



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

z siedzibą w Włocławku (87-800), przy ulicy Broniewskiego 7



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

z siedzibą w Włocławku (87-800), przy ulicy Broniewskiego 7

dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej

SPRAWOZDANIE Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”** („Spółdzielnia, Jednostka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz statutem Jednostki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

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 38/1/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego), z późn. zm. („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz.U. 2025, poz. 1891 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Jednostki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów Nr 207/7a/2023 z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. („Kodeks etyki”) 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 etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki 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.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki 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 Jednostkę przepisami prawa i statutem, 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 Jednostki 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, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Jednostki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Jednostki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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 Jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki 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 błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki 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 Jednostka 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.

INNE INFORMACJE, W TYM SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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, w zakresie nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Jednostce 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 Ryszard Łyszczek, działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.



KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Ryszard Łyszczek

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 4 808



KPW Audytor Sp. z o.o.

jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 19.03.2026 roku

Sprawozdanie finansowe

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

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

Data sporządzenia: 2026-03-06

Wariant sprawozdania: 2

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

Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa firmy

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"

Siedziba albo miejsce zamieszkania

Województwo

Kujawsko-Pomorskie

Powiat

Włocławek

Gmina

Włocławek

Miejscowość

Włocławek

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Identyfikator podatkowy NIP

NIP

8880005369

Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.

Numer KRS

0000064540

Okres objęty sprawozdaniem

Od dnia

2025-01-01

Do dnia

2025-12-31

Sprawozdanie zawiera dane łączne (w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe)

Sprawozdanie zawiera dane łączne

NIE

Kontynuacja działalności

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

TAK

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

TAK

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Środki trwałe i wartości materialne i prawne wycenia się wg wartości księgowej i umarza się stosując zasady i stawki przewidziane w przepisach podatkowych. Wyjątek od tej zasady stanowi prawo wieczystego użytkowania gruntu. Stawka umorzenia tego składnika aktywów wynosi 1,5%. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zobowiązania, kredyty i pożyczki zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Materiały wycenia się według cen zakupu w drodze szczegółowej identyfikacji.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z uwzględnieniem specyfiki działalności statutowej spółdzielni. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przechodzi przez rozliczenia międzyokresowe na rok następny. Wynik (zysk) z własnej działalności gospodarczej podlega podziałowi przez walne zgromadzenie.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią.

pozostałe

W spółdzielni nie tworzy się rezerw z tytułu: kwoty zaległych urlopów z ubiegłego roku, przewidzianych wypłat na odprawy emerytalno - rentowe w latach następnych, przewidywanych wypłat nagród jubileuszowych w latach następnych.

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

...
120.65

Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta

...
TAK

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356	Bilans 2025	
Wyszczególnienie	Stan na 2024-12-31	Stan na 2025-12-31
Aktywa	169 276 857,30	170 380 464,87
A. Aktywa trwałe	121 158 233,59	117 752 188,38
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	120 184 983,84	117 066 360,87
1. Środki trwałe	120 180 987,24	117 057 464,77
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	58 965 855,79	58 572 923,61
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż. lądowej i wodnej	60 976 282,10	58 310 918,49
c) urządzenia techniczne i maszyny	128 255,58	95 948,00
d) środki transportu	101 260,44	70 581,34
e) inne środki trwałe	9 333,33	7 093,33
2. Środki trwałe w budowie	3 996,60	8 896,10
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	700 174,92	428 678,19
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	700 174,92	428 678,19
IV. Inwestycje długoterminowe	273 074,83	257 149,32
1. Nieruchomości	270 502,83	254 577,32
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	2 572,00	2 572,00
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 długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w poz. jedn., 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
c) w pozostałych jednostkach	2 572,00	2 572,00
- udziały lub akcje	2 572,00	2 572,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	48 118 623,71	52 628 276,49
I. Zapasy	182 480,79	182 581,88
1. Materiały	182 480,79	182 581,88
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	2 970 037,75	2 918 588,81
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) 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
b) inne	0,00	0,00

2. Należności od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangaż. w kapitale	0,00	0,00
a) 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
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	2 970 037,75	2 918 588,81
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 512 226,09	2 432 755,59
- do 12 miesięcy	2 512 226,09	2 432 755,59
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	8 982,78	7 136,55
c) inne	435 781,76	457 800,19
d) dochodzone na drodze sądowej	13 047,12	20 896,48
III. Inwestycje krótkoterminowe	41 137 153,35	46 594 995,93
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 137 153,35	46 594 995,93
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	41 137 153,35	46 594 995,93
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 237 153,35	3 204 995,93
- inne środki pieniężne	33 900 000,00	43 390 000,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 828 951,82	2 932 109,87
- fundusz remontowy	3 505 202,43	2 668 690,92
-nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	0,00	0,00
-pozostałe rozliczenia międzyokresowe	323 749,39	263 418,95
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa	169 276 857,30	170 380 464,87
A. Kapitał (fundusz) własny	129 163 372,70	127 464 717,26
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	59 463 161,73	56 971 540,84
- fundusz udziałowy	530 158,00	515 046,61
- fundusz wkładów mieszkaniowych	3 636 845,08	3 306 553,73
- fundusz wkładów budowlanych	55 296 158,65	53 149 940,50
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	66 962 116,87	67 852 427,95
- nadwyżka wart. sprzed. (wart. emisyjnej) nad wart. nominalną udziałów	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	9 171,67	9 171,67
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
- zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
IV. 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
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	2 728 922,43	2 631 576,80
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40 113 484,60	42 915 747,61
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 499 563,61	950 325,41
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

3. Wobec pozostałych jednostek	1 499 563,61	950 325,41
a) kredyty i pożyczki	1 499 563,61	950 325,41
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	37 739 356,04	41 542 080,89
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) 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
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec poz. jedn., w których jedn. posiada zaang. w kapitale	0,00	0,00
a) 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
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	14 796 268,71	14 112 609,06
a) kredyty i pożyczki	457 812,46	503 776,71
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 406 842,77	4 122 033,55
- do 12 miesięcy	4 406 842,77	4 122 033,55
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	1 237 099,61	1 414 269,32
h) z tytułu wynagrodzeń	346 179,90	400 828,90
i) inne	8 348 333,97	7 671 700,58
4. Fundusze specjalne	22 943 087,33	27 429 471,83
IV. Rozliczenia międzyokresowe	874 564,95	423 341,31
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	874 564,95	423 341,31
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	874 564,95	423 341,31

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356	Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) 2025	
Wyszczególnienie	Stan na 2024-12-31	Stan na 2025-12-31
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	72 779 705,35	73 874 092,54
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	72 029 223,12	73 383 806,21
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie –)	11 384,03	2 470,70
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	693 639,96	487 815,63
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów	45 458,24	0,00
B.Koszty działalności operacyjnej	71 962 140,27	73 515 091,94
I.Amortyzacja	123 418,35	135 475,10
II.Zużycie materiałów i energii	34 093 108,55	32 239 431,42
III.Uслуги obce	7 257 472,00	8 452 052,84
IV.Podatki i opłaty, w tym:	6 097 023,34	7 701 433,26
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.Wynagrodzenia	11 272 414,25	11 674 276,97
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 655 459,86	2 813 205,60
– emerytalne	1 057 968,17	1 101 867,05
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	10 456 878,04	10 499 216,75
VIII.Wartość sprzedanych towarów	6 365,88	0,00
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	817 565,08	359 000,60
D.Pozostałe przychody operacyjne	852 363,13	699 398,43
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	294 302,72	227 268,84
II.Dotacje	0,00	18 977,92
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.Inne przychody operacyjne	558 060,41	453 151,67
E.Pozostałe koszty operacyjne	113 281,22	134 217,85
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	113 281,22	134 217,85
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 556 646,99	924 181,18
G.Przychody finansowe	1 500 827,66	1 591 956,23
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	176,54	2 244,58
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:	176,54	2 244,58
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	1 500 651,12	1 589 711,65
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.Inne	0,00	0,00
H.Koszty finansowe	5,25	0,00
I.Odsetki, w tym:	0,00	0,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.Inne	5,25	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F + G – H)	3 057 469,40	2 516 137,41
J.Podatek dochodowy	518 958,00	528 484,00
K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	190 411,03	643 923,39
- Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	190 411,03	643 923,39
- Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
L.Zysk (strata) netto (I – J – K)	2 228 099,37	2 243 730,02

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym 2025	
	Wyszczególnienie	Stan na 2024-12-31
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	129 790 882,40	129 163 372,70
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	129 790 882,40	129 163 372,70
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	62 061 583,73	59 463 161,73
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 598 422,00	-2 491 620,89
a) zwiększenie (z tytułu)	502 694,63	484 791,55
- wydania udziałów	0,00	0,00
- wpłaty wkładów mieszkaniowych i budowlanych	5 731,91	5 394,15
- waloryzacja wkładów-zmiany,eksmisje,przepisanie członk.oddanie do Sp-ni	0,00	0,00
- zdjęcie z ewidencji dotychcz.umorzenia lok.przenies w odrębną własność	496 962,72	479 397,40
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 101 116,63	2 976 412,44
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
- wypłaty udziałów	14 350,45	15 111,39
- umorzenie zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych	2 061 535,41	2 045 561,09
- zdjęcie z ewidencji wartości pocz. gruntów zw z wyodrębn.lokali	0,00	0,00
- zdjęcie z ewidencji wartości pocz.lokali i bud. przenies. we włas.odrębną	1 025 230,77	915 739,96
- zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych	0,00	0,00
inne(w tym:storno różnicy umorzeń i wkładów dot. przen.prawa w odręb.własni)	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	59 463 161,73	56 971 540,84
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	65 649 544,63	66 962 116,87
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 312 572,24	890 311,08
a) zwiększenie (z tytułu)	2 151 833,65	1 643 319,27
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	1 926 066,04	1 463 053,16
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- wpisowe	0,00	0,00
- korekty umorzenia z lat ubiegłych lokali wyodrębnionych	0,00	0,00
- zdjęcia z ewid.dotych.umorz.wiecz.użytk.gruntu w związku z jego sprzedażą	15 431,44	33 419,87
- inne	210 336,17	146 846,24
- zdjęcie z ewidencji wartości lokali wyodrębnionych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	839 261,41	753 008,19
- pokrycia straty	0,00	0,00
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu	27 610,92	22 599,36
- umorzenie zasobów mieszkaniowych	38 738,46	35 618,40
- spłata umorzenia bankowego przy przekształcenia prawa lokat.w odrębną własność	81 025,11	53 124,65
- zdjęcie z ewid.wiecz.użyt.gruntów w związku z ich wykupem na własność i ze sprzedażą	112 962,03	101 352,64
- zdjęcie z ewid.gruntów własnych związku z wyodrębnieniem lokali	329 138,15	301 330,34
- zdjęcie z ewid.wartości początkowej lokali wyodrębnionych	249 623,90	175 204,07
- waloryzacja wkładów (przeniesienie majątku na wkłady)	162,84	162,84
- inne	0,00	63 615,89
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	66 962 116,87	67 852 427,95
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	9 171,67	9 171,67
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
3.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	9 171,67	9 171,67
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 070 582,37	2 728 922,43

5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 070 582,37	2 728 922,43
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
5.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 070 582,37	2 728 922,43
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 070 582,37	2 728 922,43
-fundusz remontowy celowy	0,00	0,00
-fundusz remontowy celowy-modern dźwigów	0,00	500 000,00
-fundusz zasobowy	1 500 000,00	1 463 053,16
-działalność społeczna,oświatowa i kulturalna dla osiedla	30 000,00	30 000,00
-fundusz remontowy nieruchomości	32 345,40	45 458,24
-fundusz remontowy mienia Spółdzielni	508 236,97	500 000,00
-pokrycie niedoboru na GZM	0,00	190 411,03
-pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM w latach przyszłych	0,00	0,00
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4 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
5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	2 728 922,43	2 631 576,80
a) zysk netto	2 728 922,43	2 631 576,80
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	129 163 372,70	127 464 717,26
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	126 434 450,27	124 833 140,46

Wyszczególnienie	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) 2025	
	Stan na 2024-12-31	Stan na 2025-12-31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 947 129,87	5 395 873,54
I. Zysk (strata) netto	2 728 922,43	2 631 576,80
II. Korekty razem	218 207,44	2 764 296,74
1. Amortyzacja	123 418,35	135 475,10
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-195 384,64	-134 651,54
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-294 302,72	-227 268,84
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-21 167,92	-101,09
7. Zmiana stanu należności	254 790,76	-322 945,67
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	540 259,50	3 756 760,60
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	284 194,18	445 618,31
10. Inne korekty	-473 600,07	-888 590,13
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	2 947 129,87	5 395 873,54
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	316 523,64	173 562,33
I. Wpływy	405 518,16	234 663,90
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	308 815,22	232 419,34
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	176,54	2 244,56
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	176,54	2 244,56
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	176,54	2 244,56
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	96 526,40	0,00
II. Wydatki	88 994,52	61 101,57
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	76 647,55	61 101,57
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	12 346,97	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	316 523,64	173 562,33
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	129 226,93	-111 593,29
I. Wpływy	1 205 225,55	1 010 954,19
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1 038 300,00	834 401,11
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	166 925,55	176 553,08
II. Wydatki	1 075 998,62	1 122 547,48
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	508 632,36	619 273,53
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	567 361,01	503 273,95
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	5,25	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	129 226,93	-111 593,29
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	3 392 880,44	5 457 842,58
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3 392 880,44	5 457 842,58

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	37 744 272,91	41 137 153,35
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	41 137 153,35	46 594 995,93
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356		
Wyszczególnienie	Stan na 2024-12-31	Stan na 2025-12-31
Zysk (Strata) brutto za dany rok	3 057 469,40	2 516 137,41
Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych w tym:	254 759,02	-221 157,92
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym w tym:	195 208,10	132 406,96
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) w tym:	123 675,48	174 358,15
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 731 177,76	2 779 246,52
Podatek dochodowy	518 924,00	528 057,00

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE”
WE WŁOCŁAWKU, UL. BRONIEWSKIEGO 7**

**DODATKOWA INFORMACJA
I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2025**

Podstawa prawna: Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.
(t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 120 z późn. zm.)

◆◆ Włocławek, marzec 2026r. ◆◆

Ustęp 1 – wyjaśnienia do bilansu.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawia się następująco:

1.1. Zmiany w stanie środków trwałych – od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2025r.(BO)	57 932 004,66	1 547 147,76	139 422 943,65	3 541 380,78	609 532,93	36 824,19	203 089 833,97
2.	Zwiększenia:	-	-	-	36 986,68	-	9 381,39	46 368,07
	a) zakup środków trwałych				36 986,68		9 381,39	46 368,07
	b) przyjęcie inwestycji							
	c) darowizny otrzymane							
	d) ujawnienia (inventaryzacja)							
	e) pozostałe (zakup gr. własnego i wieczyste użytkowanie)							
3.	Zmniejszenia:	306 478,49	97 274,20	1 109 021,88	108 211,78	-	13 801,53	1 634 787,88
	a) sprzedaż		97 274,20					97 274,20
	b) likwidacja środków trwałych				99 426,57		13 801,53	113 228,10
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) straty losowe							
	e) niedobory (inventaryzacja)							
	f) pozostałe (przenies. praw spółdzielczych w odrębną własność)	306 478,49		1 109 021,88	8 785,21			1 424 285,58
	g) przeniesienie z wieczystego użytkowania na grunt własny							
4.	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2025r.(BZ)	57 625 526,17	1 449 873,56	138 313 921,77	3 470 155,68	609 532,93	32 404,05	201 501 414,16

1.2. Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie – od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Umorzenie środków trwałych na 01.01.2025r.(BO)	-	513 296,63	78 446 661,55	3 413 125,20	508 272,49	27 490,86	82 908 846,73
2.	Zwiększenia:	-	22 599,36	2 152 308,00	69 294,26	30 679,10	11 621,39	2 286 502,11
	a) naliczenie umorzenia w tym:		22 599,36	2 152 308,00	69 294,26	30 679,10	11 621,39	2 286 502,11
	• niestanowiące kosztów uzyskania przychodów							
	b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne							
	c) pozostałe							
3.	Zmniejszenia:	-	33 419,87	595 966,27	108 211,78	-	13 801,53	751 399,45
	a) sprzedaż		33 419,87					33 419,87
	b) likwidacja				99 426,57		13 801,53	113 228,10
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) pozostałe (przen. praw spółdz. w odrębną włas. – korekta umorz. z lat ubiegł.w.uż.wiecz.pod garaże			595 966,27	8 785,21			604 751,48
	e) przeniesienie na grunt własny							
4.	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2025r.(BZ)	-	502 476,12	80 003 003,28	3 374 207,68	538 951,59	25 310,72	84 443 949,39
5.	Wartość netto środków trwałych na 01.01.2025r.(BO)	57 932 004,66	1 033 851,13	60 976 282,10	128 255,58	101 260,44	9 333,33	120 180 987,24
6.	Wartość netto środków trwałych na 31.12.2025r.(BZ)	57 625 526,17	947 397,44	58 310 918,48	95 948,00	70 581,34	7 093,33	117 057 464,77

Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych w nieruchomości przedstawia się następująco:

1.3. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Wartość brutto na 01.01.2025r.(BO)	-	271 902,74	1 036 836,92	-	-	-	1 308 739,66
2.	Zwiększenia:	-	-	-	-	-	-	-
	a) zakup							
	b) przyjęcie inwestycji							
	c) darowizny otrzymane							
	d) ujawnienia (inventaryzacja)							
	e) pozostałe – przeniesienie ze środków trwałych							
3.	Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-	-
	a) sprzedaż							
	b) likwidacja środków trwałych							
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) straty losowe							
	e) niedobory (inventaryzacja)							
4.	Wartość brutto na 31.12.2025r.(BZ)	-	271 902,74	1 036 836,92	-	-	-	1 308 739,66

1.4. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – umorzenie – od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Umorzenie na 01.01.2025r.(BO)	-	91 384,31	946 852,52	-	-	-	1 038 236,83
2.	Zwiększenia:	-	4 078,44	11 847,07	-	-	-	15 925,51
	a) naliczenie umorzenia w tym: • niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		4 078,44	11 847,07				15 925,51
	b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne							
	c) pozostałe- przeniesienie ze środków trwałych							
3.	Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-	-
	a) sprzedaż							
	b) likwidacja							
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) pozostałe (przen. prawa spółdz. w odrębną własność)							
4.	Umorzenie na 31.12.2025r.(BZ)	-	95 462,75	958 699,59	-	-	-	1 054 162,34
5.	Wartość netto na 01.01.2025r.(BO)	-	180 518,43	89 984,40	-	-	-	270 502,83
6.	Wartość netto na 31.12.2025r.(BZ)	-	176 439,99	78 137,33				254 577,32

Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

1.5. Zmiany w stanie – wartości niematerialne i prawne - od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Lp.	Tytuł	Programy komputerowe	Razem
1.	Wartość brutto WNiP na 01.01.2025r.(BO)	266 291,87	266 291,87
2.	Zwiększenia	4 683,50	4 683,50
3.	Zmniejszenia	-	-
4.	Wartość brutto WNiP na 31.12.2025r.(BZ)	270 975,37	270 975,37

1.6. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych - umorzenie - od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Lp.	Tytuł	Programy komputerowe	Razem
1.	Umorzenie WNiP na 01.01.2025r.(BO)	266 291,87	266 291,87
2.	Zwiększenia	4 683,50	4 683,50
- 3.	Zmniejszenia	-	-
4.	Umorzenie WNiP na 31.12.2025r.(BZ)	270 975,37	270 975,37
5.	Wartość netto WNiP na 01.01.2025r.(BO)	-	-
6.	Wartość netto WNiP na 31.12.2025r.(BZ)	-	-

Tabele w pkt. 1.3. i 1.4. przedstawiają zmiany zachodzące w stanie inwestycji w nieruchomości w 2025 roku według wartości początkowej i ich umorzenia.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 17 Ustawy o rachunkowości środki trwałe – budynki i lokale, które spółdzielnia posiada, ale nie są użytkowane do działalności GZM oraz nie są budynkami bądź lokalami biurowymi, z których spółdzielnia uzyskuje przychody, pożytki oraz zyski, a także grunty w użytkowaniu wieczystym, posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z ich dzierżawy, stanowią tzw. inwestycje w nieruchomości, w bilansie wykazane są w pozycji A.IV.1. inwestycje długoterminowe – nieruchomości.

1.7. Zmiany w stanie środków trwałych w budowie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Lp.	Tytuł	Wartość
1.	Stan na 01.01.2025r.	3 996,60
2.	Zwiększenia nakładów w ciągu roku	56 418,07
a)	Zakupy gotowych dóbr inwestycyjnych	46 368,07
b)	Zadania inwestycyjne własne	10 050,00
3.	Rozliczenie nakładów inwestycyjnych według miejsc odniesienia nakładów	51 518,57
a)	Przeniesienie na majątek spółdzielni zakupionych środków trwałych	46 368,07
b)	Przeniesienie pozostałych nakładów sprzedaży dokumentacji	5 150,50
4.	Stan na 31.12.2025r.	8 896,10

Pozycja wykazana w aktywach bilansu A.II.2.

Ad. pkt. 2a) dotyczy zakupu:

- klimatyzatorów w ilości 4szt.	14 161,28zł
- urządzeń wielofunkcyjnych w ilości 3szt.	10 312,74zł
- drukarek w ilości 3 szt.	3 479,67zł
- laptopów w ilości 3 szt.	6 567,51zł
- komputera	1 999,99zł
- monitora	465,49zł
- szafy biurowej	3 900,00zł
- niszczarki	5 481,39zł

Ad. pkt. 2b) dotyczy zadań inwestycyjnych własnych tj. dokumentacji technicznej podziału działek, zbycia terenu i odrębnej własności:

- KM 67 dz. 2, KM 68 dz. 61, 62 ul. Gajowa	683,00zł
- KM 74/2 dz. 10/48, 10/57, 11/13, 11/14, 12/85, 12/101 ul. Fredry	3 075,00zł
- KM 76 dz. 19/12 ul. Nowcy	231,00zł
- KM 76 dz. 50/40, 50/41 ul. Gałczyńskiego	3 133,00zł
- KM 56 dz. 44/1 ul. Długa i Pusta	1 476,00zł
- KM 55 dz. 151, 1/58, 1/86 ul. Kolska	680,00zł
- KM 55 dz. 1/78, 1/84, 2/3 ul. Kolska	772,00zł

2.1. Należności długoterminowe – aktywa bilansu A.III.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
1.	Wkłady należne lecz nie wniesione	665 799,50	-	237 498,76	428 300,74
2.	Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów w BOŚ S.A.	240 000,00	-	-	240 000,00
3.	Ogółem	905 799,50	-	237 498,76	668 300,74
	w tym:				
	• długoterminowe	700 174,92			428 678,19
	• krótkoterminowe	205 624,58			239 622,55

W należnościach długoterminowych spółdzielnia wykazała należności z tytułu wnoszenia przez członków wkładów mieszkaniowych w ratach - spłata kredytu mieszkaniowego zaciągniętego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Raty kredytu mieszkaniowego przewidywane do spłaty w 2025 roku w kwocie ~239 622,55zł zostały wykazane w należnościach krótkoterminowych w poz. B.II.3c. aktywów bilansu. Należności płatne w okresie dłuższym wykazano w poz. A.III. w kwocie 188 678,19zł.

Ponadto, w należnościach długoterminowych w poz. A.III. spółdzielnia wykazała kwotę kaucji w wysokości 240 000,00zł, stanowiącej zabezpieczenie kredytu na docieplenie budynku Matejki 7, zaciągniętego w roku 2021 w Banku Ochrony Środowiska S.A. Saldo kaucji jest niezmiennie aż do roku 2028 i oprocentowane jak lokaty bankowe, z których odsetki stanowią przychody finansowe spółdzielni.

Razem należności długoterminowe z powyższych tytułów w aktywach trwałych bilansu poz. A.III. wynoszą 428 678,19zł. Należności krótkoterminowe razem z powyższych tytułów w kwocie 239 622,55zł ujęte są w aktywach obrotowych bilansu w pozycji B.II.3c. inne.

3.1. Grunty własne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
1.	Powierzchnia (m²) w tym: <ul style="list-style-type: none">• Administracja I• Administracja II• Administracja III	369 199,63 214 392,24 97 930,58 56 876,81	-	2 228,15 707,71 1 183,32 337,12	366 971,48 213 684,53 96 747,26 56 539,69
2.	Wartość gruntu (zł) w tym: <ul style="list-style-type: none">• Administracja I• Administracja II• Administracja III	57 932 004,66 41 286 248,16 12 875 258,72 3 770 497,78	-	306 478,49 136 569,30 147 623,83 22 285,36	57 625 526,17 41 149 678,86 12 727 634,89 3 748 212,42

W 2025 roku w spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów własnych o 2 228,15m² w związku z ich wyodrębnieniami.

3.2. Grunty w użytkowaniu wieczystym stanowiące środki trwałe i inwestycje w nieruchomości.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
1.	Powierzchnia (m²) w tym: <ul style="list-style-type: none">• Administracja I• Administracja II• Administracja III	147 956,37 93 706,35 36 372,02 17 878,00	-	4 046,30 551,00 123,86 3 371,44	143 910,07 93 155,35 36 248,16 14 506,56
2.	Wartość gruntu (zł) w tym: <ul style="list-style-type: none">• Administracja I• Administracja II• Administracja III	1 819 050,50 995 852,03 333 163,76 490 034,71	-	165 087,94 11 020,00 2 477,20 151 590,74	1 653 962,56 984 832,03 330 686,56 338 443,97

Spółdzielnia użytkuje również grunty, do których posiada prawo użytkowania wieczystego. Dane dotyczące powierzchni jak i wartości wynikają z aktów notarialnych lub innych dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłat za wieczyste użytkowanie poszczególnych działek gruntu. W 2025 roku powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym, zgodnie z zawartymi 138 aktami notarialnymi zmniejszyła się o 4 046,30m².

3.3. Spółdzielnia nie wynajmuje ani nie dzierżawi środków trwałych od innych jednostek.

4. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

– nie dotyczy spółdzielni.

5. Zmiany w funduszach.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy własnych przedstawia poniższa tabela.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025r.	Zmiany		Stan na 31.12.2025r.
			zwiększenia	zmniejszenia	
1.	Fundusz podstawowy w tym:	59 463 161,73	484 791,55	2 976 412,44	56 971 540,84
	- fundusz udziałowy	530 158,00	-	15 111,39	515 046,61
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	3 636 845,08	199 419,80	529 711,15	3 306 553,73
	- fundusz wkładów budowlanych	54 161 491,60	223 835,30	2 278 702,96	52 106 623,94
	- fundusz wkładów bud.-lokali użytk.	1 134 667,05	61 536,45	152 886,94	1 043 316,56
2.	Fundusz zasobowy w tym:	66 962 116,87	1 643 319,27	753 008,19	67 852 427,95
	- fundusz zasobowy	7 740 448,57	1 496 473,03	123 952,00	9 112 969,60
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	59 221 668,30	146 846,24	629 056,19	58 739 458,35
3.	Fundusz rezerwy z aktualizacji środków trwałych niemieszkaniowych	9 171,67	-	-	9 171,67
4.	Ogółem	126 434 450,27	2 128 110,82	3 729 420,63	124 833 140,46

Stan kapitału własnego na dzień 31.12.2025r. wykazany jest w pasywach bilansu w poz. A.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Fundusz	Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	245 715,65	393 291,48	310 330,00	328 677,13

W bilansie stan ZFŚS na dzień 31.12.2025r. figuruje w pasywach poz. B.III.4. wraz z funduszami remontowymi, których salda są dodatnie.

Fundusz Remontowy

Lp.	Fundusz	Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
1.	Fundusz remontowy wg nieruchomości	17 592 605,51	10 032 272,38	5 777 194,10	21 847 683,79
2.	Fundusz remontowy mienia spółdzielni	840 621,93	500 000,00	1 383,75	1 339 238,18
3.	Fundusz remontowy celowy	758 941,81	500 000,00	13 760,00	1 245 181,81
4.	Ogółem	19 192 169,25	11 032 272,38	5 792 337,85	24 432 103,78

Fundusz remontowy został zaprezentowany zgodnie z aktualnymi przepisami w bilansie w tzw. szyku rozwartym. Fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus 2 668 690,92zł w poz. B.IV. aktywów bilansu a fundusz nieruchomości ze znakiem plus 24 516 374,71zł oraz fundusze mienia i celowy w wysokości razem 2 584 419,99zł w pasywach bilansu w poz. B.III.4. Należy podkreślić, że stany funduszy na dzień 31.12.2025r. zarówno na nieruchomościach ogółem jak i mienia i celowy są dodatnie, co oznacza niewykorzystanie wszystkich środków przeznaczonych na remont.

6. Propozycje sposobu podziału zysku za rok obrotowy.

Za 2025 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości (-) 643 923,39zł. Różnica ta jest wykazana w rachunku zysków i strat w poz. K. - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM.

W bilansie na dzień 31.12.2025r. kwota ta figuruje w pasywach B.IV.2 rozliczenia międzyokresowe (wynik dodatni za 2024r. (+) 874 564,95zł + 190 411,03zł z podziału zysku na działalności gospodarczej za 2024r. + wynik ujemny na GZM za 2025r. (-) 643 923,39zł = wynik dodatni (+) 421 052,59zł).

Na powyższy wynik GZM składają się:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na garażach wbudowanych w wysokości 1 982,66zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na konserwacji domofonów, dźwigach osobowych i eksploatacji części wspólnych zasobów mieszkaniowych w wysokości 645 906,05zł.

Wynik finansowy netto w wysokości 2 631 576,80zł został osiągnięty w związku z prowadzeniem przez spółdzielnię innych czynności niż bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych, a dotyczący pożytków i innych przychodów, uzyskanych na mieniu spółdzielni i z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej. Wynik ten jest niższy o 97,3tys. zł od ubiegłorocznego. W szczególności spółdzielnia uzyskała większe wpływy z tytułu lokali użytkowych w najmie, dzierżaw terenów, rozliczenia przetargowego, realizacji zadań inwestycyjnych, odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali zastępczych, odsetek za zwłokę w opłatach czynszowych oraz oprocentowania depozytów terminowych. Wynik finansowy netto podlega zatwierdzeniu i podziałowi w drodze uchwały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Proponowany podział zysku netto

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /w zł/
I.	Zysk netto	2 631 576,80
1.	zasilenie funduszu zasobowego	600 000,00
2.	zasilenie funduszu remontowego mienia	1 380 928,30
3.	pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z tytułu ujemnego wyniku na utrzymaniu i eksploatacji części wspólnych nieruchomości za 2025 rok	300 000,00
4.	pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych (GZM) w roku 2026	300 000,00
5.	przekazanie środków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną	30 000,00
6.	zasilenie funduszu remontowego nieruchomości (pożytki ze sprzedaży złomu) w tym nieruchomości: - Arentowicza 6 - Dziewińska 34 - Skarżyńskiego 1 - Skarżyńskiego 3 - Skarżyńskiego 4 - Robotnicza 1 - wg załącznika nr 2 (dotyczy budynków po wymianie wodomierzy)	20 648,50 2 542,50 1 176,00 283,50 283,50 275,50 693,00 15 394,50

7. Dane o stanie rezerw wg celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystywaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Na dzień 31.12.2025r. rezerwy nie wystąpiły, nie została również utworzona rezerwa na przyszłe świadczenia emerytalne, świadczenia rentowe, nagrody jubileuszowe i z tyt. zaległych urlopów. Ze względu na bezwynikowe rozliczenie GZM nie zachodzi naszym zdaniem taka konieczność w spółdzielni mieszkaniowej. Ponadto koszty te są nieznaczne w stosunku do kosztów ogółem i okresowo występują co roku w podobnych wielkościach. Odpowiednie zapisy w powyższych kwestiach zostały poczynione w Zasadach polityki rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

8. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Grupa należności	Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na 31.12.2025r.
1.	Oplaty za lokale:	303 211,67	28 792,48	39 168,12	-	292 836,03
	•opłaty za lokale mieszk.	219 804,88	28 792,48	39 168,12	-	209 429,24
	•najem lokali użytkowych	83 406,79	-	-	-	83 406,79
2.	Dzierżawy	32 914,55	-	-	-	32 914,55
3.	Pozostałe dostawy i usługi	-	-	-	-	-
4.	Podatki	-	-	-	-	-
5.	Dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-
6.	Razem	336 126,22	28 792,48	39 168,12	-	325 750,58

W bilansie saldo konta koryguje należności, których odpis aktualizujący dotyczy:

- należności z tytułu spłaty kred. i odsetek mieszkaniowych – 6 695,40zł
- należności z tytułu czynszów mieszkaniowych i lokali użytkowych oraz dzierżaw –319 055,18zł

9. Zobowiązania długoterminowe wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty przedstawiają się następująco:

Lp.	Treść	Okres wymagalności						Razem	
		Do 1 roku		Od 1 roku do 5 lat		Powyżej 5 lat		BO	BZ
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ		
1.	Długoterminowe kredyty	-	-	1 948 858,65	1 446 885,53	-	-	1 948 858,65	1 446 885,53
2.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	5 295,58	5 098,18	5 295,58	5 098,18
3.	Razem zobowiązania długoterminowe	-	-	1 948 858,65	1 446 885,53	5 295,58	5 098,18	1 954 154,23	1 451 983,71

Na dzień 31.12.2025r.: kredyty bankowe w BGK	405 249,84zł
kredyty bankowe w BOŚ S.A.	321 839,00zł
kredyty bankowe w PKO BP S.A.	719 796,69zł
pożyczki na mieszkania - zakład pracy	5 098,18zł

Razem	1 451 983,71zł

z tego:

- zobowiązania krótkoterminowe:

- BGK	239 622,55zł
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	263 956,76zł
- pożyczka mieszkaniowa	197,40zł

Razem	503 776,71zł

uwidocznione w pasywach bilansu poz. B.III.3a.

- zobowiązania długoterminowe:

- BGK	165 627,29zł
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	779 797,34zł
- pożyczka mieszkaniowa	4 900,78zł

Razem	950 325,41zł

uwidocznione w pasywach bilansu poz. B.II.3a.

Ogółem 1 454 102,12zł

1. Przewidywany umową okres spłaty kredytów w BGK wynosił ~ 24 lata. Z uwagi na zmienne oprocentowanie kredytu uzależnione od stopy redyskonta weksli w NBP pozostały okres do spłaty może nastąpić w latach 2027 – 2028. Ponadto, biorąc pod uwagę uchylenia art. 12¹ ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakazującego przenoszenia przez spółdzielnie na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w spółdzielni następują wyodrębnienia lokali w budynkach Kolska 6 i 6A. Warunkiem powyższego jest spłata jednorazowa przez członka spółdzielni do BGK całości pozostającego do spłaty na lokalu kredytu oraz umorzenia w nominale. W IV kwartale roku 2018 oraz w latach 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 i 2025 spółdzielnia występowała do BGK z wnioskami w sprawie ustalenia wysokości kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego przez BGK kredytu ze środków byłego KFM oraz wysokości kwoty dokonanego umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny. W wyniku powyższego na 58 mieszkaniach został spłacony w całości kredyt i 58 lokali zostało notarialnie wyodrębnione łącznie do dnia 31.12.2025r.

2. Przewidywany umową okres spłaty kredytu w BOŚ S.A., zaciągniętego w 2021r. na docieplenie budynku Matejki 7, wynosi 7 lat. Natomiast wymagalność spłaty pozostałych dwóch, kredytów zaciągniętych w PKO BP S.A. również w 2021r. na remont elewacji zewnętrznej i balkonów nieruchomości Fredry 18 i 20, 8 lat.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń okresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.
1.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz. B.IV. aktywów bilansu)	4 019 362,85	3 576 033,26
	w tym:		
	- opłacone z góry prenumeraty czasopism i innych publikacji	13 566,48	6 744,77
	- opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe	114 974,81	124 267,22
	- strata na GZM	190 411,03	643 923,39
	- fundusz remontowy (ujemny)	3 505 202,43	2 668 690,92
	- roboty w toku	0,00	0,00
	- gaz	0,00	0,00
	- inne (niezapadłe odsetki)	195 208,10	132 406,96
2.	Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe (poz. B.IV. pasywów bilansu)	874 564,95	421 052,59
	w tym:		
	- otrzymane zaliczki na poczet sprzedaży działek gruntu	0,00	0,00
	- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	0,00	0,00
	- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	190 411,03	643 923,39

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni:

Zobowiązania zabezpieczone hipoteką na aktywach trwałych.

Lp.	Zabezpieczenie hipoteczne	Stan na 01.01.2025r.		Stan na 31.12.2025r.	
		Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty zaciągnięte w BGK z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (hipoteka)	644 872,39	9 895 000,00	405 249,84	9 895 000,00

Bank Gospodarstwa Krajowego nie wyraża zgody na stopniowe zmniejszanie zabezpieczeń hipotecznych wraz ze zmniejszaniem kwot kredytów do spłaty. Hipoteki zostaną zdjęte po spłacie całości zobowiązań.

Zobowiązania zabezpieczone środkami finansowymi spółdzielni.

Lp.	Rodzaj zabezpieczenia	Stan na 01.01.2025r.		Stan na 31.12.2025r.	
		Kwota kredytu Pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty na docieplenia zaciągnięte w BOŚ S.A. – kaucje	432 183,80	240 000,00	321 839,00	240 000,00

Aktualnie spłacany kredyt w BOŚ S.A. zabezpieczony jest kaucją w wysokości 74,57% wartości kredytu, dotyczy nieruchomości Matejki 7. Na kaucjach na dzień 31.12.2025 roku figuruje kwota 240 000,00zł, stanowiąca zabezpieczenie kredytu na ww. nieruchomości. Zabezpieczeniem kredytów w PKO BP S.A. są weksle własne in blanco oraz oświadczenia w postaci aktów notarialnych o poddaniu się egzekucji w przypadku braku spłat kredytów.

Zobowiązania zabezpieczone kaucjami w postaci środków finansowych.

Zobowiązania	Stan na 01.01.2025r.	Stan na 31.12.2025r.	Wierzyciel
Ogółem	440 162,37	540 222,10	—
w tym:			
• Zabezpieczenie na należyte wykonanie umów	376 569,53	476 629,26	22 kontrahentów
• Kaucje na mieszkania w najmie	63 592,84	63 592,84	16 lokali

Wyżej przedstawione zobowiązania ujawnione są w pasywach bilansu w poz. B. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

12. Zobowiązania warunkowe spółdzielni

- nie występują.

Ustęp 2 – wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

Lp.	Wyszczególnienie	Sprzedaż ogółem	
		2024r.	2025r.
1.	Przychód z eksploatacji zasobów mieszkaniowych	44 153 677,15	47 960 994,84
2.	Przychód z eksploatacji lokali użytkowych + garaże	1 354 516,51	1 427 975,65
3.	Przychód z c.o i c.w.	26 429 107,60	23 898 361,77
4.	Przychód z działalności handlowej – materiały	45 458,24	0,00*
5.	Przychód z działalności usługowej	91 921,86	96 473,95
6.	Inne przychody (na potrzeby własne)	693 639,96	487 815,63
7.	Razem	72 768 321,32	73 871 621,84

* W 2025r. zgodnie z Ustawą o rachunkowości działalność handlowa ujęta jest w pozostałej działalności operacyjnej.

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W roku 2025 nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku 2025 nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

W roku 2025 nie zaniechano żadnej działalności i nie ograniczono świadczenia usług na rzecz członków. Nie przewiduje się też tego w następnym roku obrotowym.

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

Lp.	Tytuł	Kwota /w zł/
1.	Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych	76 168 127,00
2.	Przychody wyłączone z opodatkowania	132 406,96
3.	Przychody włączone do opodatkowania	-
4.	Przychody podatkowe (poz. 1- 2+3)	76 035 720,04
5.	Koszty i straty nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych	73 651 989,59
6.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	174 358,15
	- wydatki reprezentacyjne	16 890,42
	- PFRON	132 137,00
	- wydatki na rzecz osób niebędących pracownikami	7 900,00
	- darowizny	500,00
	- odsetki budżetowe	-
	- odpisy aktualizujące należności	-
	- inne	16 930,73
6A	Koszty wyłączone z opodatkowania	-
6B	Koszty włączone do opodatkowania	-
7.	Koszty uzyskania przychodu (poz.5 – 6+6A-6B)	73 447 631,44
8.	Dochód podatkowy (poz. 4 – 7)	2 558 088,60
9.	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku	221 157,92
10.	Dochód do opodatkowania razem (poz. 8+9)	2 779 246,52
11.	Podstawa opodatkowania	2 779 247,00
12.	Podatek dochodowy wg stawki 19%	528 057,00
13.	Zysk brutto	3 160 060,80
14.	Zysk netto	2 631 576,80
15.	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dot. roku bieżącego	533 689,00
16.	Podatek dochodowy do rozliczenia: (do zwrotu)	5 632,00

W poz. 9 dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku wykazano kwoty wolne z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z przepisami art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na które składają się:

- niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka kosztów nad przychodami) 643 923,39 (-)
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej dot. GZM 265 687,72 (+)
- dochód z działalności finansowej dot. GZM 157 077,75 (+)

2.6. Dane o kosztach wynikają z rachunku zysków i strat wg wariantu porównawczego.

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie i środków na własne potrzeby w roku 2025 nie wystąpiły.

2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

Lp.	Nakłady na	Poniesione w 2025r.	Planowane na rok 2026
1.	Wartości niematerialne i prawne	4 683,50	0,00
2.	Środki trwałe	46 368,07	167 700,00
	w tym: dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
3.	Środki trwałe w budowie	8 896,10	0,00
	w tym: dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00

2.9. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – prawo bankowe (Dz. U. z 2026r. poz. 38 z późn. zm.)
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych (Dz. U. z 2025r. poz. 379 z późn. zm.)

na dzień 31.12.2025r. wynoszą 0,00zł.

Ustęp 3 – wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

3.1. Objasnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Lp.	Tytuł	Rok 2024 Kwota /w zł/	Rok 2025 Kwota /w zł/
1.	Działalność operacyjna	2 947 129,87	5 395 873,54
2.	Działalność inwestycyjna	316 523,64	173 562,33
3.	Działalność finansowa	129 226,93	-111 593,29
4.	Zmiana stanu środków pieniężnych	3 392 880,44	5 457 842,58

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej obejmują przepływy pieniężne dotyczące działalności podstawowej spółdzielni tj. eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W pozycji tej wykazuje się różnice między wynikiem finansowym netto jednostki a sumą korekt jak:

- amortyzacja (składnik niepieniężny)
- zysk (strata) z działalności inwestycyjnej tj. różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży środków trwałych i w budowie a kosztami ich poniesienia
- zmiana stanu zapasów
- zmiana stanu należności
- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych
- inne korekty.

Kwota przepływów w działalności eksploatacyjnej odzwierciedla zdolność jednostki do wypracowania nadwyżki (lub niedoboru) środków pieniężnych w obrębie tej działalności. W 2025 roku spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy ogółem (zysk netto z działalności gospodarczej i nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w wysokości 1 987 653,41zł.

Przepływy pieniężne powstałe w ramach działalności operacyjnej świadczą, że działalność ta w 2025r. dostarczyła środków pieniężnych na bieżące potrzeby. Mimo, iż nadal pewna ilość gotówki jest zablokowana w postaci kaucji na zabezpieczenia kredytów na docieplenia budynków, spółdzielnia terminowo wywiązywała się ze wszystkich zobowiązań i lokowała środki pieniężne na lokatach terminowych osiągając dodatkowe wpływy z odsetek bankowych wysokości 1 432 186,53zł. Należy wskazać, że w analizowanym okresie wydatkowano środki finansowe szczególnie na remonty nieruchomości w kwocie ponad 5 777,1tys. zł. Stan gotówki ogółem w spółdzielni uległ zwiększeniu o 5 457,8tys. zł.

W działalności inwestycyjnej wystąpiły zdarzenia mające wpływ na stan środków finansowych w wysokości 173,5tys. zł. Dokonano realizacji zadań inwestycyjnych za około 232,4tys. zł, otrzymano aktywa finansowe w postaci dywidendy na około 2,2tys. zł a wydatkowano środki finansowe na zakupy środków trwałych i niematerialnych na łączną kwotę 61 101,57zł.

Działalność finansowa w spółdzielni polega głównie na obsłudze funduszy własnych jak i obcych w postaci kredytów długoterminowych na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz na docieplenia i remonty.

Na przepływ środków pieniężnych w tej działalności miały wpływ:

- spłata kredytów na docieplenia i remonty	262 350,57zł
- spłata kredytów mieszkaniowych	262 273,32zł

Należy wyjaśnić, że kapitał spłaty kredytów na docieplenia i remonty budynków sukcesywnie maleją. Na koniec 2025 roku ilość zawartych umów kredytowych, w porównaniu do roku poprzedniego, nie uległa zmianie. Pozostały 3 kredyty, w tym jeden z terminem spłaty do listopada 2028r. i dwa do listopada 2029r. Z kolei na spadek salda kredytów mieszkaniowych, dotyczących budynków Kolska 6 i 6A, mają wpływ przeniesienia mieszkań w odrębną własność, co następuje po całkowitej spłacie kredytu, wyliczonego na dany lokal, którego przeniesienie dotyczy.

Ustęp 4 – objaśnienia niektórych zagadnień osobowych.

4.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

- spółdzielnia nie zawierała takich umów.

Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

– w spółdzielni nie wystąpiły tego typu transakcje.

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2024r.	2025r.
1.	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	50,30	48,66
2.	Gospodarze domów	32,38	31,24
3.	Konserwatorzy	38,62	36,30
4.	Kierowcy	-	-
5.	Pozostali	4,42	4,45
6.	Razem	125,72	120,65

4.2. Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.

- nie dotyczy spółdzielni.

4.3. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych

- zjawisko nie występuje.

4.4. Wynagrodzenie firmy audytorskiej należne za rok obrotowy, za obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego wynosi

17 000,00 netto + podatek VAT 23% (brutto 20 910,00zł).

Ustęp 5 – objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

5.1. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2025.

5.2. Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w bilansie, jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny sytuacji finansowej spółdzielni.

Na ryzyko pogorszenia się wyniku finansowego w 2026r. mogą mieć wpływ wciąż trwające działania wojenne na Ukrainie oraz decyzje państwa, którym zależy na rozwiązaniu konfliktu zbrojnego.

Powyższe z pewnością przekłada się na sytuacje ekonomiczno-gospodarczą zarówno na świecie jak i w kraju. Niewątpliwie duży wpływ mają także zmiany klimatyczne na świecie, które wpływają na ceny surowców i energii oraz ceny towarów i usług. Jednakże, taka sytuacja zostanie złagodzona poprzez przejściowo wolne środki pieniężne, jakie spółdzielnia posiada na rachunkach bankowych i lokatach, co pozwoli na dokonywanie terminowych płatności zobowiązań przy zachowaniu płynności finansowej.

- 5.3. Przyjęte przez spółdzielnię zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły. Spółdzielnia dokonywała jednakowego grupowania operacji zgodnie z przyjętymi Zasadami polityki rachunkowości .**
- 5.4. W 2025 roku w spółdzielni nie wystąpiły zmiany zasad klasyfikacji zdarzeń, wyceny aktywów i pasywów.**

Ustęp 6 – objaśnienia dotyczące grup kapitałowych.

– nie dotyczy spółdzielni.

Ustęp 7 – informacja o połączeniu spółek.

– nie dotyczy spółdzielni.

Ustęp 8 i 9 – wyjaśnienia poważnych zagrożeń do kontynuowania działalności.

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku jest stabilna, co pozwala na kontynuację działalności przez spółdzielnię w 2026r. w co najmniej niezmiennym zakresie. Spółdzielnia nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Ilość załączników: 2 szt.

Nr 1 - Wynik na eksploatacji nieruchomości - lokale mieszkalne + garaże.

Nr 2 - Zestawienie pożytków ze sprzedaży złomu po wymianie wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

Członek Zarządu Z-ca Prezesa Zarządu

Edyta Siecińska Rafał Michalak

Prezes Zarządu

Konrad Adamczewski

Wynik na eksploatacji nieruchomości - lokale mieszkalne + garaże

Lp.	Nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik
1	BRONIEWSKIEGO 24	382 550,79	434 259,74	-51 708,95
2	BRONIEWSKIEGO 26	785 222,48	794 109,42	-8 886,94
3	BRONIEWSKIEGO 26A	289 968,14	287 048,50	2 919,64
4	BRONIEWSKIEGO 28	169 031,07	176 120,96	-7 089,89
5	BRONIEWSKIEGO 30	171 625,25	178 950,42	-7 325,17
6	BRONIEWSKIEGO 32	651 737,84	663 391,24	-11 653,40
7	BRONIEWSKIEGO 34	674 140,14	684 185,83	-10 045,69
8	KALISKA 81	331 657,77	331 535,98	121,79
9	KALISKA 83	488 111,35	489 395,89	-1 284,54
10	KALISKA 87	315 799,76	324 295,05	-8 495,29
11	KALISKA 90	657 987,19	672 721,21	-14 734,02
12	KALISKA 91	322 353,34	349 767,97	-27 414,63
13	KALISKA 93	473 133,45	473 240,42	-106,97
14	KALISKA 102	658 848,13	653 787,45	5 060,68
15	KALISKA 104	654 729,56	658 548,28	-3 818,72
16	KALISKA 106	618 033,85	624 711,54	-6 677,69
17	FREDRY 2	295 886,52	304 738,03	-8 851,51
18	FREDRY 4	554 888,62	571 174,52	-16 285,90
19	FREDRY 6	829 856,20	817 381,48	12 474,72
20	FREDRY 8	329 466,57	326 626,03	2 840,54
21	FREDRY 10	333 739,54	330 030,83	3 708,71
22	FREDRY 12	284 092,93	290 654,74	-6 561,81
23	FREDRY 14	548 315,56	552 554,74	-4 239,18
24	FREDRY 16	791 786,16	795 431,26	-3 645,10
25	FREDRY 18	400 440,54	397 301,51	3 139,03
26	FREDRY 20	413 290,29	413 852,32	-562,03
27	GAŁCZYŃSKIEGO 13	482 914,18	497 709,66	-14 795,48
28	GAŁCZYŃSKIEGO 15	565 393,65	576 555,01	-11 161,36
29	GAŁCZYŃSKIEGO 17	328 128,50	324 955,72	3 172,78
30	ZBIEGNIIEWSKIEJ 2	267 409,56	268 769,08	-1 359,52
31	ZBIEGNIIEWSKIEJ 4	330 409,81	336 749,33	-6 339,52
32	ZBIEGNIIEWSKIEJ 9	279 590,09	280 095,09	-505,00
33	ZBIEGNIIEWSKIEJ 10	192 146,29	199 504,58	-7 358,29
34	ZBIEGNIIEWSKIEJ 11	295 912,23	305 833,57	-9 921,34
35	ZBIEGNIIEWSKIEJ 13	512 444,52	524 339,45	-11 894,93
36	ZBIEGNIIEWSKIEJ 15	659 682,27	665 889,69	-6 207,42
37	ŁADY 3	248 243,08	264 734,90	-16 491,82
38	MATEJKI 5	333 120,46	340 458,74	-7 338,28
39	MATEJKI 7	687 614,06	695 387,83	-7 773,77
40	MATEJKI 9	472 131,67	482 310,66	-10 178,99
41	NOAKOWSKIEGO 55	658 707,26	666 668,71	-7 961,45
42	NOAKOWSKIEGO 57	532 493,61	541 210,63	-8 717,02

Lp.	Nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik
43	NOAKOWSKIEGO 59	351 122,42	359 133,39	-8 010,97
44	SIENKIEWICZA 12	333 876,99	336 238,76	-2 361,77
45	SIENKIEWICZA 14	340 207,37	341 969,36	-1 761,99
46	KALISKA 76	674 408,20	677 131,12	-2 722,92
47	DZIEWIŃSKA 16/24	554 094,36	542 527,74	11 566,62
48	DZIEWIŃSKA 4/14	441 234,31	433 024,94	8 209,37
49	PLANTY 3/7	555 220,33	540 147,93	15 072,40
50	PLANTY 9/13	372 565,51	364 263,06	8 302,45
51	SMÓLSKA 4	196 258,64	196 569,01	-310,37
52	DZIEWIŃSKA 5/7	194 497,53	197 982,83	-3 485,30
53	PLANTY 21/25	261 684,81	254 571,03	7 113,78
54	DZIEWIŃSKA 34	373 446,25	385 156,73	-11 710,48
55	SMÓLSKA 9	218 155,68	221 612,68	-3 457,00
56	SMÓLSKA 6	219 952,06	220 788,10	-836,04
57	PLANTY 17/19	209 719,44	216 092,28	-6 372,84
58	GAŁCZYŃSKIEGO 10(1)	134 730,30	157 950,87	-23 220,57
59	GAŁCZYŃSKIEGO 10(2)	198 228,94	189 974,29	8 254,65
60	KALISKA 83A	196 476,11	201 924,07	-5 447,96
61	DZIEWIŃSKA 26	167 032,53	167 518,33	-485,80
62	FREDRY 18A	169 663,72	175 637,29	-5 973,57
63	FREDRY 16A	227 529,79	224 811,68	2 718,11
64	FREDRY 12A	161 341,62	167 709,42	-6 367,80
65	KALISKA 94	55 408,68	65 871,79	-10 463,11
66	GAŁCZYŃSKIEGO 4	224 784,21	231 982,77	-7 198,56
67	ARENTOWICZA 1	213 338,55	216 180,06	-2 841,51
68	ARENTOWICZA 3	455 620,24	462 629,08	-7 008,84
69	ARENTOWICZA 5	326 616,18	324 929,13	1 687,05
70	ARENTOWICZA 6	1 100 165,96	1 136 653,80	-36 487,84
71	KALISKA 24	253 608,02	258 353,08	-4 745,06
72	KALISKA 28	195 368,15	207 345,97	-11 977,82
73	WIEJSKA 18	1 080 884,26	1 089 324,10	-8 439,84
74	WIEJSKA 20	987 633,40	993 700,04	-6 066,64
75	KOLSKA 3	524 131,44	532 971,14	-8 839,70
76	KOLSKA 5	229 902,35	230 802,44	-900,09
77	KOLSKA 7	103 326,87	111 966,74	-8 639,87
78	KOLSKA 8	245 130,91	243 432,40	1 698,51
79	KOLSKA 14	243 596,59	251 669,33	-8 072,74
80	DŁUGA 27	456 304,53	466 709,82	-10 405,29
81	DŁUGA 31	304 094,51	310 616,07	-6 521,56
82	SKARŻYŃSKIEGO 1	330 000,78	327 963,97	2 036,81
83	SKARŻYŃSKIEGO 2	336 468,95	339 688,47	-3 219,52
84	SKARŻYŃSKIEGO 3	325 202,55	321 976,56	3 225,99
85	SKARŻYŃSKIEGO 4	323 652,68	327 594,72	-3 942,04
86	KOLSKA 12	201 425,74	206 676,46	-5 250,72
87	KASZUBSKA 4	388 117,43	390 062,61	-1 945,18
88	PLANTY 10	219 408,71	221 896,59	-2 487,88
89	KUJAWSKA 9	192 764,71	194 405,29	-1 640,58
90	KASZUBSKA 3	405 749,30	399 113,05	6 636,25
91	KUJAWSKA 5	169 827,27	168 308,66	1 518,61

Lp.	Nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik
92	GNIAZDOWSKIEGO 6	253 644,98	250 247,31	3 397,67
93	GNIAZDOWSKIEGO 8	219 285,25	217 928,04	1 357,21
94	GNIAZDOWSKIEGO 4	240 477,25	238 261,37	2 215,88
95	DŁUGA 63	215 155,02	213 603,75	1 551,27
96	KASZUBSKA 5	107 131,95	104 931,75	2 200,20
97	GNIAZDOWSKIEGO 2	280 266,34	286 490,28	-6 223,94
98	PLANTY 4/6 (21-65)	165 407,71	158 404,68	7 003,03
99	PLANTY 4/6 (1-20)	92 625,87	92 201,24	424,63
100	PLANTY 2	262 889,21	259 734,59	3 154,62
101	KRUSZYŃSKA 22/24	193 171,64	194 241,66	-1 070,02
102	DŁUGA 61A	167 468,28	172 874,63	-5 406,35
103	DŁUGA 42	213 909,65	217 700,50	-3 790,85
104	DŁUGA 38	207 118,35	209 993,68	-2 875,33
105	DŁUGA 40	51 431,08	58 588,39	-7 157,31
106	MAZOWIECKA 5	161 917,09	172 134,42	-10 217,33
107	CHŁODNA 33	109 147,36	112 468,51	-3 321,15
108	CHŁODNA 31	120 439,02	124 455,46	-4 016,44
109	CHŁODNA 29	162 697,40	163 215,87	-518,47
110	GNIAZDOWSKIEGO 9	150 673,12	157 122,89	-6 449,77
111	KOLSKA 6A SEG. B	161 372,04	150 519,09	10 852,95
112	KOLSKA 6A SEG. A	163 234,72	177 096,95	-13 862,23
113	KOLSKA 6A ŁĄCZNIK	63 879,96	62 899,64	980,32
114	KOLSKA 6	110 272,66	126 206,94	-15 934,28
115	MONIUSZKI 1	656 343,35	671 813,23	-15 469,88
116	ROBOTNICZA 1	441 721,43	460 001,45	-18 280,02
117	WYSPIAŃSKIEGO 2	375 643,09	397 433,45	-21 790,36
118	WYSPIAŃSKIEGO 4	437 900,66	444 379,68	-6 479,02
119	KRASIŃSKIEGO 2	375 743,29	385 201,34	-9 458,05
120	KRASIŃSKIEGO 3	376 900,08	384 192,77	-7 292,69
121	KRASIŃSKIEGO 6	364 999,15	377 233,74	-12 234,59
122	KAPITULNA 95	168 643,56	173 578,97	-4 935,41
123	MONIUSZKI 2	644 625,50	648 994,45	-4 368,95
124	WIENIAWSKIEGO 1	562 543,71	560 069,14	2 474,57
125	WIENIAWSKIEGO 2	792 451,03	806 214,70	-13 763,67
126	SKŁODOWSKIEJ 1	464 192,62	464 909,71	-717,09
127	SKŁODOWSKIEJ 3	424 738,82	427 499,90	-2 761,08
128	SKŁODOWSKIEJ 5	636 582,39	643 630,27	-7 047,88
129	GAJOWA 22	438 399,15	446 628,61	-8 229,46
130	NORWIDA 1	609 344,28	619 675,50	-10 331,22
x	Razem	47 361 402,22	48 005 325,61	-643 923,39

**Zestawienie pożytków ze sprzedaży złomu po wymianie wodomierzy
w lokalach mieszkalnych**

Lp.	Nieruchomość	Kwota
1	Kaliska 91	584,10
2	Fredry 12	495,00
3	Gałczyńskiego 10 (1)	415,80
4	Gałczyńskiego 10 (2)	732,60
5	Krasińskiego 2	1 178,10
6	Dziewińska 26	445,50
7	Kaliska 28	762,30
8	Gniazdowskiego 9	455,40
9	Arentowicza 1	396,00
10	Chłodna 29	425,70
11	Chłodna 31	297,00
12	Chłodna 33	198,00
13	Dziewińska 4/14	792,00
14	Gajowa 22	1 390,95
15	Kaliska 104	1 158,30
16	Kaliska 106	1 178,10
17	Krasińskiego 6	1 188,00
18	Planty 9/13	693,00
19	Planty 17/19	396,00
20	Planty 21/25	495,00
21	Skłodowskiej 3	1 386,00
22	Broniewskiego 26	14,85
23	Długa 63	9,90
24	Fredry 14	29,70
25	Gałczyńskiego 13	9,90
26	Gałczyńskiego 15	14,85
27	Gałczyńskiego 17	19,80
28	Kapitulna 95	14,85
29	Kolska 12	14,85
30	Kolska 14	14,85
31	Kolska 3	9,90
32	Kolska 8	14,85
33	Norwida 1	14,85
34	Robotnicza 1	44,55
35	Skarżyńskiego 1	9,90
36	Skłodowskiej 1	9,90
37	Smólska 4	9,90
38	Smólska 9	9,90
39	Zbiegniewskiej 2	14,85
40	Długa 31	9,90
41	Wyspiańskiego 2	9,90
42	Kaliska 83	9,90
43	Kaliska 93	9,90
44	Długa 42	9,90
x	Razem	15 394,50

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”
w okresie 01.01.2025r. – 31.12.2025r.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” ma siedzibę we Włocławku przy ulicy Broniewskiego 7. Spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym w Toruniu pod nr KRS 0000064540.

Podstawowym przedmiotem działalności spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek, co spółdzielnia realizuje poprzez:

- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność spółdzielni
- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.

2. Pełny zakres działalności spółdzielni określa statut spółdzielni zatwierdzony uchwałą Nr 16/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Południe” w dniu 12 lutego 2010r. zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu w dniu 24.03.2010r.(ze zm.).

W 2025r. Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” we Włocławku kierował zarząd w składzie:

- w okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

- w okresie od 01.07.2025r. do 31.12.2025r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Rafał Michalak

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

Zadaniem niniejszego sprawozdania jest przedstawienie całokształtu z działalności spółdzielni, jej sytuacji majątkowej i finansowej.

2.1. Grunty.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2023 /ha/	Rok 2024 /ha/	Rok 2025 /ha/
1.	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	52,42	51,72	51,11
	z tego:			
	- wieczyste użytkowanie	15,26	14,80	14,41
	- grunty własne	37,16	36,92	36,70
	w tym:			
	- zabudowane	49,17	48,47	47,86
	- niezabudowane	3,25	3,25	3,25

2.2. Środki trwałe.

Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na:		
		31.12.2023r.	31.12.2024r.	31.12.2025r.
1.	Budynki i budowle	63 792 471,20	60 976 282,10	58 310 918,49
2.	Pozostałe środki trwałe (urz. techn. i maszyny, śr. transportu i inne)	267 093,65	238 849,35	173 622,67
3.	Grunty własne	58 266 874,72	57 932 004,66	57 625 526,17
4.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	1 089 908,54	1 033 851,13	947 397,44
5.	Ogółem	123 416 348,11	120 180 987,24	117 057 464,77

Środki trwałe stanowią 69% aktywów spółdzielni i dzielą się zależnie od źródeł ich finansowania na zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i garaże oraz środki trwałe pozostałe.

2.3. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2025 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
	Zadania inwestycyjne ogółem:	56 418,07
	z tego:	
1.	Zadania inwestycyjne własne dotyczące podziału działek, zbycia terenu i odrębnej własności:	10 050,00
	- KM 67 dz. 2, KM 68 dz. 61, 62 ul. Gajowa	683,00
	- KM 74/2 dz. 10/48, 10/57, 11/13, 11/14, 12/85, 12/101 ul. Fredry	3 075,00
	- KM 76 dz. 19/12 ul. Nowcy	231,00
	- KM 76 dz. 50/40, 50/41 ul. Gałczyńskiego	3 133,00
	- KM 56 dz. 44/1 ul. Długa i Pusta	1 476,00
	- KM 55 dz. 151, 1/58, 1/86 ul. Kolska	680,00
	- KM 55 dz. 1/78, 1/84, 2/3 ul. Kolska	772,00
2.	Zakup gotowych dóbr inwestycyjnych ogółem:	46 368,07
	- klimatyzatorów w ilości 4szt.	14 161,28
	- szafy biurowej	3 900,00
	- urządzeń wielofunkcyjnych w ilości 3 szt.	10 312,74
	- drukarek w ilości 3szt.	3 479,67
	- laptopów w ilości 3 szt.	6 567,51
	- niszczarki	5 481,39
	- komputera	1 999,99
	- monitora	465,49
3.	Ogółem nakłady	56 418,07
	z tego wg źródeł finansowania:	
	- środki własne spółdzielni	48 368,07
	- środki pokryte przez użytkowników	10 050,00

2.4. Efekty mieszkaniowe.

W analizowanym okresie spółdzielnia nie budowała nowych budynków, ani też nie poddawała adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne.

3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1.	Liczba członków	11 217	11 116	11 047
2.	Wykluczenia, wygaśnięcia praw	26	23	18
3.	Ogółem liczba wydanych umów:	14	6	7
	- zawarte umowy najmu na czas nieokreślony	0	0	0
	- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa (po spadku, po wygaśnięciu prawa, inne)	14	6	7
	- odzysk mieszkań (po przetargu)	0	0	0
4.	Liczba zrealizowanych eksmisji przez komornika	1	0	2

Liczba członków spółdzielni w analizowanych latach 2023-2025 kształtuje się na zbliżonym poziomie choć jest w trendzie malejącym. W poprzednich latach (do 2017r.) członków było znacznie mniej. W związku ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r. osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu z mocy ustawy stały się członkami spółdzielni. Członkami zostali również obowiązkowo małżonkowie właścicieli mieszkań wyodrębnionych, będących członkami spółdzielni. Z kolei w 2018r. na podstawie przepisów zmienionej cytowanej ustawy zostali wykreśleni członkowie oczekujący.

4. Gospodarka zasobami spółdzielni.

4.1. Zasoby mieszkaniowe i użytkowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.
1.	Budynki /szt./	148	148	146
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	20	20	18
2.	Powierzchnia w /m²/	456 400	456 348	456 125
	- lokale mieszkalne	449 668	449 648	449 642
	- lokale użytkowe	6 732	6 700	6 483
3.	Mieszkania /szt./	8 535	8 535	8 535
	- mieszkania własnościowe	5 328	5 314	5 297
	- mieszk. własn. z niespłaconym kredytem	1	1	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	232	211	194
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992r. z niespłaconym kredytem	0	0	0
	- mieszkania wyodrębnione	2878+1 z LU	2919+1 z LU	2957+1 z LU
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM	67	61	57
	- mieszkania na umowę najmu, kaucyjne	17	17	17
	- mieszk. po lokalach użytk. (wyodręb.)	7	7	7
	- mieszk. bez tyt. prawnego	3	2	2
	- umowa najmu na czas określony	1	2	2

Analizując powyższe lata należy zauważyć, że liczba budynków mieszkalnych nie uległa zmianie zaś lokali użytkowych zmniejszyła się o dwie sztuki w skutek ich wyodrębnienia.

Struktura mieszkań na dzień 31.12.2025r. przedstawia się następująco:

▪ mieszkania własnościowe spłacone	62,06%
▪ mieszkania własnościowe z niespłaconym kredytem	0,01%
▪ mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	2,27%
▪ mieszkania lokatorskie niespłacone	-
▪ mieszkania wyodrębnione	34,66%
▪ mieszkania lokatorskie sfinansowane z KFM	0,68%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas nieokreślony	0,20%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas określony (adaptacja mieszkań)	0,02%
▪ mieszkania w lokalach użytkowych (wyodrębnione)	0,08%
▪ mieszkania bez tytułu prawnego	0,02%
Ogółem	100,00%

4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych w własność odrębną.

Wyszczególnienie	Ilość zawartych aktów notarialnych												Razem narastająco na 31.12.2025r.
	2007 – > 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Z prawa lokatorskiego	1 174	14	12	13	26	39	28	27	40	24	27	21	1 445
Z prawa własnościowego	1 252	26	24	16	22	27	26	22	20	20	14	17	1 486
Z umowy najmu i adaptacji	10	2	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	16
Razem	2 436	42	36	29	52	66	54	49	60	44	41	38	2 947

Łącznie w okresie od 01.08.2007r. do 31.12.2025r. sporządzono i podpisano 2 931 aktów notarialnych przeniesienia praw spółdzielczych w odrębną własność i 12 aktów notarialnych przenoszących we własność odrębną lokale, które były na umowie najmu w zasobach otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie od zakładów pracy oraz 4 akty sprzedaży mieszkań z adaptacji. Na podstawie powyższych aktów wyodrębniono z majątku spółdzielni 2 957 lokale mieszkalne. Jednym aktem notarialnym zawartym z Urzędem Miasta Włocławek wyodrębniono 7 lokali przy ulicy Norwida 1 oraz jednym aktem zawartym z członkiem spółdzielni, 2 lokale przy ul. Kaszubskiej 4. W 2020r. dokonano podziału 2 lokali na 4 mniejsze, natomiast w 2023r., podziału 1 lokalu na 2 mniejsze, po przeniesieniu własności.

4.3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.		2024r.		2025r.		Dynamika % 2025 / 2024
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	
1.	Koszty osobowe	2 627 392,57	6,52	3 633 127,89	8,31	3 919 554,63	8,17	107,88
2.	Materiały	825 422,80	2,05	255 744,04	0,58	286 504,54	0,60	112,03
3.	Opłaty terenowe	639 622,19	1,59	718 837,65	1,64	734 311,65	1,53	102,15
4.	Energia elektryczna	1 181 946,17	2,93	1 245 988,32	2,85	1 252 308,77	2,61	100,51
5.	Koszty ogólne	5 330 849,79	13,23	5 899 491,88	13,49	6 135 650,20	12,78	104,00
6.	Pozostałe	1 408 550,00	3,49	1 744 834,93	3,99	2 238 533,29	4,66	128,29
7.	Dźwigi osobowe	451 986,68	1,12	461 315,69	1,05	587 006,15	1,22	127,25
8.	Koszty konserwacji	4 915 660,51	12,19	5 363 731,73	12,26	5 491 308,08	11,44	102,38
9.	Odpisy na remonty	9 805 371,87	24,32	9 805 811,42	22,42	9 811 082,77	20,44	100,05
10.	Usługi komunalne	13 126 978,37	32,56	14 612 903,03	33,41	17 548 037,75	36,55	120,09
	- woda, kanały	6 043 455,25	14,99	7 529 171,46	17,21	8 746 857,57	18,22	116,17
	- odpady komunalne	4 747 800,00	11,78	4 655 125,00	10,64	6 217 636,00	12,95	133,57
	- gaz	2 335 723,12	5,79	2 428 606,57	5,55	2 583 544,18	5,38	106,38
x	Ogółem	40 313 780,95	100,00	43 741 786,58	100,00	48 004 297,83	100,00	109,74

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 4 262 511,25 tj. o 9,7%. Wzrost notuje się na wszystkich wyżej wymienionych pozycjach. Porównywalne koszty do roku poprzedniego dotyczą: odpisów na remonty, energii elektrycznej, opłat terenu i konserwacji. Zaś najwyższy to koszt odpadów komunalnych i dźwigów osobowych.

4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.	Dynamika %
1.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	7 516	7 518	7 511	99,91
2.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	8 531	8 531	8 531	100,00
3.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem gazu	944	944	944	100,00

Zakres opomiarowania lokali mieszkalnych dotyczący zużycia ciepła w 2025 roku uległ zmniejszeniu o 7 lokali. Powyższe jest wynikiem konieczności wymiany podzielników, których okres legalizacji po 10 latach dobiegał końca. Jednak mimo wcześniejszych powiadomień i wezwań nie wszyscy mieszkańcy wywiązali się z obowiązku udostępnienia mieszkania w celu wymiany podzielników. Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody i gazu pozostała bez zmian.

4.5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych i użytkowych spółdzielni.

4.5.1. Fundusz remontowy nieruchomości – przychody i wydatki z funduszu.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2025r.	17 592 605,51
2.	Odpisy w koszty:	9 937 839,73
	- lokali mieszkalnych	9 811 082,77
	- garaży wbudowanych	0,00
	- lokali użytkowych	126 756,96
3.	Pozostałe wpływy:	94 432,65
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2024r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2025	45 458,24
	- odszkodowanie z tytułu zdarzeń losowych, dotyczące lokali mieszkalnych	48 974,41
	- odszkodowanie z tytułu zdarzeń losowych, dotyczące lokali użytkowych	0,00
4.	Razem wpływy /zwiększenia/	10 032 272,38
I.	Fundusz do dyspozycji w 2025r.	27 624 877,89
5.	Wydatki z funduszu:	5 777 194,10
	- remonty klatek schodowych	2 316 338,81
	- remonty dachów	155 590,80
	- remonty węzłów cieplnych	73 053,47
	- remonty elewacji	398 945,48
	- remonty dźwigów	122 695,31
	- remonty balkonów	592 939,03
	- remonty wiatrołapów	70 521,89
	- remonty zatok i dróg	325 595,05
	- remonty pergol śmietnikowych	36 082,63
	- dofinansowania do wymiany stolarki okiennej	66 836,37
	- modernizacje instalacji domofonowej	59 897,14
	- zadaszenia balkonów	23 780,00
	- przyłącza kanalizacyjne	1 200,00
	- uzbrojenia suchych pionów PPOŻ	92,74
	- docieplenia elewacji	708 946,41
	- wymiany słupów oświetleniowych	16 425,10
	- wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwnicach	53 842,37
	- wymiany podzielników na radiowe	103 261,75
	- wymiany wodomierzy z.w. i c.w.	28 840,90
	- wymiany rur instalacji z.w., c.w. i gazu	2 700,00
	- naliczone odsetki od kredytów na docieplenie – BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	93 105,50
	- pozostałe /inne remonty, w tym remonty lokali użytkowych/	526 503,35
II.	Stan funduszu na 31.12.2025r.	21 847 683,79

4.5.2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni /wspólny/ - przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2025r.	840 621,93
2.	Zwiększenia:	500 000,00
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2024r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2025	500 000,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2025 roku	1 340 621,93
3.	Wydatki z funduszu:	1 383,75
	- wyrównanie terenu ul. Broniewskiego	1 383,75
II.	Stan funduszu na 31.12.2025r.	1 339 238,18

4.5.3. Fundusz remontowy celowy spółdzielni – przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2025r.	758 941,81
2.	Zwiększenia:	500 000,00
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2024r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2025	500 000,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2025 roku	1 258 941,81
3.	Wydatki z funduszu:	13 760,00
	- dostosowanie wiatroląpu w celu montażu zakupionej platformy przyschodowej ul. Gałczyńskiego 15	13 760,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2025r.	1 245 181,81

4.5.4. Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2025 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2025r.	19 192 169,25
	Fundusz wg nieruchomości	17 592 605,51
	Fundusz mienia spółdzielni	840 621,93
	Fundusz celowy spółdzielni	758 941,81
2.	Zwiększenia – wpływy na fundusz	11 032 272,38
	Fundusz wg nieruchomości	10 032 272,38
	Fundusz mienia spółdzielni	500 000,00
	Fundusz celowy spółdzielni	500 000,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2025 roku	30 224 441,63
3.	Zmniejszenia – wydatki z funduszu	5 792 337,85
	Fundusz wg nieruchomości	5 777 194,10
	Fundusz mienia spółdzielni	1 383,75
	Fundusz celowy spółdzielni	13 760,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2025r.	24 432 103,78

Sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych w 2025 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zostało przyjęte przez radę nadzorczą w 2026 roku. Zawiera ono szczegółowy opis rzeczowy i finansowy wykonania robót, stanów funduszy na poszczególnych budynkach oraz wykonanie zadań z funduszy mienia (wspólnego) i celowego.

Stany funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach zawiera załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Na podkreślenie zasługuje fakt dodatniego salda przychodów i wydatków funduszu zarówno na nieruchomościach jak i funduszu mienia i celowego.

5. Istotne informacje o sytuacji finansowej.

5.1. Koszty rodzajowe z całokształtu działalności spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	2025r.	Dynamika % 2025/2024
1.	Amortyzacja	224 305,44	123 418,35	135 475,10	109,77
2.	Zużycie materiałów	786 795,09	1 053 076,31	1 039 767,28	98,74
3.	Zużycie energii	35 321 708,86	33 040 032,24	31 199 664,14	94,43
4.	Usługi obce	6 013 797,14	7 257 472,00	8 452 052,84	116,46
5.	Podatki i opłaty	6 052 440,87	6 097 023,34	7 701 433,26	126,31
6.	Wynagrodzenia	10 014 751,25	11 272 414,25	11 674 276,97	103,57
7.	Ubezpie. społ. i inne świadc.	2 332 492,12	2 655 459,86	2 813 205,60	105,94
8.	Pozostałe	10 425 912,82	10 456 878,04	10 499 216,75	100,40
9.	Ogółem	71 172 203,59	71 955 774,39	73 515 091,94	102,17
10.	Wzrost / ubytek	10 068 559,40	783 570,80	1 559 317,55	-

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności za 2025r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 2,2% tj. o kwotę 1 559 317,55zł.

Wzrost kosztów występuje w pozycji:

- amortyzacja o 12,1tys. zł, podatki i opłaty o 1 604,4tys. zł, wynagrodzenia o 401,9tys. zł oraz ubezpieczenia społeczne o 157,7tys. zł, głównie w związku z sytuacją ekonomiczną
- usługi obce o 1 194,6tys. zł w związku z naprawami i konserwacją dźwigów osobowych.

Spadek wykazują pozycje: zużycie materiałów o 13,3tys. zł oraz zużycie energii cieplnej o 1 840,4tys. zł. Pozostałe koszty kształtują się na poziomie roku ubiegłego.

5.2. Koszty wg poszczególnych działalności.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.		2024r.		2025r.		Dynamika % 2025/2024
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	
1.	Eksploatacja zasobów w tym:	39 861 794,27	56,83	43 407 227,85	61,23	48 004 297,83	65,69	110,59
	• odpis na remonty	9 956 153,86	14,19	9 932 568,38	14,01	9 811 082,77	13,43	98,78
	• usługi komunalne	13 126 978,37	18,72	14 612 903,03	20,65	17 548 037,75	24,01	120,09
	• pozostałe	16 778 662,04	23,92	18 861 756,44	26,65	20 645 177,31	28,25	109,46
2.	Koszty energii cieplnej	29 244 308,97	41,70	26 332 440,21	37,21	23 812 575,44	32,58	90,43
3.	Eksploatacja dźwigów	451 986,68	0,64	461 315,69	0,65	587 006,15	0,80	127,25
4.	Wykonawstwo własne	581 362,07	0,83	693 639,96	0,98	676 289,78	0,93	97,50
5.	Razem	70 139 451,99	100,00	70 894 623,71	100,00	73 080 169,20	100,00	103,08

5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie /w tys. zł/			Średnia płaca /w zł/		
		2023r.	2024r.	2025r.	2023r.	2024r.	2025r.	2023r.	2024r.	2025r.
1.	Zarząd i kom. funkcjo.	34,87	35,55	34,77	3 430,75	4 032,46	4 156,18	8 198,91	9 452,56	9 961,13
2.	Administracja nr 1	24,30	25,55	24,71	1 589,92	1 809,77	1 960,98	5 452,40	5 902,71	6 613,31
3.	Administracja nr 2	15,00	15,54	15,18	937,46	1 042,75	1 158,07	5 208,11	5 591,75	6 357,43
4.	Administracja nr 3	9,04	9,28	9,00	628,68	696,87	734,11	5 795,35	6 257,81	6 797,32
5.	Dział Konserwatorów Instalacji	26,23	25,81	23,66	2 162,49	2 332,57	2 335,47	6 870,28	7 510,87	8 225,80
6.	Dział Konserw. Zieleni, Transportu i Zaopatr. oraz Dział Budowlany	14,16	14,00	13,33	1 083,02	1 142,91	1 058,35	6 373,71	6 803,04	6 616,34
7.	x	123,60	125,73	120,65	9 832,32	11 057,33	11 403,16	6 629,13	7 328,75	7 876,20

W 2025 roku średnie zatrudnienie wynosiło 120,65 etatów tj. mniej o 5,08 etatów niż w roku 2024. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 7 876,20zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 7,47%. Średnia płaca obejmuje wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzeń tj.: wynagrodzenia zasadnicze, dodatki funkcyjne i premie, jak również nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, jednorazowe wynagrodzenia, dodatki za pracę nocną, nadgodziny, dyżury domowe, dodatki za pracę przy komputerze, dodatki szkodliwe, wynagrodzenia dodatkowe za zastępstwa itp. Średnia płaca bez odpraw emerytalnych za 2025r. wyniosła 7 817,29zł.

5.4. Fundusze własne.

5.4.1. Struktura funduszy własnych spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa funduszu	2023r.		2024r.		2025r.		Zmiana 2025/2024
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/
1.	Fundusz podstawowy	62 061 583,73	48,59	59 463 161,73	47,03	56 971 540,84	45,64	-2 491 620,89
	•f. wkładów mieszk.	4 109 128,81	3,22	3 636 845,08	2,88	3 306 553,73	2,65	-330 291,35
	•f. wkładów bud.	56 205 884,70	44,00	54 161 491,60	42,84	52 106 623,84	41,74	-2 054 867,66
	•f. wkładów lok. użyt.	1 202 061,77	0,94	1 134 667,05	0,90	1 043 316,56	0,84	- 91 350,49
	•f. udziałowy	544 508,45	0,43	530 158,00	0,42	515 046,61	0,41	-15 111,39
2.	Fundusz zasobowy	65 649 544,63	51,40	66 962 116,87	52,96	67 852 427,95	54,35	890 311,08
	•f. zasobowy	5 874 518,38	4,60	7 740 448,57	6,12	9 112 969,60	7,30	1 372 521,03
	•f. zasob. mieszk.	59 775 026,25	46,80	59 221 668,30	46,84	58 739 458,35	47,05	-482 209,95
3.	Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszkalnych	9 171,67	0,01	9 171,67	0,01	9 171,67	0,01	0,00
4.	Razem	127 720 300,03	100,00	126 434 450,27	100,00	124 833 140,46	100,00	-1 601 309,81

Fundusze podstawowe własne stanowią równowartość środków gospodarczych lub pieniężnych wniesionych do spółdzielni przez członków na wkłady lub udziały. Fundusz zasobowy powstawał z wpłat wpisowego, dokonywanego przez członków, z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na cele statutowe spółdzielni. Ponadto odzwierciedla wartość gruntów własnych i prawa wieczystego użytkowania gruntu netto oraz otrzymane przez spółdzielnię środki publiczne lub umorzenia kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, także na częściowe sfinansowanie infrastruktury technicznej.

Od dnia 09.09.2017r. w spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczących udziałów i wpisowego w związku z wejściem w życie zmian do Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz.1596). Oznacza to, że od nowych członków spółdzielni od w/w daty nie pobiera się wpisowego ani udziałów. W związku z powyższym fundusz zasobowy nie zwiększa się z tytułu wpłat wpisowego, a fundusz udziałowy sukcesywnie maleje (brak wpłat udziałów, a dokonywanie wypłat osobom, które przestają być członkami). Wartość ogółem funduszy własnych spółdzielni w 2025r. uległa zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego o 1 601,3tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

- podział zysku 1 463,05tys. zł
- zdjęcie z ewidencji dotych. umorzenia lok. przenies. w odrębną własność 479,40tys. zł

Natomiast zmniejszenie tych funduszy spowodowane zostało w szczególności z następujących tytułów:

- umorzenie zasobów mieszkaniowych 2 045,56tys. zł
- przeniesienie prawa w odrębną własność 1 090,94tys. zł
- wypłaty udziałów 15,11tys. zł
- spłata umorzenia bankowego przy przekształ. praw w odrębną własność 53,12tys. zł
- zdjęcie z ewidencji gruntów własnych w związku z wyodrębnieniem lokali 301,33tys. zł
- zdjęcie z ewidencji wieczystego użytkowania gruntów w związku z ich wykupem 101,35tys. zł

5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym.

Wyszczególnienie	Sposób ustalenia wskaźnika	2023r.	2024r.	2025r.
Fundusze własne	x	127 720 300,03	126 434 450,27	124 833 140,46
- minus należne wpłaty na fundusze	x	946 640,39	665 799,50	428 300,74
Fundusze własne wniesione	x	126 773 659,64	125 768 650,77	124 404 839,72
Majątek trwały	x	124 649 254,65	121 158 233,59	117 752 188,38
Wskaźnik procentowy	<u>fundusze własne wniesione</u> majątek trwały	101,70%	103,81%	105,65%

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszem własnym uległ niewielkiemu wzrostowi w stosunku do roku poprzedniego. Majątek spółdzielni finansowany jest w całości funduszem.

5.5. Długoterminowe kredyty mieszkaniowe, na remonty budynków i pożyczki.

5.5.1. Zobowiązania spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2023r.		na 31.12.2024r.		na 31.12.2025r.	
		szt.	Kwota /zł/	szt.	Kwota /zł/	szt.	Kwota /zł/
1.	Ilość mieszkań sfinansowanych z KFM	67	x	61	x	57	x
2.	Kredyt	x	929 030,29	x	644 872,39	x	405 249,84

Zadłużenie spółdzielni wobec Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na sfinansowanie budowy budynków przy ulicy Kolskiej 6 i 6A zmniejszyło się o kwotę 239 622,55zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2025r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 4 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

5.5.2. Zobowiązanie wobec zakładów pracy z tyt. pożyczek długoterminowych mieszkaniowych.

Lp.	Zakład Pracy	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.	na 31.12.2025r.
1.	Z-dy Farb i Lakierów we Włocławku	5 492,98	5 295,58	5 098,18

Spółdzielnia spłaca ratę roczną w wysokości 197,40zł zgodnie z umową następcy prawnemu Zakładów Farb i Lakierów - Akzo Nobel Decorative Paints Sp. z o.o. w Warszawie.

5.5.3. Zobowiązania spółdzielni wobec Banku Ochrony Środowiska S.A. i PKO BP S.A. z tytułu kredytów na remonty budynków.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.	na 31.12.2025r.
1.	Kredyty,	1 552 754,90	1 303 986,26	1 041 635,69
	- odsetki	4 100,92	3 221,84	2 118,41
2.	Razem	1 556 855,82	1 307 208,10	1 043 754,10

5.5.4. Należności od członków i najemców.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.	na 31.12.2025r.
1.	Czynsz	2 810 984,82	2 612 111,99	2 564 494,01
2.	Kredyt	28 631,04	23 419,55	26 087,34
3.	Usługi i dzierżawy	57 552,95	53 551,10	66 762,02
4.	Razem	2 897 168,81	2 689 082,64	2 657 343,37

Zadłużenie czynszowe na lokalach mieszkalnych w ostatnich latach kształtuje się następująco:

- rok 2011 - 2 852 243,36zł
- rok 2012 - 2 405 643,99zł
- rok 2013 - 2 511 892,74zł
- rok 2014 - 2 463 944,95zł
- rok 2015 - 2 520 657,99zł
- rok 2016 - 2 464 303,19zł
- rok 2017 - 2 372 091,63zł
- rok 2018 - 2 226 152,12zł
- rok 2019 - 2 188 787,76zł
- rok 2020 - 2 049 424,60zł
- rok 2021 - 2 108 454,05zł
- rok 2022 - 2 794 395,12zł
- rok 2023 - 2 669 127,44zł
- rok 2024 - 2 454 359,33zł
- rok 2025 - 2 408 868,26zł

Zadłużenie na lokalach użytkowych kształtuje się następująco:

- rok 2011 - 77 194,14zł
- rok 2012 - 55 676,42zł
- rok 2013 - 71 495,93zł
- rok 2014 - 79 925,49zł
- rok 2015 - 48 460,39zł
- rok 2016 - 54 644,40zł
- rok 2017 - 85 974,01zł
- rok 2018 - 100 286,28zł
- rok 2019 - 90 882,97zł
- rok 2020 - 102 004,06zł
- rok 2021 - 121 332,04zł
- rok 2022 - 49 229,02zł
- rok 2023 - 141 857,38zł
- rok 2024 - 157 752,66zł
- rok 2025 - 155 625,75zł

Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych na lokalach mieszkalnych wynosi 3,38% i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 0,13%.

Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych w latach 2024 i 2025 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2024r.		31.12.2025r.		Dynamika w %		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2025/2024
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwoty zadłużen	
do 1 - go miesiąca	4 869	774 571,50	4 931	790 173,49	101,27	102,01	15 601,99
od 1 do 2 miesięcy	469	446 544,18	420	385 428,17	89,55	86,31	-61 116,01
od 2 do 3 miesięcy	97	151 169,69	110	164 276,16	113,40	108,67	13 106,47
od 3 do 4 miesięcy	27	61 774,57	41	89 584,06	151,85	145,02	27 809,49
od 4 do 5 miesięcy	11	31 265,68	12	30 501,00	109,09	97,55	-764,68
od 5 do 6 miesięcy	9	32 707,76	9	27 597,94	100,00	84,38	-5 109,82
od 6 do 12 miesięcy	23	122 557,01	19	95 091,86	82,61	77,59	-27 465,15
powyżej 12 miesięcy	37	622 456,74	28	480 534,17	75,68	77,20	-141 922,57
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	32	211 312,20	38	345 681,41	118,75	163,59	134 369,21
Razem	5 574	2 454 359,33	5 608	2 408 868,26	100,61	98,15	- 45 491,07

Przedstawione w powyższej tabeli dane dotyczące liczby lokali zadłużonych i kwot zadłużenia wynikają z ewidencji księgowo – bilansowej i obejmują wszystkie należności spółdzielni chociażby termin ich płatności jeszcze nie upłynął. Dotyczy to w szczególności rachunków z odczytów liczników wody z danego miesiąca, których termin płatności upływa dopiero w miesiącu przyszłym. Rzutuje to na liczbę lokali i poziom zadłużenia w pierwszym i drugim przedziale czasowym tj. do dwóch miesięcy.

Kolejna, poniższa tabela przedstawia natomiast wysokości zadłużenia i liczbę lokali zadłużonych wg terminu zaległości - bez naliczeń wody z bieżącego miesiąca tj. z grudnia 2025r.

Należy zauważyć mniejszą liczbę dłużników ogółem tj. 1 354 czyli spadek o 117 mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego oraz zmniejszenie wartości zadłużenia o ponad 95tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2024r.		31.12.2025r.		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2025/2024
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	
do 1 - go miesiąca	891	163 261,56	814	136 535,65	-26 725,91
od 1 do 2 miesięcy	388	335 795,38	341	292 237,56	-43 557,82
od 2 do 3 miesięcy	62	98 626,95	73	112 166,98	13 540,03
od 3 do 4 miesięcy	23	52 142,50	27	56 677,45	4 534,95
od 4 do 5 miesięcy	10	28 596,99	8	21 213,43	-7 383,56
od 5 do 6 miesięcy	8	29 442,25	8	26 525,91	-2 916,34
od 6 do 12 miesięcy	20	108 096,39	17	82 494,71	-25 901,68
powyżej 12 miesięcy	37	615 899,87	28	474 290,23	-141 609,64
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	32	211 312,20	38	345 681,41	134 369,21
Razem	1 471	1 643 174,09	1 354	1 547 823,33	-95 350,76

W stosunku do ogółu mieszkań w eksploatacji tj. 8 535 lokale, zadłużonych jest 15,86%. Najwięcej zadłużonych lokali klasyfikuje się w przedziale do jednego miesiąca tj. 814 lokale co stanowi 60,12% wszystkich mieszkań faktycznie zadłużonych. Lokale te zadłużone są na kwotę 136 535,65zł.

Natomiast, jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzytelności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 474 290,23zł, dotyczą 28 dłużników.

Należy zauważyć również spadek zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 141 609,64zł i liczbę dłużników o 9 lokal.

Kwota zadłużenia ogółem porównaniu do roku poprzedniego zmalała o 95,35tys. zł. Ilość lokali zadłużonych zmniejszyła się o 7,95% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 2,17%, zaś w 2024r. 2,35%.

W większości przedziałach czasowych zadłużenie uległo znacznemu zmniejszeniu.

Na taki stan rzeczy niebagatelny wpływ miała sytuacja gospodarcza, ekonomiczna i finansowa – wzrost wynagrodzenia na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy oraz niższa inflacja w porównaniu do lat poprzednich.

Struktura czasowa należności kredytowych w latach 2024 i 2025 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2024r.	Strukt. %	31.12.2025r.	Strukt. %	Kwota wzrost (+) spadek (-)
do 1 miesiąca	661,88	2,12	43,14	0,16	-618,74
od 1 do 3 miesięcy	1 231,40	3,94	1 923,99	7,38	692,59
od 3 do 6 miesięcy	4 558,52	14,60	0,00	0,00	-4 558,52
od 6 do 12 miesięcy	2 526,93	8,09	0,00	0,00	-2 526,93
ponad 1 rok	22 248,67	71,25	24 120,21	92,46	1 871,54
Razem	31 227,40	100,00	26 087,34	100,00	-5 140,06

W spłatach należności kredytowych występuje spadek w stosunku do roku ubiegłego o 5 140,06zł tj. o 16,46%.

Jak wynika z powyższego zestawienia na ogólny poziom zadłużenia kredytowego zasadniczy wpływ mają zaległości powyżej 1 roku, które stanowią 92,46% należności ogółem.

Poprawienie sytuacji wynika między innymi z rozliczenia mieszkań po eksmisji, w związku z ich zadłużeniem.

5.6. Środki pieniężne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.
1.	Środki obrotowe spółdzielni w tym: • na rachunkach bankowych • lokaty terminowe i nocne	32 949 478,06 4 999 478,06 27 950 000,00	37 382 081,60 3 482 081,60 33 900 000,00	44 439 147,19 1 049 147,19 43 390 000,00
2.	Środki funduszu remontowego: • na rachunkach bankowych	4 794 794,85 4 794 794,85	3 755 071,75 3 755 071,75	2 155 848,74 2 155 848,74
x	Ogółem (poz. 1 +2) – bilans aktywa poz. B III.	37 744 272,91	41 137 153,35	46 594 995,93
3.	Kaucje w BOŚ S.A. – zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w tym: • ze środków obrotowych • z funduszu remontowego	240 000,00 - 240 000,00	240 000,00 - 240 000,00	240 000,00 - 240 000,00
x	Ogółem środki spółdzielni (poz. 1+2+3) w tym: • środki obrotowe • środki funduszu remontowego	37 984 272,91 32 949 478,06 5 034 794,85	41 377 153,35 37 382 081,60 3 995 071,75	46 834 995,93 44 439 147,19 2 395 848,74

W powyższej tabeli środki pieniężne ogółem spółdzielni w kwocie 46 834 995,93zł wykazywane są łącznie ze środkami czasowo niedostępnymi do dyspozycji spółdzielni w postaci kaucji na zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w kwocie 240 000,00zł.

W bilansie kwota ta jest wykazana w aktywach trwałych poz. A.III. w wys. 240 000,00zł, zaś środki pozostałe w kwocie 46 594 995,93zł stanowią tzw. inwestycje krótkoterminowe – krótkoterminowe aktywa finansowe - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne – środki pieniężne na rachunkach – inne środki pieniężne (aktywa obrotowe poz. B.III.).

5.7. Wyniki finansowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2024r.	2025r.	Kwota wzrost (+) spadek (-)
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	-260 570,24	-579 846,12	-319 275,88
2.	Eksploatacja dźwigów	70 159,21	-64 077,27	-134 236,48
3.	Wynik na GZM	-190 411,03	-643 923,39	-453 512,36
4.	Działalność gospodarcza			
	- eksploatacja lokali użytk. w najmie	553 758,79	554 764,60	1 005,81
	- eksploatacja lokali użytk. własność.	-2 801,55	12 308,09	15 109,64
	- eksploatacja garaży	-11 937,67	2 517,96	14 455,63
	- energia cieplna lokali użytkowych	96 667,39	85 786,33	-10 881,06
	- dzierżawa terenów	282 881,54	283 443,54	562,00
	- pozostała działalność	53 722,29	57 365,52	3 643,23
	- działalność handlowa	39 092,36	0,00*	-39 092,36
	- wykonane usługi	-3 407,04	6 737,95	10 144,99
5.	Wynik na dział. gospodarczej	1 007 976,11	1 002 923,99	-5 052,12
6.	Pozostała działalność:			
	- operacyjna	739 081,91	565 180,58	-173 901,33
	- finansowa	1 500 822,41	1 591 956,23	91 133,82
7.	Wynik na pozostałej działalności	2 239 904,32	2 157 136,81	-82 767,51
8.	Wynik brutto na dział. gospodarczej	3 247 880,43	3 160 060,80	-87 819,63
9.	Ogółem wynik finansowy (GZM + działalność gospodarcza)	3 057 469,40	2 516 137,41	-541 331,99
10.	Podatek dochodowy	518 958,00	528 484,00	9 526,00
11.	Wynik finansowy ogółem (netto)	2 538 511,40	1 987 653,41	-550 857,99

* W 2025r. zgodnie z Ustawą o rachunkowości działalność handlowa ujęta jest w pozostałej działalności operacyjnej.

Przedstawiony powyżej wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (Lp. 3) stanowi różnicę między przychodami z opłat czynszowych a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych. Kosztami tej gospodarki są wartości związane bezpośrednio z eksploatacją budynków mieszkalnych, lokali i innych obiektów tworzących infrastrukturę, dźwigów i innych urządzeń oraz gruntów. Przychodami natomiast są opłaty czynszowe należne od członków spółdzielni i innych osób użytkujących lokale mieszkalne. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu części wspólnych nieruchomości ukształtował się w wysokości -643 923,39zł (ujemny, co oznacza, że koszty są wyższe od przychodów) i jest niższy w stosunku do roku ubiegłym o 453 512,36zł. Na wartość wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi miały w szczególności wpływ rosnące koszty eksploatacji i wysokość aktualnych stawek czynszowych.

Przedstawiona powyżej kwota wyniku na nieruchomościach mieszkalnych za 2025 rok zawarta jest w rozliczeniach międzyokresowych, w pasywach bilansu zaś w rachunku zysków i strat w poz. K. – nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM.

Drugą część wyniku ustalono z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni: pożytków i innych przychodów z nieruchomości, najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów, uzyskanych prowizji i opłat, odsetek od lokat i rachunków bankowych oraz od należności w spłacie czynszów i kredytów a także przychodów i kosztów od zdarzeń losowych.

Obrazuje to poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
		2025r.	2025r.	2025r.
1.	Pozostałe przychody i koszty (działalność gospodarcza)			
	• dzierżawa terenu	96 095,82	379 539,36	283 443,54
	• prowizje i opłaty	0,00	55 625,73	55 625,73
	• najem lokali użytkowych	377 022,40	931 787,00	554 764,60
	• pozostałe przychody	901 494,67	1 010 584,79	109 090,12
	Razem	1 374 612,89	2 377 536,88	1 002 923,99
2.	Przychody operacyjne			
	• odzysk. koszty sądowe i komornicze	-	115 298,98	115 298,98
	• pozostałe	-	240 843,63	240 843,63
	• ze sprzedaży ST	-	232 419,34	232 419,34
	• zmniejszenie odpisu aktualizującego	-	39 168,12	39 168,12
	• odszkod. z Gminy Miasta za niedost. lokale socjalne	-	49 349,77	49 349,77
	• przychody ze zdarzeń losowych	-	6 820,59	6 820,59
	• przychody zw. ze sprzedażą materiałów	-	20 648,50	20 648,50
	Razem	-	704 548,93	704 548,93
3.	Koszty operacyjne			
	• koszty sądowe i komornicze	33 832,01	-	-33 832,01
	• spis. należności	0,00	-	0,00
	• inwestycje zaniechane	0,00	-	0,00
	• inne	11 158,75	-	-11 158,75
	• wart .netto sprzed. ST	5 150,50	-	-5 150,50
	• aktualizacja należności	28 792,48	-	-28 792,48
	• wypłacone koszty zastępstwa procesowego	45 555,51	-	-45 555,51
	• koszty związane z usuw. skutków zdarzeń losowych	9 625,10	-	-9 625,10
	• koszty zw. ze sprzedażą materiałów	5 254,00	-	-5 254,00
	Razem	139 368,35	-	-139 368,35
4.	Przychody i koszty finansowe			
	• odsetki od czynszu	-	145 515,46	145 515,46
	• odsetki od kred. spłacanych do spółdzielni	-	8 631,46	8 631,46
	• oprocentowanie lokat	-	1 432 186,53	1 432 186,53
	• oprocentowanie rachunków bankowych	-	0,00	0,00
	• inne	-	5 622,78	5 622,78
	• odpisy aktualizujące akcje Unią	0,00	-	0,00
	• odsetki ustawowe za zwłokę	0,00	-	0,00
5.	Razem	0,00	1 591 956,23	1 591 956,23
6.	Ogółem wynik brutto na działalności gospodarczej	1 513 981,24	4 674 042,04	3 160 060,80

Wynik ogółem brutto na działalności gospodarczej ukształtował się w kwocie 3 160 060,80zł i po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 528 484,00zł, zysk netto z działalności opodatkowanej wynosi 2 631 576,80zł.

Wynik ten jest niższy od osiągniętego w roku 2024 o 97 345,63zł.

6. Ocena działalności spółdzielni w roku sprawozdawczym.

6.1. Ocena wyników finansowych.

Przedstawione powyżej w pkt. 5.7. wyniki wskazują, że w analizowanym okresie spółdzielnia wypracowała dodatni wynik netto na działalności gospodarczej, pozwalający zasilić fundusz zasobowy spółdzielni. Czynniki mające wpływ na wysokości przedstawionych wyników zostały omówione w poprzednich punktach niniejszego sprawozdania.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej wyniki 2025 roku należy pozytywnie ocenić działalność spółdzielni.

6.2. Poziom opłat eksploatacyjno-remontowych na lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Rok	Opłata za 1 m ² powierzchni /w zł/		Uwagi
	eksploatacyjna	na fundusz remontowy	
2011	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	–	węzły ciepne własnością MPEC
		1,12	węzły ciepne własnością spółdzielni
		1,52 – 1,72	węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl.
		1,37 – 1,77	węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2012	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	–	węzły ciepne własnością MPEC
		1,12	węzły ciepne własnością spółdzielni
		1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl.
		1,37 – 1,97	węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2013	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	–	węzły ciepne własnością MPEC
		1,12	węzły ciepne własnością spółdzielni
		1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl.
		1,37 – 1,97	węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2014	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	–	węzły ciepne własnością MPEC
		1,12	węzły ciepne własnością spółdzielni
		1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl.
		1,37 – 1,97	węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2015	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	–	węzły ciepne własnością MPEC
		1,12	węzły ciepne własnością spółdzielni
		1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl.
		1,37 – 1,97	węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2016	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	–	węzły ciepne własnością MPEC
		1,12	węzły ciepne własnością spółdzielni
		1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl.
		1,37 – 1,90	węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
2017	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,37 – 1,97	węzły ciepne własnością spółdzielni
2018	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,37 – 1,97	węzły ciepne własnością spółdzielni
2019 od 01 lutego	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,77 – 2,07	węzły ciepne własnością spółdzielni
2020	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,77 – 2,07	węzły ciepne własnością spółdzielni
2021	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,77 – 2,07	węzły ciepne własnością spółdzielni
2022	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,77 – 2,07	węzły ciepne własnością spółdzielni
2023	2,84 – 3,01 2,78 – 3,11	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,77 – 2,07	węzły ciepne własnością spółdzielni
2024	2,97 – 3,49 2,95 – 3,49	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,77 – 2,07	węzły ciepne własnością spółdzielni
2025	3,13 – 3,73 3,12 – 3,77	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC
		1,37 – 2,97	węzły ciepne własnością spółdzielni

6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W 2025 roku 1,79% użytkowników mieszkań korzystało z dodatków mieszkaniowych. Z tego tytułu wpłynęło do spółdzielni 472 679,19zł tj. o 15 696,38zł mniej niż w 2024r. Analizując poniższa tabelę widać zarówno tendencję malejącą jak i wzrosty w poszczególnych latach. Może oznaczać to coraz mniejszą ilość osób kwalifikujących się do uzyskania świadczenia oraz wpływ na ten fakt czynników takich jak: wysokość czynszu miesięcznego, wielkość powierzchni mieszkania czy kryteria dochodowe osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

Rok	Kwota /w zł/	Ilość mieszkań	Średni dodatek miesięczny /w zł/
2012	760 804,52	358	~177,0
2013	721 500,86	333	~ 181,0
2014	585 058,47	254	~ 192,0
2015	598 953,88	265	~ 188,0
2016	487 451,99	240	~ 169,0
2017	389 557,76	196	~ 166,0
2018	337 559,88	161	~ 175,0
2019	267 709,33	131	~ 170,0
2020	247 975,98	131	~158,0
2021	250 012,29	135	~154,3
2022	312 301,58	125	~ 208,2
2023	595 247,59	158	~ 313,9
2024	488 375,57	157	~ 259,2
2025	472 679,19	153	~257,4

Pracownicy spółdzielni, w zależności od sytuacji w jakiej znajdują się mieszkańcy, informują ich o możliwości uzyskania pomocy finansowej. Pomagają również w wypełnianiu wniosków dotyczących przyznania dodatku mieszkaniowego.

6.4. Windykacja należności.

Lokale mieszkalne.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2025r. wynosiło 1 547 823,33zł i zmniejszyło się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 95 350,76zł, tj. o 5,8%.

Wskaźnik zadłużenia za rok 2025 wynosi → 2,16% przy wskaźniku za rok 2024 → 2,36%.

Powyższy wskaźnik w ostatnich latach wykazuje tendencję malejącą.

W ramach działań windykacyjnych w roku 2025:

- złożono w sądzie 92 pozwy w celu uzyskania nakazów zapłaty
- 56 spraw sądowych jest w toku, dotyczą one spraw na etapie pozwów, orzeczeń, wniosku o wyznaczenie kuratora, dostarczania korespondencji poprzez komornika itd.
- skierowano do sądu 5 wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych, z czego uzyskano 2 tytuły
- na poczet zaległości czynszowych komornicy przekazali kwotę 306 830,64zł, w tym na należność główną 211 104,46zł
- w egzekucji komorniczej znajduje się około 190 nakazów zapłaty
- w odniesieniu do 9 mieszkań toczy się postępowanie egzekucyjne z nieruchomości
- 9 osób spłaca zadłużenie w ratach
- przeprowadzono eksmisję z 3 mieszkań.

Lokale użytkowe.

Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31 grudnia 2025r. wynosiło 124 104,13zł i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 1 998,71zł, tj. o 1,6%.

Wskaźnik zadłużenia za rok 2025 dla tych lokali wynosił 6,01% przy wskaźniku za rok 2024 w wysokości 6,13%.

Z ogólnej kwoty zadłużenia, zadłużenie lokali funkcjonujących wynosiło 12 534,02zł. Z czego kwota 7 696,76zł została uregulowana po terminie. Niektóre lokale płacą zobowiązania z miesięcznym opóźnieniem. Pozostała kwota zadłużenia należności w wysokości 111 570,11zł dotyczy zadłużenia osób,

które nie posiadają już lokali w spółdzielni tj. pięciu dłużników. Trzech dłużników ogłosiło upadłość na łączną kwotę 86 299,97zł. W przypadku jednego dłużnika postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na brak ściągальności, w przypadku drugiego postępowanie jest w toku.

Wszystkie nakazy są na bieżąco monitorowane, aby się nie przedawniły.

Wysokość zadłużenia w przedziałach miesięcznych wg stanu na ostatni dzień roku 2024 i 2025.

Wyszczególnienie	31.12.2024r.		31.12.2025r.		Zmiana kwoty zadłużenia /zł/
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	
do 1-go miesiąca	10	7 491,48	9	6 633,59	-857,89
od 1-2 miesięcy	7	5 755,39	7	3 846,96	-1 908,43
od 2-3 miesięcy	1	473,69	2	1 973,83	1 500,14
od 3-4 miesięcy	-	-	-	-	-
od 4-5 miesięcy	-	-	-	-	-
od 5-6 miesięcy	-	-	-	-	-
od 6-12 miesięcy	-	-	-	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
pozostałe	12	112 382,28	12	111 649,75	-732,53
Razem	30	126 102,84	30	124 104,13	-1 998,71

Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy.

Na dzień 31 grudnia 2025r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 41 481,04zł i w porównaniu do roku 2024 zmniejszyło się o 7 623,29zł, tj. o 15,52%. Wskaźnik zadłużenia za rok 2025 wyniósł 14,12% a za rok ubiegły 16,86%. Zadłużenie dzierżaw zwolnionych wyniosło 38 077,62zł i dotyczy dwóch dłużników. Nakazy zapłaty w stosunku do powyższych dłużników zostały skierowane do egzekucji komorniczej. Jednakże w przypadku jednego dłużnika komornik umorzył egzekucję z uwagi na brak możliwości ściągnięcia długów i braku z nim kontaktu. W przypadku drugiego dłużnika postępowanie jest w toku. Pozostałe zadłużenie stanowią dzierżawy bieżące w wysokości 3 403,42zł i dotyczą dwunastu dłużników. Z czego kwota 409,86zł została uregulowana po terminie przez trzech dzierżawców.

Garaze.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2025r. wynosiło 252,86zł i dotyczyło czternastu dłużników. Z czego kwota 46,13zł została uregulowana po terminie przez trzy osoby. Zadłużenie ogólne roku 2025 zmniejszyło się w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 35,01zł, tj. o 12,16%. Wskaźnik zadłużenia wyniósł 0,76% a za rok 2024 → 0,95%.

6.5. Odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i spłaty kredytów.

W 2025 roku spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

- czynszowych w łącznej kwocie 145 515,46zł
- od kredytów spłacanych do spółdzielni w łącznej kwocie 8 631,46zł.

Zgodnie z zasadami, zawartymi w Statucie Spółdzielni § 67 ust. 8 pkt. 2 i pkt. 3 szczególnie w uzasadnionych sytuacjach, zarząd spółdzielni może dokonać umorzenia naliczonych odsetek do kwoty 5 000,00zł, a rada nadzorcza powyżej 5 000,00zł.

W analizowanym okresie zarząd jak i rada nadzorcza spółdzielni nie dokonali umorzenia odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat kredytowych spłacanych do spółdzielni oraz umorzenia odsetek naliczonych z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat czynszowych.

Zamierzenia na przyszłe lata.

Jednym z wielu zadań, które realizuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” są zagadnienia z zakresu społeczno-gospodarczego. Zaspokajanie i realizowanie oczekiwań członków spółdzielni jest ważnym aspektem przy zachowaniu zasad jawności, otwartości, transparentności oraz współżycia społecznego wszystkich mieszkańców. W związku z powyższym zarząd zapewnia zainteresowanym pełną informację o swojej działalności w zakresie realizacji planów i głównych zamierzeniach.

Stabilna sytuacja finansowa spółdzielni pozwala zaplanować na rok 2026 wiele niezbędnych remontów na poszczególnych nieruchomościach.

Konieczność spełnienia aktualnych wymogów bezpieczeństwa pożarowego przyczyniła się do ujęcia w planie remontowym wymiany instalacji przeciwpożarowej w pięciu budynkach wysokich wraz z montażem zestawów do podnoszenia ciśnienia. Chęć uzyskania możliwie najwyższej oszczędności cieplnej budynków i ograniczenia kosztów ich ogrzewania jest podstawą do zaplanowania docieplenia dziewięciu bloków oraz budowy węzłów cieplnych w sześciu budynkach. Na bieżąco wymieniane będą podzielniki kosztów ciepła oraz wodomierze ze względu na upływający okres legalizacji. Mając natomiast na względzie estetykę budynków mieszkalnych oraz komfort ich mieszkańców założyliśmy remont klatek schodowych w siedemnastu budynkach oraz malowanie elewacji ośmiu nieruchomości. Modernizacji podlegać będą także wnętrza kabin windowych, co jest działaniem bardzo oczekiwanym przez mieszkańców.

Zużyte wewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne są przyczyną coraz liczniejszych awarii, w związku z czym planujemy ich wymianę w dziesięciu blokach. Z kolei na pięciu budynkach wykonany zostanie remont pokrycia dachowego, podyktowany znacznym zużyciem materiałów izolacyjnych i zgłaszanymi w czasie opadów przeciekami.

Kontynuowane będą prace związane z infrastrukturą komunikacyjną.

Remontowane i przebudowywane będą ciągi komunikacyjne oraz parkingi a także miejsca postojowe. Cały czas realizowane będą remonty balkonów, logii i podestów wejściowych. Rozbudowie i przebudowie podlegać będą kolejne pergole śmietnikowe, których modernizacja pozwoli uzyskać dodatkową przestrzeń na odpady wielkogabarytowe.

Pamiętając o potrzebach najmłodszych mieszkańców naszej spółdzielni na bieżąco remontujemy i modernizujemy place zabaw, aby były miejscem atrakcyjnego i bezpiecznego spędzania czasu przez dzieci. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom naszych seniorów sukcesywnie zwiększamy ilość ławek do odpoczynku oraz utrzymujemy i remontujemy urządzenia sportowo-rekreacyjne dla nich przeznaczone. W trosce o komfort wszystkich naszych mieszkańców duży nacisk kładziemy na estetykę terenów zielonych, poprzez ich pielęgnację i nowe nasadzenia. Sukcesywnie zwiększamy ilość punktów świetlnych w celu zachowania bezpieczeństwa oraz ilość koszy na śmieci i pojemników na odchody zwierzęce.

Pragnąc podnosić świadomość mieszkańców w zakresie funkcjonowania naszej spółdzielni, w tym w zakresie planowanych remontów, sytuacji finansowej, aktów prawnych oraz działalności organów, prowadzimy stronę internetową <https://poludniesm.pl/>.

Na tablicach ogłoszeń znajdujących się w każdej klatce schodowej umieszczamy aktualne komunikaty związane z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni, w tym o istotnych dla mieszkańców zmianach. Zachęcamy do korzystania z elektronicznego dostępu do bazy danych swojego konta czynszowego, co ułatwia kontrolowanie dokonywanych wpłat i umożliwia zaznajomienie się z aktualną wysokością opłat.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” wzorem lat ubiegłych kontynuował będzie intensywne działania mające na celu ściąganie zaległości czynszowych i egzekwowanie terminowego regulowania zobowiązań. Kontynuowane będą również działania mające na celu zwiększanie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, co dodatkowo zapewni płynność finansową spółdzielni.

Ilość załączników: 1 szt.

Nr 1 – Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2025r.

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Edyta Siecińska

Rafał Michalak

Prezes Zarządu

Konrad Adamczewski

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2025r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Broniewskiego 24	322 503,39		1	Arentowicza 1	184 622,14	
2	Broniewskiego 26	295 487,43		2	Arentowicza 3	104 806,28	
3	Broniewskiego 26 A	281 146,58		3	Arentowicza 5	321 070,77	
4	Broniewskiego 28	158 991,47		4	Arentowicza 6	48 020,70	
5	Broniewskiego 30	50 297,94		5	Kaliska 24	213 854,35	
6	Broniewskiego 32	524 649,35		6	Kaliska 28	68 900,91	
7	Broniewskiego 34	366 530,92		7	Wiejska 18	905 471,31	
8	Kaliska 81	149 914,81		8	Wiejska 20	675 622,85	
9	Kaliska 83		-23 141,29	9	Kolska 3	142 516,69	
10	Kaliska 87		-58 029,42	10	Kolska 5	278 629,86	
11	Kaliska 90	377 706,42		11	Kolska 7	988,56	
12	Kaliska 91		-49 146,17	12	Kolska 8	129 147,25	
13	Kaliska 93	121 482,96		13	Kolska 14	12 830,07	
14	Kaliska 102	686 011,47		14	Długa 27	91 339,28	
15	Kaliska 104	16 484,82		15	Długa 31	93 698,73	
16	Kaliska 106		-77 494,52	16	Skarżyńskiego 1		-87 169,64
17	Fredry 2	104 562,04		17	Skarżyńskiego 2	161 534,61	
18	Fredry 4	176 586,71		18	Skarżyńskiego 3		-5 492,69
19	Fredry 6	599 053,60		19	Skarżyńskiego 4		-23 158,30
20	Fredry 8	183 585,12		20	Kolska 12	21 666,02	
21	Fredry 10	314 141,34		21	Kaszubska 4	266 045,55	
22	Fredry 12	147 127,91		22	Planty 10	55 211,82	
23	Fredry 14	520 483,67		23	Kujawska 9	108 234,51	
24	Fredry 16	667 024,95		24	Kaszubska 3	253 393,84	
25	Fredry 18		-567 742,06	25	Kujawska 5	121 527,78	
26	Fredry 20		-599 506,89	26	Gniazdowskiego 6	208 487,18	
27	Gałczyńskiego 13	331 732,44		27	Gniazdowskiego 8	222 136,29	
28	Gałczyńskiego 15		-35 385,09	28	Gniazdowskiego 4	227 367,68	
29	Gałczyńskiego 17	107 608,69		29	Długa 63	342 103,43	
30	Zbiegniewskiej 2	158 110,18		30	Kaszubska 5	76 541,09	
31	Zbiegniewskiej 4	60 782,39		31	Gniazdowskiego 2	150 227,23	
32	Zbiegniewskiej 9	242 988,95		32	Planty 4/6	328 582,51	
33	Zbiegniewskiej 10	47 615,79		33	Planty 2	240 028,62	
34	Zbiegniewskiej 11	126 888,15		34	Kruszyńska 22/24	104 697,44	
35	Zbiegniewskiej 13		-25 768,59	35	Długa 61A	16 416,61	
36	Zbiegniewskiej 15	137 951,24		36	Długa 42	339 496,44	
37	Łady 3		-101 040,19	37	Długa 38	133 630,35	
38	Matejki 5	28 869,12		38	Długa 40	53 133,00	
39	Matejki 7		-589 277,87	39	Mazowiecka 5	13 112,89	
40	Matejki 9	69 957,76		40	Chłodna 33	62 860,48	
41	Noakowskiego 55	485 777,64		41	Chłodna 31	111 570,80	
42	Noakowskiego 57	8 919,87		42	Chłodna 29	189 987,65	
43	Noakowskiego 59	128 869,94		43	Gniazdowskiego 9	117 550,57	
44	Sienkiewicza 12	167 907,02		44	Kolska 6A segm.B	174 804,97	
45	Sienkiewicza 14		-63 463,41	45	Kolska 6A segm.A	149 699,44	

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.					
		+	-			+	-				
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-				
46	Kaliska 76	177 123,80		46	Kolska 6A Łącznik	122 204,55					
47	Dziewińska 16/24	538 774,67		47	Kolska 6 2-klatk.	126 663,79					
48	Dziewińska 4/14		-124 926,51	x							
49	Planty 3/7	496 978,41									
50	Planty 9/13	193 644,25									
51	Smólska 4	45 867,44									
52	Dziewińska 5/7	107 781,09									
53	Planty 21/25	167 740,21									
54	Dziewińska 34		-67 359,44								
55	Smólska 9	205 729,76									
56	Smólska 6	163 334,90									
57	Planty 17/19	335 869,56									
58	Gałczyńskiego 10	335 359,42									
59	Kaliska 83 A	52 103,47									
60	Dziewińska 26	177 480,90									
61	Fredry 18 A	201 805,68									
62	Fredry 16 A	317 437,91									
63	Fredry 12 A	72 365,28									
64	Kaliska 94	142 784,68									
65	Gałczyńskiego 4	132 626,43									
Razem - Adm.1		12 032 559,94	-2 382 281,45					Razem - Adm.2		7 770 436,89	-115 820,63
		9 650 278,49								7 654 616,26	

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.3	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.		Lp.	Lokale użytkowe	Stan funduszu remontowego na 31.12.2025r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Moniuszki 1	436 006,99		1	Broniewskiego 7	329 965,87	
2	Robotnicza 1		-99 615,14	2	Kaliska 87A	68 120,79	
3	Wypiańskiego 2	197 733,73		3	Wiejska 18A	66 280,88	
4	Wypiańskiego 4	81 770,97		4	Kolska 10		-24 641,13
5	Krasińskiego 2	190 980,54		5	Krasińskiego 1	12 917,81	
6	Krasińskiego 3	37 857,00		x			
7	Krasińskiego 6		-46 332,57				
8	Kapitulna 95	71 237,70					
9	Moniuszki 2	436 194,85					
10	Wieniawskiego 1	520 598,12					
11	Wieniawskiego 2	41 606,52					
12	Skłodowskiej 1	407 073,02					
13	Skłodowskiej 3	474 864,06					
14	Skłodowskiej 5	482 993,35					
15	Gajowa 22	232 187,01					
16	Norwida 1	624 988,67					
Razem - Adm.3		4 236 092,53	-145 947,71				
		4 090 144,82		452 644,22			
Ogółem stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2025r.						24 516 374,71	-2 668 690,92
						21 847 683,79	