



SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2025 ROK SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP”

BILANS



Kluczowe dane bilansu

AKTYWA

A. Aktywa trwałe:

- I. Wartości niematerialne i prawne
- II. Rzeczowe aktywa trwałe
- III. Należności długoterminowe
- IV. Inwestycje długoterminowe
- V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

B. Aktywa obrotowe :

- I. Zapasy
- II. Należności krótkoterminowe
- III. Inwestycje krótkoterminowe
- IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy

D. Udziały (akcje) własne



Kluczowe dane bilansu

Pasywa

A. Kapitał (fundusz) własny :

I. Kapitał (fundusz) podstawowy

II. Kapitał (fundusz) zapasowy

VI. Zysk/strata netto

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania :

I. Rezerwy na zobowiązania

II. Zobowiązania długoterminowe

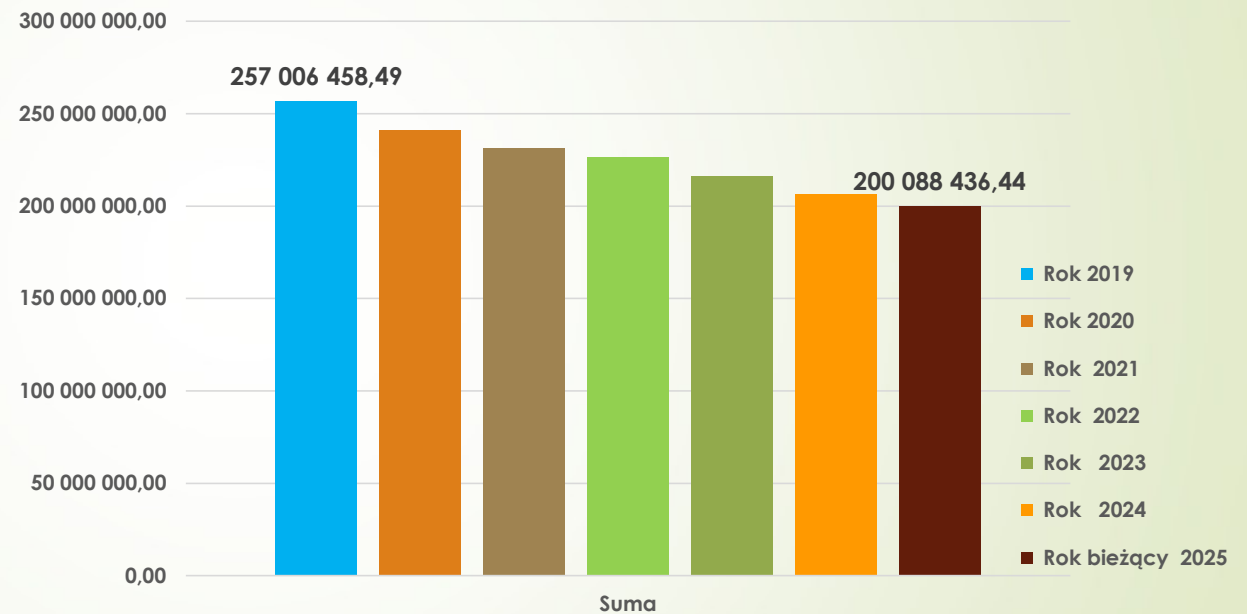
III. Zobowiązania krótkoterminowe

IV. Rozliczenia międzyokresowe

AKTYWA TRWAŁE

- Wartości niematerialne i prawne (oprogramowanie, licencje)
- Rzeczowe aktywa trwałe, w tym: nieruchomości (grunty, budynki, lokale), środki trwałe
- Inwestycje długoterminowe
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (podatek VAT od opłaty przekształceniowej)

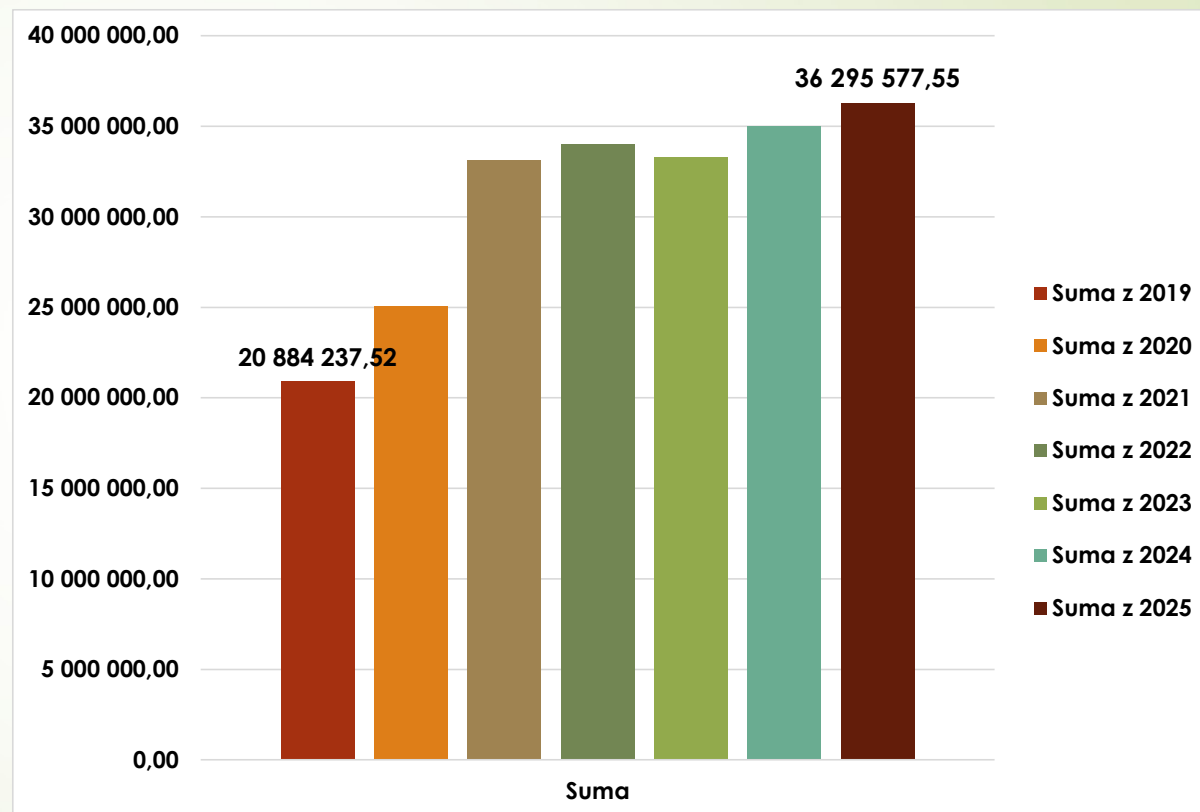
Spadek wartości Aktywów trwałych spowodowany jest głównie procesem wyodrębniania własności lokali



AKTYWA OBROTOWE

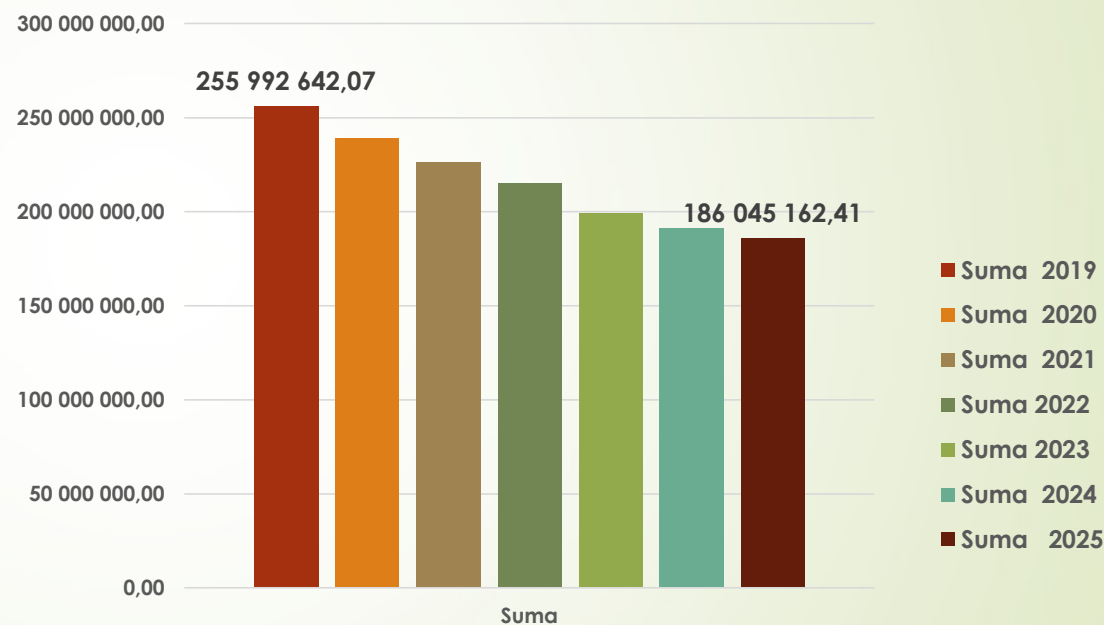
- Zapasy
- Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, rozliczeń podatkowych, zadłużenie lokali
- Inwestycje krótkoterminowe to środki pieniężne na rachunkach
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe : wynik ujemny na eksploatacji i funduszu remontowym, opłata przekształceniowa

Wzrost wartości Aktywów obrotowych świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni



PASYWA – KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY

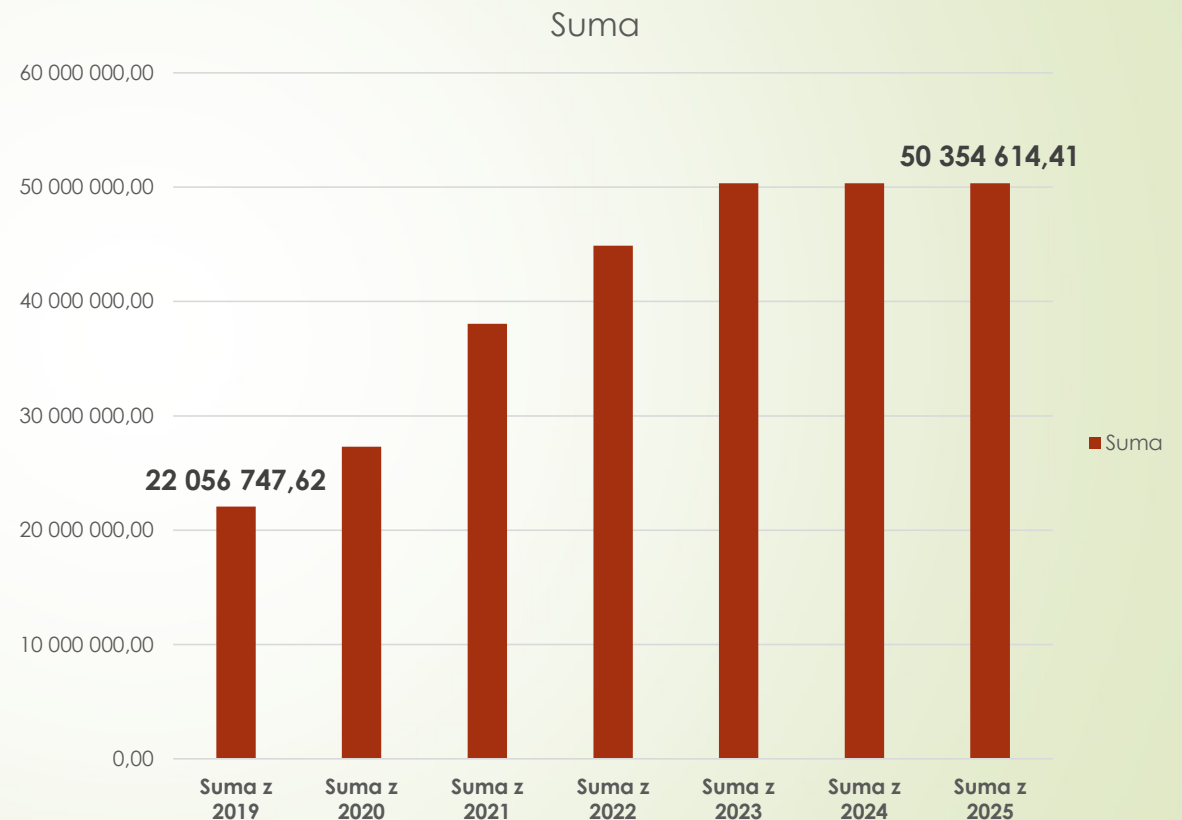
- **Kapitał podstawowy**
Spółdzielni: fundusz udziałowy,
fundusz wkładów
mieszkaniowych i
budowlanych, fundusz zasobów
mieszkaniowych
- **Kapitał (fundusz) zapasowy**
(zasobowy)
- **Zysk za rok 2025**
Spadek wartości kapitału
podstawowego spowodowany
jest głównie procesem
wyodrębniania własności lokali



PASYWA – ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

- Rezerwy na zobowiązania: na świadczenia emerytalne, z tytułu podatku dochodowego, związane z działalnością Spółdzielni (szczegóły w informacji dodatkowej str 10)
- Zobowiązania długoterminowe to kredyty remontowe i opłata przekształceniowa
- Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania z tytułu dostaw i usług, nadpłaty właścicieli, fundusze specjalne tj. fundusz remontowy, fundusz wsparcia, fundusz ZFŚS
- Rozliczenia międzyokresowe nadwyżka z tytułu eksploatacji i zaliczki na wieczyste użytkowanie i opłatę przekształceniową

Wzrost zobowiązań związany jest z sukcesywnym otrzymywaniem zaświadczeń o przekształceniu gruntów we własność i ustanawianiem dla lokali użytkowych opłaty przekształceniowej.



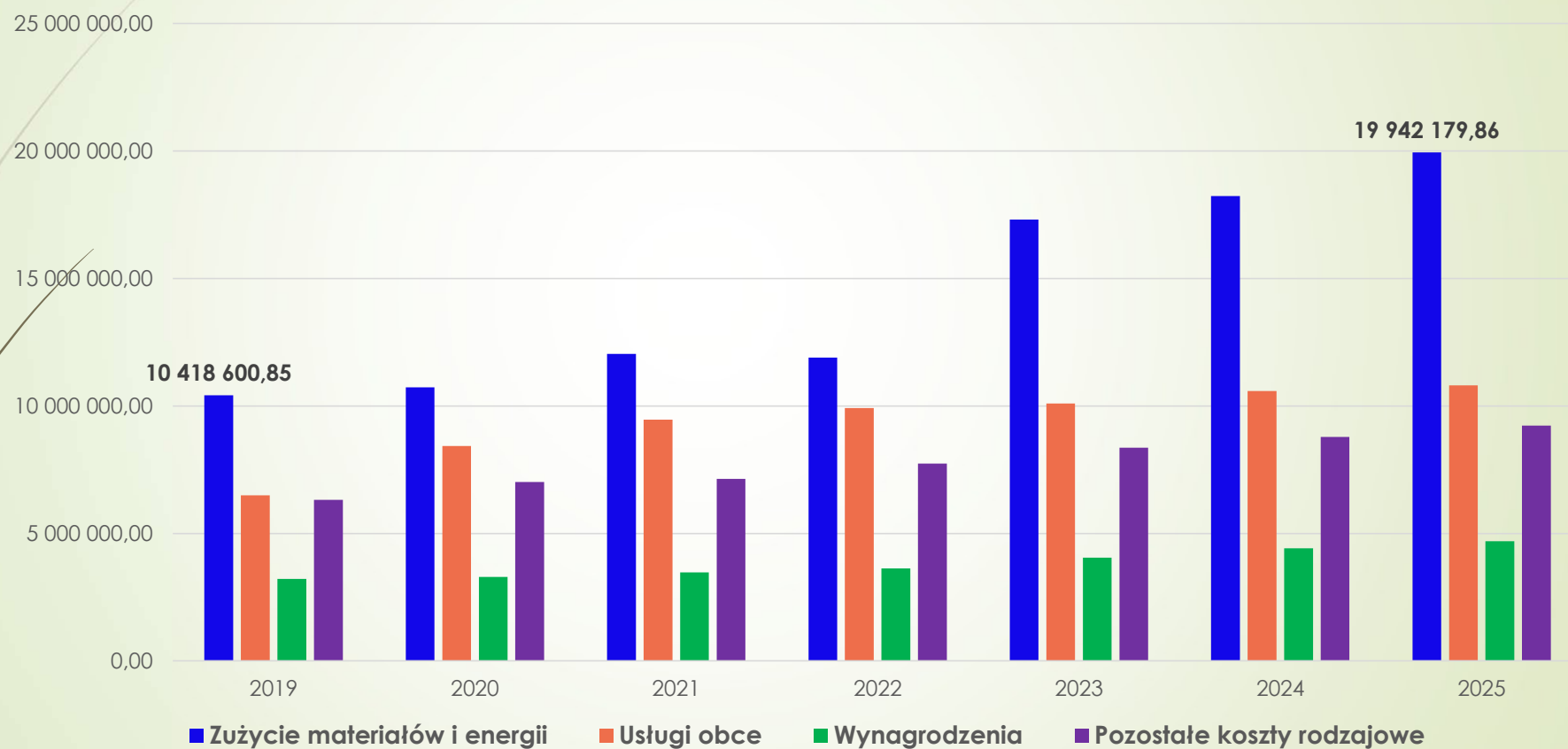


RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

W spółdzielni mieszkaniowej RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT dzielimy na część związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na część związaną z działalnością gospodarczą, której wynik jest dzielony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

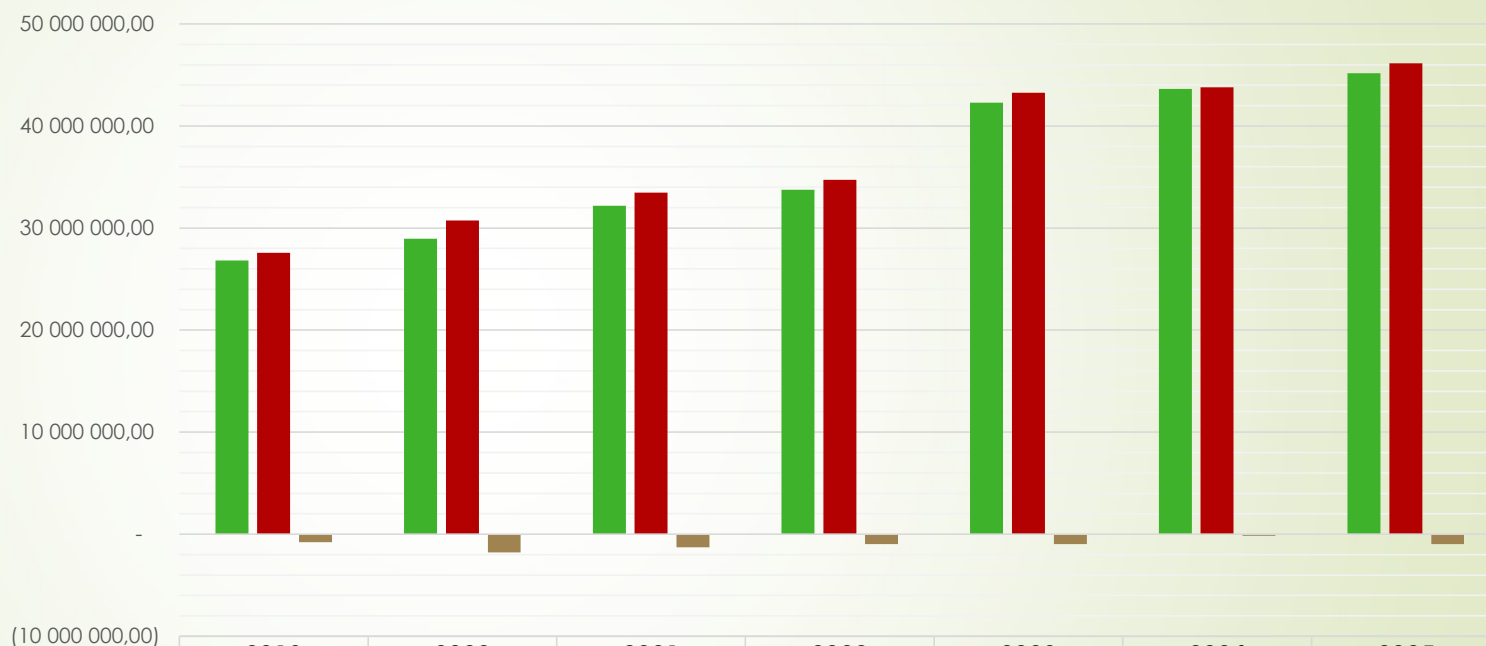
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Dynamika wzrostu wybranych kosztów



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w latach 2019 - 2025



■ Przychody z opłat eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

■ Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

■ wynik

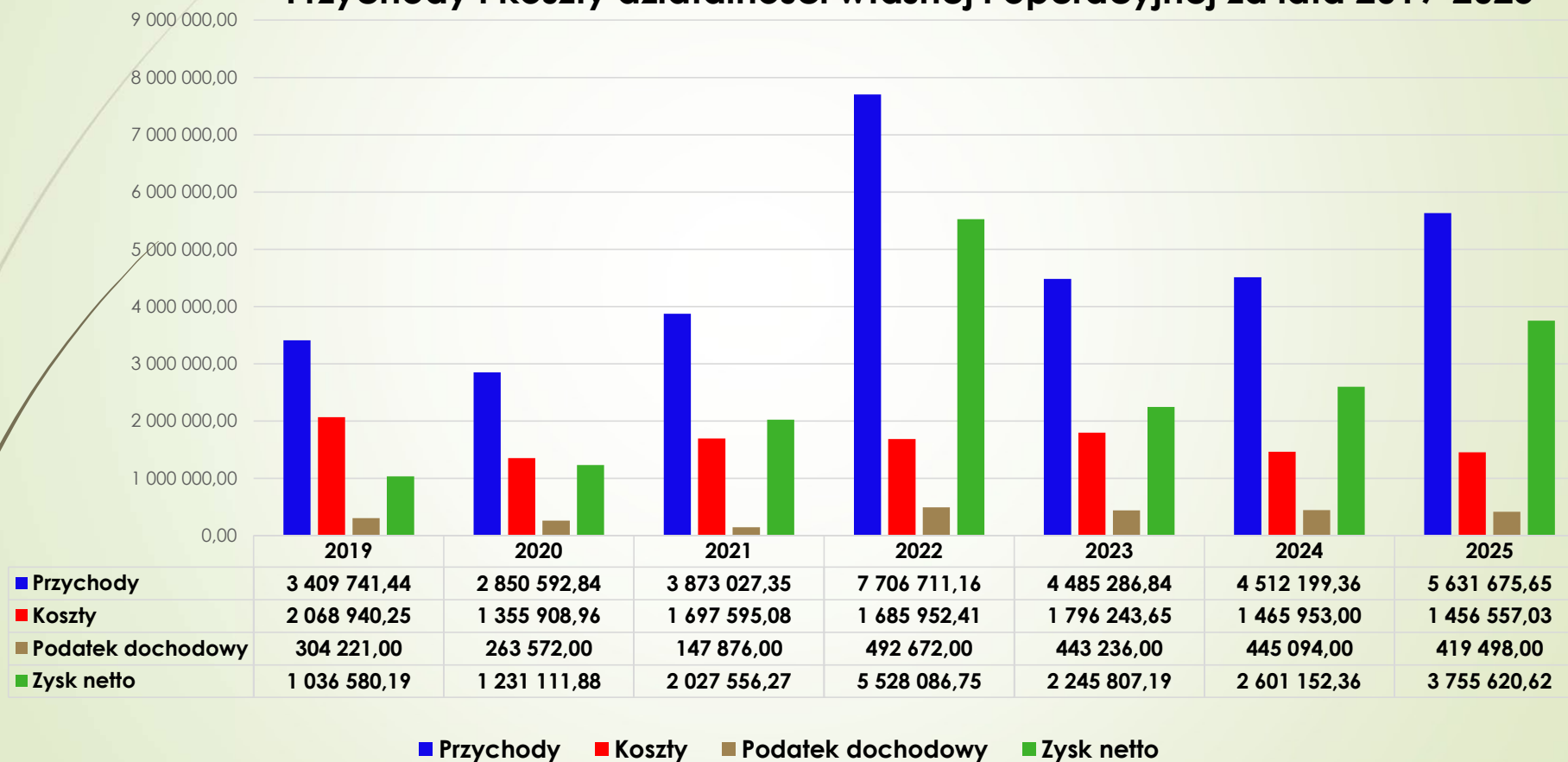
■ Przychody z opłat eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

■ Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

■ wynik

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Przychody i koszty działalności własnej i operacyjnej za lata 2019-2025



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

➤ Na przychody z działalności operacyjnej w 2025 roku (5.631.675,65 zł) złożyły się :

- Przychody z działalności własnej (2.427.976,70 zł): pożytki i zarządzanie zasobami obcymi
- Przychody z pozostałej działalności (3.203.698,95 zł), w tym: sprzedaż środków trwałych (w tym: 2 lokale funkcyjne, fragment działki Płocka 15), zwrot kosztów sądowych, wpływy ze służebności (Deotymy), wpłata na rzecz Płockiej 17, odpisy aktualizujące (spłata nakazów), przychody finansowe – odsetki, wpływy z refakturowanych dostaw i usług

➤ Na koszty działalności operacyjnej w 2025 roku (1.456.557,03 zł) złożyły się:

- Koszty działalności własnej (890.836,15 zł) w tym: koszty obsługi pożytków i zarządzania zasobami obcymi
- Pozostałe koszty (495.797,62 zł), w tym: odpisy aktualizujące (zasądzone ale jeszcze nie zapłacone długi), koszty sądowe, koszty obsługi prawnej spraw sądowych, koszty refakturowanych dostaw i usług

➤ Podatek dochodowy w wysokości 419.498 zł

➤ Zysk do podziału 3.755.620,62 zł

Podsumowanie Bilansu 2025

Wnioski

- Struktura aktywów i pasywów pozostaje zrównoważona i stabilna, co świadczy o zachowaniu właściwych proporcji majątkowo-finansowych Spółdzielni.
- Poziom kapitału własnego zapewnia bezpieczeństwo finansowe oraz stanowi solidną podstawę do realizacji bieżących i przyszłych zadań.
- Zarządzanie zobowiązaniami prowadzone jest w sposób odpowiedzialny, z zachowaniem płynności finansowej i terminowej realizacji zobowiązań.
- Spółdzielnia konsekwentnie realizuje działania związane z optymalizacją kosztów, co sprzyja efektywnemu gospodarowaniu powierzonym majątkiem.
- Niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w poszczególnych latach utrzymywał się na stabilnym i dopuszczalnym poziomie (nie przekraczającym 5%), co w opinii Lustratora potwierdza prawidłową kalkulację opłat za używanie lokali.
- Polityka rachunkowości jest realizowana konsekwentnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewniając rzetelność oraz przejrzystość sprawozdawczości finansowej.
- Utrzymywany jest stabilny poziom zatrudnienia, przy jednoczesnym rozwoju kompetencji pracowników, co wzmacnia potencjał organizacyjny Spółdzielni.
- Odpowiedzialne zarządzanie finansami oraz majątkiem Spółdzielni tworzy podstawy do dalszego stabilnego rozwoju, budując zaufanie mieszkańców i wzmacniając wartość Spółdzielni jako marki rzetelnej, wiarygodnej i odpowiedzialnej za powierzony majątek.

FUNDUSZ WSPARCIA

I	PRZYCHODY	
2	BILANS OTWARCIA (lipiec 2023 r)	1 331 922,36
2	WPŁYWY Z NADWYŻKI BILANSOWEJ	420 164,29
3	OPROCENTOWANIE Z UDZIELONEGO WSPARCIA	45 099,63
4	OPROCENTOWANIE RACHUNKU BANKOWGO	72 445,00
5	RAZEM	1 869 631,28
II	WYDATKI - UDZIELONE WSPARCIE	
1	BELLOTTIEGO 3B	160 000,00
2	OSIEDLE GÓRCZEWSKA -NARWIK	300 000,00
3	JUGOSŁOWIAŃSKA 8	114 864,01
4	JUGOSŁOWIAŃSKA 10	57 588,19
5	SAMOLOTOWA 1	19 484,12
6	SKIERNIEWICKA 21	600 000,00
7	WOLNOŚĆ 6	130 000,00
8	RAZEM	1 381 936,32
III	ZWROT UDZIELONEGO WSPARCIA	239 731,90
IV	WYNIK (I-II+III)NA 31.12.2025r	727 426,86