

**ODDATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK 2025**

CZĘŚĆ I

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych obrazują załączniki:

- zmiany w stanie środków trwałych - załącznik nr 1
- zmiany w stanie środków trwałych- umorzenie - załącznik nr 2
- zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych - załącznik nr 3
- zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych- umorzenie - załącznik nr 4
- zmiany struktury własnościowej środków trwałych - załącznik nr 5
- zmiany w stanie środków trwałych w budowie - załącznik nr 6
- zmiany w stanie finansowego majątku trwałego - załącznik nr 7

W roku 2025 wartość środków trwałych uległa zmianie z tytułu:

- zakupu inwestycji środków trwałych grupy 3-8 zł (+) 13.929,00
- ustanowienia odrębnej własności (budynki) zł (-) 216.145,48
- ustanowienia odrębnej własności (grunty) zł (-) 1,374,32
- sprzedaży i likwidacji zł (-) 24.731,78

Wartość gruntów użytkowanych wieczyście załącznik nr 8.

Wartość gruntów użytkowanych wieczyście uległa zmianie z tytułu:

- umorzenia zł (-) 640,05

Umorzenie wieczystego użytkowania gruntów na dzień 31.12.2025 r. wynosi 559.873,80 zł.

Stan gruntów użytkowanych wieczyście netto na dzień 31.12.2025 r. zł 2.560,20

Spółdzielnia posiada z Miastem Kalisz umowę na dzierżawę 0,0862 ha gruntu, który był poprzednio używany przez Spółdzielnię bezumownie oraz umowy użyczenia monitoringu wiat na odpady komunalne (inwestycja w ramach Budżetu Obywatelskiego). Oprócz tego w Spółdzielni nie występują środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów – w tym z tytułu leasingu Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie występuje.

2. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych przedstawiono:

- zmiany w strukturze własności kapitału podstawowego - załącznik nr 9
- zmiany w liczbie i wartości akcji - nie dotyczy

2 a. Wartość gruntów, które stanowią własność Spółdzielni wynosi zł 910.415,32

3. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie funduszy specjalnych przedstawia załącznik nr 11. W załączniku nr 20 przedstawiono rozliczenie funduszu remontowego wg nieruchomości.

4. Na dzień 31.12.2025 r. wystąpiła w Spółdzielni nadwyżka bilansowa netto w kwocie 412.369,96 zł. z tego:

368.706,45 zł - nadwyżka bilansowa netto na pozostałej działalności oraz na działalności finansowej,

43.663,51,- zł – nadwyżka bilansowa netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z poszczególnych nieruchomości).

Nadwyżka bilansowa netto na pozostałej działalności oraz na działalności finansowej w kwocie 368.706,45 zł podlega podziałowi zgodnie ze Statutem Spółdzielni - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zarząd proponuje, aby nadwyżka bilansowa netto została przeznaczony na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2026 r. wszystkich nieruchomości.

Nadwyżka bilansowa netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) w kwocie 43.663,51,- zł rozliczana jest zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - na zwiększenie przychodów tych nieruchomości w 2026 r.

5. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – załącznik nr 12 -zmiany w stanie rezerw.
6. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego – załącznik nr 13 – odpisy aktualizujące wartość należności.
7. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty:
 - a) załącznik nr 14 – zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych,
 - b) załącznik nr 15 – zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych.
8. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych – załącznik nr 16 – zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych:
 - a) czynne rozliczenia międzyokresowe dotyczą :
 - 1) rozliczeń krótkookresowych :

- ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-	449.729,49 zł,
- ubezpieczeń	-	31.456,78 zł,
- podzielników kosztów c.o.	-	1.060,26 zł,
2) rozliczeń długookresowych	-	4.421,04 zł,
- podzielników kosztów c.o.	-	4.421,04 zł
 - b) bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczą :

- dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-	369.777,65 zł.
---	---	----------------
9. Na majątku Spółdzielni nie występują zabezpieczenia zobowiązań na dzień bilansowy.

CZĘŚĆ II

1. Struktura rzeczowa i terytorialna, przychody ze sprzedaży towarów i produktów:

a/ przychody z GZM –u	zł 12.962.255,11
b/ przychody z pozostałej działalności (zwolnione)	zł 58.731,88
b/ przychody z pozostałej działalności (opodatkowane)	zł 1.339.672,62
RAZEM:	zł 14.360.659,61

w tym sprzedaż na kraj stanowi 100%

2. Nie planowane odpisy amortyzacyjne w roku 2025 nie wystąpiły.
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie dotyczy.

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

W roku 2025 Spółdzielnia nie poniosła kosztów ani nie uzyskała przychodów na działalności zaniechanej.

W roku 2026 Spółdzielnia nie zamierza zaniechać żadnej z prowadzonych w roku obrotowym działalności.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania p. d. o. p. od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

W Spółdzielni wystąpiła nadwyżka bilansowa w kwocie brutto 531.087,96 zł.

Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2025r. wynosi 369.777,65 zł, a niedobór 449.729,43 zł co daje ogółem niedobór w kwocie 79.951,84 zł (załącznik nr 19).

Nadwyżkę na gospodarce zasobami mieszkaniowymi odniesiono na konto 646 – bierne rozliczenia międzyokresowe, a niedobór na konto 647 – rozliczenia międzyokresowe kosztów, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Zakładowym Planem Kont.

Ustalenie wyników (w zł) przedstawia się jak niżej:

	Koszty	Przychody	Wynik
Działalność związana z GZM			
Eksploatacja własnych zasobów mieszkalnych	5 096 967,61	5 030 924,00	(-) 66 043,61
Zimna woda i kanalizacja – lokale mieszkalne	1 324 729,73	1 324 729,73	0,00
Odpady komunalne	1 067 477,00	1 067 477,00	0,00
Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne *	5 415 166,35	5 415 166,35	0,00
Obsługa dźwigów	29 047,65	15 139,42	(-) 13 908,23
Działalność grupy konserwacyjno- remontowej	108 818,61	108 818,61	0,00
	13 042 206,95	12 962 255,11	(-) 79 951,84
Pozostała działalność finansowa i operacyjna (zwolniona z opodatkowania)			
Działalność związana z GZM (odsetki od nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali mieszkalnych, koszty sądowe, odpisy aktualizacyjne, zwrot za szkody, dotacje)	28 600,65	58 731,88	(+) 30 131,23
Pozostała działalność (opodatkowana)			
Najem lokali użytkowych, pożytki z nieruchomości.	777 845,79	969 381,64	(+) 191 535,85
Działalność finansowa	0,90	290 265,07	(+) 290 264,17
Pozostała sprzedaż	55 601,52	57 052,73	(+) 1.451,21
Pozostała działalność operacyjna	5 267,68	22 973,18	(+) 17 705,50
	838 715,89	1 339 672,62	(+) 500 956,73
Ogółem	13 909 523,49	14 360 659,61	(+) 451 136,12

*- do przychodów bilansowych nie zaliczono nadwyżki zaliczek na centralne ogrzewanie do rozliczenia z użytkownikami mieszkań w 2026 r. – odniesiono na konto 207.

Korekty wyniku:

1/ z tytułu kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów art. 16 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

- amortyzacja szlabanów, fotowoltaiki	zł	13 954,03
-		
- odpisy aktualizujące należności	zł	12 240,70
- pozostałe	zł	5 912,00
Razem:	zł	32 106,73
- nadwyżka kosztów nad przychodami 2024 r.	zł	324 263,63
- koszty sprzed. wewnętrznej	zł	108 818,61
Ogółem:	zł	433 082,24

2/ z tytułu przychodów podatkowych nie ujętych w przychodach bilansowych

- amortyzacja szlabanów, fotowoltaiki	zł	13 954,03
- nadwyżka zaliczek na media (c.o.)	zł	1 363 040,77
- wpłaty na fundusz remontowy przy zasiedleniu C.6	zł	41 000,00
Razem:	zł	1 417 994,80

3/ z tytułu przychodów bilansowych nie stanowiących przychodów podatkowych

- nadwyżka przychodów nad kosztami 2024 r.	zł	395 685,16
- wynik finansowy 2024 r. (uchwała Walnego)	zł	565 789,83
- przychody sprzed. wewnętrznej	zł	108 818,61
Razem:	zł	1 070 293,60

Rodzaje przychodów	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	Działalność opodatkowana	Razem
Eksploatacja własnych zasobów mieszk. i garaży,	5 022 855,67	3 312,84	5 026 168,51
Odpady komunalne – I. mieszk.	1 067 477,00		1 067 477,00
Zimna woda i kanalizacja – I. mieszk.	1 324 729,73		1 324 729,73
Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne	5 415 166,35		5 415 166,35
Obsługa dźwigów	15 139,42		15 139,42
Działalność grupy konserwacyjno-remont.	108 818,61		108 818,61
	12 954 186,78	3 312,84	12 957 499,62

Pozostała działalność			
Najem lokali użytkowych i pożytki z nieruchomości.	30 126,52	944 010,61	974 137,13
Działalność finansowa	24 295,08	290 265,07	314 560,15
Pozostała działalność operacyjna, pozost. sprzedaż	34 436,80	80 025,91	114 462,71
Razem	13 043 045,18	1 317 614,43	14 360 659,61
Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych (nadwyżka zal. c.o., amortyzacja, wpł na f-rem. C.6)	(+) 1 376 994,80	(+) 41 000,00	(+) 1 417 994,80
Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych (przychody wew., nadwyżka przychodów nad kosztami 2024, wynik finans. 2024, zwrot za szkody, dotacje)	(-) 1 100 074,36	(-) 5 605,06	(-) 1 105 679,42
Ogółem przychody podatkowe	13 319 965,62	1 353 009,37	14 672 974,99
Rodzaje kosztów			
Eksploatacja własnych zasobów mieszk. i garaży	5 092 346,16	4 507,16	5 096 853,32
Odpady komunalne – I. mieszk.	1 067 477,00		1 067 477,00
Zimna woda i kanalizacja –I. mieszk.	1 324 729,73		1 324 729,73
Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne	5 415 166,35		5 415 166,35
Obsługa dźwigów	29 047,65		29 047,65
Działalność brygady remontowej.	108 818,61		108 818,61
	13 037 585,50	4 507,16	13 042 092,66
Pozostała działalność			
Najem lokali użytkowych i pożytki z nieruchomości,	8 682,22	769 277,86	777 960,08
Pozostała działalność finansowa		0,90	0,90
Pozostała działalność operacyjna	28 600,65	60 869,20	89 469,85
Ogółem:	13 074 868,37	834 655,12	13 909 523,49
Podatkowe rozliczenie kosztów ogólnych	(+) 74 370,11	(-) 74 370,11	0,00
Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM 2024 r.	(-) 324 263,63		(-) 324 263,63
Koszty sprzedaży wew.	(-) 108 818,61		(-) 108 818,61
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania		(-) 32 106,73	(-) 32 106,73
Ogółem koszty podatkowe	12 716 156,24	728 178,28	13 444 334,52
Dochód do CIT	(+) 603 809,38	(+) 624 831,09	(+) 1 228 640,47
Dochód do opodatkowania			(+) 624 831,00
Podatek dochodowy 19%			118 718,00
Zaliczki			109 948,00
Do zapłaty			8 870,00

6. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego, w związku z tym wysokość kosztów rodzajowych wynika ze sporządzonego rachunku zysków i strat.

7. Informacja o środkach trwałych w budowie - załącznik nr 6
8. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe nie występują.
9. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych- nie dotyczy
10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych nie występuje.

CZEŚĆ III

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływu środków pieniężnych.

CZEŚĆ IV

I. Informacje o:

- 1/ przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,
- 2/ wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),
- 3/ pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 18 – przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych.

Informacje wg pkt. I.2 i I.3 nie dotyczą Spółdzielni.

CZEŚĆ V

1. W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występują zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółdzielni znaczące zdarzenia, których nie ujęto w sprawozdaniu finansowym.
3. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze.

Sporządził:

Zarząd Spółdzielni

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Kammi
Krystyna Panwicz

ZASTĘPCA PREZESA

Anna Durlej

PREZES ZARZĄDU

Marek Stępień

Kalisz, dnia 24-03-2026 r.