



Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

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

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

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie 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

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1. środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
2. odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się metodą liniową, począwszy od miesiąca następnego po przyjęciu środka trwałego lub wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania. Okres amortyzacji oraz roczną stawkę amortyzacji ustala się na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składnika aktywów. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana;
3. wycena środków trwałych w budowie dokonywana jest w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
4. należności wykazane na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących;
5. zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty;
6. inwestycje krótkoterminowe (lokaty) wycenia się na dzień bilansowy łącznie z naliczonymi odsetkami;
7. środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
8. fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem spółdzielni,
9. fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

## Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy spółdzielni składa się z dwóch części i obejmuje:

1. wynik z działalności gospodarczej i pozostałej spółdzielni, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata),
2. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (kosztów) nad kosztami (przychodami) z roku poprzedzającego przechodzi do rozliczenia na rok następny, jako rozliczenia międzyokresowe, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu:

a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty do pokrycia w roku następnym - wykazując w aktywach bilansu w poz. B.IV.2

„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” - Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody do uwzględnienie w opłatach w roku następnym – wykazując w pasywach bilansu w poz. B.IV.2- „Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów” – Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości załącznik nr 1 i obejmuje:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r.
2. Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej sporządzony za okres od 01.01.2025r do 31.12.2025r, który wykazuje następujące wyniki finansowe:
  - a) nadwyżkę kosztów GZM roku 2025 w wysokości 2 077 414,13 zł.,
  - b) zysk netto roku 2025 w wysokości 2 236 134,78 zł.
3. Wprowadzenie i dodatkowe informacje i wyjaśnienia

Spółdzielnia za 2025 r. nie sporządziła sprawozdania zmian w funduszu własnym i rachunku przepływów środków pieniężnych z uwagi na brak obowiązku przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2025 r.

Pozostałe (opcjonalnie)

Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce rachunkowości przyjętej uchwałą Zarządu nr 23 z dnia 28 grudnia 2016r., które są zgodne z zasadami dopuszczonymi przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku i nowelizacji ogłoszonej w Dzienniku Ustaw z dnia 16 stycznia 2023 roku poz. 120 z uwzględnieniem przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. W zakresie w jakim ustawa pozostawia prawo wyboru, jednostka stosuje następujące zasady rachunkowości:

rachunek zysków i strat za rok obrotowy jednostka sporządza w wariantcie porównawczym,

W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje według zasad ogólnych wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty zgodnie z zasadą memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości rozliczana jest bezwynikowo. Różnica między przychodami a kosztami za rok obrotowy wpływa odpowiednio na wysokość opłat w następnym roku(art. 6 ust 1 uosm).

Uzyskany dochód z pożytków i przychodów z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, po opodatkowaniu może być przeznaczony na cele określone w statucie.

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

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2025 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni 31.12.2024			rok bieżący	rok poprzedni 31.12.2024
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	54 294 088,25	66 219 452,76	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	29 803 783,25	28 456 084,54
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	65 174,16	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	11 223 213,45	11 866 127,79
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	147 388,93	147 388,93
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	65 174,16	3	Fundusz wkładów budowlanych	11 075 824,52	11 718 738,86
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	16 073 498,02	16 319 609,94
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	54 138 856,91	66 154 278,60	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	0,00	0,00
1	Środki trwałe	30 372 387,11	30 803 534,22		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	17 951 993,31	18 192 991,35	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 516 867,94	12 218 401,73	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	903 525,86	391 339,10	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	2 507 071,78	270 346,81
d)	środki transportu	0,00	0,00	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	0,00	802,04				
2	Środki trwałe w budowie	23 766 469,80	35 350 744,38	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	38 067 792,52	50 321 407,67
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	12 383,04	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	155 231,34	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	12 383,04	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowa	12 383,04	0,00
3	Od pozostałych jednostek	155 231,34	0,00		– krótkoterminowa	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	27 245 579,94	40 417 302,61
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	27 245 579,94	40 417 302,61
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	19 295 766,06	33 569 047,46
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne	7 949 813,88	6 848 255,15
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>8 722 745,09</b>	<b>8 331 447,28</b>
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>13 577 487,52</b>	<b>12 558 039,45</b>	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	<b>8 722 670,24</b>	<b>8 331 391,82</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 308 819,47	6 034 929,27
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	5 308 819,47	6 034 929,27
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 952 734,70</b>	<b>1 902 089,68</b>	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	423 083,11	301 568,85
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	2 434 513,07	1 994 893,70
b)	inne	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	556 254,59	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	528 388,52	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	27 866,07	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	4	Fundusze specjalne:	74,85	55,46
3	Należności od pozostałych jednostek	1 952 734,70	1 902 089,68		– w tym fundusz remontowy	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	281 144,29	1 035 599,33	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 087 084,45</b>	<b>1 572 657,78</b>
	– do 12 miesięcy	281 144,29	1 035 599,33	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 087 084,45	1 572 657,78
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	496 296,01	71 947,74		– długoterminowe	67 186,20	0,00

c)	inne	46 501,94	361 883,95		– krótkoterminowe	2 019 898,25	1 572 657,78
d)	dochodzone na drodze sądowej	380 954,06	432 658,66	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	747 838,40	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	515 290,36	0,00				
	– z tytułu lokali użytkowych	232 548,04	0,00				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>55 726,10</b>	<b>369 885,21</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	55 726,10	369 885,21				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	55 726,10	369 885,21				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	55 726,10	369 885,21				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>11 569 026,72</b>	<b>10 286 064,56</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 727 149,39	7 249 170,61				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 741 445,56	2 971 363,91				
3.	Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości	100 431,77	65 530,04				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>67 871 575,77</b>	<b>78 777 492,21</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>67 871 575,77</b>	<b>78 777 492,21</b>

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
ŁAZUROWA

sporządzony za okres ..... 01.01.2025 - 31.12.2025 .....

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	22 448 582,15	21 090 038,98
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 448 582,15	21 090 038,98
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	19 917 451,78	18 881 668,42
	b) w tym z działalności własnej	2 531 130,37	2 208 370,56
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	24 141 667,60	21 989 459,01
I	Amortyzacja	299 084,61	437 230,99
II	Zużycie materiałów i energii	11 422 952,87	10 449 227,38
III	Usługi obce	1 495 225,41	1 867 073,58
IV	Podatki i opłaty, w tym:	733 089,10	747 083,53
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	3 148 131,08	2 991 017,61
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	723 332,15	708 146,26
	– emerytalne	614 515,19	582 650,23
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	6 319 852,38	4 789 679,66
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	24 141 667,60	21 989 459,01
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	21 994 865,91	20 146 037,37
	b) z działalności własnej	2 146 801,69	1 843 421,64
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	-1 693 085,45	-899 420,03
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-2 077 414,13	-1 264 368,95
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	384 328,68	364 948,92
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	2 752 741,55	296 988,00
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 336 739,55	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	416 002,00	296 988,00
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	410 438,06	385 196,75
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	410 438,06	385 196,75
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	649 218,04	-987 628,78
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	29 387,53	53 684,76
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	29 387,53	53 684,76
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	1 965,92	2 114,12
I	Odsetki, w tym:	1 965,92	2 114,12
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	676 639,65	-936 058,14
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	676 639,65	-936 058,14
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	246 982,00	57 964,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	429 657,65	-994 022,14
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	2 077 414,13	1 264 368,95
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	2 507 071,78	270 346,81

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	676 639,65			-936 058,14		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	19 917 451,78			0,00		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	1 687,96			0,00		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	21 994 865,91			0,00		
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	1 965,92			2 114,12		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	1 454 427,13			1 239 019,73		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 299 904,61			305 075,71		
K.	Podatek dochodowy	246 982,00			57 964,00		

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

informacjadodatkowa2025

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Szczegółowy zakres zmian wartości majątku trwałego

**MAJĄTEK TRWAŁY WG WARTOŚCI NETTO NA DZIEŃ 31.12.2025R.**

Lp.	Nazwa	Wartość inwentarzowa na 31.12.2025r.	Umorzenie Środków Trwałych na 31.12.2025r	Wartość netto Środków Trwałych na 31.12.2025r.
1.	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	25 133 186,03	7 181 192,72	17 951 993,31
2.	Grupa I – budynki mieszkalne	32 634 176,62	21 549 073,42	11 085 103,20
3.	Grupa II – pawilony	2 228 985,99	1 943 667,76	285 318,23
4.	Grupa III-budowle	498 036,33	351 589,82	146 446,51
5.	Grupa IV-sprzęt komputerowy	250 070,47	242 338,08	7 732,39
6.	Grupa IV-urządzenia i aparaty ogólnego zast.	1 277,97	1 277,97	0,00
7.	Grupa V-maszyny i urządzenia	36 198,56	36 198,56	0,00
8.	Grupa VI-dźwigi	928 711,61	928 711,61	0,00
9.	Grupa VI-urządzenia techniczne	1 623 726,02	727 932,55	895 793,47
10.	Grupa VIII-narzędzia, przyrządy	296 700,41	296 700,41	0,00
	<b>Razem:</b>	<b>63 631 070,01</b>	<b>33 258 682,90</b>	<b>30 372 387,11</b>

	Wartości niematerialne i prawne	<b>999 467,41</b>	<b>999 467,41</b>	<b>0,00</b>
--	---------------------------------	-------------------	-------------------	-------------

	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
<b>Razem:</b>	<b>64 630 537,42</b>	<b>34 258 150,31</b>	<b>30 372 387,11</b>

	Środki trwale w budowie	23 766 469,80		
	<b>Ogółem aktywa trwale:</b>	<b>88 397 007,22</b>	<b>34 258 150,31</b>	<b>30 372 387,11</b>

**TABELA INWENTARYZACYJNA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ZA 2025r.**

Lp.	Nazwa	WARTOŚĆ INWENTARZOWA				UMORZENIE			
		Bilans otwarcia 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2025r.	Bilans otwarcia 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia 31.12.2025r.
1.	Grunty, Wieczyste Użytkowanie Gruntów	25 133 879,08		693,05	25 133 186,03	6 940 887,73	240 304,99		7 181 192,72
2.	GRUPA I –budynki mieszkalne	32 965 015,84		330 839,22	32 634 176,62	21 234 783,44	494 159,74	179 869,76	21 549 073,42
3.	GRUPA II –pawilony	2 228 985,99			2 228 985,99	1 899 303,66	44 364,10		1 943 667,76
4.	GRUPA III –budowle	498 036,33			498 036,33	339 549,33	12 040,49		351 589,82
5.	GRUPA IV – sprzęt komputerowy	242 346,07	7 724,40		250 070,47	230 396,01	11 942,07		242 338,08
6.	GRUPA IV-urządzenia i aparaty ogólnego zast.	1 277,97			1 277,97	1 277,97			1 277,97
7.	GRUPA V – maszyny i urządzenia	29 631,57	6 566,99		36 198,56	29 631,57	6 566,99		36 198,56
8.	GRUPA VI- dźwigi	937 608,77		8 897,16	928 711,61	937 608,77		8 897,16	928 711,61
9.	GRUPA VI – urządzenia techniczne	1 035 221,79	618 614,79	30 110,56	1 623 726,02	655 832,75	102 210,36	30 110,56	727 932,55
10.	GRUPA VIII – narzędzia, przyrządy	296 700,41			296 700,41	295 898,37	802,04		296 700,41
11.	Wartości niematerialne i prawne	936 262,63	63 204,78		999 467,41	871 088,47	128 378,94		999 467,41
	<b>Razem:</b>	<b>64 304 966,45</b>	<b>696 110,96</b>	<b>370 539,99</b>	<b>64 630 537,42</b>	<b>33 436 258,07</b>	<b>1 040 769,72</b>	<b>218 877,48</b>	<b>34 258 150,31</b>

Wartość rzeczowego majątku trwałego na koniec 2025 roku wyniosła 30 372 387,11 zł, natomiast wartości niematerialnych i prawnych 0,00 zł.

Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych i prawnych wyniosło 696 110,96 zł i dotyczyło zakupu instalacji fotowoltaicznej, magazynów energii i pomp ciepła dla budynków Rozłogi 2, Sternicza 129 i 131, nowego sprzętu komputerowego, kosiarek, telefonów komórkowych oraz aktualizacji programu PROBIT.

Zmniejszenie rzeczowego majątku trwałego wyniosło 370 539,99 zł, w tym zmniejszenia wartości budynków mieszkalnych, dźwigów oraz gruntów związanych z przekształceniami zasobów spółdzielni w odrębną własność wyniosły 340 429,43 zł. Pozostałe zmniejszenia dotyczyły likwidacji przestarzałego oraz całkowicie zużytego i zamortyzowanego majątku spółdzielni w tym telefonów komórkowych o łącznej wartości początkowej 30 110,56 zł.

Na dzień 31 grudnia 2025r. Spółdzielnia posiada 84 103 m<sup>2</sup> gruntów użytkowanych wieczysto.

Na dzień 31 grudnia 2025r. wartości nakładów realizacji inwestycji wynosiła odpowiednio:

1. Rozliczenia zakończonych budów nieruchomości – 9 478 460,59 zł,
2. Inwestycja Lazurowa Oaza – 11 816 621,00 zł,
3. Inwestycja w przygotowaniu – 2 471 388,21 zł.

W 2025 roku jednostka nie korzystała ze środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu umów leasingu, od których nie nalicza się amortyzacji lub umorzenia.

Jednostka nie posiada na dzień sprawozdawczy zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

### Struktura należności długoterminowych

Lp.	Należności	Stan na dzień 01.01.2025r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
1.	Rozrachunki z tytułu gwarancji		149 538,34
2.	Rozrachunki z tytułu kaucji		5 693,00
	<b>Razem:</b>	<b>0,00</b>	<b>155 231,34</b>

Należności długoterminowe stanowią kwotę **155 231,34 zł** i obejmują: gwarancje z tytułu umów z Miastem Stołecznym Warszawa dotyczących przebudowy pasa drogowego w rejonie inwestycji Lazurowe Apartamenty i

Lazurowa Oaza w kwocie 149 538,34 zł, kaucje lokali użytkowych w kwocie 5 693,00 zł.

**Podział należności krótkoterminowych brutto:**

Lp.	Należności	Stan na dzień 01.01.2025r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
1.	Należności zasądzone (lok. użytkowe, mieszkalne)	299 128,09	302 572,20
2.	Z tytułu opłat lokali mieszkaniowych	529 578,54	515 290,36
3.	Z tytułu opłat lokali użytkowych i miejsc postojowych	162 355,35	232 548,04
4.	Z tytułu dostaw i usług	75 810,61	9 124,03
5.	Z tytułu rozlicz. z Urzędem Dzielnicy, Urzędem Skarbowym, ZUS	71 947,74	496 296,01
6.	Inne	361 883,95	47 223,26
7.	Należności dochodzone na drodze sądowej (lok. użytkowe, mieszkalne)	432 658,66	380 954,06
	<b>Razem:</b>	<b>1 933 362,94</b>	<b>1 984 007,96</b>

Na należności lokali użytkowych dochodzonych na drodze postępowania sądowego, tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% ich wartości w ciężar kosztów operacyjnych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku odpis aktualizacyjny wynosi 31 273,26 zł.

Dla lokali mieszkalnych nie są tworzone odpisy aktualizujące, gdyż mają one zabezpieczenie we wkładach budowlanych.

Wartość netto należności krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2025r. wynosi **2 107 966,04 zł - poz. B II Aktywa bilansu.**

**Struktura środków pieniężnych:**

Lp.	Środki pieniężne	Stan na dzień 01.01.2025r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
1.	Środki pieniężne w kasie	42 687,70	15 607,37
2.	Środki pieniężne w banku	326 244,56	39 765,78
3.	Środki pieniężne w drodze		
4.	ZFŚS	952,95	352,95
	<b>Razem:</b>	<b>369 885,21</b>	<b>55 726,10</b>

Wartość inwestycji krótkoterminowych ujętych w bilansie na dzień 31 grudnia 2025r. wynosi **55 726,10 zł - poz. B III Aktywa bilansu.**

### Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Stan na dzień 31.12.2025r.

	– wynik GZM nieruchomości (nadwyżka kosztów nad
4 741 445,56	przychodami) w ujęciu narastającym z uwzględnieniem art. 6
	pkt 1 <sup>(36)</sup> Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych
17 146,50	– VAT naliczony do odliczenia w następnym miesiącu
100 431,77	– wynik na funduszu remontowym nieruchomości
13 798,80	– polimeryzacja
336 726,30	– rozliczenia mediów za 2025 rok
75 751,89	– przeglądy 5-letnie
40 098,00	– wymiana pionów p.poż.
51 919,52	– koncepcja wind i przebudowa daszków
580 279,01	– umowa wymiany 8 dźwigów
1 733 684,42	– umowa wymiany dźwigów z maszynownią
321 357,58	– wymiana zespołów napędowych dźwigów
262 489,23	– remont piwnic
490 525,90	– remonty po przeglądach konstrukcji budynków
90 115,00	– remonty balkonów
766 655,88	– wymiana poziomów kanalizacyjnych
83 359,80	– wymiana pionów kanalizacyjnych
370 571,94	– malowanie elewacji i klatek schodowych
532 333,84	– wymiana legalizacyjna wodomierzy i podzielników kosztów
	c.o.
183 083,26	– płukanie instalacji z.w. i c.w.
420 342,58	– zamknięcie zsypów
154 167,98	– naprawy dachów
202 741,96	– pozostałe niezbędne prace remontowe
<hr/>	
<b>11 569 026,72</b>	<b>– poz. B IV Aktywa bilansu</b>

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi ewidencję wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości. Prace remontowe oraz związane z termomodernizacją i fotowoltaiką wykonywane są na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Planu Rzeczowo-Finansowego Remontów.

W/w ewidencja stanowi załącznik do sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa.

W skład zasobów spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. wchodziło 17 nieruchomości mieszkalnych, dla których zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych jednostka prowadzi odrębną ewidencję przychodów i kosztów i ich rozliczenie.

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO  
ZA OKRES OD 01.01.2025r. DO 31.12.2025r.**

<b>Zwiększenia do 31.12.2025 r.</b>	
Odpis z lokali mieszkalnych	1 329 085,20
Odpis na remonty dźwigów	386 311,60
Odpis na ciągi komunikacyjne	96 912,00
Odpis na fundusz celowy termomodernizacja	1 315 846,30
Odpis na fundusz celowy fotowoltaika	235 442,91
Odpis Sternicza 127	9 223,68
Odpis Sternicza 125A	4 287,91
Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025r.	-65 530,04
<b>RAZEM:</b>	<b>3 311 579,56</b>
<b>Zmniejszenia do 31.12.2025 r.</b>	
<b>REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH</b>	
Remont dźwigów	386 311,60
<b>WYMIANA PRZYŁĄCZY WODOCIĄGOWYCH</b>	
Wymiana przyłącza wodociągowego	91 608,94
<b>POLIMERYZACJA INSTALACJI GAZOWEJ</b>	
Polimeryzacja instalacji gazowej	269 004,96
<b>PRACE WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO</b>	
Remont pokontrolny pionów wentylacyjnych	22 525,56
Prace remontowe po przeglądach bieżących konstrukcji budynków	304 486,14
<b>INNE PRACE : BRUKARSKIE, DEKARSKIE ELEKTRYCZNE WODNO-KANALIZACYJNE</b>	
Naprawy nawierzchni jezdni, chodników i oznakowanie pionowe i poziome dróg	49 519,96
Naprawa obróbek i pokryć dachowych	53 008,11
Usuwanie awarii	126 042,37
Prace wg decyzji Rad Budynków	38 193,25
Remont balustrad balkonowych	293 214,45
Wydatki Sternicza 127	27 246,96
Termomodernizacja	1 268 993,71
Instalacja fotowoltaiki	481 855,32
<b>RAZEM:</b>	<b>3 412 011,33</b>
<b>Saldo Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2025 r.</b>	<b>-100 431,77</b>

### Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusz Remontowy na 31.12.2025r.

Wpływy 2025r.							Wydatki 2025r.	saldo BZ nieruchomości na 31.12.2025 r.
Adres	metraż	saldo z BO z 2025r.	naliczenia fundusz remontowy	naliczenia fundusz remontowy - ciągi komunikacyjne	naliczenie funduszu remontowego dźwigów	razem		
L2	3 520,40	-1 301 154,89	60 171,56	5 184,00	20 080,96	-1 215 718,37	17 700,12	-1 233 418,49
L2A	4 500,49	-854 353,38	75 933,84	6 624,00	26 428,20	-745 367,34	16 280,55	-761 647,89
L4	10 632,97	-99 980,88	182 235,17	12 744,00	61 779,12	156 777,41	358 496,92	-201 719,51
L6	10 638,81	-598 667,09	180 732,84	12 744,00	61 713,48	-343 476,77	112 504,28	-455 981,05
L12	5 634,70	-720 514,92	96 160,44	5 544,00	33 554,64	-585 255,84	159 483,81	-744 739,65
R2	6 210,99	-1 549 237,14	106 909,41	9 648,00	35 264,64	-1 397 415,09	140 155,17	-1 537 570,26
R3	2 952,00	-1 106 620,42	50 326,46	3 456,00		-1 052 837,96	43 504,65	-1 096 342,61
R4	4 015,50	-659 271,66	67 460,40	4 608,00		-587 203,26	143 949,55	-731 152,81
R5	1 728,30	-602 183,57	29 035,44	1 728,00		-571 420,13	8 761,72	-580 181,85
R6	6 193,50	-1 269 329,67	104 672,29	9 792,00	35 139,00	-1 119 726,38	104 276,43	-1 224 002,81
R7	2 944,11	-764 919,12	49 505,16	3 456,00		-711 957,96	178 014,78	-889 972,74
R9	5 756,70	73 676,96	97 019,24	5 688,00	33 813,24	210 197,44	69 741,39	140 456,05
St129	3 929,46	-607 589,10	67 564,32	5 472,00	22 331,76	-512 221,02	83 444,15	-595 665,17
St131	3 909,99	-480 714,35	66 433,87	4 680,00	22 754,40	-386 846,08	91 103,19	-477 949,27
S1	5 614,40	-323 831,05	94 924,76	5 544,00	33 452,16	-189 910,13	106 498,63	-296 408,76
Zyski z prowadzonej działalności inwestycyjnej w latach 2013 do 2024 przekazane na Fundusz Remontowy		10 677 961,97				10 677 961,97		10 677 961,97
<b>Razem</b>	78 182,32	-186 728,31	1 329 085,20	96 912,00	386 311,60	1 625 580,49	1 633 915,34	-8 334,85
St127	3 465,13	18 447,36	9 223,68			27 671,04	27 246,96	424,08
St125A	2 210,16		4 287,91			4 287,91	0,00	4 287,91
<b>Ogółem FR</b>	83 857,61	-168 280,95	1 342 596,79	96 912,00	386 311,60	1 657 539,44	1 661 162,30	-3 622,86

### Zestawienie wpływów i wydatków na Fundusze Celowe na 31.12.2025r.

Adres	metraż	Wpływy					Wydatki			różnica
		saldo z BO z 2025r.	naliczenia funduszu celowego termomodernizacja	saldo z BO z 2025r.	naliczenia funduszu celowego fotowoltaika	razem	termomodernizacja	instalacja fotowoltaiki	razem	
L2	3 520,40	9 556,40	44 501,24	6 148,75	11 335,13	71 541,52	256 993,30	9 504,37	266 497,67	-194 956,15
L2A	4 500,49	-177 816,10	45 365,52	6 874,80	13 503,84	-112 071,94	211 512,13	10 336,67	221 848,80	-333 920,74
L4	10 632,97	-25 136,27	137 802,72	-13 605,19	19 144,18	118 205,44	18 190,29	15 538,78	33 729,07	84 476,37
L6	10 638,81	75 286,03	157 029,61	-3 512,51	24 256,92	253 060,05	204 227,49	15 543,74	219 771,23	33 288,82
L12	5 634,70	120 131,39	131 175,84	7 740,99	16 906,20	275 954,42	75 807,25	11 298,84	87 106,09	188 848,33
R2	6 210,99	26 113,24	105 091,32	-90 891,44	19 378,20	59 691,32	117 674,65	-5 080,23	112 594,42	-52 903,10
R3	2 952,00	36 354,57	44 988,73	7 675,86	13 460,88	102 480,04	48 154,94	9 552,31	57 707,25	44 772,79
R4	4 015,50	47 406,05	53 968,32	6 332,39	12 528,36	120 235,12	77 002,45	9 925,25	86 927,70	33 307,42
R5	1 728,30	940,32	39 819,96	-16 832,93	11 614,20	35 541,55	19 924,93	59 315,46	79 240,39	-43 698,84
R6	6 193,50	45 838,35	95 131,68	-2 951,09	17 837,64	155 856,58	42 322,07	11 772,89	54 094,96	101 761,62
R7	2 944,11	28 013,91	45 221,76	-90 911,89	13 425,48	-4 250,74	58 816,33	232 130,38	290 946,71	-295 197,45
R9	5 756,70	99 348,46	131 252,76	5 335,06	13 816,08	249 752,36	89 686,70	11 402,31	101 089,01	148 663,35
St129	3 929,46	-51 817,00	92 420,64	-8 769,75	13 674,36	45 508,25	12 690,49	57 316,23	70 006,72	-24 498,47
St131	3 909,99	-34 926,00	91 016,99	10 759,72	23 108,04	89 958,75	17 932,07	22 016,67	39 948,74	50 010,01
S1	5 614,40	76 882,72	101 059,21	3 182,07	11 453,40	192 577,40	18 058,62	11 281,65	29 340,27	163 237,13
<b>Razem</b>	<b>78 182,32</b>	<b>276 176,07</b>	<b>1 315 846,30</b>	<b>-173 425,16</b>	<b>235 442,91</b>	<b>1 654 040,12</b>	<b>1 268 993,71</b>	<b>481 855,32</b>	<b>1 750 849,03</b>	<b>-96 808,91</b>

**Wynik zrealizowany w roku obrotowym na GZM poszczególnych nieruchomości oraz działalności gospodarczej  
Spółdzielni**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	WYNIK		Dochód z pożytków	Nadpłata	Niedopłata
				Nadpłata	Niedopłata			
1	Lazurowa 2	154 954,82	217 444,49		62 489,67	6 798,19		55 691,48
2	Lazurowa 2A	197 046,34	270 432,11		73 385,77	19 970,43		53 415,34
3	Lazurowa 4	469 079,08	722 506,27		253 427,19	13 746,49		239 680,70
4	Lazurowa 6	467 960,20	727 521,99		259 561,79	16 735,72		242 826,07
5	Lazurowa 12	247 660,33	389 925,63		142 265,30	22 216,81		120 048,49
6	Rozłogi 2	273 635,49	435 330,88		161 695,39	24 514,84		137 180,55
7	Rozłogi 3	130 690,55	203 727,47		73 036,92	151,89		72 885,03
8	Rozłogi 4	175 827,91	289 442,84		113 614,93	410,79		113 204,14
9	Rozłogi 5	75 982,41	143 507,48		67 525,07	676,45		66 848,62
10	Rozłogi 6	271 500,91	437 730,84		166 229,93	18 663,26		147 566,67
11	Rozłogi 7	129 113,88	247 426,82		118 312,94	4 547,36		113 765,58
12	Rozłogi 9	251 882,49	395 088,18		143 205,69	7 693,05		135 512,64
13	Sternicza 129	174 296,46	260 327,44		86 030,98	12 877,15		73 153,83
14	Sternicza 131	171 537,84	265 010,17		93 472,33	16 450,37		77 021,96
15	Siemiatycka 1	245 712,51	385 228,76		139 516,25	19 137,48		120 378,77
16	Sternicza 125A	411 988,43	467 252,33		55 263,90			55 263,90
17	Sternicza 127	1 009 890,43	1 078 270,51		68 380,08			68 380,08
	Razem:			0,00	2 077 414,13		0,00	1 892 823,85
	Razem wynik na GZM:	4 858 760,08	6 936 174,21		2 077 414,13	184 590,28		1 892 823,85

**Działalność gospodarcza Spółdzielni - wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu itp.**

<b>Wynik na działalności gospodarczej</b>	<b>1 475 068,76</b>	<b>1 318 775,38</b>	<b>156 293,38</b>
---	---------------------	---------------------	-------------------

## Wyjaśnienia do Rachunku Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami według wariantu porównawczego i prezentuje :

- a) wynik uzyskany na GZM nieruchomości **-2 077 414,13 zł**
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości **0,00 zł**
  - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości **-2 077 414,13 zł**
- b) wynik uzyskany z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości **netto 2 507 071,78 zł.**

### Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2025r.

Wyszczególnienie	Cała Spółdzielnia	GZM	Działalność gospodarcza
Przychody	22 448 582,15	19 917 451,78	2 531 130,37
Przychody operacyjne	416 002,00	0,00	416 002,00
Przychody finansowe	29 387,53	0,00	29 387,53
Przychody ze sprzedaży lokali Lazurowe Apartamenty	2 336 739,55	0,00	2 336 739,55
<b>Przychody bilansowe</b>	<b>25 230 711,23</b>	<b>19 917 451,78</b>	<b>5 313 259,45</b>
Koszty dział. Oper	24 141 667,60	21 994 865,91	2 146 801,69
Koszty operacyjne	410 438,06	0,00	410 438,06
Koszty finansowe	1 965,92	0,00	1 965,92
<b>Koszty bilansowe</b>	<b>24 554 071,58</b>	<b>21 994 865,91</b>	<b>2 559 205,67</b>
<b>Dochód bilansowy</b>	<b>676 639,65</b>	<b>-2 077 414,13</b>	<b>2 754 053,78</b>
Przychody nkup	1 687,96		1 687,96
<b>Przychody podatkowe</b>	<b>25 229 023,27</b>	<b>19 917 451,78</b>	<b>5 311 571,49</b>
Koszty nkup	1 965,92		1 965,92
<b>Koszty podatkowe</b>	<b>24 552 105,66</b>	<b>21 994 865,91</b>	<b>2 557 239,75</b>
<b>Wynik podatkowy</b>	<b>676 917,61</b>	<b>-2 077 414,13</b>	<b>2 754 331,74</b>
<b>Dochody zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 Ustawy o PDOP</b>		<b>-2 077 414,13</b>	<b>1 454 427,13</b>
Podstawa podatku			1 299 904,61
Podatek 19%			<b>246 982,00</b>
<b>Zysk netto</b>			<b>2 507 071,78</b>

**Struktura rzeczowa przychodów netto****Przychody z prowadzonej działalności za 2025 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Treść</b>	<b>Ogółem</b>	<b>Lokale Mieszkalne</b>	<b>Lokale Użytkowe</b>
1.	Przychody z eksploatacji podstawowej	11 592 074,26	9 383 803,17	2 208 271,09
2.	Przychody c.o.	6 016 674,30	5 787 333,41	229 340,89
3.	Przychody c.w.	2 169 849,56	2 145 212,09	24 637,47
4.	Przychody gaz	192 143,88	191 918,28	225,60
5.	Przychody wywozu nieczystości	973 896,49	932 880,00	41 016,49
6.	Przychody zimnej wody	1 503 943,66	1 476 304,83	27 638,83
	<b>Razem:</b>	<b>22 448 582,15</b>	<b>19 917 451,78</b>	<b>2 531 130,37</b>

**Pozostałe przychody operacyjne**

<b>Treść</b>	<b>Stan na 31.12.2025r.</b>
<b>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>2 336 739,55</b>
<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>416 002,00</b>
- zwrot kosztów komorniczych, sądowych i innych	73 469,08
- przychody z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	136 533,00
- przychody z tytułu Zarządzania WM Szeligowska 6A,6,8,10	205 999,92
<b>Razem:</b>	<b>2 752 741,55</b>

W pozostałych przychodach operacyjnych wykazano zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych na kwotę 2 336 739,55 zł przy przychodach 24 422 341,91 zł i koszcie własnym 22 085 602,36 zł.

**Przychody finansowe**

<b>Treść</b>	<b>Stan na 31.12.2025r.</b>
<b>Odsetki za zwłokę lokale mieszkalne - otrzymane</b>	<b>28 441,45</b>
<b>Odsetki za zwłokę lokale użytkowe - otrzymane</b>	<b>927,68</b>
<b>Odsetki od lokat i rachunków bankowych - otrzymane</b>	<b>18,40</b>
<b>Razem:</b>	<b>29 387,53</b>

## Struktura rzeczowa kosztów

### Koszty z prowadzonej działalności za 2025 r.

Lp.	Treść	Ogółem	Lokale Mieszkalne	Lokale Użytkowe
1.	Koszty działalności podstawowej	13 085 279,84	11 268 703,51	1 816 576,33
2.	Koszty co	6 179 823,66	5 951 897,64	227 926,02
3.	Koszty cw	2 132 184,01	2 105 391,68	26 792,33
4.	Koszty gazu	261 373,91	261 148,31	225,60
5.	Wywóz nieczystości	973 896,49	932 880,00	41 016,49
6.	Koszty zimnej wody	1 509 109,69	1 474 844,77	34 264,92
	<b>Razem:</b>	<b>24 141 667,60</b>	<b>21 994 865,91</b>	<b>2 146 801,69</b>

### Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Stan na 31.12.2025r.
<b>Inne koszty operacyjne ogółem</b>	<b>410 438,06</b>
- koszty spraw sądowych , odszkodowania	22 511,49
- koszty z tytułu RODO	54 858,00
- koszty z tytułu Zarządzania WM Sternicza 96, 98, 100	133 327,45
- koszty z tytułu Zarządzania WM Szeligowska 6A,6,8,10	199 741,12

### Koszty finansowe

Treść	Stan na 31.12.2025r.
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>1 965,92</b>
Zapłacone odsetki ustawowe	0,00
Zapłacone odsetki budżetowe	1 965,92

### Propozycje co do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zgodnie z art. 5 pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wypracowany wynik finansowy netto z działalności gospodarczej i inwestycyjnej spółdzielni za 2025 rok zostanie przeznaczony na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz dofinansowanie funduszu remontowego spółdzielni.

**Propozycja podziału nadwyżki bilansowej (zysk na działalności gospodarczej) za 2025r.**

Wyszczególnienie	Kwota w zł
<b>1. Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej:</b>	<b>2 507 071,78</b>
<b>2. Proponowany podział :</b>	
a) sfinansowanie nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącej GZM poszczególnych nieruchomości za 2025 r.	2 007 071,78
b) zwiększenie Funduszu Remontowego dla członków Spółdzielni	500 000,00

**Struktura kapitału podstawowego**

Wyszczególnienie Kapitałów - FUNDUSZY	Stan na dzień 01.01.2025r	Zwiększenia w roku 2025	Zmniejszenia w roku 2025	Stan na dzień 31.12.2025r.
Fundusz Udziałowy	147 388,93	0,00	0,00	147 388,93
Fundusz wkładów Budowlanych	11 718 738,86	188 766,92	831 681,26	11 075 824,52
Fundusz Podstawowy	11 866 127,79	188 766,92	831 681,26	11 223 213,45
Fundusz Zasobowy:	16 240 438,84	0,00	245 418,87	15 995 019,97
w tym wpisowe	819 765,52	0,00	0,00	819 765,52
Wartość gruntu	79 171,10	0,00	693,05	78 478,05
Zysk netto roku obrotowego	270 346,81	2 507 071,78	270 346,81	2 507 071,78
<b>Razem:</b>	<b>28 456 084,54</b>	<b>2 695 838,70</b>	<b>1 348 139,99</b>	<b>29 803 783,25</b>

**Struktura zobowiązań długoterminowych:**

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2025r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
1.	Rozrachunki z tytułu gwarancji	6 262 189,44	6 262 834,30
2.	Rozrachunki z tytułu wpłaconych zaliczek na budowę lokali w Lazurowych Apartamentach i Lazurowej Przystani	33 569 047,46	11 048 301,61
3.	Rozrachunki z tytułu kaucji lokali użytkowych	226 901,26	229 301,26
4.	Rozrachunki z tytułu parkingów	359 164,45	373 164,45
5.	Rozrachunki z tytułu inwestycji		8 247 464,45
6.	Rozrachunki z tytułu wymiany dźwigów		1 084 513,87
	<b>Razem:</b>	<b>40 417 302,61</b>	<b>27 245 579,94</b>

Wnoszone przez nabywców lokali w realizowanych inwestycjach, na podstawie zawartych umów o budowę lokalu, zaliczki na wkład budowlany (konto 806) do momentu przeniesienia prawa do lokalu w odrębną własność traktowane są jako zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów i ujmowane są w bilansie w pozycji B.II.2. Powyższe jest zgodne z Komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę **27 245 579,94 zł** i obejmują: zaliczki na wkłady budowlane w kwocie 11 048 301,61 zł, gwarancje z tytułu należytego wykonania prac remontowych w kwocie 6 262 834,30 zł, kaucje lokali użytkowych w kwocie 229 301,26 zł, kaucje na budowę miejsc postojowych przy budynkach mieszkalnych w kwocie 373 164,45 zł, zobowiązania spłacane w ratach dotyczące wymiany dźwigów z maszynownią na kwotę 1 084 513,87 zł, zobowiązania z tytułu prowadzonej inwestycji „Lazurowa Oaza” w kwocie 8 247 464,45 zł. W 2025 roku została podpisana umowa finansowa w sprawie odroczenia płatności uwarunkowana sprzedażą lokali w inwestycji.

#### Struktura rezerw na zobowiązania:

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2025r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
1.	Rezerwa na odprawy emerytalne		12 383,04
	<b>Razem:</b>	<b>0,00</b>	<b>12 383,04</b>

#### Struktura zobowiązań krótkoterminowych

##### Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych

Lp.	Zobowiązania	Stan na dzień 01.01.2025r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
1.	Rozrachunki z dostawcami o okresie spłaty do 12 m-cy	5 551 743,29	5 308 819,47
2.	Rozrachunki z tytułu lok. mieszkalnych	467 723,15	528 388,52
3.	Rozrachunki z tytułu lok. użytkowych i miejsc postojowych	15 462,83	27 866,07
4.	Rozrachunki z tytułu podatku VAT, PIT-4, PFRON, ZUS	301 568,85	423 083,11
5.	Pozostałe rozrachunki	1 994 893,70	2 434 513,07
	<b>Razem:</b>	<b>8 331 391,82</b>	<b>8 722 670,24</b>

### **Zakładowy Fundusz Świadczeń Specjalnych (fundusz specjalny)**

Stan funduszu na dzień 01.01.2025r.	55,46
Zwiększenia w roku	58 212,86
Zmniejszenia w roku	58 193,47
Saldo funduszu na dzień 31.12.2025r.	74,85

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **8 722 745,09 zł** i obejmują: bieżące rozrachunki z dostawcami, rozrachunki budżetowe i rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych na kwotę 6 288 157,17 zł oraz fundusze specjalne na kwotę 74,85 zł.

Pozostałe rozrachunki w wysokości 2 434 215,37 zł obejmują w szczególności wyrównanie opłat wieczystego użytkowania zgodnie z prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego na kwotę 2 354 181,81 zł.

W odniesieniu do wysokości kwoty wyrównania opłat za wieczyste użytkowanie gruntu za lata 2014 – 2018, w dniu 26.01.2023r. i 16.02.2023r. Zarząd spółdzielni wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty w całości, w którym zarzucono:

- błędne obliczenie kwoty roszczenia, bez uwzględnienia dokonywanych przez Pozwaną spłat, a także wyłączenia części nieruchomości spod użytkowania wieczystego w wyniku uwłaszczenia;
- błędne wskazanie powierzchni nieruchomości jaką uwzględniono do obliczenia wysokości opłaty za lata 2019 do 2022 r. tj. oparcie obliczeń o powierzchnię 8 502 m<sup>2</sup> zamiast 7 328 m<sup>2</sup>;
- podniesiono, że Powód nie wykazał w poddającej się kontroli czy to sądu czy biegłego podstawy do ustalenia wysokości roszczenia oraz konkretnych nieruchomości jakich dotyczy opłata;
- podniesiono zarzut przedawnienia roszczeń Powoda w zakresie opłat za użytkowanie wieczyste za okres od 2014 do 2018 r.;
- wniesiono o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego z zakresu rachunkowości celem ustalenia wysokości zaległości Pozwanej na rzecz Powoda z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem spłat dokonanych przez Pozwaną oraz z uwzględnieniem prawidłowej powierzchni nieruchomości objętych użytkowaniem wieczystym oraz z uwzględnieniem przekształcenia po 1 stycznia 2019 r. prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla części nieruchomości pozostających w zasobach Pozwanej za lata 2014 do 2022.

### **Bierne rozliczenia międzyokresowe:**

Stan na dzień 31.12.2025r.

94 374,64	– rozliczenie mediów za 2025 rok
1 413 720,24	– zaliczki na poczet zwiększonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (nierozstrzygnięte odwołanie do SKO)
52 550,37	– rozliczenie mediów Sternicza 127 i 125A za 2025 rok
238 997,48	– wymiana ciepłomierzy i wodomierzy
15 583,20	– grant - odnawialne źródła energii rozlicz. krótkookresowe
4 672,32	– grant - magazyn energii rozlicz. krótkookresowe
50 007,88	– grant - odnawialne źródła energii rozlicz. długoterminowe
17 178,32	– grant - magazyn energii rozlicz. długoterminowe
200 000,00	– dofinansowanie działalności inwestycyjnej spółdzielni
<hr/>	
<b>2 087 084,45</b>	<b>– poz. B IV Pasywa bilansu</b>

Spółdzielnia otrzymała 2 granty związane z funduszem celowym fotowoltaiki. Grant na odnawialne źródło energii z BGK (OZE – panele fotowoltaiczne) w wysokości 66 889,68 zł. Dotacja z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy na dofinansowanie magazynu energii w wysokości 22 240,00 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **67 871 575,77 zł.**

### **Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu**

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w roku obrotowym 2025 wynosiło:

Pracownicy ogółem	- 22,42 etatów
z tego	
Pracownicy umysłowi	- 16,58 etatów
Pracownicy fizyczni	- 5,84 etatów

### **Informacja o wypłaconych wynagrodzeniach osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących**

Wynagrodzenie wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółdzielnię za rok obrotowy 2025.

Zarządzających - Zarząd Spółdzielni 588 000,00 zł brutto

Nadzorujących - Rada Nadzorcza Spółdzielni 229 967,35 zł brutto

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie udzielono pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółdzielni.

## **Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2025 wynosi 25 000,00 zł + VAT.

## **Informacja o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych**

W prezentowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto żadnych zdarzeń dotyczących roku ubiegłego.

## **Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zmiany zasad polityki rachunkowości, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ma ustawowego obowiązku sporządzania Zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym i Rachunku przepływów pieniężnych za rok 2025 – pozycji wymienionych w załączniku nr 1 do Ustawy o rachunkowości.

## **Inne informacje**

Informujemy, że agresja Rosji na Ukrainę, która trwa już przeszło cztery lata oraz nałożone przez Unię Europejską sankcje na Rosję i Białoruś mają negatywny wpływ na sytuację gospodarczą i ekonomiczną kraju w tym Spółdzielni. Dotyczy to głównie wzrostu cen na rynku paliw i energii, zmiany minimalnego wynagrodzenia oraz inflacji, która za 2025 rok wyniosła 3,6 %. Bezpośrednio przełożyło się to na zwiększenie kosztów utrzymania i remontów budynków mieszkalnych. Pomimo iż taryfy opłat za energię ciepłą w 2025 roku wzrosły dwukrotnie w styczniu i maju. Od 1 lipca 2025 roku nastąpiła całkowita likwidacja rządowych dopłat do kosztów zużycia energii elektrycznej, ciepłej i gazu tzw. Tarcza energetyczna. To oznacza, że członkowie Spółdzielni, będą ponosić zwiększone opłaty za zużycie mediów w lokalu mieszkalnym.

Warszawa, dnia 23 kwietnia 2026 r.

## Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2026-04-23 16:37:41	Dorota Agnieszka Dolota
2026-04-23 16:38:11	Zbigniew Lucjan Gaca-Richter