

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**  
**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec" w Warszawie**  
za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku

**NIP 525 001 11 48**  
**REGON 000882939**

Dane jednostki:

<b>Nazwa podmiotu</b>	<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa "FINANSOWIEC"</b>
Siedziba podmiotu	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M. ST. WARSZAWA, gmina M. ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
Adres podmiotu	ul. ZEGADŁOWICZA, nr 1, lok. 39A, miejsc. WARSZAWA, kod 01-214, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
Przedmiot przeważającej działalności	68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr KRS	XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie KRS 0000157204
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.
Czas trwania działalności spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.
	Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.
Ustalenie wyniku na nieruchomości	Wylączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zg. z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym, odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztów zg. z wariantem nr 2 Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r.

Warszawa, 25 maja 2026 roku

Za zgodność z danymi wykazanymi w  
sporządzonym sprawozdaniu finansowym w  
postaci elektronicznej (art.45.1f. ust.o  
rachunkowości):

Członkowie Zarządu:

## Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"

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

### Obowiązujące w spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego spółdzielni

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w oparciu o art. 28 Ustawy o rachunkowości.

1. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne.
2. Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonych o skumulowane umorzenie. Środki trwałe umarżane są wg metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.
3. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny - po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.
4. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
5. Kapitały i fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej wg ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa lub statutu Spółdzielni.
6. Zobowiązania na dzień bilansowy zostały wycenione w kwocie wymagającej zapłaty.
7. Rachunek zysków i strat został sporządzony metodą porównawczą.

### Ustalenie wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Spółdzielnia mieszkaniowa w 2025 roku, tak samo jak w latach poprzednich, otrzymuje przychody z tytułu wpłat właścicieli na opłaty eksploatacyjne, fundusz remontowy oraz z tytułu pożytków opodatkowanych stawką 9% podatku CIT.

### Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od dnia 01.01.2025 do dnia 31.12.2025 r. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy. Sprawozdanie zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawą prawem spółdzielczym. Rachunek zysków i strat sporządzony jest w układzie porównawczym. Sprawozdanie finansowe sporządzone jest na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, które zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości składa się z:

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego;
2. bilansu
3. rachunku zysków i strat
4. informacji dodatkowej

W sprawozdaniu finansowym wykazane są zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Sprawozdanie finansowe sporządzono w zł.

Nie sporządza się zmian w kapitale własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia rozlicza bezwynikowo działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a różnica między kosztami a przychodami odpowiednio zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Warszawa, 25 maja 2026 roku

Członkowie Zarządu

**BILANS Spółdzielni Mieszkaniowej " Finansowiec"**  
na dzień 31.12.2025 r.

POZ	A K T Y W A	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		31.12.2025	31.12.2024
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>4 621 869,24 zł</b>	<b>4 723 723,76 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	- zł	- zł
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	- zł	- zł
	2. Wartość firmy	- zł	- zł
	3. Inne wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe Aktywa Trwałe</b>	<b>4 621 869,24 zł</b>	<b>4 723 723,76 zł</b>
	1. Środki trwałe	4 621 869,24 zł	4 723 723,76 zł
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	902 899,14 zł	902 899,14 zł
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 718 970,10 zł	3 820 824,62 zł
	c) urządzenia techniczne i maszyny	- zł	- zł
	d) środki transportu	- zł	- zł
	e) inne środki trwałe	- zł	- zł
	2. Środki trwałe w budowie	- zł	- zł
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	- zł	- zł
	1. Od jednostek powiązanych	- zł	- zł
	2. Od pozostałych jednostek	- zł	- zł
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	- zł	- zł
	1. Nieruchomości	- zł	- zł
	2. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł
	a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł
	b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł
	- udziały lub akcje	- zł	- zł
	4. Inne inwestycje długoterminowe	- zł	- zł
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	- zł	- zł
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- zł	- zł
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>1 519 060,06 zł</b>	<b>1 276 900,72 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	- zł	- zł
	1. Materiały	- zł	- zł
	2. Półprodukty i produkty w toku	- zł	- zł
	3. Produkty gotowe	- zł	- zł
	4. Towary	- zł	- zł
	5. Zaliczki na dostawy i usługi	- zł	- zł
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>225 017,65 zł</b>	<b>284 586,94 zł</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	- zł	- zł
	2. Należności od pozostałych jednostek	225 017,65 zł	284 586,94 zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	73 103,32 zł	58 928,57 zł
	- do 12 miesięcy	73 103,32 zł	58 928,57 zł
	- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł
	b) od osób uprawnionych	86 005,24 zł	188 777,03 zł
	z tytułu lokali mieszkalnych	66 925,18 zł	92 890,62 zł
	z tytułu lokali użytkowych	19 080,06 zł	95 886,41 zł
	c) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów	50 534,09 zł	26 582,12 zł
	d) inne - media do rozliczenia	- zł	- zł
	e) dochodzone na drodze sądowej	- zł	- zł
	e) inne	15 375,00 zł	10 299,22 zł
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>684 101,46 zł</b>	<b>505 179,70 zł</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	684 101,46 zł	505 179,70 zł
	a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł
	b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	684 101,46 zł	505 179,70 zł
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	684 101,46 zł	505 179,70 zł
	- inne środki pieniężne	- zł	- zł
	- inne aktywa pieniężne (np. odsetki od lokaty terminowej)	- zł	- zł
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	- zł	- zł
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>609 940,95 zł</b>	<b>487 134,08 zł</b>
	1. Rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	- zł	16 094,16 zł
	2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	609 940,95 zł	471 039,92 zł
	3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	- zł	- zł
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	- zł	- zł
	<b>S U M A A K T Y W Ó W</b>	<b>6 140 929,30 zł</b>	<b>6 000 624,48 zł</b>

Warszawa, 25 maja 2026 roku

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art. 45.1f. ust. o rachunkowości):

**BILANS Spółdzielni Mieszkaniowej " Finansowiec"**  
na dzień 31.12.2025 r.

POZ.	P A S Y W A	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		31.12.2025	31.12.2024
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>5 007 195,84 zł</b>	<b>5 105 797,11 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>5 135 528,05 zł</b>	<b>5 237 382,57 zł</b>
	1. Fundusz udziałowy	7 710,46 zł	7 710,46 zł
	2. Fundusz zasobowy	888 445,41 zł	888 445,41 zł
	3. Fundusz wkładów budowlanych	4 085 610,12 zł	4 187 464,64 zł
	4. Fundusz wkładów mieszkaniowych	153 762,06 zł	153 762,06 zł
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>- 131 585,46 zł</b>	<b>- 164 268,45 zł</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 253,25 zł</b>	<b>32 682,99 zł</b>
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 133 733,46 zł</b>	<b>894 827,37 zł</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>53 568,34 zł</b>	<b>53 568,34 zł</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- zł	- zł
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	- zł	- zł
	- długoterminowa	- zł	- zł
	- krótkoterminowa	- zł	- zł
	3. Pozostałe rezerwy	53 568,34 zł	53 568,34 zł
	- długoterminowe	- zł	- zł
	- krótkoterminowe	53 568,34 zł	53 568,34 zł
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
	2. Wobec pozostałych jednostek	- zł	- zł
	a) kredyty i pożyczki	- zł	- zł
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł
	c) inne zobowiązania finansowe	- zł	- zł
	d) inne	- zł	- zł
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>830 978,00 zł</b>	<b>592 071,91 zł</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	- zł	- zł
	b) inne	- zł	- zł
	2. Wobec pozostałych jednostek	479 727,85 zł	572 921,25 zł
	a) kredyty i pożyczki	- zł	- zł
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł
	c) inne zobowiązania finansowe	- zł	- zł
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	155 929,33 zł	91 342,40 zł
	- do 12 miesięcy	155 929,33 zł	91 342,40 zł
	- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł
	e) od osób uprawnionych	49 065,14 zł	50 623,22 zł
	z tytułu lokali mieszkalnych	47 539,52 zł	45 373,93 zł
	z tytułu lokali użytkowych	1 525,62 zł	5 249,29 zł
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	- zł	- zł
	f) zobowiązania wekslowe	- zł	- zł
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 196,60 zł	202 116,36 zł
	h) z tytułu wynagrodzeń	1 263,60 zł	4 704,78 zł
	i) inne	254 273,18 zł	224 134,49 zł
	3. Fundusze specjalne	351 250,15 zł	19 150,66 zł
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>249 187,12 zł</b>	<b>249 187,12 zł</b>
	1. Ujemna wartość firmy	- zł	- zł
	2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	- zł	- zł
	3. Inne rozliczenia międzyokresowe	249 187,12 zł	249 187,12 zł
	- długoterminowe	- zł	- zł
	- krótkoterminowe	71 028,96 zł	71 028,96 zł
	- inne /nadwyżka z lat poprzednich/	178 158,16 zł	178 158,16 zł
	<b>S U M A P A S Y W Ó W</b>	<b>6 140 929,30 zł</b>	<b>6 000 624,48 zł</b>

Warszawa, 25 maja 2026 roku

Członkowie Zarządu:

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art. 45.1f. ust. o rachunkowości):

**R A C H U N E K   Z Y S K Ó W   I   S T R A T**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej " Finansowiec"**  
na dzień 31.12.2025 r.

POZ.	Nazwa Pozycji	Przychody i koszty za rok	
		2025	2024
1	2	3	3
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 976 471,41 zł</b>	<b>1 801 376,84 zł</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 976 471,41 zł	1 801 376,84 zł
	<i>a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości</i>	<i>1 973 257,81 zł</i>	<i>1 771 820,36 zł</i>
	<i>b) w tym z działalności własnej</i>	<i>3 213,60 zł</i>	<i>29 556,48 zł</i>
II.	Zmiana stanu produktów	0,00 zł	0,00 zł
III.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	- zł	- zł
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 089 409,19 zł</b>	<b>1 973 633,67 zł</b>
I.	Amortyzacja	- zł	- zł
II.	Zużycie materiałów i energii	803 703,35 zł	753 334,20 zł
III.	Usługi obce	284 425,69 zł	325 053,16 zł
IV.	Podatki i opłaty	325 243,55 zł	379 408,74 zł
V.	Wynagrodzenia	229 316,88 zł	246 324,73 zł
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 001,64 zł	76 397,72 zł
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	15 690,00 zł	11 765,60 zł
VIII.	Odpis na Fundusz Remontowy	420 028,08 zł	181 349,52 zł
IX.	Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 089 409,19 zł	1 973 633,67 zł
	<i>a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości</i>	<i>2 089 409,19 zł</i>	<i>1 973 633,67 zł</i>
	<i>b) w tym z działalności własnej</i>	<i>- zł</i>	<i>- zł</i>
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>- 112 937,78 zł</b>	<b>- 172 256,83 zł</b>
I.	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	- 116 151,38 zł	- 201 813,31 zł
II.	Wynik z działalności własnej	3 213,60 zł	29 556,48 zł
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>- zł</b>	<b>1 072,84 zł</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	- zł	- zł
II.	Dotacje	- zł	- zł
III.	Inne przychody operacyjne	- zł	1 072,84 zł
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>90,66 zł</b>	<b>450,00 zł</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	- zł	- zł
II.	Inne koszty operacyjne	90,66 zł	450,00 zł
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>- 113 028,44 zł</b>	<b>- 171 633,99 zł</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>361,65 zł</b>	<b>5 799,39 zł</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	- zł	- zł
II.	Odsetki	361,65 zł	5 764,39 zł
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	- zł	- zł
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł
V.	Inne	- zł	35,00 zł
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>22 658,99 zł</b>	<b>635,72 zł</b>
I.	Odsetki	22 658,99 zł	635,72 zł
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	- zł	- zł
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł
IV.	Inne	- zł	- zł
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>- 135 325,78 zł</b>	<b>- 166 470,32 zł</b>
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	- zł	- zł
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	471 039,92 zł	269 226,61 zł
III.	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	- 606 365,70 zł	- 435 696,93 zł
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>322,00 zł</b>	<b>2 660,00 zł</b>
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>- 135 647,78 zł</b>	<b>- 169 130,32 zł</b>
<b>I</b>	<b>Nadwyżka przychodów nad kosztami ekspl. i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego (-)</b>	<b>- zł</b>	<b>- zł</b>
<b>II</b>	<b>Nadwyżka kosztów nad przychodami ekspl. i utrzymania nieruchomości z roku bieżącego (+)</b>	<b>609 940,95 zł</b>	<b>471 039,92 zł</b>
<b>III.</b>	<b>Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)</b>	<b>3 253,25 zł</b>	<b>32 682,99 zł</b>

Warszawa, 25 maja 2026 roku

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art.45.1f. ust.o rachunkowości):

Członkowie Zarządu

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"**  
**informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025**

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW OSIĄGNIĘTYCH W ROKU

<b>LOKALE MIESZKALNE</b>		
701-1	Eksploatacja	296 004,12
701-2	Fundusz remontowy	410 586,48
701-3	Podatek od nieruchomości	14 326,08
701-4	Wieczyste użytkowanie gruntu	183 331,32
701-5	Woda administracyjna	16 654,44
701-6	Gospodarowanie odpadami komunalnymi	85 860,00
701-7	Schowek	5 727,12
701-8	Abonament TV kablowa	7 171,92
701-9	Internet	24 975,00
701-10	Garaż	45 366,00
701-11	Parking	10 049,52
702-1	Zimna woda i kanalizacja	177 407,48
702-3	Centralne ogrzewanie oplata zmienna	571 957,20
702-5	Podgrzanie wody oplata zmienna	213 818,36
702-6	Gaz	4 575,00
<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>		
703-1	Eksploatacja	14 813,04
703-2	Fundusz remontowy	9 441,60
703-3	Podatek od nieruchomości	10 158,00
703-4	Wieczyste użytkowanie gruntu	9 174,48
703-5	Woda administracyjna	1 146,96
703-6	Gospodarowanie odpadami komunalnymi	5 790,16
703-7	Pomieszczenie niemieszkalne	3 213,60
704-1	Zimna woda i kanalizacja	1 719,77
704-3	Centralne ogrzewanie oplata zmienna	17 597,65
704-5	Podgrzanie wody oplata zmienna	1 477,73
<b>POZOSTAŁE</b>		
710-1	Najem elewacji pod reklamę	0,00
710-2	Pilot	356,70
710-3	Wodomierz	71 398,00
750-1	Odsetki bankowe uzyskane	361,65
	<b>Razem:</b>	<b>2 214 459,38</b>

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"**  
**informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025**

ZESTAWIENIE KOSZTÓW PONIESIONYCH W ROKU

501-1	konserwacja hydrauliczna z C.O. + konserwacja 2 węzłów	14 273,17 zł
501-2	konserwacja elektryczna (w tym materiały)	13 795,71 zł
501-3	konserwacja instalacji gazowej (naprawy)	2 276,35 zł
501-4	konserwacja drzwi zewnętrznych i domofonów	7 065,23 zł
501-5	konserwacja bram garażowych	4 977,29 zł
501-8	konserwacja CCTV (monitoring)	482,76 zł
501-10	konserwacje pozostałe	1 598,48 zł
502-1	koszty sprzątnia	89 308,65 zł
502-2	koszty odśnieżania	3 332,83 zł
502-3	środki czystości	258,65 zł
502-4	sprzątanie patio i terenu zewnętrznego	28 709,27 zł
503-3	licencja TVN, internet	23 177,40 zł
503-6	ubezpieczenie nieruchomości	12 650,00 zł
503-7	inne	6 239,99 zł
504-4	przeгляд kominiarski	2 226,92 zł
504-5	przeгляд gazowy	2 226,93 zł
504-6	przeгляд przeciwpożarowy z wymianą gaśnic	5 998,12 zł
504-7	inne przeglądy i sprawdzenia	1 451,16 zł
505-1	koszty zarządu i czynności technicznych (nadzory techniczne)	166 032,45 zł
505-2	księgowość	103 180,26 zł
505-6	inne	7 991,47 zł
505-7	usługi bankowe	2 369,60 zł
505-8	usługi pocztowe i telekomunikacyjne	1 136,06 zł
505-9	opłaty skarbowe i administracyjne (KRS,sądowe)	716,93 zł
505-10	art. biurowe i wyposażenie	3 868,21 zł
505-11	usługi adwokackie i notarialne	11 385,60 zł
505-12	obsługa WZC (wynajem Sali)	3 627,90 zł
505-13	audyty, lustracje itp.	25 930,20 zł
505-14	ubezpieczenie OC Zarządu	3 040,00 zł
506-2	dzierżawa terenu UM	3 097,00 zł
506-3	podatek od nieruchomości	26 814,00 zł
506-4	wieczyste użytkowanie	201 823,46 zł
506-5	gospodarowanie odpadami	91 966,16 zł
506-6	inne	826,00 zł
507-1	zimna woda	133 708,81 zł
507-2	energia elektryczna	27 114,63 zł
507-3	centralne ogrzewanie	630 148,22 zł
507-4	gaz	4 555,24 zł
508-1	Fundusz remontowy- odpis LM	410 586,48 zł
508-2	Fudnusz remontowy- odpis LU	9 441,60 zł
		<b>2 089 409,19 zł</b>
751-1	Odsetki zapłacone	22 658,99 zł
761-2	Pozostałe koszty operacyjne	90,66 zł
		<b>22 749,65 zł</b>

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"  
informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025

Wyniki na poszczególnych działalnościach za rok 2025

	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	310 817,16 zł	557 187,82 zł	- 246 370,66 zł
Podatek od nieruchomości	24 484,08 zł	26 814,00 zł	- 2 329,92 zł
Wieczyste użytkowanie gruntu	192 505,80 zł	201 823,46 zł	- 9 317,66 zł
Odpis na Fundusz remontowy	420 028,08 zł	420 028,08 zł	- zł
Schówek	5 727,12 zł		5 727,12 zł
Abonament TV kablowa	7 171,92 zł		
Internet	24 975,00 zł	23 177,40 zł	8 969,52 zł
Garaż	45 366,00 zł		45 366,00 zł
Parking	10 049,52 zł		10 049,52 zł
Pomieszczenie niemieszkalne	3 213,60 zł		3 213,60 zł
Pilot	356,70 zł		356,70 zł
Wodomierz	71 398,00 zł		71 398,00 zł
Odsetki bankowe uzyskane	361,65 zł		361,65 zł
Koszty finansowe		22 658,99 zł	- 22 658,99 zł
Pozostałe koszty operacyjne		90,66 zł	- 90,66 zł
<b>RAZEM</b>	<b>1 116 454,63 zł</b>	<b>1 251 780,41 zł</b>	<b>- 135 325,78 zł</b>
w tym eksploatacja	1 112 879,38 zł	1 251 780,41 zł	- 138 901,03 zł
w tym działalność gospodarcza	3 575,25 zł		3 575,25 zł
<i>podatek dochodowy</i>	x	x	322,00 zł

Woda administracyjna	17 801,40		17 801,40 zł
Gospodarowanie odpadami komunalnymi	91 650,16	91 966,16 zł	- 316,00 zł
Zimna woda i kanalizacja	179 127,25	133 708,81 zł	45 418,44 zł
Centralne ogrzewanie opłata zmienna	589 554,85		
Podgrzanie wody opłata zmienna	215 296,09	630 148,22 zł	174 702,72 zł
Gaz	4 575,00	4 555,24 zł	19,76 zł
<b>KOREKTA ZALICZEK do rozliczenia</b>	<b>-237 626,32</b>		<b>- 237 626,32 zł</b>
<b>RAZEM MEDIA</b>	<b>860 378,43</b>	<b>860 378,43</b>	<b>- zł</b>

<b>RAZEM WSZYSTKO</b>	<b>1 976 833,06</b>	<b>2 112 158,84</b>	<b>-135 325,78</b>
-----------------------	---------------------	---------------------	--------------------

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"**  
**informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025**

Zestawienie funduszy specjalnych

**Fundusz remontowy**

Początek roku	-	16 094,16 zł
Przychody - odpisy		420 028,08 zł
Przychody - odszkodowanie		- zł
Koszty		71 834,43 zł
<b>Stan na koniec roku</b>		<b>332 099,49 zł</b>

**Fundusz na wyodrębnienia**

Początek roku		19 150,66 zł
Przychody		- zł
Koszty		- zł
<b>Stan na koniec roku</b>		<b>19 150,66 zł</b>

**Fundusze razem**

Początek roku		3 056,50 zł
Przychody		420 028,08 zł
Koszty		71 834,43 zł
<b>Stan na koniec roku</b>		<b>351 250,15 zł</b>

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"**  
**informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025**

Zestawienie środków finansowych

**Zestawienie inwestycji krótkoterminowych**

Rachunek bieżący	683 776,49 zł
Rachunek VAT	56,63 zł
Rachunek lokacyjny	268,34 zł
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>684 101,46 zł</b>

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"**  
**informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025**

Rozliczenie międzyokresowe aktywa

kwota **609 940,95 zł**

jest wynikiem na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości narastająco, w tym:

- 129 583,37 zł niedobór na eksploatacji za 2025
- 9 317,66 zł niedobór na wieczystym użytkowaniu za 2025
- 138 901,03 zł razem rok 2025
  
- 87 433,05 zł niedobór na eksploatacji za 2024
- 114 380,26 zł niedobór na wieczystym użytkowaniu za 2024
- 201 813,31 zł razem rok 2024
  
- 7 816,70 zł niedobór na eksploatacji za 2023
- 261 409,91 zł niedobór na wieczystym użytkowaniu za 2023
- 269 226,61 zł razem rok 2023

Rozliczenia międzyokresowe pasywa

kwota **178 158,16 zł**

jest wynikiem na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za lata poprzednie (bez zmian)

kwota **71 028,96 zł**

stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów mediów i pozostałych (bez zmian)

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"  
informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025

MAJĄTEK TRWAŁY - WARTOŚĆ BRUTTO ZA ROK 2025

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I.	Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- zł	- zł
II.	Środki trwałe	7 748 579,39 zł	- zł	- zł	7 748 579,39 zł
1.	Grunty - wieczyste użytkowanie	902 899,14 zł	- zł		902 899,14 zł
3.	Budynki i budowle	6 790 301,49 zł	- zł	- zł	6 790 301,49 zł
4.	Inne środki trwałe	55 378,76 zł		- zł	55 378,76 zł
X	Razem aktywa trwałe	7 748 579,39 zł	- zł	- zł	7 748 579,39 zł

MAJĄTEK TRWAŁY - WARTOŚĆ UMORZENIA ZA ROK 2025

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.	Wartość netto na 31.12.2025 r.
1.	2.	6.	4.	5.	6.	7.
I.	Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
II.	Środki trwałe	3 024 855,63 zł	101 854,52 zł	- zł	3 126 710,15 zł	4 621 869,24 zł
1.	Grunty - wieczyste użytkowanie	- zł	- zł	- zł	- zł	902 899,14 zł
2.	Budynki i budowle	2 969 476,87 zł	101 854,52 zł	- zł	3 071 331,39 zł	3 718 970,10 zł
3.	Inne środki trwałe	55 378,76 zł	- zł	- zł	55 378,76 zł	- zł
X	Razem aktywa trwałe	3 024 855,63 zł	101 854,52 zł	- zł	3 126 710,15 zł	4 621 869,24 zł

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Finansowiec"**  
**informacja dodatkowa do Sprawozdania za 2025**

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

W okresie od 01.01.2025 do 15.03.2025 na podstawie umowy o pracę zatrudnionych było dwóch Członków Zarządu

Obecny Zarządu jest zatrudniony od 14.03.2025 na podstawie powołania do pełnienia funkcji, bez umów o pracę.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie w roku</b>
Pracownicy umysłowi	0,42
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie w roku</b>
Pracownicy zatrudnieni	0,42
w tym:	
<i>Uczniowie</i>	0
<i>Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych</i>	0
<b>OGÓLEM</b>	0,42

Poza w/w Spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy zlecenie niewielkim zakresie osobę świadczącą usługi informatyczne.

## **WYJAŚNIENIE POWAŻNYCH ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Spółdzielnia w dającej się przewidzieć przyszłości będzie kontynuować swoją działalność oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.