

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec”
w Lublinie**

Lublin, ul. Zwycięska 1

**Sprawozdanie finansowe za okres
OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

dla dokonujących oceny i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2025

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Lublinie przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku, na które składa się:

- Bilans,
- Rachunek zysków i strat,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Oświadczamy, iż posiadamy pełną świadomość ponoszonej przez nas odpowiedzialności za prawidłowość i rzetelność będącego przedmiotem oceny i zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe zawiera kompletnie ujęte wszystkie operacje gospodarcze dotyczące okresu sprawozdawczego, udokumentowane dowodami własnymi i obcymi.

W sprawozdaniu finansowym ujawniliśmy wszystkie zdarzenia, które nastąpiły po dacie bilansu i mogłyby mieć wpływ na trafność sformułowania opinii o prawidłowości i rzetelności sporządzonego sprawozdania finansowego oraz ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki.

CZŁONEK ZARZĄDU

Przemysław Dądos

Lublin, dnia 27.03.2026 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Marta Olejnik

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Iskra

(Pieczęć i podpis)

Członkowie Zarządu

(Pieczęć i podpis)

Prezes Zarządu

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2025 r.

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" w Lublinie zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

1. Jednostka zobowiązana do sporządzenia sprawozdania:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Transportowiec" w Lublinie, 20-555 Lublin,
ul. Zwycięska 1

2. Podstawowy przedmiot działalności jednostki:

– PKD 6832 Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie

3. Organ prowadzący rejestr jednostki:

Sąd Rejonowy Lublin - Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego,
ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18; 21-040 Świdnik
Numer KRS - 0000023417

4. Forma prawna: spółdzielnia

5. Spółdzielnia dokonała również zgłoszenia rejestracyjnego w:

- krajowym rejestrze podmiotów gospodarki narodowej i otrzymała numer REGON 001010207
- Pierwszym Urzędzie Skarbowym w Lublinie, jako podatnik podatku od towarów i usług i otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP: 712-015-89-25

6. Liczba jednostek lokalnych: 0

7. Czas trwania jednostki zgodnie ze statutem: nieograniczony

8. W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

3

Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Transportowiec" w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

Przyjęte zasady rachunkowości

W roku obrotowym 2025 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Bilans i Rachunek zysków i strat został sporządzony według załącznika nr 1 ustawy o rachunkowości, dostosowany do specyfiki Spółdzielni dzięki zastosowaniu art. 50 ust. 1 i 3 w/w ustawy.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w walucie polskiej (PLN).

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad rachunkowości ustalonych i wprowadzonych do stosowania postanowieniami Uchwały Zarządu nr 1/2023 z dnia 11.01.2023 r. zatwierdzającą z dniem 01.01.2023 r. (z późn. zm.):

- zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
- założowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym założowy plan kont,
- wykaz ksiąg rachunkowych,
- dokumentację systemu przetwarzania danych,
- system ochrony danych i ich zbiorów.

Założowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania dopuszczonych ustawą o rachunkowości i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym, zaś rachunek zysków i strat przedstawia w postaci porównawczej.

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały doprowadzone do porównywalności.

Zdarzenia (operacje gospodarcze) na kontach księgi głównej grupowano wg zasady podwójnego zapisu.

Ewidencję kosztów rodzajowych prowadzono na kontach zespołu 4 z równoczesnym ich rozliczeniem na odpowiednie stanowiska kosztów na kontach zespołu 5.

Księgi rachunkowe prowadzono elektronicznie za pomocą programu PIK DOM Ewidencja Nieruchomości (2001-2023) firmy PIK-DOM Maciej Marut, Krzysztof Majrowski s.c. w Gliwicach.

Metody wyceny aktywów i pasywów oraz metoda sporządzania rachunku zysków i strat

Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa wyceniono następującymi metodami wyceny wynikającymi z przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne

Na dzień bilansowy środki trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu poniesionego na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację, albo też według wartości przeszacowanej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości przy zastosowaniu rocznych stawek określonych w Ustawie z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1992 roku nr 21 poz. 86 z późniejszymi zmianami).

Do środków trwałych o niskiej jednostkowej wartości początkowej zaliczano środki trwałe o planowanym okresie użyteczności ponad 1 rok oraz o wartości nie przekraczającej 3.500,00zł, a odpis amortyzacyjny dokonywano jednorazowo pełną ich wartością początkową w miesiącu wydania ich do użytkowania (tzw. środki trwałe niskocenne). Natomiast środki trwałe o wysokiej jednostkowej wartości początkowej (równej i powyżej wartości 3.500,00zł) oraz komputery, bez względu na wartość zakupu, amortyzowane były wg stawek określonych w załączniku nr 1 do w/w ustawy. Stosowane stawki amortyzacji były dostosowane do limitów wyznaczonych przez przepisy podatkowe. Odpisów amortyzacyjnych środków trwałych dokonywano proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach miesięcznych z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień wprowadzenia do ksiąg według cen nabycia, a na dzień bilansowy pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.

Odpisy te w roku sprawozdawczym nie były pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

2. Środki trwałe w budowie

Na dzień wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ewidencjonowane są tak jak środki trwałe, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

3. Inwestycje długoterminowe (udziały w innych jednostkach, inne inwestycje długoterminowe)

Ewidencjonowane są według ceny nabycia. Na dzień bilansowy wyceniane są według cen nabycia z uwzględnieniem trwałej utraty wartości.

Udziały w innych jednostkach wyceniane są według zasady omówionej powyżej.

Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” nie posiadała inwestycji długoterminowych.

4. Inwestycje krótkoterminowe

Ewidencjonowane są następująco:

- aktywa finansowe (papiery wartościowe) - według cen nabycia,
- aktywa pieniężne - wg wartości nominalnej.

Na dzień bilansowy:

- aktywa finansowe (papiery wartościowe) wyceniane są wg ceny nabycia nie przewyższających cen rynkowych,
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniane są według wartości nominalnej.

5. Rzeczowe aktywa obrotowe

Wartość rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według cen zakupu.

Paliwo, materiały i surowce na potrzeby GZM, ze względu na to, że nie dokonywano zakupów na zapas, odpisywano w koszty pod datą ich poniesienia.

6. Należności i udzielone pożyczki

Należności wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności sporne, wątpliwe bądź znacznie przeterminowane obejmowano odpisami aktualizującymi ich wartość.

Rozliczenia międzyokresowe ewidencjonowane są według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy wyceniane są według wartości nominalnej.

7. Zobowiązania

Zobowiązania ewidencjonowane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy wyceniane są wg kwoty wymagającej zapłaty.

8. Rezerwy

Wycenę bieżącą rezerw na dzień wprowadzenia do ksiąg dokonuje się według wiarygodnie oszacowanej wartości i na dzień bilansowy również wg uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości.

9. Kapitały (fundusze) własne

Fundusze ewidencjonowane są wg wartości nominalnej i tak też są wyceniane na dzień bilansowy.

Eklewne

dy *W* *ok* ⁷

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Część 1

1. Środki trwałe.

Wartość netto środków trwałych na koniec okresu sprawozdawczego wynosi **17.329.771,75 zł.**

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych ilustruje poniższe zestawienie (w zł):

Grupa rodzajowa	Wartość inwentarzowa środków trwałych			
	BO na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2025r.
1.	2.	3.	4.	5.
0	697 576,90	0,00	4 531,85	693 045,05
1	26 180 423,68	0,00	114 390,76	26 066 032,92
2	174 478,95	0,00	0,00	174 478,95
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	46 908,52	40.551,38	0,00	87.459,90
5	33 982,00	0,00	0,00	33 982,00
6	277 061,10	56 253,49	0,00	333 314,59
7	106 502,56	0,00	0,00	106 502,56
8 (o niskiej wart. pocz.)	182 505,96	2 861,61	0,00	185 367,57
Ogółem:	27 699 439,67	99 666,48	118 922,61	27 680 183,54

c.d.

Grupa rodzajowa	Umorzenia			
	BO na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2025r.
	6.	7.	8.	9.
0	0,00	0,00	0,00	0,00
1	9 467 923,69	404 169,45	38 216,00	9 833 877,14
2	51 397,87	7 437,29	0,00	58 835,16
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	44 453,81	1 132,94	0,00	45.586,75
5	33 982,00	0,00	0,00	33.982,00
6	56 264,84	29 995,77	0,00	86 260,61
7	106 502,56	0,00	0,00	106 502,56
8 (o niskiej wart.pocz.)	182 505,96	2 861,61	0,00	185 367,57
Ogółem:	9 943 030,73	445 597,06	38 216,00	10 350 411,79

c.d.

Wartość netto środków trwałych:

Grupa rodzajowa	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2025r.	Wartość umorzenia środków trwałych na 31.12.2025r.	Wartość netto na 31.12.2025r. (10-11)	Stopień umorzenia (w %) (11/10)*100
	10.	11.	12.	13.
0	693 045,05	0,00	693 045,05	0,00
1	26 066 032,92	9 833 877,14	16 232 155,78	37,73
2	174 478,95	58 835,16	115 643,79	33,72
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	87.459,90	45.586,75	41 873,15	52,12
5	33 982,00	33 982,00	0,00	100,00
6	333 314,59	86 260,61	247 053,98	25,88
7	106 502,56	106 502,56	0,00	100,00
8 (o niskiej wart.pocz.)	185 367,57	185 367,57	0,00	100,00
Ogółem:	27 680 183,54	10 350 411,79	17 329 771,75	37,39

Zmniejszenie wartości początkowej gruntów i budynków wynika z wyksięgowania wartości gruntów jak i lokali mieszkalnych, garaży przypadających na lokale wyodrębnione.

W 2025 r. dokonano rozbudowy monitoringu wizyjnego na osiedlu Błonie/Ułanów na kwotę 27.451,09 zł oraz przy budynku Bohaterów Monte Cassino 55 na kwotę 28.802,40 zł.

Ponadto dokonano zakupu serwera DELL wraz z szafą na łączną kwotę 40 551,38 zł.

Zakupiono również, o łącznej wartości 2 861,61 zł, środki trwałe o niskiej wartości początkowej: fotel obrotowy szt. 2 (1012,77 zł), kosiarkę spalinową STIHL (1609,89 zł) oraz przepływowy ogrzewacz wody do biura Spółdzielni przy ul. Kolorowej 3 (238,95 zł).

2. Środki trwałe w budowie.

W roku 2025 r. Spółdzielnia nie rozpoczęła nowych inwestycji.

3. Wartości niematerialne i prawne.

W sierpniu 2025 roku Spółdzielnia podpisała umowę z firmą UNISOFT sp. z o.o. na zakup zintegrowanego programu do obsługi Spółdzielni. Oprogramowanie o nazwie ZSI (Zintegrowany System Informatyczny XS) ma zostać wdrożony do 30 kwietnia 2026 roku.

Spółdzielnia w 2025 roku na ten cel dokonała wypłaty zaliczek w łącznej wysokości 104 288,67 zł.

W grudniu 2025 roku Spółdzielnia dokonała zakupu praw autorskich majątkowych do projektu architektoniczno-budowlanego dla budynku Kolorowa 6 na kwotę 48 004,00 zł.
Stan wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają tabele:

Wartości niematerialne i prawne			
BO na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2025r.
1.	2.	3.	4.
51 605,18	48 004,00	0,00	99 609,18

Umorzenie Wartości niematerialnych i prawnych			
BO na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2025r.
5.	6.	7.	8.
51 118,67	486,51	0,00	51 605,18

Wartość brutto – Wartości niematerial- nych i prawnych na dzień 31.12.2025 r.	Wartość umorzenia wartości niemate- rialnych i prawnych na 31.12.2025r.	Wartość netto na 31.12.2025r. (10-11)	Stopień umorzenia (w %) (11/10)*100
9.	10.	11.	12.
99 609,18	51 605,18	48 004,00	48,19

4. Spółdzielnia nie ma długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych.
5. Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wieczystie.
6. Spółdzielnia nie amortyzuje środków trwałych używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu.
7. Należności netto z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2025 roku wynosiły 6 158,54 zł.
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2025 roku to kwota 9 950,11 zł.
8. Należności netto z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 roku wynosiły 200 903,97 zł.

W związku z wątpliwościami odzyskania należności, wobec których toczą się postępowania sądowe oraz zasadą ostrożnej wyceny, utworzono odpis aktualizujący te należności.

Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 roku to kwota 48 370 09 zł.

9. Pozostałe należności netto wyniosły 1 670,06 zł.

Odpisy aktualizujące pozostałe należności na dzień 31.12.2025 roku to kwota 14.790,57 zł.

10. Spółdzielnia w 2025 r. jak i w latach poprzednich dokonała odpisów aktualizujących wartość należności.

1. BO na 01.01.2025 r.	-	<u>67 428,01 zł</u>
2. Zwiększenia ogółem	-	13 361,83 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	7 679,07 zł
4. BZ na 31.12.2025 r.	-	<u>73 110,77 zł</u>

Zwiększenie odpisów aktualizujących należności stanowi zawiązanie nowych odpisów na kolejne należności wątpliwe. Natomiast zmniejszenie odpisów wiąże się z rozwiązaniem odpisów na należności spłacone.

11. Spółdzielnia nie ma zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

12. Fundusz udziałowy na dzień 31.12.2025 r. wynosił: 73.951,90zł.

Fundusz udziałowy Spółdzielni został utworzony z wpłat udziałów członków Spółdzielni.

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzoną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 1596) fundusz udziałowy nie jest uzupełniany z wpłat udziałów członków spółdzielni, gdyż od dnia obowiązywania ustawy tj. od 09.09.2017 roku nie istnieje obowiązek dokonywania takich wpłat.

Eblawie

dy [signature] 06

Zmiany w funduszu udziałowym na przestrzeni 2025 r. ilustruje poniższe zestawienie: :

1. BO na 01.01.2025 r.	-	73.951,90 zł
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00
w tym:		
a) wniesione udziały	-	0,00
b) oprocentowanie udziałów	-	0,00
3. Zmniejszenia ogółem	-	0,00
w tym:		
a) wypłaty udziałów byłym członkom	-	0,00
b) inne (przeksięgowanie udziałów na czynsz)	-	0,00
4. BZ na 31.12.2025 r.		<u>73.951,90 zł</u>

13. Zestawienie zmian w funduszu zasobowym:

1. BO na 01.01.2025 r.	-	242 382,66 zł
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00
3. Zmniejszenia ogółem	-	0,00
4. BZ na 31.12.2025 r.	-	<u>242.382,66 zł</u>

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzoną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 1596) fundusz zasobowy nie jest uzupełniany z wpłat wpisowego, gdyż od dnia obowiązywania ustawy tj. od 09.09.2017 roku nie istnieje obowiązek dokonywania takich wpłat.

14. Zestawienie zmian funduszu wkładów mieszkaniowych :

Fundusz wkładów mieszkaniowych nie występuje.

15. Zestawienie zmian funduszu wkładów budowlanych w zł:

1. BO na 01.01.2025 r.	-	<u>26.482.629,18</u>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00
3. Zmniejszenia ogółem	-	118 922,61
4. BZ na 31.12.2025 r.	-	<u>26.363 706,57</u>

Fundusz wkładów budowlanych stanowi wartość wniesionych i zaktualizowanych wkładów budowlanych członków spółdzielni na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zmniejszenie wartości funduszu wkładów budowlanych wynika z wyksięgowania wartości wkładów budowlanych lokali wyodrębnionych.

W 2025 roku wyodrębniono 2 lokale spółdzielcze na odrębną własność w łącznej wysokości 118 922,61 zł.

16. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia lokali w zł:

1. BO na 01.01.2025 r.	-	<u>9.021.003,57</u>
2. Zwiększenia ogółem	-	404 687,27
3. Zmniejszenia ogółem	-	38 216,00
4. BZ na 31.12.2025 r.	-	<u>9 387 474,84</u>

Zwiększenie funduszy z tytułu umorzenia lokali wynika z dokonanego odpisu rocznego umorzenia budynków zaś zmniejszenia wynika z wyksięgowania umorzenia wyodrębnionych lokali.

17. W Spółdzielni nie występują istotne różnicowania wypłaconych kwot odpraw emerytalno-rentowych w poszczególnych latach, w związku z czym nie tworzy się rezerw na te cele.

18. Zobowiązania długoterminowe - nie występują.

19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Łączna kwota zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2025 roku to 399 829,82 zł, w tym:

- o okresie wymagalności do 12 miesięcy – 297 048,31 zł
- o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy – 102 781,51 zł

Zobowiązania o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy stanowią zatrzymane od wykonawców robót kaucje gwarancyjne z terminem rozliczenia ponad 1 rok.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” reguluje zobowiązania w terminie.



20. Rozliczenia międzyokresowe obejmują przychody i koszty rozliczane w czasie, fundusz remontowy nieruchomości w których wydatki przekroczyły wysokość funduszu, niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

• **Wykaz czynnych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 287 166,28 zł:**

- ubezpieczenie majątku	85 731,24 zł
- rozliczenie dostępu do wskazań wodomierzy	2 834,44 zł
- usługi informatyczne / usługi hostingowe	327,31 zł
- druki GOFIN	320,03 zł
- aktualizacja programu OPTIMA	752,46 zł
- przedłużenie licencji antywirusowej	344,21 zł
- inne	59,24 zł
- fundusz remontowy	173 577,66 zł
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	23 219,69 zł

• **Wykaz biernych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 104 094,04 zł:**

- koszty na przełomie roku (media, inne)	41 529,47 zł
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	62 564,57 zł

21. Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2025 r. - nie występują.

22. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe według stanu na dzień 31.12.2025 r. - nie występują.

23. Zestawienie zmian Funduszu Remontowego na przestrzeni roku 2025:

Nieruchomość	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025 r. AKTYWA	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2025 r. PASYWA	Zwiększenia funduszu od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. (w zł)	Zwiększenia z tytułu podziału nadwyżki bilansowej	Zmniejszenia funduszu od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. (w zł)	Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2025r. AKTYWA	Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2025r. PASYWA
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Osiedle Błonie	10 191,47		154 959,12	36 472,13	176 255,14		4 984,64
ul. Czeremchowa 6, 8, 10		45 998,72	150 249,84	6 937,68	32 558,13		170 628,11
ul. Kolorowa 4	118 592,05		69 503,04	1 705,30	51 359,49	98 743,20	
ul. Kolorowa 3		168 435,86	41 181,17	10 490,56	10 054,79		210 052,80
ul. Kolorowa 5		58 985,11	87 348,48	7 746,59	57 952,50		96 127,68
ul. Kolorowa 6		123 370,65	71 794,29	7 464,93	3 760,05		198 869,82
ul. Kolorowa 24	71 891,01		80 180,13	35 962,44	13 483,51		30 768,05
ul. Baśniowa 8		67 214,45	102 593,52	9 430,65	101 766,73		77 471,89
ul. Sielankowa 5, 7, 9	54 048,94		48 624,93	2 315,74	53 279,77	56 388,04	
ul. Boh. Monte Cas-sino	73 818,76		67 486,65	2 746,49	3 144,26	6 729,88	
ul. Ulanów 26 (garażowisko)		47 810,36	20 828,92	9 033,30	37 349,92		40 322,66
ul. Wapowskiego 1		20 145,62	154 347,72	10 880,57	197 090,45	11 716,54	
Fundusz remontowy mienia spółdzielni (wspólny)		74 851,23	523,34	3 347,91	3 777,08		74 945,40
Ogółem	328 542,23	606 812,00	1 049 621,15	144 534,29	741 831,82	173 577,66	904 171,05

24. Propozycja, co do sposobu podziału nadwyżki bilansowej za 2025 r.

Zgodnie z Art. 6.1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast nadwyżka bilansowa za 2025 rok w wysokości 88.740,97zł, zgodnie z art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 31 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zostanie przeznaczona na następujące cele:

- kwota wynikająca z przychodów z odsetek od lokat bankowych oraz z pozostałych przychodów operacyjnych pomniejszona o pozostałe koszty operacyjne i podatek CIT

w łącznej wysokości 25.127,73 zł zostanie przeznaczona na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

- pozostała kwota nadwyżki bilansowej wynikająca z przychodów z wynajmu miejsc pod tablice reklamowe, paczkomaty i opłat za korzystanie z drogi oraz odsetek uzyskanych z tytułu nieterminowych opłat czynszowych pomniejszona o podatek CIT w wysokości 63.613,24 zł zostanie przeznaczona na zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GZM:

Wyniki na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi za 2025 rok na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela:

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach S. M. Transportowiec za okres 01.01.2025-31.12.2025				
L.p.	Wyszczególnienie nieruchomości	Przychody GZM za 2025 r. (w zł)	Koszt GZM za 2025 r. (w zł)	Wynik na GZM za 2025 r. (w zł)
1	osiedle Błonie	1 630 569,25	1 636 791,01	-6 221,76
2	Górki	3 943,91	3 943,91	0,00
3	ul. Czeremchowa 6 , 8 , 10	610 229,13	607 959,42	2 269,71
4	ul. Kolorowa 4	243 791,65	236 797,11	6 994,54
5	ul. Kolorowa 3	308 185,21	299 056,37	9 128,84
6	ul. Kolorowa 5	432 709,68	425 337,96	7 371,72
7	ul. Kolorowa 6	298 912,17	291 580,70	7 331,47
8	ul. Kolorowa 24	332 584,17	331 180,56	1 403,61
9	ul. Baśniowa 8	503 791,76	501 832,49	1 959,27
10	ul. Sielankowa 5 , 7 , 9	188 228,35	190 556,95	-2 328,60
11	ul. Boh. Monte Cassino	246 499,42	242 618,06	3 881,36
12	ul. Ułanów 26 (garaże)	113 216,73	111 962,58	1 254,15
13	ul. Wapowskiego 1	684 667,63	684 827,44	-159,81
	Razem GZM	5 597 329,06	5 564 444,56	32 884,50

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, z uwzględnieniem różnic lat poprzednich, (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wynosi na dzień 31.12.2025 roku 39 344,88 zł,

z podziałem na poszczególne nieruchomości:

L.p.	Wyszczególnienie nieruchomości	Wyniki na nieruchomościach na dzień 31.12.2024 r. (w zł)		Wynik na GZM poszczególnych nieruchomościach za 2025 rok (w zł)	Wyniki na nieruchomościach na dzień 31.12.2025r. (w zł)	
		Aktywa	Pasywa		Aktywa	Pasywa
1	osiedle Błonie	1 862,27	0,00	-6 221,76	8 084,03	0,00
2	ul. Szczytowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	ul. Czeremchowa 6 , 8 , 10	0,00	5 860,30	2 269,71	0,00	8 130,01
4	ul. Kolorowa 4	0,00	4 087,46	6 994,54	0,00	11 082,00
5	ul. Kolorowa 3	0,00	482,02	9 128,84	0,00	9 610,86
6	ul. Kolorowa 5	11 467,22	0,00	7 371,72	4 095,50	0,00
7	ul. Kolorowa 6	0,00	6 217,81	7 331,47	0,00	13 549,28
8	ul. Kolorowa 24	4 302,17	0,00	1 403,61	2 898,56	0,00
9	ul. Baśniowa 8	3 494,67	0,00	1 959,27	1 535,40	0,00
10	ul. Sielankowa 5 , 7 , 9	0,00	373,51	-2 328,60	1 955,09	0,00
11	ul. Boh. Monte Cassino	0,00	7 934,84	3 881,36	0,00	11 816,20
12	ul. Ułanów 26 (garaże)	0,00	7 122,07	1 254,15	0,00	8 376,22
13	ul. Wapowskiego 1	4 491,30	0,00	-159,81	4 651,11	0,00
	Razem GZM	25 617,63	32 078,01	32 884,50	23 219,69	62 564,57

Część 2

1. Struktura rzeczowa przychodów:

- a) przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym: 5 655 039,54zł (99,18 %)
- z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości: 5 597 329,06zł (98,17 %)
 - z działalności własnej: 57 710,48zł (1,01 %)
- b) przychody netto ze sprzedaży produktów na eksport 0,00 zł (0,00 %)
- c) przychody netto ze sprzedaży usług 0,00 zł (0,00 %)
- d) przychody netto ze sprzedaży towarów 0,00 zł (0,00 %)
- e) pozostałe przychody operacyjne 11 475,05 zł (0,20 %)
- f) przychody finansowe (odsetki) 35 142,73 zł (0,62 %)
- Razem przychody: 5 701 657,32 zł (100,00 %)**

2. W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.
3. W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. Działalność zaniechana w 2025 r. i przewidywana do zaniechania w 2026 r.
- nie występuje.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem CIT

E. Kowalska

dy. In. Ok

a Rachunkiem Zysków i Strat (w zł):

a) Przychody podatkowe:

Przychody bilansowe na podstawie rachunku zysków i strat ogółem – 5 701 657,32

- Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych zaliczone do różnic trwałych i korekty techniczne wykazywane w rachunku wyników inaczej niż w deklaracji CIT-8 ogółem (przychody GZM) – 5 037 551,66 zł
- Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych zaliczone do różnic przejściowych wykazywane w rachunku wyników inaczej niż w deklaracji CIT-8 ogółem – 1 683,99 zł

+ Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych – 0,00

= Przychody ogółem po korektach podlegające opodatkowaniu – 662 421,67 zł

b) Koszty podatkowe:

Koszty bilansowe na podstawie rachunku zysków i strat ogółem – 5 578 608,85 zł

- Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku podatkowym zaliczane do różnic trwałych (koszty GZM) – 4 925 598,73 zł
- Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku podatkowym zaliczane do różnic trwałych (pozostałe) – 300,00 zł
- Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku podatkowym zaliczane do różnic przejściowych – 6102,32 zł

+ Koszty podatkowe, które nie były wykazane jako koszty bilansowe bieżącego roku
inne 0,00 zł

= Koszty podatkowe ogółem – 646.607,80 zł

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych: 15.813,87 zł

Podatek dochodowy: 15.813,87 zł x 9% = 1 423,00 zł

Część 3

Struktura środków pieniężnych według stanu na dzień 31.12.2025 r. przedstawia się następująco:

– środki pieniężne na rachunkach bankowych w zł:

- rachunek bieżący – 138 958,28 (12,20 %)
- rachunek VAT – 452,66 (0,04 %)

- Inne środki pieniężne (lokaty) – 1 000 000,00 (87,76 %)
- **Razem – 1 139 410,94 (100,00 %)**

Uchwałą Zarządu nr 6/2018 z dnia 30.10.2018 r. dokonano likwidacji obsługi kasowej w Spółdzielni. Wszelkie operacje pieniężne od tego dnia odbywają się bezgotówkowo.

Część 4

1. W 2025 r. spółdzielnia nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie.
2. W 2025 r. spółdzielnia nie zawierała istotnych transakcji na innych warunkach niż rynkowe.
3. Liczba zatrudnionych osób na dzień 31 grudnia 2025 wynosiła 13, w tym kobiet 4.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” w 2025 roku nie zatrudniała pracowników z orzeczeniem o niepełnosprawności.
4. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe (w przeliczeniu na etaty) przedstawiała się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2025 (w etatach)
1.	Pracownicy umysłowi - Zarząd	1,00
	Pracownicy umysłowi - administracja	3,65
	Pracownicy umysłowi - eksploatacja	3,00
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych:	
	gospodarze osiedla, elektryk, konserwatorzy	5,75
Razem:		13,40

4. W 2026 r. nie badano sprawozdania finansowego spółdzielni za rok obrotowy 2025 ponieważ stosownie do zapisu Art. 64 Ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (Dz. U. Nr 121 z 1994, poz. 591 z późniejszymi zmianami) - sprawozdanie finansowe za rok 2024 r. nie podlegało badaniu i ogłaszaniu z uwagi na niespełnienie dwóch z trzech warunków określonych w w/w artykule tj.:




- suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 3.125.000,00 €,
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy były niższe od kwoty 6.250.000,00 €,
- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty było niższe niż 50 osób

W związku z powyższym nie dokonywano wypłat wynagrodzenia dla biegłego rewidenta.

Część 5

1. W 2025 r. nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych wymagające ujęcia w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego. W opinii i według najlepszej wiedzy Spółdzielni nie nastąpiły zasadnicze zmiany w kierunkach działalności, jak również nie miały miejsca zdarzenia o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni. Należy poprzez to rozumieć w szczególności, iż Spółdzielnia nie zmieniła w istotny sposób spektrum prowadzonej działalności gospodarczej. Wszelkie istotne informacje zawarte zostały w niniejszej informacji dodatkowej oraz w pozostałych informacjach załączonych do sprawozdania finansowego.
3. W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, które wywierałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni. Spółdzielnia ujęła w księgach komplet zdarzeń, które mogłyby rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku.

Część 6

1. Spółdzielnia nie podejmowała w roku obrotowym wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami, które nie podlegają konsolidacji.

Nie występują też wspólnie kontrolowane rzeczowe składniki aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

2. Nie występują jednostki powiązane ze spółdzielnią.

3. Spółdzielnia nie posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej spółki lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

Część 7

1. W roku obrotowym 2025 nie wystąpiły połączenia z innymi podmiotami.

Część 8

1. W roku obrotowym 2025 nie wystąpiły zdarzenia mogące mieć wpływ na kontynuowanie działalności przez Spółdzielnię.

Część 9

1. Wszelkie informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wynik finansowy jednostki zostały przedstawione.

Miejsce i data sporządzenia: Lublin, dnia 27.03.2026 r.

podpis osoby, która sporządziła

Główna Księgowa
Edyta Gutalska-Konior
.....

podpisy osób zatwierdzających :

sprawozdanie finansowe:

CZŁONEK ZARZĄDU
Przemysław Dądos
CZŁONEK ZARZĄDU
Marta Olejnik
PREZES ZARZĄDU
Grzegorz Iskra
.....

