

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
UL. OJ. M. KOLBE 13 B, 64- 920 PIŁA
kom. 606 384 684
e-mali: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912**

**INFORMACJA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2025 rok**

**POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
„WINOGRADY” W POZNANIU**

**os. Przyjaźni 125 B
61-686 Poznań**

BIEGLY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Piła marzec 2026 r.

I N F O R M A C J A
z badania sprawozdania finansowego za 2025
rok Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„WINOGRADY”
w Poznaniu, os. Przyjaźni 125 B, 61-686
Poznań

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000172957, posiada ona nadany jej numer identyfikacji podatkowej NIP 777-00-03-363 oraz statystycznej w systemie REGON 001075968.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze” – ustawa z dnia 16.09.1982 r., ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. oraz (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 438 póź. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2025 roku 320,22 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2025 rok składa się:
 - 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 619.159.090,01 zł,
 - 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2025 zamykający się zyskiem netto w kwocie 10.343.624,73 zł,
 - 4) Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2025 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3.664.681,74 zł,
 - 5) Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2025 o kwotę 18.057.383,02 zł,
 - 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.



5. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. zostało zbadane przez podmiot uprawniony Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13/B, wpisany na listę w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 912 i uzyskało w sprawozdaniu z badania opinię bez zastrzeżeń.
6. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 4/2025 odbytego w dniach od dnia 11.06 do 17.06.2025 r. o zatwierdzono sprawozdanie finansowe za 2024 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2024 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2025 r.
7. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5/2025 odbytego w dniach od dnia 11.06 do 17.06.2025 r. zatwierdzono podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok. Zysk (nadwyżka bilansowa) kwocie 7.318.529,56 zł został przeznaczony na cele zapisane w statucie w Spółdzielni.
8. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6, 7 i 8/2025 z dnia 14.05.2025 r. udzielono absolutorium dla Członków Zarządu.
9. Rada Nadzorcza uchwałą nr 52 z dnia 23.09.2025 r. wybrała do badania sprawozdania finansowego za lata 2025 i 2026 Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu, Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 912, a w jego imieniu badanie przeprowadził:

- mgr Tadeusz Stefek wpisany do rejestru i na listę Biegłych Rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod numerem 3849.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie Biegły Rewident stwierdza, że pozostaje niezależny od badanej Spółdzielni.

10. Spółdzielnia za 2025 rok uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe, o czym świadczą wskaźniki przedstawione w załączniku.

Zmniejszyły się wskaźniki płynności finansowej:

- I z 1,47 do 1,43,



- II z 1,34 do 1,32.

Wskaźnik płynności finansowej III zwiększył się z 0,99 do 1,05.

Zwykle przyjmuje się, że wystarczającą płynność zapewnia wskaźnik I mieszczący się w granicach 1,2 do 1,5 natomiast wskaźnik płynności III oscylujący wokół jedności i powyżej informuje o dobrej sytuacji płatniczej Spółdzielni.

Wskaźniki zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku zwiększyły się:

- w lokalach mieszkalnych z 2,75 % do 3,01 %,
- w lokalach użytkowych z 1,40 % do 1,48 %.

Zmniejszyły się wskaźniki obrotu:

- zapasami z 19,1 dnia do 16,8 dnia,
- zobowiązaniami z 62,5 dnia do 56,5 dnia.
- należnościami z 20,2 dnia do 19,8 dnia

11. Na podstawie zebranego materiału stwierdzamy, że Spółdzielnia ma dobrą sytuację finansową.

B. OCENA SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia posiada zatwierdzone przez Zarząd uchwałą nr 533 z dnia 29.07.2015 r. zasady (politykę) rachunkowości zgodnie z § 4, 5, 7 i 8 ustawy o rachunkowości. Zarząd uchwałą nr 1058 z dnia 21.12.2016 roku oraz uchwałą nr 350 z dnia 31.12.2018 r. wprowadził zmiany w zasadach rachunkowości i zatwierdził jednolity tekst. W dniu 20.03.2020 r. uchwał nr 62 Zarząd dokonał kolejnych zmian obowiązujących od 01.01.2020 r. Zarząd uchwałą 264 w dniu 16.09.2024 roku wprowadził zmiany w polityce rachunkowości obowiązujące od roku obrotowego 2024 roku.
2. Ewidencja spełnia wszystkie wymogi prawidłowej ewidencji określonej ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 120), ZPK jest dostosowany do potrzeb badanej jednostki. Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędną ilość informacji potrzebnych do sporządzania sprawozdań i analiz.



Ewidencja księgowa dokonywana jest przy pomocy techniki komputerowej. Spółdzielnia dysponuje instrukcją użytkowania systemu FK.

3. Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.
4. Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:
 - a) w drodze spisu z natury:
 - środki trwałe na dzień 30.09.2025 r.,
 - środki pieniężne w kasach na dzień 31.12.2025 r.
 - zapasy w magazynach w: WTVK, Pogotowiu Technicznym, Administracji Ogólnej na dzień 31.12.2025 roku,
 - magazyny:
Os. Pod Lipami na dzień 30.04.2025 r., zdawczo - odbiorczy na dzień 25.06.2025 r., zdawczo - odbiorczy na dzień 21.11.2025 r.,
Os. Przyjaźni na dzień 31.05.2025 r.
 - b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.10.2025 i 31.12.2025 r.
 - rozrachunki za najem lokali użytkowych, dzierżawę terenu i reklamy na dzień 31.10.2025 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2025 r.
 - c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - towary na dzień 31.12.2025 r.
 - produkty gotowe na dzień 31.12.2025 r.
 - produkcja w toku na dzień 31.12.2025 r.
 - środki trwałe w budowie na 31.12.2025 r.,
 - należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2025 r.
 - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2025 r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2025 r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2025 r.
 - kapitały własne na dzień 31.12.2025 r.
5. Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.



6. Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. AKTYWA TRWAŁE

Stan majątku na dzień 31.12.2025 r. wynosi	486.548.282,91 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne	36.686,85 zł
- grunty własne i w wieczystym użytkowaniu	295.626.444,65 zł
- budynki i budowle	178.545.345,17 zł
- urządzenia i maszyny	10.485.201,06 zł
- środki transportu	301.778,46 zł
- inne środki trwałe	158.017,60 zł
- środki trwałe w budowie	398.700,10 zł
- inwestycje długoterminowe	133.762,02 zł
- długoterminowe aktywa finansowe	1.050,00 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	861.297,00 zł

Przychody i rozchody środków trwałych prawidłowo udokumentowane.

Spółdzielnia stosuje właściwe stawki umorzeniowe środków trwałych, w związku z czym naliczona wartość umorzenia i amortyzacji jest prawidłowa.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji. Plan ten zakłada, że odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych dokonuje się według stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 226 z późniejszymi zmianami).

W 2025 roku Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację materiałów na dzień 31.12.2025 roku. Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała różnic.

Sposób przeprowadzenia i rozliczenia inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

Długoterminowe aktywa finansowe stanowią:

- udziały w jednostkach gospodarczych 1.050,00 zł
- w tym:
 - Spółdzielnia Usług Antenowych i Dźwigowych - Poznań 1.000,00 zł
 - Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych -



Warszawa

50,00 zł

Inwestycje długoterminowe stanowią:

- udział w prawie wieczystego użytkowania gruntów dotyczący lokali użytkowych Wspólnoty Mieszkaniowej na Os. Przyjaźni 24 w kwocie	60.500,92 zł
- udział w prawie wieczystego użytkowania gruntów dotyczący miejsc postojowych Wspólnoty Mieszkaniowej na Os. Przyjaźni 24	73.261,10 zł
Razem	133.762,02 zł

Środki trwałe w budowie stanowią wartość 398.700,10 zł
i dotyczą zadań w realizacji i w przygotowaniu.

Na dzień 31.12.2025 r. przeprowadzono inwentaryzację nakładów poniesionych
na środki trwałe w budowie.

Rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 861.297,00 zł i dotyczą
odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa trwałe są prawidłowo ewidencjonowane. Do bilansu naniesiono
wielkości liczbowe wynikające z ewidencji księgowej.

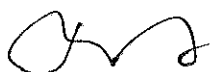
1. AKTYWA OBROTOWE

1. Zapasy

Wartość zapasów na dzień 31.12.2025 roku wynosi	9.710.102,54 zł
w tym:	
- materiały w magazynach pomocniczych	642.203,96 zł
- produkcja w toku	83.520,83 zł
- produkty gotowe	6.900.018,95 zł
- towary	2.083.297,60 zł
- zaliczka na dostawy i usługi	1.061,20 zł

W 2025 roku Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację materiałów trzy na
Osiedlach Lipami (w tym dwie zdawczo-odbiorcze) i os. Przyjaźni.
Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała różnic. Sposób przeprowadzenia
i rozliczenia inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

Towary dotyczą prawa własności gruntów przeznaczonych do sprzedaży Aleja
Pod Lipami.



Produkty gotowe stanowią niesprzedane miejsca postojowe w halach garażowych i związane z tym prawo własności oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów na kwotę 6.900.018,95 zł. Produkty gotowe zostały inwentaryzowane na dzień 31.12.2025 r.

Produkcja w toku dotyczy kosztów budowy Aleja Pod Lipami 83.520,83 zł.
Wykazana w bilansie wartość materiałów jest prawidłowa.

2. Należności krótkoterminowe

Stan należności na dzień 31.12.2025 r. wynosi	12.912.044,48 zł
i dotyczy:	
- należności z tytułu dostaw robót i usług	477.506,47 zł
- należności od członków i od użytkowników lokali z tytułu opłat za lokale	5.924.005,79 zł
w tym:	
- lokali mieszkalnych	5.365.056,73 zł
- od lokali użytkowych	558.949,06 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej	214.674,00 zł
- należności od byłych użytkowników	456.739,04 zł
- rozrachunki z najemcami i członkami pozostałe	30.843,89 zł
- należności z tytułu Internetu, telefonii i TVK zewnętrzne	131.894,21 zł
- należności od pracowników	3.479,51 zł
- należności od pracowników z tytułu pożyczek ZFŚS	520.152,91 zł
- należność od członków i najemców z tytułu rozliczenia c.o. i c.w.	5.220.575,23 zł
- należność od budżetu	149.984,34 zł
- pozostałe należności	535.302,86 zł
Razem należności	13.665.158,25 zł
Odpisy aktualizujące należności	753.113,77 zł
Ujęto w bilansie	12.912.044,48 zł

W toku analizy zapisów nie stwierdzono sald przedawnionych. Stan należności został ustalony prawidłowo.

Wskaźniki zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku zwiększył się:



- w lokalach mieszkalnych z 2,75 % do 3,01 %,
- w lokalach użytkowych z 1,40 % do 1,48 %.

Należności z budżetu stanowią:

- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	4.436,60 zł
- podatek od towarów i usług VAT do rozliczenia w styczniu 2026 roku w kwocie	145.547,74 zł
	149.984,34 zł

Działalność Spółdzielni na odcinku egzekwowania należności uznaje się za prawidłową.

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę	97.543.837,52 zł
w tym:	
- środki pieniężne w kasie	39.298,34 zł
- środki pieniężne w bankach	406.609,84 zł
- lokaty bankowe	97.097.929,34 zł

Stan środków pieniężnych w kasie Zarządu i w kasach osiedlowych jest zgodny z raportami kasowymi na dzień 31.12.2025 r. i jest potwierdzony protokołami inwentaryzacji kas na powyższy dzień

Salda prawidłowe i ujęte we właściwych pozycjach bilansu.

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Stan rozliczeń na dzień 31.12.2025 rok wynosi	12.444.822,56 zł
w tym:	
- kosztów poniesionych w 2025 r. a dotyczących 2026 r.	244.515,54 zł
- ubezpieczenia majątku	9.630,65 zł
- prenumeraty	22.079,57 zł
- internet – podłączenia	184.161,00 zł
- pozostałe	28.644,32 zł
- nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	185.066,83 zł
- nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów z funduszu remontowego nad wpływami	9.508.042,29 zł
- podatek od towarów i usług VAT od	



zakupionych materiałów	141.468,70 zł
- rozliczenie legalizacji wodomierzy	2.365.729,20 zł

Saldo rozliczeń międzyokresowych ujęto we właściwej pozycji bilansu.

5. Odpisy aktualizujące należności

Stan odpisów na dzień 31.12.2025 rok wynosi 753.113,77 zł i dotyczy należności wątpliwych. W bilansie o kwotę odpisów pomniejszono należności.

2. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze

Stan funduszy na dzień 31.12.2025 roku wynosi	515.493.717,85 zł
w tym:	
- fundusz udziałowy	422.135,37 zł
- fundusz zasobowy	188.604.657,95 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1.335.221,26 zł
- fundusz wkładów budowlanych	58.361.663,67 zł
- fundusz z przeszacowania zasobów	256.426.414,87 zł
- wynik finansowy – zysk netto	10.343.624,73 zł

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń. Ewidencja udziałów prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków Spółdzielni.

Ewidencja wkładów prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków i użytkowników lokali. Wysokość funduszy ustalono w prawidłowych wysokościach. Stany funduszu ujęto we właściwych pozycjach bilansu.

3. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania stanowią kwotę	5.307.783,52 zł
i dotyczą:	

- kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań z tytułu opłat za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej Miasta Poznania należnych



Spółce Akcyjnej AQUANET w Poznaniu	4.585.083,52 zł
- rozliczeń międzyokresowych na zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	722.700,00 zł

2. Zobowiązania długoterminowe

Na koniec roku występuje saldo i dotyczy:	2.122.901,42 zł
- pożyczka z BGK na termomodernizację budynku nr 3 na Os. Wichrowe Wzgórze JESICA	1.030.907,85 zł
- pożyczki otrzymane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Poznaniu na realizację przedsięwzięcia p.n.:	
- fotowoltaika bud. OWW 20,21 ;OZ 6,18,19,28	912.100,00 zł
- pożyczka z FRW OZ-15	179.893,57 zł

Stan zobowiązań prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

3. Zobowiązania krótkoterminowe

Łączne zobowiązania stanowią kwotę	43.950.625,68 zł
z tego:	
- kredyty i pożyczki do spłaty w 2026 r.	359.343,79 zł
- z tytułu dostaw i usług	12.041.668,09 zł
- z tytułu rękojmi	961.991,59 zł
- z tytułu opłat za użytkowanie lokali	9.239.261,12 zł
- z tytułu rozliczenia energii na potrzeby c.o. i c.w.	4.064.979,01 zł
- wobec budżetu	2.540.048,71 zł
- zabezpieczenia do umów najmu dzierżawy terenu	6.072.558,61 zł
- rozliczeń z tytułu internetu, telefonii i TVK	171.387,24 zł
- rozliczeń z tytułu ubezpieczeń	16.950,50 zł
- rozrachunki z tytułu pożyczek ZFŚS	565,00 zł
- rozrachunki z tytułu udziałów	28.942,99 zł
- pozostałe zobowiązania	8.452.929,03 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się głównie z końca 2025 roku.

Naliczenia podatków i innych zobowiązań niepodatkowych wobec budżetu dokonano we właściwych kwotach.



4. Zobowiązania wobec budżetu dotyczą następujących tytułów:

- podatek dochodowy od osób prawnych	92.860,00 zł
- składka ZUS	1.388.918,71 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	432.290,00 zł
- PFRON	56.927,00 zł
- opłata za korzystanie ze środowiska	1.570,00 zł
- podatek od towarów i usług VAT	
za grudzień 2025 roku	567.483,00 zł

Razem 2.540.048,71 zł

Wszystkie salda zobowiązań są realne i ujęte we właściwych pozycjach bilansu.

5. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę 46.609.395,24 zł

w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	694.770,41 zł
- fundusz na remontowy	45.914.624,83 zł

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4 ust 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z analitycznej ewidencji prowadzonej na nieruchomości wynika, że:

- na 21 nieruchomościach występuje saldo debetowe oznaczające nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami funduszu w kwocie (-)	9.508.042,29 zł
- na 104 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+)	45.914.624,83 zł

Stan funduszu 36.406.582,54 zł

Na koniec 2025 roku występuje saldo kredytowe stanowiące kwotę 36.406.582,54 zł.



W sprawozdaniu finansowym stany funduszu remontowego wykazano:

- nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami ujęto w sprawozdaniu jako rozliczenia międzyokresowe czynne:
 - krótkoterminowe w kwocie 9.508.042,29 zł
 - stan funduszu wykazanego w funduszach specjalnych 45.914.624,83 zł

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

6. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Stan przychodów przyszłych okresów na dzień 31.12.2025 roku wynosi 3.297.000,59 zł

i dotyczy:

- nieodpłatne przekazanie nakładów – OP paw. 125 A, B, C, D i OP 141 1 025 280,08 zł
- nieodpłatne przekazanie nakładów ODK OPL 139,56 zł
- środki z funduszu prewencyjnego 45 087,74 zł
- grant OZE fotowoltaika 271 015,58 zł
- nieodpłatnego przekazania nakładów – budowie przy OZ pow. 110, 119, 108 1 274 265,27 zł
- miejsca postojowe ul. Serbska 15 566 887,85 zł
- nieodpłatne przekazanie drogi OWW 114 324,51 zł

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę 2.377.665,71 zł i dotyczą nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Stan przychodów przyszłych okresów i rozliczeń międzyokresowych prawidłowy ujęty w odpowiedniej pozycji bilansu.

7. KOMPLETNOŚĆ I PRAWDIWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Rachunek zysków i strat przedstawia następujące wielkości:

1) Przychody

- Przychody ze sprzedaży produktów 220.872.472,55 zł
- Pozostałe przychody operacyjne 3.289.529,28 zł



Przychody finansowe	2.850.429,57 zł
Razem przychody	227.012.431,40 zł

2) Koszty

Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	199.308.200,50 zł
Koszty ogólnego zarządu	11.200.971,22 zł
Pozostałe koszty operacyjne	2.222.021,90 zł
Koszty finansowe	62.935,11 zł
Razem koszty	212.794.128,73 zł

Zysk brutto 14.218.302,67 zł

Podatek dochodowy	3.155.727,00 zł
Zysk na działalności gospodarczej	11.062.575,67 zł

8. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

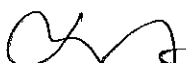
Zysk brutto 14.218.302,67 zł

Szczegółowe rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym zyskiem brutto przedstawia załącznik do informacji dodatkowej z którego wynika:

Dochód podlegający opodatkowaniu	16.609.092,15 zł
Podstawa do opodatkowania	16.609.092,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2025 rok	3.155.727,48 zł
Minus podatek odroczony (+)	718.950,46 zł
Zysk netto	10.343.624,73 zł

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Koszty i przychody kształtujące wynik zostały ustalone w sposób kompletny i prawidłowy. Rachunek zysków i strat został sporządzony na podstawie ewidencji przychodów i kosztów i odzwierciedla prawidłowe wielkości.



Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

Centralne ogrzewanie i ciepła woda lokali mieszkalnych:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| - koszt własny sprzedaży | 55 822 625,71 zł |
| - przychody ze sprzedaży | 55 822 625,71 zł |
- Wynik nie występuje.

1) Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i Eksploatacja Dźwigów

Koszty

w tym:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| - eksploatacja lokali mieszkalnych | 114 064 281,71 zł |
| - eksploatacja dźwigów osobowych | 666 838,30 zł |
| - pozostała koszty operacyjne | 0,00 zł |
| - koszty finansowe | 0,00 zł |

Razem koszty

114 731 120,01 zł

Przychody

w tym:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| - eksploatacja lokali mieszkalnych | 114 561 998,60 zł |
| - eksploatacja dźwigów osobowych | 666 838,30 zł |
| - pozostałe przychody operacyjne | 0,00 zł |
| - przychody finansowe | 0,00 zł |
| - pożytki netto | 1 694 881,99 zł |

Razem przychody

116 923 718,89 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami


2 192 598,88 zł

Wynik został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z art.4 ust 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na nieruchomościach na dzień 31.12.2025 r. podstawie ewidencji przedstawiają się następująco

- | | |
|---|-----------------|
| - nadwyżka przychodów nad kosztami na 108 nieruchomościach mieszkalnych (+) | 2 377 665,71 zł |
| - nadwyżka kosztów nad przychodami na 17 | |



nieruchomościach mieszkalnych(-)	185 066,83 zł
Razem nadwyżka przychodów nad kosztami (+)	2 192 598,88 zł

2) Działalność gospodarcza

- koszt własny sprzedaży	38 481 778,06 zł
- koszt własnej sprzedaży pozostałych usług	0,00 zł
- koszty finansowe	62 935,11 zł
- pozostałe koszty operacyjne	2 222 021,90 zł
Razem koszty	40 766 735,07 zł
- sprzedaż - działalność podstawowa	49 821 009,94 zł
- sprzedaż - działalność pozostała	
- przychody finansowe	2850 429,57 zł
- pozostałe przychody operacyjne	3 289 529,28 zł
- netto pożytki	-1 694 881,99 zł
Razem przychody	54 266 086,80 zł
Zysk brutto	13 499 351,73 zł
Podatek dochodowy	3 155 727,00 zł
Zysk netto	10 343 624,73 zł

D. RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2025 o kwotę 18.057.383,02 zł, Sporządzone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych jest zgodne z danymi bilansu, poszczególne pozycje sprawozdania są udokumentowane i wynikają z zapisów księgowych.

E. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian zostało sporządzone w oparciu o analityczną ewidencję funduszy Spółdzielni. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2025 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3.664.681,74 zł.

F. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa została sporządzona stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zawiera informacje nie ujęte w bilansie oraz dane i wyjaśnienia umożliwiające rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji finansowej jednostki. Dane zawarte w informacji dodatkowej są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i dają pełniejszy obraz stanu majątkowego. Potwierdzają to szczegółowe zestawienia analityczne załączone do informacji dodatkowej.

G. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI


Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy o rachunkowości i wyczerpuje tematykę tam zawartą odzwierciedlając jednocześnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku.

H. INFORMACJE KOŃCOWE

Zakres i sposób przeprowadzonych badań poszczególnych zagadnień wynika ze sporządzonej w toku badania dokumentacji roboczej, przechowywanej w biurze Spółki z o.o. „FIN-RACH”.

Niniejsza informacja zawiera 17 stron kolejno ponumerowanych.
W załączeniu węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Piła 27.03.2026 rok

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 PIŁA
tel. 67 215 20 21 NIP 674-00-06-445


PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ + rozl. międzyokresowe kosztów		1,50	1,47	1,43
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ + rozl. międzyokresowe kosztów		1,36	1,34	1,32
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ + rozl. międzyokresowe kosztów		0,95	0,99	1,05
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	21,5	20,2	19,8
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	64,7	62,5	56,5
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	19,9	19,1	16,8
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	11,7	13,3	15,0
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	104,4	105,0	106,0
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	87,4	85,3	83,6
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	2,74	2,75	3,01
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	1,68	1,40	1,48

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT


mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIEGOWEGO
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Ź. M. Kolbe 13B, 64-920 PIŁA
tel. 67 215 20 21 NIP 674-00-00-445

PREZES ZARZĄDU


mgr Tadeusz Stefek