdzielnia poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, że nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania działalności w roku następnym po roku badanym.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Jednostki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest Diana Czirson, działający w imieniu Firmy Consultingowo- Usługowej Biegłych Księgowych "Doradztwo" Sp. z o.o., z siedzibą w 82-300 Elbląg, ul. Hetmańska 28 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 328, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy Biegły rewident

Diana Czirson

nr w rejestrze 13433

**Diana
Czirson**

Elektronicznie
podpisany przez
Diana Czirson
Data: 2026.03.10
08:28:18 +01'00'

Elbląg, 10 marca 2026 roku.

UCHWAŁA NR 3 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2025 r.

Walne zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2025 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 144 członków

Przeciw uchwale głosowało - 30 członków

Wstrzymało się - 21 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

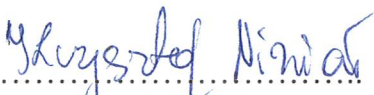
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

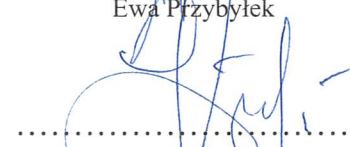
I część


.....
Jolanta Lazarowska

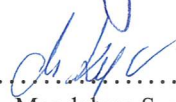

.....
Ewa Przybyłek

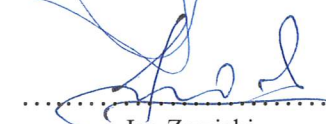
II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

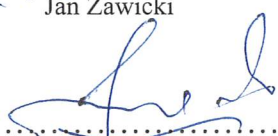
III część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

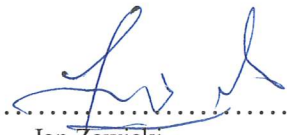
IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

I. Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000134095 Postanowieniem 515 Sądu Rejonowego w Elblągu, Wydziału V Cywilnego w dniu 17.06.1982 roku.

W roku 2025 Spółdzielnia działała w oparciu o:

- Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 14 czerwca 2024 r. zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 lipca 2024 r. sygn. sprawy OL.VIIIINS-REJ.KRS /008745/24/578,
- Strukturę Organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków uchwaloną przez Radę Nadzorczą,
- Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2025 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

- Od 1 stycznia 2025 r. do 20 stycznia 2025 r.:
 - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu,
 - mgr inż. Paweł Hrycyk – Zastępca Prezesa,
 - mgr Elżbieta Kawińska – Członek Zarządu
- Od 21 stycznia 2025 r. do 6 kwietnia 2025 r.:
 - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu,
 - mgr Jan Zawicki – oddelegowany Członek Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu,
 - mgr Elżbieta Honorata Kawińska - Członek Zarządu.
- Od 7 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.:
 - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu,
 - inż. Rafał Kamiński – Zastępca Prezesa,
 - mgr Elżbieta Honorata Kawińska - Członek Zarządu.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył **35** protokołowanych posiedzeń. Podjęto **37** Uchwał (w tym 19 dot. spraw członkowsko – mieszkaniowych). Wydano **15** Zarządzeń - w tym 7 dot. przetargów.

Na dzień 31.12.2025 roku w Spółdzielni były zatrudnione ogółem 62 osoby, w tym 57 osób na pełnych etatach i 5 osób w niepełnym wymiarze czasu pracy. Przeciętne zatrudnienie w 2025 roku ogółem wyniosło 61,58 etatów. W grupie pracowników na stanowiskach robotniczych przeciętne zatrudnienie wyniosło 37,69 etatu, w grupie na stanowiskach nierobotniczych 23,89 etatu.

Zgodnie ze Statutem Członkowie Spółdzielni, mają czynne prawo do uczestniczenia w życiu Spółdzielni. Z analizy danych wynika, że sprawy nurtujące mieszkańców są załatwiane w miarę możliwości na bieżąco w trakcie roku obrachunkowego.

Niewielu Członków Spółdzielni pomimo dodatkowo wywieszanych zaproszeń - przypomnień korzysta ze swoich praw i uczestniczy w dorocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni. W roku 2025 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu odbyło się w częściach w dniach od 16 do 23 czerwca w których uczestniczyło 190 członków co stanowi 5,57 %.

II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu według stanu na dzień 31.12.2025 r. liczyła **3390** członków.

W 2025 roku członkostwo uzyskało 106 osób, m.in. w związku z:

- nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze zakupu, przyjęcia darowizny, jak również odziedziczeniem lokalu mieszkalnego;
- przysługującym lokalem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość lub nabyciem takiego lokalu i złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
- wyborem członka Spółdzielni dokonany spośród współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- nabyciem roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – po wygaśnięciu prawa do lokalu członka Spółdzielni.

Natomiast z rejestru członków wykreślono 131 osób, m.in. na skutek:

- zgonu;
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie odzyskała żadnego lokalu mieszkalnego, zawarła 1 umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W 2025 r. do Spółdzielni wpłynęło ogółem 31 wniosków w sprawie przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, w tym:

- 5 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim,
- 26 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie własnościowym.

Do kancelarii notarialnych przygotowywane były dokumenty, związane z zawieraniem umów przeniesienia własności lokali. W ramach realizacji złożonych wniosków, zawarto łącznie 32 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności, w tym:

- 6 z mieszkań lokatorskich;
- 26 z mieszkania własnościowego.

Z wniosków złożonych w 2025 r. pozostały 3, które zostaną zrealizowane w 2026 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu poza sprawami członkowsko-mieszkaniowymi – nadal prowadzi Biuro Kandydatów, (przejęte z Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w Elblągu), obsługujące kandydatów na członków Spółdzielni. Według stanu na dzień 31.12.2025 r. w rejestrze kandydatów figurowało 1557 kandydatów, (w 2024 r. z rejestru kandydatów nie skreślono żadnej osoby).

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu jest Spółdzielnią administrującą 91 budynkami mieszkalnymi położonymi w Elblągu, w których ogółem znajdują się 3 091 mieszkań o powierzchni 164.216,78 m² w tym:

- 1980 lokali (odrębna własność) o pow. 106 773,58 m²,
- 1065 lokali (o statusie własnościowego prawa do lokalu) o pow. 55 146,19 m²,
- 46 lokali (o statusie lokatorskiego prawa do lokalu) o pow. 2 297,01 m².

W zasobach naszych znajdują się również pawilony oraz garaże o łącznej powierzchni 5143,83 m², w tym 5 lokali mieszkalnych o pow. 205,48 m² położonych na I piętrze pawilonu przy ul. Ogólnej 59, z których 3 lokale o pow. 105,73 m² stanowią odrębną własność a 2 lokale o pow. 99,75 m² są w najmie.

Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię w Elblągu wynosi 34,9298 ha w tym 9,6281 ha powierzchni gruntów przeniesionych na odrębną własność.

Spółdzielnia posiada ponadto budynek mieszkalny w Nadbrzeżu o powierzchni użytkowej 102,53 m², położony na działce o powierzchni 0,2388 ha, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne.

Podstawowa działalność Spółdzielni polega na eksploatacji istniejących zasobów oraz utrzymaniu ich w należytym stanie technicznym, dbaniu o tereny zewnętrzne tj. drogi, chodniki i zieleń a także o sprawność całej infrastruktury technicznej.

Dla właściwego utrzymania czystości w klatkach schodowych oraz na terenach zewnętrznych Spółdzielnia zatrudniała 21 gospodarzy domów.

IV. Remonty i gospodarka funduszem remontowym

W 2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” wykonała roboty remontowe, konserwacyjne i eksploatacyjne siłami własnymi oraz systemem zleconym.

Zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargów przedmiotowe roboty o wartości powyżej 130 000 zł netto objęte były formą przetargu.

Zarząd Spółdzielni powoływał Komisje przetargowe w celu wyłonienia Wykonawców robót, stanowiących przedmiot zamówienia. W skład Komisji wchodził pracownicy Spółdzielni.

Każdorazowo o przetargu informowana była Rada Nadzorcza, która wielokrotnie delegowała swojego przedstawiciela w charakterze obserwatora.

W ramach Funduszu Remontowego w 2025 r. wykonano:

- remont nawierzchni drogi osiedlowej w IV częściach przy ul. Kłoczowskiego. Wykonawcą robót była firma Usługi Brukarskie S. C. Mariusz Stankiewicz & Krzysztof Kuźma z Elbląga (przetarg nieograniczony),
- uzupełnienie kraterów w przestrzeni wentylowanej stropodachów na budynkach mieszkalnych (zapytanie ofertowe).

Siłami własnymi Spółdzielni (z częściowym udziałem prac zleconych) wykonano:

- remont klatek schodowych,
- remont kominów i wentylacji grawitacyjnej – montaż nasad kominowych typu TURBOWENT wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej na budynkach mieszkalnych,
- remont pralni i suszarni – na wnioski mieszkańców odnawiane były pomieszczenia ogólnodostępne w piwnicach budynków mieszkalnych,
- remont opasek i dojść do budynków – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców,
- remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i burzowej oraz drenaży – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców,
- remont dróg i chodników osiedlowych – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców,
- naprawa sprzętu na placach zabaw,
- wymiana central domofonowych z analogowych na cyfrowe,
- remonty bieżące na budynkach,
- remonty bieżące mienia Spółdzielni.

Ponadto z Funduszu Remontowego w 2025 r. dofinansowano wymianę stolarki okiennej i docieplenie wnętrza loggii.

Dla właściwego utrzymania stanu estetyczno-technicznego obiektów budowlanych Spółdzielnia zatrudniała 6 konserwatorów tj.: 2 ślusarzy, 1 stolarza, 3 konserwatorów terenów zielonych do obowiązków, których należało między innymi usuwanie usterek zgłaszanych przez lokatorów.

W minionym roku przyjęto łącznie 1445 zgłoszeń z czego:

- **495** elektrycznych w tym 176 domofonowych,
- **951** w zakresie robót ogólnobudowlanych.

W 2025 r. na terenie osiedla dokonano 3-krotnego koszenia trawy oraz 2-krotnego przycięcia żywopłotów przez firmę zewnętrzną. W celu zmniejszenia kosztów wykonano w ramach sił własnych 1-krotnego koszenia trawy oraz część prac związanych z odśnieżaniem dróg osiedlowych i chodników.

V. Gospodarka nośnikami energii i wodą

W 2025 roku na rzecz gospodarki nośnikami energii i wody wykonano następujące roboty:

- zakup i montaż podzielników kosztów ciepła w lokalach usługowych. Prace prowadziła firma TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu wyłoniona w trybie bezprzetargowym - montaż wykonano w 26 lokalach usługowych w ilości 124 szt. na kwotę 38.130,00 zł brutto rozłożoną na okres 10 lat,
- wymiana wodomierzy wraz z montażem modułu radiowego. Prace prowadziła firma TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu wyłoniona w trybie przetargu – do końca marca 2025 r. zgodnie z umową wymieniono 11.500 szt. wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz 34 szt. wodomierzy administracyjnych.
- badanie szczelności instalacji gazowej i przegląd stanu technicznego przewodów wentylacyjnych, które wykonała firma SALOMON Robert Miehla z Ławy wyłoniona w trybie konkursu ofert. W wyniku badania ujawniono 14 nieszczelności w instalacjach gazowych i dokonano skutecznych czynności mających na celu ich niezwłoczne usunięcie przez lokatorów,
- czyszczenie instalacji kanalizacji metodą hydrodynamiczną. Prace wykonała firma ELDROBUD s.c. z Nowego Sącza. Dokonano oczyszczenia 10 pionów łazienkowych wraz z wideo inspekcją na kwotę 21.384,00 zł płatną jednorazowo,
- wykonanie odwodnienia liniowego o długości 6,5mb przy ul. Brzechwy 6-9.

Na podstawie zapytania ofertowego wybrano ofertę firmy Usługi Brukarskie s.c. Mariusz Stankiewicz, Katarzyna Stankiewicz, która wykonała prace we wskazanym w zleceniu terminie i bez zastrzeżeń na kwotę 21.894,00 zł brutto płatną jednorazowo.

Bieżąca konserwacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody. prowadzone były w ciągu całego roku przez firmę Instalatorstwo Sanitarne Wod.-Kan., C.O. i Gaz Jan Klimczyk. W 2025 roku zrealizowano ok. 662 zgłoszeń.

VI. Działalność społeczno kulturalna

W 2025 roku OZSK „Jar” zrealizował działania wynikające z planu rocznego oraz stałej działalności środowiskowej:

- zajęcia ogólnoplastyczne i z ceramiki – pracowano technikami plastycznymi tradycyjnymi, zrealizowano indywidualne projekty plastyczne /plakaty z okazji wydarzeń ogólnospołecznych. Wprowadzano nowe techniki szkliwienia i lepienia z różnych rodzajów gliny tworząc ceramikę użytkową i dekoracyjną. Odnotowano dużą frekwencję uczestnictwa w/w zajęciach,
- zajęcia taneczne Taniec Liniowy - zrealizowany w dwóch grupach osób dorosłych. Trenowano układy z tańca w grupach oraz udzielano treningu indywidualnego poszczególnych sekwencji tańca. Uczestnicy zajęć prezentowali swoje umiejętności na imprezach okolicznościowych „Dzień Osiedla „Nad Jarem” oraz innych na terenie miasta i kraju,

- zajęcia taneczne indywidualne – prowadzono na zasadzie udostępnienia sprzętu nagłośnieniowego i komputerowego w celu odtwarzania muzyki z popularnych komunikatorów,
- zajęcia komputerowe – przeprowadzono indywidualne spotkania realizując program szkoleń z podstaw obsługi komputera. Zajęcia prowadzono w terminach dogodnych dla uczestników,
- klub gier komputerowych – zajęcia odbywały się codziennie, w trakcie zajęć uczestnicy grali w gry online, rywalizowali między sobą, zapoznawali się z nowymi grami,
- zajęcia aerobiku dla osób dorosłych – przeprowadzono w 2 grupach, wykorzystując techniki mieszane: taniec, rekreację, gimnastykę, aerobik ogólnorozwojowy oraz treningi rozluźniające i odprężające,
- klub seniora – spotkania realizowano cyklicznie w środy na zasadzie spotkań integracyjnych przy kawie. W ramach klubu zawiązała się grupa gier planszowych Bingo,
- zespół muzyczno-wokalny „Malinki” – przeprowadzał próby wokalne i muzyczne, przygotowywano się do występów,
- gry i zabawy integracyjne – odbywały się w ramach dobrej pogody i zapotrzebowania dzieci na zewnątrz obiektu OZSK „Jar” jak też w przypadku złej pogody w samym obiekcie,
- zajęcia z języka angielskiego 1 – zajęcia w grupach od 2 do 5 osób dzieci i młodzieży prowadziła firma zewnętrzna „Lingus” Dorota Kadziewicz,
- zajęcia z języka angielskiego 2 – zajęcia w grupach do 5 osób młodzieży prowadziła firma zewnętrzna Iwona Burdecka.

W okresie od 1.01. 2025r. do 31.12.2025 r. zostały przeprowadzone następujące imprezy:

- ferie zimowe „Nad Jarem” 2025r. zorganizowano w formie stacjonarnej na terenie OZSK „Jar”.
- wakacje „Nad Jarem” 2025 r. zorganizowano w systemie stacjonarnym na terenie OZSK „Jar” oraz w formie wyjazdów i wyjść integracyjnych:
 - zajęcia ogólnoplastyczne i integracyjne, gry i zabawy integracyjne, kino stacjonarne, Kino Światowid, Loopy’s World, Maja Land, Squash Score, Basen.
 Ponadto zorganizowano wyjazdy do: Stegny – rekreacja w dniu 19.07.2025 r., Krynicy Morskiej – rejs statkiem w dniu 26.07.2025 r., Gniewu na Bitwę Vivat Vasa w dniu 9.08.2025 r.,
- festyn osiedlowy „Dni SM „Nad Jarem” w miesiącu czerwcu i wrześniu.

VII. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz przy uwzględnieniu szczegółowości do potrzeb spółdzielni mieszkaniowych, co przewiduje art.50 ust.1 i 3 ustawy.

Bilans Spółdzielni za 2025 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 34.163.095,67 zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec 2025 roku była niższa w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego, głównie z tytułu odpisów umorzeniowych majątku oraz w związku z wyodrębnianiem się lokali na własność. Dane

zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają więc tej części majątku trwałego, który mimo wyodrębnienia na prywatną własność nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji bilansowych, a w szczególności w zakresie danych dotyczących zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów, bo w istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię zarówno majątku własnego wyodrębnionego, a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

Na majątek (aktywa) Spółdzielni składają się:

- aktywa trwałe - te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie – stan na 31.12.2025 r. wynosi 18.712.430,88 zł.
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie – stan na 31.12.2025 r. wynosi 15.450.664,79 zł.

Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny – kwota 23.320.889,19 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 10.842.206,48 zł.

W chwili obecnej Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych zobowiązań długoterminowych w panelu kredytów, posiada jedynie zobowiązanie z tytułu leasingu traktora oraz dzierżawy wodomierzy oraz nakładek do zdalnego odczytu.

W 2025 roku Spółdzielnia wypracowała zysk netto w wysokości 1.176.040,49 zł – jest to wynik z działalności gospodarczej. Decyzję o przeznaczeniu zysku, podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 pkt 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Spółdzielnia działa w oparciu o dwa segmenty dochodów:

1. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, na które składają opłaty wnoszone przez mieszkańców Spółdzielni, w szczególności opłaty eksploatacyjne.
2. Dochody własne wynikające z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w ramach opłat wnoszonych przez mieszkańców naszych zasobów pokrywane są koszty funkcjonowania Spółdzielni.

Wpływy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej - głównym elementem są przychody z tytułu wynajmu lokali stanowiących własność Spółdzielni. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku stan opłat zapewniał bieżące regulowanie faktur oraz danin publicznych obciążających Spółdzielnię.

Wskaźniki wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych i pozwalają na pozytywną ocenę działania Spółdzielni.

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Na możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni wpływają zadłużenia finansowe mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat. Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec

dłużników, których kredytują Członkowie Spółdzielni oraz właściciele, nie będący członkami wnoszący opłaty na bieżąco.

Na przestrzeni okresu sprawozdawczego dział windykacji systematycznie prowadził szereg działań, mających na celu obniżenie stanu zadłużenia administrowanych lokali mieszkalnych. Wystawiane były mieszkańcom wezwania przedsądowe do zapłaty z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy oraz pisma informujące o 1 lub 2 - miesięcznym zadłużeniu i wysokości odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat.

Ponadto w zakresie windykacji należności podejmowane były różnego rodzaju działania dyscyplinujące w zakresie wnoszenia opłat. m.in.:

- przeprowadzanie indywidualnych rozmów telefonicznych, ustalając warunki spłaty zadłużeń, w wyniku których zawierano ugody na ratałną spłatę,
- sporządzanie i wysyłanie pism informujących o wysokości zadłużenia, wysokości odsetek oraz wezwań przedsądowych do zapłaty,
- kierowanie spraw na drogę sądową,
- kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji komorniczej w stosunku do dłużników nie realizujących dobrowolnie nakazów sądowych,
- dokonanie wpisów hipotecznych w Księgach Wieczystych,
- kierowanie wniosków do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku,
- monitorowanie na bieżąco sald w lokalach aktywnych i nieaktywnych,
- pomoc przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny,
- kierowanie do pracy sezonowej celem odpracowania zaległości.

Na każdym etapie działań windykacyjnych, pod warunkiem przedstawienia realnego harmonogramu ich spłaty, możliwe było zawarcie ugody w sprawie spłaty należnych Spółdzielni kwot.

VIII. Opis zagrożeń powstałych w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu.

Spółdzielnia w swojej działalności musi zwracać uwagę na czynnik ryzyka związany z jej prowadzeniem. W toku działalności Spółdzielnia korzysta z instrumentów finansowych takich jak lokaty krótkoterminowe. Spółdzielnia posiada także instrumenty finansowe takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania. Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie.

Zarówno ryzyko rynkowe (tj. ryzyko zmian stóp procentowych, ryzyko zmiany kursu walut) oraz ryzyko kredytowe w 2025 roku nie wystąpiły w naszej Spółdzielni, z uwagi na brak kredytów oraz sprzedaż i ponoszenie kosztów tylko w walucie krajowej. Zdecydowanie najważniejsze zagrożenia dla stanu finansowego Spółdzielni w ocenie Zarządu ma charakter zewnętrzny i niezależny od woli i sposobu działania organów statutowych Spółdzielni. Znaczna część usług, z których korzysta Spółdzielnia ma charakter urzędowy. Ceny ustalane są w trybie administracyjnym, tj. w drodze uchwał Rady Miejskiej, czy decyzji Prezesa URE. Do najpoważniejszych należy wzrost cen mediów - energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu energii elektrycznej, dostarczanych do Spółdzielni, a mających przełożenie na zdolności płatnicze mieszkańców.

Ponadto część usług Spółdzielni nabywa od podmiotów, których działalność oparta jest na czynnikach pracy, w związku z tym szczególnie wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę skutkuje wzrostem stosowanych przez dostawców cen. Do oceny ryzyka cenowego prowadzony jest w Spółdzielni bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymywanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, który stanowi rezerwę płynności.

Na 2025 rok Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczania kosztów i uzyskania wyższych wpływów.

Najważniejsze zadania do realizacji w roku 2025 roku dotyczyły:

1. ustalenia stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych i mienia Spółdzielni na poziomie gwarantującym równowagę ekonomiczną,
2. kontynuacji prac remontowych uwzględnionych w rocznym planie wydatków funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
3. poprawy estetyki osiedla poprzez urządzenie placów zabaw, dbanie o tereny zielone.

Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni na 31.12.2025 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2026 jak i w latach następnych.

Dziękujemy Radzie Nadzorczej za współpracę, a Członków Spółdzielni prosimy o udzielenie absolutorium za pracę na rzecz Spółdzielni w roku 2025.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu

Zastępca Prezesa

Członek Zarządu

Jarosław
Marcinkiewicz
Elektronicznie
podpisany przez
Jarosław
Marcinkiewicz
Data: 2026.03.09
12:52:04 +01'00'

Rafał
Kamiński
Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Kamiński
Data: 2026.03.09
13:01:40 +01'00'

Elżbieta
Kawińska
Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta
Kawińska
Data: 2026.03.09
13:03:56 +01'00'

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»NAD JAREM«

82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29

☎ 55 648 38 00

NIP 5780001821 REGON 000981200

UCHWAŁA NR 4 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za 2025 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Udziela absolutorium **Prezesowi Zarządu Panu Jarosławowi Marcinkiewiczowi**, z tytułu należytego wykonywania obowiązków w roku obrotowym obejmującym okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 141 członków

Przeciw uchwale głosowało - 35 członków

Wstrzymało się - 16 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

I część



Jolanta Lazarowska

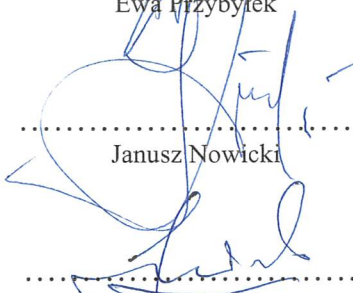


Ewa Przybytek

II część



Krzysztof Nizioł



Janusz Nowicki

III część



Magdalena Szyc



Jan Zawicki

IV część



Magdalena Szyc

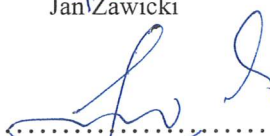


Jan Zawicki

V część



Jolanta Giers



Jan Zawicki

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»NAD JAREM«

82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29

☎ 55 648 38 00

NIP 5780001821 REGON 000981200

UCHWAŁA NR 5 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za okres od 1 stycznia 2025 r. do 20 stycznia 2025 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z późn. zm.) oraz § 42 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Udziela absolutorium **Zastępcy Prezesa Zarządu Panu Pawłowi Hrycykowi**, z tytułu należytego wykonywania obowiązków za okres od 1 stycznia 2025 r. do 20 stycznia 2025 r.

Za uchwałą głosowało - 113 członków

Przeciw uchwale głosowało - 30 członków

Wstrzymało się - 50 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

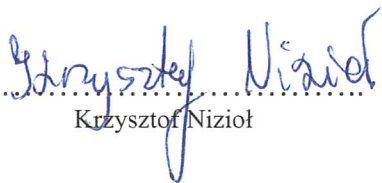
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

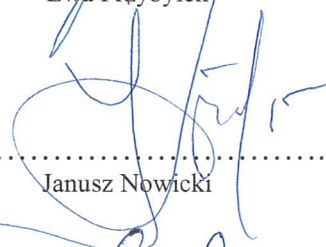
I część


.....
Jolanta Lazarowska


.....
Ewa Przybyłek

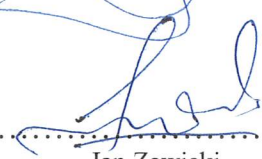
II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

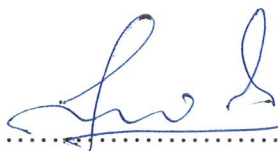
III część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

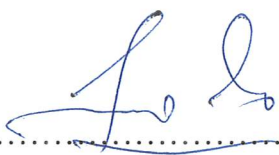
IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»NAD JAREM«

82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29

☎ 55 648 38 00

NIP 5780001821 REGON 000981200

UCHWAŁA NR 6 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium oddelegowanemu z Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu za okres od 20 stycznia 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z późn. zm.) oraz § 42 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Udziela absolutorium **oddelegowanemu z Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Panu Janowi Zawickiemu**, z tytułu należytego wykonywania obowiązków za okres od 20 stycznia 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 138 członków

Przeciw uchwale głosowało - 37 członków

Wstrzymało się - 23 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

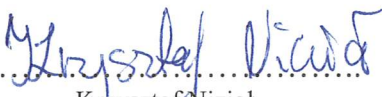
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

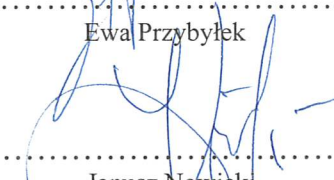
I część


.....
Jolanta Lazarowska


.....
Ewa Przybyłek

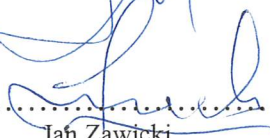
II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

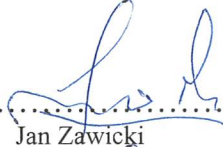
III część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»NAD JAREM«

82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29

☎ 55 648 38 00

NIP 5780001821 REGON 000981200

UCHWAŁA NR 7 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za okres od 7 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Udziela absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Panu Rafałowi Kamińskiemu, z tytułu należytego wykonywania obowiązków za okres od 7 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Za uchwałą głosowało - 164 członków

Przeciw uchwale głosowało - 14 członków

Wstrzymało się - 21 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

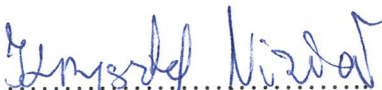
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

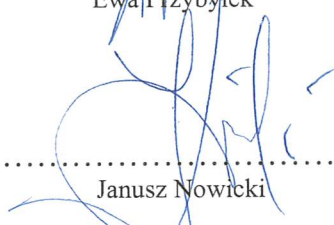
I część


.....
Jolanta Lazarowska


.....
Ewa Przybyłek

II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

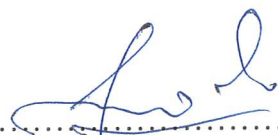
III część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

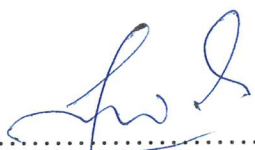
IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

UCHWAŁA NR 8 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za 2025 r.

Walne zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Udziela absolutorium Członkowi Zarządu Pani Elżbiecie Honoracie Kawińskiej, z tytułu należytego wykonywania obowiązków w roku obrotowym obejmującym okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 172 członków

Przeciw uchwale głosowało - 9 członków

Wstrzymało się - 18 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

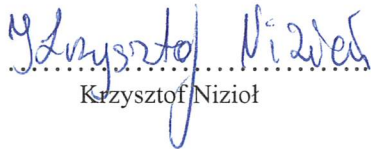
I część



.....
Jolanta Lazarowska

.....
Ewa Przybyłek

II część



.....
Krzysztof Nizioł

.....
Janusz Nowicki

III część



.....
Magdalena Szyc

.....
Jan Zawicki

IV część



.....
Magdalena Szyc

.....
Jan Zawicki

V część



.....
Jolanta Giers

.....
Jan Zawicki

UCHWAŁA NR 9 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: rozliczenia nadwyżki bilansowej uzyskanej w 2025 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Nadwyżkę bilansową uzyskaną w 2025 r. w kwocie **1.176.040,49 zł** (słownie: jeden milion sto siedemdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści złotych 49/100) przeznacza się na:

1. pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków kwotę w wysokości 1.116.040,49 (słownie: jeden milion sto szesnaście tysięcy czterdzieści złotych 49/100);
2. fundusz zasobowy kwotę w wysokości 60.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - 146 członków

Przeciw uchwale głosowało - 34 członków

Wstrzymało się - 20 członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

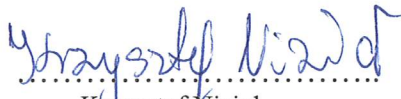
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

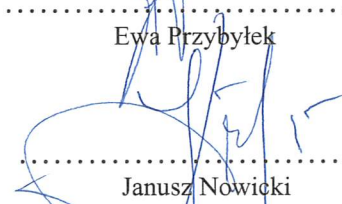
I część


.....
Jolanta Lazarowska

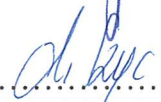

.....
Ewa Przybyłek

II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

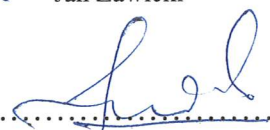
III część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

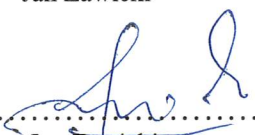
IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

UCHWAŁA NR 10 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu
odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: wyboru delegatów Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”
w Elblągu na Kongres Spółdzielczy

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 12 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Wybiera Panią/Pana..... *Barbara Tłoczyk* jako
delegata oraz Panią/Pana jako
zastępcę delegata na Kongres Spółdzielczy.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - *29* członków
Przeciw uchwale głosowało - *0* członków
Wstrzymało się - *1* członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała nie została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

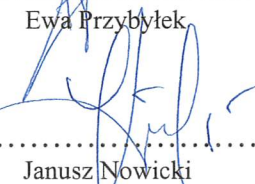
I część


.....
Jolanta Lazarowska


.....
Ewa Przybyłek

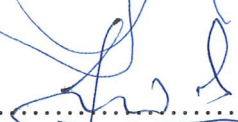
II część


.....
Krzysztof Nizioł


.....
Janusz Nowicki

III część


.....
Magdalena Szyc

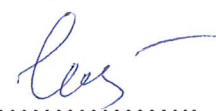

.....
Jan Zawicki

IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»NAD JAREM«

82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29

☎ 55 648 38 00

NIP 5780001821 REGON 000981200

UCHWAŁA NR 11 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: wyboru delegatów Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na Zjazd Delegatów Pomorskiego Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie art. 38 § 1 pkt. 12 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z póź. zm.) oraz § 42 pkt. 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Wybiera Panią/Pana..... *Ewa Pizybył* jako delegata oraz Panią/Pana jako zastępcę delegata na Zjazd Delegatów Pomorskiego Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało - *34* członków

Przeciw uchwale głosowało - *0* członków

Wstrzymało się - *0* członków

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków stwierdza, że uchwała została podjęta zwykłą większością głosów, zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

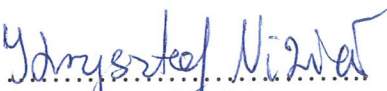
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

I część


.....
Jolanta Lazarowska

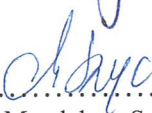

.....
Ewa Przybyłek

II część


.....
Krzysztof Nizioł

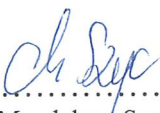

.....
Janusz Nowicki

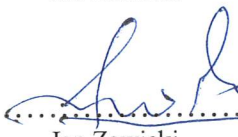
III część


.....
Magdalena Szyc

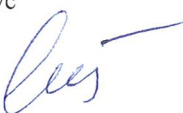

.....
Jan Zawicki

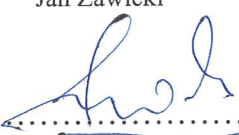
IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki

UCHWAŁA NR 12 / 2026

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu
odbytego w 5 częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: wyboru Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2026 - 2029.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu na podstawie § 42 pkt. 15 oraz § 45 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwala co następuje:

§ 1

Na podstawie protokołów komisji mandatowo - skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu odbytego w pięciu częściach w dniach 9, 10, 15, 16, 17 czerwca 2026 r. wybiera się Radę Nadzorczą w składzie 11 – osobowym na kadencję w latach 2026 – 2029:

1. Adamowicz Mateusz
2. Prokurat Piotr
3. Przygoda Grzegorz
4. Kowalski Paweł
5. Urbaniak Krystyna
6. Zawicki Jan
7. Jaworski Przemysław
8. Szyc Magdalena
9. Jurczak Piotr
10. Lazarowska Jolanta
11. Giers Jolanta

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Walnego zgromadzenia stwierdza, że w/w osoby zostały wybrane do Rady Nadzorczej zgodnie z Protokołami Komisji mandatowo – skrutacyjnej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które stanowią załącznik do uchwały.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

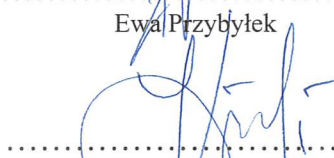
I część


.....
Jolanta Lazarowska

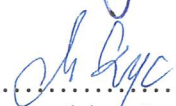

.....
Ewa Przybyłek

II część


.....
Krzysztof Nizioł

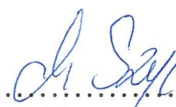

.....
Janusz Nowicki

III część


.....
Magdalena Szyc

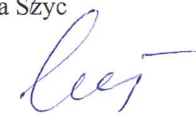

.....
Jan Zawicki

IV część


.....
Magdalena Szyc


.....
Jan Zawicki

V część


.....
Jolanta Giers


.....
Jan Zawicki