

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH ZA 2025 ROK

obejmują w szczególności:

1.

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

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają poniższe tabele:

Majątek trwały - wartość początkowa (brutto)

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2025 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia				Stan na 31.12.2025 r.
			z bezpośredniego zakupu	z inwestycji	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja	Inne zmniejszenia	
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05								24 000,05
2.	Środki trwałe	73 167 179,10	12 693,60	0,00	0,00	1 339 153,75	44 700,00	3 476,37	0,00	71 792 542,58
	a). Grunty własne	1 931 115,52				37 815,08	5 562,05			1 887 738,39
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 147 664,36								1 147 664,36
	c). Budynki i budowle	69 732 074,15				1 301 338,67	39 137,95			68 391 597,53
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	55 668,69						3 476,37		52 192,32
	e). Środki transportu	0,00								0,00
	f). Pozostałe środki trwałe	300 656,38	12 693,60							313 349,98
3.	Środki trwałe w budowie	794 199,01		5 870 322,67						6 664 521,68
	Razem majątek trwały	73 985 378,16	12 693,60	5 870 322,67	0,00	1 339 153,75	44 700,00	3 476,37	0,00	78 481 064,31

Majątek trwały - umorzenie

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2025 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia			Stan na 31.12.2025 r.	Wartość netto ogółem na 31.12.2025 r.
			amortyzacja	umorzenie	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja		
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05							24 000,05	0,00
2.	Środki trwałe	25 027 884,03	62 150,35	1 012 323,35	0,00	337 366,56	4 245,89	3 476,37	25 757 268,91	46 035 273,67
	a). Grunty własne	0,00							0,00	1 887 738,39
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00							0,00	1 147 664,36
	c). Budynki i budowle	24 675 506,36	58 094,59	1 012 323,35		337 366,56	4 245,89		25 404 311,85	42 987 285,68
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	55 668,69						3 476,37	52 192,32	0,00
	e). Środki transportu	0,00							0,00	0,00
	f). Pozostałe środki trwałe	296 708,98	4 055,76						300 764,74	12 585,24
3.	Środki trwałe w budowie	0,00							0,00	6 664 521,68
	Razem majątek trwały	25 051 884,08	62 150,35	1 012 323,35	0,00	337 366,56	4 245,89	3 476,37	25 781 268,96	52 699 795,35

Inwestycje długoterminowe:

Stan na

01.01.2025 r.

31.12.2025 r.

Akcje Korporacji Ubezpieczeniowej „UNIQA”

1 682,00 zł

1 682,00 zł

Udział w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych

140,00 zł

140,00 zł

Razem

1 822,00 zł

1 822,00 zł

8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

W Spółdzielni dane o strukturze kapitału podstawowego (funduszu podstawowego) przedstawiają się następująco:

	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość ogółem	Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych
a)	Stan na początek okresu	44 350 568,21	441 473,02	22 567 121,91	21 341 973,28
b)	zwiększenia z tytułu				
	- wniesione i należne wkłady mieszkaniowe lub budowlane				
c)	zmniejszenia z tytułu	1 963 171,42	15 556,00	1 297 162,57	650 452,85
	- wykreślenia z rejestru członków	15 556,00	15 556,00		
	- roczne umorzenie wkładów	996 881,82		384 244,05	612 637,77
	- przeniesienie lokali w odrębną własność (netto)	950 733,60		912 918,52	37 815,08
d)	Stan na koniec okresu	42 387 396,79	425 917,02	21 269 959,34	20 691 520,43
e)	Struktura	100,0 %	1,0 %	50,2 %	48,8 %

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

	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZASOBOWEGO	Wartość	Fundusz zasobowy	Fundusz zasobów mieszkaniowych
a)	Stan na początek okresu	5 660 856,28	3 932 996,14	1 727 860,14
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu:	178 777,91	178 777,91	
	- środki z nadwyżki bilansowej za 2024 r.	178 777,91	178 777,91	
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu:	66 495,12		66 495,12
	- roczne umorzenie zasobów	15 441,53		15 441,53
	- przeniesienie w odrębną własność (waloryzacja lokali netto)	51 053,59		51 053,59
d)	Stan na koniec okresu	5 773 139,07	4 111 774,05	1 661 365,02

Fundusz z aktualizacji wyceny

Stan na początek roku obrotowego	436 086,68 zł
Zwiększenia –	-
Zmniejszenia -	-
Stan funduszu na koniec roku obrotowego	436 086,68 zł

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wynik działalności brutto (zysk)	1 007 034,21 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	117 305,00 zł

+ nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	129 202,57 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	436 829,11 zł
Nadwyżka bilansowa netto w wysokości	582 102,67 zł

Propozycje podziału powyższej nadwyżki:

- na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji w wysokości równowartości uzyskanych pożytków netto z nieruchomości, które na podstawie art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali znajdujących się w tychże nieruchomościach, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej	47 128,44 zł
- fundusz zasobowy Spółdzielni	534 974,23 zł

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:

Rezerwy nie wystąpiły ani w roku bieżącym, ani w poprzednim.

12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 do 5 lat,
- powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe: Stan na 31.12.2025 r.

1) Kredyty inwestycyjne ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ogółem		404 369,35 zł
okres spłaty: a) do 1 roku	230 491,15 zł	
b) powyżej roku	173 878,20 zł	
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	173 878,20 zł	
powyżej 3 do 5 lat	0,00	
powyżej 5 lat	0,00	
2) Kredyt inwestycyjny w Banku Rutka Tartak na budow. lokatorskie - ul. Daszyńskiego 27A		3 112 767,01 zł
okres spłaty: a) do 1 roku	180 116,89 zł	
b) powyżej roku	2 932 650,12 zł	
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	397 555,85 zł	
powyżej 3 do 5 lat	455 014,16 zł	
powyżej 5 lat	2 080 080,11 zł	
3) Kredyt inwestycyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego na budow. lokatorskie - ul. Daszyńskiego 27B		8 185 711,94 zł
okres spłaty: a) do 1 roku	115 406,80 zł	
b) powyżej roku	8 070 305,14 zł	
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	259 481,50 zł	
powyżej 3 do 5 lat	303 015,24 zł	
powyżej 5 lat	7 507 808,40 zł	
4) Pożyczka termomodernizacyjna		647 448,33 zł
okres spłaty: a) do 1 roku	184 985,16 zł	
b) powyżej roku	462 463,17 zł	
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	369 970,32 zł	
powyżej 3 do 5 lat	92 492,85 zł	
powyżej 5 lat	0,00	
4) Kaucje mieszkaniowe – powyżej 5 lat		2 597,81 zł
	Razem	12 352 894,44 zł

Reasumując struktura zobowiązań długoterminowych przedstawia się następująco:

a) Kredyty ogółem:		12 350 296,63 zł
w tym: do 1 roku	711 000,00 zł	
powyżej 1 roku do 3 lat	1 200 885,87 zł	
powyżej 3 lat do 5 lat	850 522,25 zł	
powyżej 5 lat	9 587 888,51 zł	

b) Kaucje: powyżej 5 lat 2 597,81 zł

13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2025 r. posiada:

- a) kredyty ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
w wysokości 404 369,35 zł
zabezpieczone hipoteką na kredytowanych nieruchomościach:
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.1. – KW nr SU1S/00050120/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.2. – KW nr SU1S/00050119/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.3. – KW nr SU1S/00050118/8
- b) kredyt inwestycyjny w Banku Spółdzielczym Rutka Tartak
w wysokości 3 112 767,01 zł
zabezpieczony hipoteką na kredytowanej nieruchomości:
- mieszkania lokatorskie w budynku przy ul. Daszyńskiego 27A – KW nr SU1S/00062018/4
- c) kredyt inwestycyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego
w wysokości 8 185 711,94 zł
zabezpieczony hipoteką umowną na kredytowanej nieruchomości:
- mieszkania lokatorskie oraz pomieszczenia usługowe w budynku przy ul. Daszyńskiego 27B
– KW nr SU1S/00071523/3
oraz hipoteką umowną na lokalu usługowym w budynku przy ul. Daszyńskiego 25C, będącym własnością Spółdzielni – KW nr SU1S/00078039/2
- d) pożyczkę termomodernizacyjną w wysokości 647 448,33 zł
zabezpieczoną przelewem wierzytelności pieniężnej z tytułu wpłat na fundusz remontowy od właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych w budynkach objętych termomodernizacją (ul. Północna 26A, Wileńska 1 i Wileńska 3) oraz przelewem wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia remontowanych nieruchomości.

14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie:

Główne tytuły zarówno czynnych, jak i biernych rozliczeń międzyokresowych (krótkoterminowych i długoterminowych) zostały wymienione w bilansie. Szczegółowe ich ujęcie, wynikające ze specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowych, tj. według poszczególnych nieruchomości, zawiera załącznik nr 1. Ponadto załącznik ten prezentuje stan funduszu remontowego na 31.12.2025 r.

Jednakże należy zaznaczyć, iż:

- w pozostałych międzyokresowych rozliczeniach czynnych wykazano ubezpieczenie majątkowe budynków dotyczące roku 2026 w kwocie 45 902,50 zł oraz koszty energii cieplnej i zużycia wody w lokalach usługowych niewyposażonych w podzielniki do rozliczenia w styczniu 2026 r. – 13 886,27 zł.

15) w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową:

Tytuły	Stan w zł na	
	koniec roku obrotowego	koniec roku poprzedniego
Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych	12 350 296,63	14 376 933,51

- długoterminowe (poz. B II. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	11 639 296,63	13 664 600,00
- krótkoterminowe (poz. B III. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	711 000,00	712 333,51

- 16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych:

Zobowiązania warunkowe nie występują. Spółdzielnia nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń, również wekslowych.

- 17) w przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie dotyczy.

- 18) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354),

Według stanu na 31.12.2025 r. Spółdzielnia nie posiadała środków na rachunku VAT.

- art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Nie dotyczy.

- 19) liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy.

- 20) należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy.

Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy stanowią niewniesione środki na poczet wkładów mieszkaniowych, sfinansowanych kredytami inwestycyjnymi, a ich zmiany w 2025 r. przedstawiają się jak niżej:

	NALEŻNE, LECZ NIEWNIESIONE WKŁADY	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego

1.	241-4 należne środki na wkład budowlany (mieszkania z odzysku)	300 661,95	4 514,13	83 569,68	221 606,40
2.	241-6 wkłady Reja 63A	17 200,00	54 981,00	42 987,88	29 193,12
3.	kredyt mieszkaniowy - Daszyńskiego 27A	3 993 784,39		881 017,38	3 112 767,01
4.	241-3 kredyty mieszkaniowe KFM	864 577,47		461 406,27	403 171,20
5.	kredyt mieszkaniowy - Daszyńskiego 27B	8 683 602,73		497 890,79	8 185 711,94
	Razem	13 859 826,54	59 495,13	1 966 872,00	11 952 449,67

2.

- 1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Spółdzielnia osiągnęła przychody tylko ze sprzedaży krajowej:

Wyszczególnienie	Rok 2025	Rok 2024
Przychody ze sprzedaży	20 514 024,56	19 959 039,65
I. Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 542 817,16	19 103 928,19
z tego: energia ciepła	7 706 771,61	8 800 001,30
eksploatacja	7 931 738,55	7 048 200,67
gospodarka odpadami	1 568 907,00	1 131 242,00
woda i kanalizacja	1 733 315,61	1 593 096,98
obsługa wodomierzy	343 916,39	273 219,24
sprzątanie klatek schodowych	258 168,00	258 168,00
II. Przychody ze sprzedaży usług	971 207,40	855 111,46
z tego: pożytki z nieruchomości	120 810,77	116 315,60
przychody z wynajmu lokali usługowych	487 174,94	463 518,16
zarządzanie w wspólnotach	146 983,87	125 718,58
inne pożytki Spółdzielni	216 237,82	149 559,12
III. Obroty wewnętrzne	425 923,47	0,00

- 2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
- amortyzacji,
 - zużycia materiałów i energii,
 - usług obcych,
 - podatków i opłat,
 - wynagrodzeń,
 - ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
 - pozostałych kosztach rodzajowych;

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, toteż powyższe dane są w nim zawarte.

- 3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.

4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Spółdzielnia nie prowadzi magazynów, nie występują więc w bilansie zapasy.

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W trakcie roku obrotowego nie było zaniechania żadnej działalności i w roku następnym też nie przewiduje się.

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:

L.p.	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA	Podstawa prawna	Wartość
I.	Wynik działalności brutto (+ zysk; - strata)		1 007 034,21
II.	Przychody zwolnione z opodatkowania		104 423,45
a.	<i>otrzymana dywidenda od jednostek, w których Spółdzielnia ma zaangażowanie w kapitale</i>	<i>art. 22 ust. 4 ustawy o pdop</i>	<i>1 212,98</i>
b.	<i>rozwiązane odpisy aktualizujące należności</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 27 ustawy o pdop</i>	<i>103 210,47</i>
III.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		11 245,44
a.	<i>zmniejszenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 4g ustawy o pdop</i>	<i>11 245,44</i>
IV.	Inne przychody oraz przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych		0,00
a.	<i>otrzymane odszkodowania z firmy ubezpieczeniowej</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 1 ustawy o pdop</i>	<i>0,00</i>
b.	<i>zwiększenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat powodującą zwiększenie podatku odliczonego</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 4g ustawy o pdop</i>	<i>0,00</i>
V.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem dla celów rachunkowych a dochodem dla celów podatkowych)		274 020,71
a.	<i>amortyzacja zasobów mieszkaniowych</i>	<i>art. 16c pkt. 2 ustawy o pdop</i>	<i>11 913,98</i>
b.	<i>nadwyżka zapłaconej składki na rzecz Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 37 l. a ustawy o pdop</i>	<i>0,00</i>
c.	<i>odpis aktualizujący należności wątpliwe</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 26a ustawy o pdop</i>	<i>216 526,02</i>
d.	<i>odpis na fundusz remontowy lokali w najmie</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 9 ustawy o pdop</i>	<i>44 552,88</i>
e.	<i>odsetki podatkowe</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 21 ustawy o pdop</i>	<i>10,00</i>
f.	<i>inne</i>		<i>1 017,83</i>
VI.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku		0,00
a.	<i>korekta podatku Vat powodująca zmniejszenie podatku odliczonego</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 46 l.c ustawy o pdop</i>	<i>0,00</i>
b.	<i>utworzona rezerwa na zobowiązania</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 27 ustawy o pdop</i>	<i>0,00</i>

VII.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych		0,00
a.	zwiększenie kosztów podatkowych o korektę podatku Vat powodującą zmniejszenie podatku odliczonego	art..16 ust. 1 pkt.46 l c ustawy o pdop	0,00
VIII.	Strata z lat ubiegłych		0,00
IX.	Inne zmiany podstawy opodatkowania		547 991,96
a.	dochody (przychody) wolne lub zwolnione (-)	art..17 ust.1 pkt.44 ustawy o pdop	1 451 837,04
b.	różnica z rozliczenia energii cieplnej (+)	art..12 ust.1 pkt.1 ustawy o pdop	(918 857,20)
c.	Koszty remontów finansowane odpisami od lokali w najmie		15 012,12
X.	Podstawa opodatkowania		617 394,07
XI.	Kwota podatku za rok obrotowy wg stawki 19%		117 305,00
XII.	Zysk netto		889 729,21
XIV.	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		436 829,11
XV.	Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		(129 202,57)
XVI.	Zysk netto po uwzględnieniu wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości		582 102,67

- 7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym:

W 2025 r. w Spółdzielni wystąpiły obroty sprzedaży wewnętrznej w kwocie 425 923,47 zł. Jest to nadzór inwestorski nad realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego w zakresie budowy budynków wielorodzinnych przy ul. Wojska Polskiego 25B i 25C w Suwałkach.

- 8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym:

Nie dotyczy.

- 9) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska:

Wyszczególnienie	Poniesione w ostatnim roku obrotowym w zł	Planowane na następny rok
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	5 883 016,27	15 000 000,00
w tym: nakłady na ochronę środowiska	-	-

- 10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie:

Nie wystąpiły.

- 11) informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości materialnych i prawnych:

Spółdzielnia w roku obrotowym 2025 nie poniosła tego rodzaju kosztów.

- 12) wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy:

Nie wystąpiły takie sytuacje.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych, kursy przyjęte do ich wyceny.

Nie występują takie pozycje.

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

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

5. Informacje o:

- 1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:

Spółdzielnia nie ma zawartych takich umów.

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

Spółdzielnia posiada 1 lokal usługowy, użytkowany przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, a będącą spokrewnioną z członkiem Zarządu. Kwoty transakcji pomiędzy stronami powiązanymi nie były istotne i przedstawiają się następująco:

Dane jednostki powiązanej- członkowie rodziny	Rodzaj powiązania	Kwota transakcji netto	
		Sprzedaż usług	Zakup
Karol Szymańczyk P.P.H "JKS" ul. Brzozow a 19, 16-400 Suwałki NIP: 8441021202	brat Prezesa Zarządu	4 796,35	0,00

- 3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

Przeciętna liczba zatrudnionych po przeliczeniu osób niepełnozatrudnionych na pełne etaty – 15.5 osób (w 2024 r. – 14,5 osób). Na dzień 31 grudnia 2025 r. pracowało 16 osób, w tym 1 osoba na ½ etatu i 1 osoba przebywająca na urlopie macierzyńskim. Wszyscy pracownicy zajmują stanowiska nierobotnicze.

- 4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń

o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Nie dotyczy.

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

Nie udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących działalność Spółdzielni zarówno w roku obrotowym, jak i w roku poprzedzającym.

- 6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - inne usługi poświadczające,
 - usługi doradztwa podatkowego,
 - pozostałe usługi:

Za rok obrotowy 2025 sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie będzie badane przez biegłego rewidenta – Spółdzielnia nie jest objęta tym obowiązkiem.

6.

- 1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju:

Nie wystąpiły takie sytuacje.

- 2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki:

Nie wystąpiły takie zdarzenia.

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

W trakcie roku obrotowego nie zmieniano zasad (polityki) rachunkowości.

- 4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:

Dane sprawozdania finansowego za rok poprzedzający są porównywalne ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

7.

- 1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- procentowym udziale,
- części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
 - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
 - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
 - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi;
- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20 % w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;
- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
 - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie;
 - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;
- 5) informacje o:
- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;
- 6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Dział 7 nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej.

- 8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:**
- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;
- 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
- a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;

Powyższe punkty nie dotyczą spółdzielni mieszkaniowej, tym bardziej iż w 2025 r. nie zwiększyły się zasoby Spółdzielni na skutek przyłączenia się innej spółdzielni.

- 9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.**

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna, co wskazuje na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie. Zarząd nie widzi jakichkolwiek zagrożeń, by generowanie przychodów zostało w jakikolwiek sposób zakłócone. Tym bardziej, że Spółdzielnia realizuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach i zamierza w roku 2026 przekazać tę inwestycję do eksploatacji, co będzie miało korzystny wpływ na sytuację majątkową i finansową w kolejnych latach.

Również nie budzi zastrzeżeń zadłużenie członków, właścicieli i najemców z tytułu utrzymania lokali, które utrzymuje się na poziomie roku 2024, przy jednoczesnym wzroście rocznego naliczenia opłat o 5,5 %. Poprawia to także płynność finansową Spółdzielni. Również trwający nadal konflikt zbrojny na Ukrainie, który rozpoczął się 24 lutego 2022 r. nie powoduje niepewności co do kontynuowania działalności Spółdzielni.

Zdaniem Zarządu Spółdzielni przyjęcie zasady kontynuacji działalności jest słuszne i nie istnieją niepewności w zakresie zagrożenia jej dalszej działalności, tym bardziej utrzymania płynności finansowej Spółdzielni w najbliższym, dającym się przewidzieć okresie 12 miesięcy od daty bilansowej.

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

Zarząd Spółdzielni w listopadzie 2025 r. podpisał umowę z bankiem PKO BP S.A. na zaciągnięcie kredytu inwestorskiego NOWY DOM z przeznaczeniem na finansowanie budowy mieszkań lokatorskich w realizowanej inwestycji przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach. Spłata tegoż kredytu będzie obciążała w całości przyszłych mieszkańców, toteż bezpośrednio nie będzie miała wpływu na sytuację finansową Spółdzielni. Jednakże istnieje zagrożenie, iż nie wszyscy zobowiązani do spłaty tegoż kredytu będą terminowo regulować należności do Spółdzielni, co może być powodem do zaangażowania środków własnych Spółdzielni do chwili ich wyegzekwowania. Innych znaczących informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć negatywnie na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Spółdzielni, Zarząd nie posiada.

Suwałki, dn. 27 marca 2026 r.