

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

II. Wycena aktywów i pasywów bilansu

Wycena aktywów i pasywów bilansu dokonana została zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. Dz. U. nr 121 poz.591 (z późniejszymi zmianami).

1. Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe kontrolowane przez Spółdzielnię, o wartości do 300,00 zł. są zaliczane bezpośrednio w koszty i nie podlegają ewidencji środków trwałych.

Środki trwałe od wartości 301,00 zł. do 500,00 zł. amortyzowane są jednorazowo.

Środki trwałe powyżej 500,00 zł. amortyzowane są w czasie.

Powyższe zasady stosuje się również do wartości niematerialnych i prawnych.

2. Umorzenie

Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej (500,00 zł.) podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji lub stwierdzono ich niedobór.

Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.

Środki trwałe od wartości 301,00 zł. do 500,00 zł. umarzone są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.

Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się: - metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach.

W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływu ma szybki postęp techniczno- ekonomiczny, stawki amortyzacji mogą być podwyższone stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.

W razie przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.

Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnianiu minimalnych długości okresów amortyzacji określanych w przepisach podatkowych.

Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

3. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się metodami określonymi w punkcie poprzednim.

4. Wycena pozostałych aktywów i pasywów

1. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

2. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia:

- według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych czyli według nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

3. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia:

- według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

4. Zapasy materiałów wycenia się według cen ewidencyjnych.

a) Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji materiałów biurowych. Ich zakup obciąża bezpośrednio koszty działalności,

b) W odniesieniu do zapasów materiałów spółdzielnia prowadzi ewidencje:

- ilościowo- wartościową.

5. Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według:

cen ewidencyjnych;

6. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

7. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty (kwota główna).

8. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

9. Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na:

pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa- przyszłe straty lub zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności, na skutki toczącego się postępowania sądowego;

Rezerwy są tworzone w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych w zależności od okoliczności, z których strata wynika.

Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych, przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

10. Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nomutratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się

Ustalenia wyniku finansowego

1. Przychody ze sprzedaży dotyczą opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych. Działalność prowadzona jest na terenie miasta Wrocławia.

W związku z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych- od dnia 01.01.2007 r. zwolnione z podatku dochodowego są dochody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczone w całości na cele z nią związane (Art. 17 ust. 1 pkt.44 cyt. wyż ustawy).

Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną przychodów i kosztów w ujęciu podatkowym (do deklaracji CIT-8) oraz różnic pomiędzy przychodami i kosztami bilansowymi.

W 2025 r. Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi. w wysokości 596 382,71 zł natomiast zysk netto z działalności własnej Spółdzielni wyniósł 1 133 060,70 zł Uchwała dotycząca podziału zysku zostanie podjęta na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Przychody i koszty spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej w ujęciu bilansowym obrazuje załączona tabela.

Ustalania sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na dane zawarte w bilansie oraz rachunku zysków i strat.
2. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły znaczące zdarzenia z lat ubiegłych, które byłyby ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
3. W dniu 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała grunty w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 40 650 m².
4. W okresie sprawozdawczym 6 mieszkań zostało przekształconych w odrębną własność. Razem na dzień 31.12.2025 r. status odrębnej własności posiadały 1063 mieszkania. (tj. 51 % z ogólnej liczby mieszkań).
5. Na dzień 31.12.2025 r. zobowiązania wobec budżetu z tytułu uzyskania prawa własności gruntów nie występują.
6. Spółdzielnia zgodnie z Ustawą z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (z późniejszymi zmianami) tworzy fundusze podstawowe, których rodzaj i wartość na początek i na koniec roku obrotowego zawiera Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.
7. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych, który na dzień 01.01.2025 r. wyniósł - 539 946,08 zł
Zwiększenia funduszu w 2025 r. stanowiły - 2 540 556,69 zł
w tym: -
 - odpis w ciężar kosztów - 2 208 149,39 zł
 - odszkodowania - 28 608,81 zł
 - Uchwała Walnego ZgR. - 303 798,49 złWydatki na remonty w 2025 r. wyniosły - 2 630 592,09 zł
Stan funduszu remontowego na 31.12.2025 r. wynosi - 449 910,68 zł
 - b) fundusz świadczeń socjalnych tworzy się zgodnie z obowiązującymi przepisami:
 - stan funduszu na dzień 01.01.2025 r. - 43 004,30 zł
 - odpis podstawowy w 2025 r. - 90 253,48 zł.
 - odsetki od środków na rachunku bankowym oraz udzielonych pożyczek - 152,00 zł
 - wydatki na rzecz zatrudnionych pracowników wyniosły - 82 599,70 złStan funduszu świadczeń socjalnych na dzień 31.12.2025 r.- 50 810,08 zł
8. Wykazany w pasywach bilansu stan zobowiązań w wysokości 5 849 909,78 zł dotyczy w głównej mierze jednomiesięcznych zapłat za usługi na rzecz obsługi zasobów Spółdzielni.
9. Stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2025 r. wykazany w aktywach wynosi 677 235,67 zł. Jest to nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 596 382,71 zł oraz koszty poniesione w 2025 r. w wysokości 80 852,96 zł, które dotyczą 2026 r. i będą przypisane do kosztów poszczególnych miesięcy roku następnego (są to m.inn. koszty ubezpieczeń majątkowych i zakupu prasy).
10. Należności z tytułu zadłużenia w opłatach na dzień 31.12.2025 r. wynoszą 662 710,65 zł
 - lokale mieszkalne - 485 930,72 zł
 - lokale użytkowe - 176 779,93 złZ tego należności, na które Spółdzielnia uzyskała prawomocne nakazy zapłaty wynoszą (po pomniejszeniu o utworzone rezerwy) 104 337,90 zł
11. Zobowiązanie długoterminowe (pozabilansowe) stanowi saldo kapitału pożyczki otrzymanej z programu „Dostępność Plus”, które na 31.12.2025 r. wynosi 832 948,19 zł.
12. Środki pieniężne znajdują się na rachunkach bankowych. Spółdzielnia w 2025 roku lokowała środki pieniężne na lokatach terminowych, których wartość na 31.12.2025 r. wynosiła 6 239 763,15 zł
Stan środków pieniężnych w kasie i na bieżących rachunkach bankowych na dzień 31.12.2025 r. wynosił 531 213,48 zł
Salda te zostały potwierdzone przez banki.
Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych.
13. W okresie sprawozdawczym była prowadzona działalność gospodarcza.
Zarząd nie przewiduje zaniechania działalności w latach następnych.
14. Spółdzielnia nie prowadzi wspólnych przedsięwzięć gospodarczych z innymi jednostkami.
15. Przeciętne zatrudnienie (w etatach) w roku sprawozdawczym było następujące:
 - gospodarze domów - 16,8
 - konserwatorzy - 7,9
 - pracownicy na stanowiskach nierobotniczych - 10,0
 - Razem: - 34,7
16. W okresie sprawozdawczym członkom Zarządu oraz organom samorządowym nie udzielono żadnych pożyczek.

Pozostałe (opcjonalnie)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” z siedzibą we Wrocławiu ul. Żmigrodzka 58 powstała w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” we Wrocławiu ul. Grudziądzka w dniu 01.04.1992 r.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy została wpisana do rejestru przedsiębiorstw pod nr KRS 0000037101.

Organem uprawnionym do reprezentacji jest Zarząd Spółdzielni.

Obowiązuje reprezentacja łączna dwóch członków Zarządu lub członek zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona.

Organem nadzorującym jest Rada Nadzorcza.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej, przy czym okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania nie istnieją.

Z-ca DYREKTORA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Ewa Wilczyńska-Kos

Ewa Wilczyńska-Kos

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
inż. Władysław Markowicz

inż. Władysław Markowicz

PREZES ZARZĄDU-DYREKTOR
SM „Polanka”
Ewa Duda

Ewa Duda

PRZYCHODY i KOSZTY na 31.12.2025 r.

	Nr konta	Nazwa	GZM	dział. Gospod.	razem
1	701	Przychody z lokali mieszkalnych	19 006 517,00		19 006 517,00
2	705	Przychody z działaln.kultur.-oświat.		5 284,32	5 284,32
3	707	Przychody – wspólnota Zegadł. 47		6 840,00	6 840,00
4	708	Przychody WM		135 377,10	135 377,10
5	715	Pożytki i pozost. Przychody		395 227,72	395 227,72
6	721	Przychody z lokali użytkowych		2 127 503,64	2 127 503,64
7	790/711	Koszt wytw.prod. Na potrzeby jedn.	322 725,24		322 725,24
8	Razem 1-6		19 329 242,24	2 670 232,78	21 999 475,02
9	761	Pozostałe przychody operacyjne		129 796,36	129 796,36
10			19 329 242,24	2 800 029,14	22 129 271,38
11	751	Przychody finansowe		167 602,69	167 602,69
12			19 329 242,24	2 967 631,83	22 296 874,07
		KOSZTY			
14	490	Koszty rodzajowe	19 925 624,95	1 563 203,33	21 488 828,28
15	762	Pozostałe koszty operacyjne		12 685,80	12 685,80
16			19 925 624,95	1 575 889,13	21 501 514,08
17	752	Koszty finansowe		16,00	16,00
19			19 925 624,95	1 575 905,13	21 501 530,08
		Wynik (8-14)	-596 382,71	1 107 029,45	510 646,74
		Wynik dział.oper.(10-16)	-596 382,71	1 224 140,01	627 757,30
		Wynik na dział. Gosp.(12-19)	-596 382,71	1 391 726,70	795 343,99
		podatek dochodowy	0,00	258 666	258 666
		Wynik netto	-596 382,71	1 133 060,70	536 677,99

Z-ca DYREKTORA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wilczyńska-Kos

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
inż. Władysław Markowicz

PREZES ZARZĄDU- DYREKTOR
SM „Polanka”
Ewa Duda

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
Dora Wróblewska

**WYNIKI GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ZA 2025 R.**

Nr nieruchomości	Adres nieruchomości	Kwota w zł.
1	Macedońska 1-41	-198 843,85
2	Obornicka 2-36	-100 066,56
3	Obornicka 23 -51	-101 616,40
4	Broniewskiego 1 - 9 Żmigrodzka 22-26	-56 094,95
5	Żmigrodzka 17,19 Kasprowicza 2-6 Rowerowa 1-17 Bonczyka 30-32	-100 126,52
6	Kleczkowska 36	-4 072,30
7	Kleczkowska 10	-8 114,56
8	Kleczkowska 9 Siemieńskiego 1	-10 518,42
9	Siemieńskiego 4-4b	-3 812,80
10	Struga 15a-15c	-5 298,24
11	Zegadłowicza 43-45	-2 966,98
12	Kleczkowska 19 Zegadłowicza 1-3	-4 851,13
	Razem	-596 382,71

Z-ca DYREKTORA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
MTG
mgr Ewa Wilczyńska-Kos

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
Włdysław Markowicz
inż. Władysław Markowicz

PREZES ZARZĄDU- DYREKTOR
SM „POLANKA”
Ewa Duda
Ewa Duda

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
Dora Wróblewska
Dora Wróblewska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
POLANKA

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Aktywa trwałe	23 490 932,35	24 259 904,13	A	Fundusze własne	25 743 406,84	26 490 831,52
I	Wartości niematerialne i prawne	13 054,25	6 426,04	I	Fundusz podstawowy	15 683 909,14	16 295 907,24
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	351 875,11	353 765,11
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	938 387,39	1 000 355,25
3	Inne wartości niematerialne i prawne	13 054,25	6 426,04	3	Fundusz wkładów budowlanych	14 393 646,64	14 941 786,88
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	8 926 437,00	9 002 053,81
II	Rzeczowe aktywa trwałe	23 258 322,59	23 985 151,49	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	23 255 555,09	23 982 383,99		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 508 956,39	7 513 766,56	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 693 824,52	16 403 023,66	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	45 082,38	58 539,65	VI	Zysk (strata) netto	1 133 060,70	1 192 870,47
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	7 691,80	7 054,12				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 849 909,78	7 811 421,95
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	2 767,50	2 767,50	I	Rezerwy na zobowiązania	668 642,00	851 714,17
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	668 642,00	851 714,17
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	668 642,00	851 714,17
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 559 454,61	6 392 224,28
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			I	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	219 555,51	268 326,60		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	219 555,51	268 326,60	b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	8 102 384,27	10 042 349,34	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 058 733,85	5 809 273,90
I	Zapasy	43 841,83	47 742,53	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały	43 841,83	47 742,53	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 315 737,51	2 806 610,23
4	Towary				– do 12 miesięcy	2 315 737,51	2 806 610,23
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	610 330,14	630 317,15	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	109 043,81	361 211,67
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	656 590,84	1 902 531,81
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	977 361,69	738 920,19
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	967 213,27	728 126,58
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	10 148,42	10 793,61
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	500 720,76	582 950,38
3	Należności od pozostałych jednostek	610 330,14	630 317,15		– w tym fundusz remontowy	449 910,68	539 946,08
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	76 102,25	78 241,98	IV	Rozliczenia międzyokresowe	621 813,17	567 483,50
	– do 12 miesięcy	76 102,25	78 241,98	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 734,55	26 025,34		– długoterminowe		

c)	inne	23 880,03	20 206,97		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej	104 337,90	76 455,81	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	621 813,17	567 483,50
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	403 275,41	429 387,05				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	365 354,86	395 085,73				
	– z tytułu lokali użytkowych	37 920,55	34 301,32				
III	Inwestycje krótkoterminowe	6 770 976,63	8 468 319,10				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 770 976,63	8 468 319,10				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 770 976,63	8 468 319,10				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	531 213,48	778 611,69				
	– inne środki pieniężne	6 239 763,15	7 689 707,41				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	677 235,67	895 970,56				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80 852,96	61 228,25				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	596 382,71	834 742,31				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	31 593 316,62	34 302 253,47		PASYWA razem (suma poz. A i B)	31 593 316,62	34 302 253,47

Ż-ea DYREKTORA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewa Wilczyńska-Kos

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”

inż. Władysław Markowicz

PREZES ZARZĄDU- DYREKTOR
SM "Polanka"

Ewa Dudu

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”

Dora Wróblewska

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA POLANKA
(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	21 999 475,02	19 643 568,93
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 676 749,78	19 336 892,10
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	19 006 517,00	16 831 034,18
	b) w tym z działalności własnej	2 670 232,78	2 505 857,92
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	322 725,24	306 676,83
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	21 488 828,28	19 401 859,81
I	Amortyzacja	56 050,48	55 466,54
II	Zużycie materiałów i energii	11 424 374,46	9 778 284,40
III	Usługi obce	2 974 967,84	2 948 621,96
IV	Podatki i opłaty, w tym:	446 149,26	466 683,47
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	3 003 287,41	2 953 253,25
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	678 202,27	660 112,97
	– emerytalne	280 645,84	277 597,01
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 905 796,56	2 539 437,22
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	21 488 828,28	19 401 859,81
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 925 624,95	17 972 453,32
	b) z działalności własnej	1 563 203,33	1 429 406,49
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	510 646,74	241 709,12
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-919 107,95	-1 141 419,14
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	1 429 754,69	1 383 128,26
D	Pozostałe przychody operacyjne	129 796,36	783 657,80
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	129 796,36	783 657,80
E	Pozostałe koszty operacyjne	12 685,80	587 192,55
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	12 685,80	587 192,55
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	627 757,30	438 174,37
G	Przychody finansowe	167 602,69	193 451,79
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	167 602,69	193 451,79
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	16,00	0,00
I	Odsetki, w tym:	16,00	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	795 343,99	631 626,16
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	795 343,99	631 626,16
J	Podatek dochodowy	258 666,00	273 498,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	536 677,99	358 128,16
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	596 382,71	834 742,31
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	1 133 060,70	1 192 870,47

Z-ca DYREKTORA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewa Wilczyńska-Ko.

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
inż. Władysław Markowicz

PREZES ZARZĄDU DYREKTORA
SM „POLANKA”
Ewa Duda
CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
Dora Wróblewska

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	26 490 831,52	27 222 388,62
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	26 490 831,52	27 222 388,62
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	16 295 907,24	16 961 312,55
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	353 765,11	354 395,11
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 890,00	630,00
	- wypłaty udziałów	1 890,00	630,00
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	351 875,11	353 765,11
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	1 000 355,25	1 040 118,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	60 458,90	35 609,82
	- umorzenia mieszkań wyodrębnionych	60 458,90	35 609,82
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	122 426,76	75 372,57
	- umorzenia mieszkań	3 350,16	4 435,41
	- wyodrębnienie mieszkań	119 076,60	70 937,16
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	938 387,39	1 000 355,25
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	14 941 786,88	15 566 799,44
	a) zwiększenie (z tytułu)	35 002,58	102 540,48
	- umorzenia mieszkań wyodrębnionych	35 002,58	102 540,48
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	583 142,82	727 553,04
	- wyodrębnienia mieszkań	62 502,49	202 935,01
	- umorzenia mieszkań	520 640,33	524 618,03
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	14 393 646,64	14 941 786,88
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	15 683 909,14	16 295 907,24
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	9 002 053,81	9 090 047,56
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-75 616,81	-87 993,75
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	75 616,81	87 993,75
	- wyodrębnienia gruntów	4 810,17	5 348,58
	- umorzenia	70 806,64	82 645,17
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	8 926 407,00	9 002 053,81

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.	Wynik netto	1 133 060,70	1 192 870,47
	a) zysk netto	1 133 060,70	1 192 870,47
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	25 743 406,84	26 490 831,52
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	25 743 406,84	26 490 831,52

ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
 mgr Ewa Wilczyńska-Kosińska
 Władysław Markowicz

CZŁONEK ZARZĄDU
 SM „POLANKA”
 Dora Wróblewska

PREZES ZARZĄDU- DYREKTOR
 SM „Polanka”
 Ewa Duda

Sprawozdanie finansowe za rok 2025 Spółdzielni Mieszkaniowej „POLANKA” we Wrocławiu

I. Składniki majątkowe i źródła ich finansowania (tabela nr 1,2)

Wielkość składników majątkowych oraz źródła ich finansowania ujęte zostały w bilansie za rok 2025, zamykającym się w aktywach i pasywach kwotą 31 593 316,62 zł . Głównym majątkiem Spółdzielni jest majątek trwały, stanowiący 74,35 % majątku ogółem, na który składa się przede wszystkim wartość budynków, grunty własne i w wieczystym użytkowaniu. Zmniejszenie stanu środków trwałych nastąpiło na skutek umorzeń oraz wyodrębnienia lokali i gruntów.

Źródłem pokrycia majątku są fundusze : udziałowy, zasobowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

II. Majątek obrotowy

Majątek obrotowy obejmuje zapasy, należności, inwestycje krótkoterminowe oraz rozliczenia międzyokresowe. Stan zapasów w magazynie Spółdzielni wyniósł 43 841,83 zł . Należności wyniosły 610 330,14 zł .

Na 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała środki pieniężne na kwotę 6 770 976,63 zł w tym środki na rachunkach bankowych i w kasie – 531 213,48 zł oraz lokaty terminowe – 6 239 763,15 zł Salda te zostały potwierdzone przez banki.

Rozliczenia międzyokresowe obejmują nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2025 r. na kwotę 596 382,71 oraz koszty poniesione w 2025 r., a dotyczące 2026 r. – 80 852,96 zł.

III. Zobowiązania i fundusz remontowy

Na 31.12.2025 r. zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 4 559 454,61 zł Składają się na nie m.in. : zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 2 315 737,51 zł, z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych – 109 043,81 zł, z tytułu, udziałów, wkładów rozliczeń mieszkań i c.o. – 656 590,84 zł.

Fundusz remontowy przedstawiał się następująco :

B.O. na dzień 01.01.2025 r.	-	539 946,08 zł
Zwiększenia funduszu w 2025 r. stanowiły	-	2 540 556,69 zł
w tym:		
- odpis w ciężar kosztów	-	2 208 149,39 zł
- inne zwiększenia (odszkod. Uchwała WZ)	-	332 407,30 zł
Wydatki na remonty w 2025 r. wyniosły	-	2 630 592,09 zł
Stan funduszu remontowego na 31.12.2025 r.	-	449 910,68 zł

(Tabela nr 11)

BILANS

NA DZIEŃ 31.12.2025 r.

	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	23 490 932,35	24 259 904,13
I. Wartości niematerialne i prawne	13 054,25	6 426,04
II. Rzeczowe aktywa trwałe	23 258 322,59	23 985 151,49
III. Należności długoterminowe		
IV. Inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	219 555,51	268 326,60
B. Aktywa obrotowe	8 102 384,27	10 042 349,34
I. Zapasy	43 841,83	47 742,53
II. Należności krótkoterminowe	610 330,14	630 317,15
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 770 976,63	8 468 319,10
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	677 235,67	895 970,56
SUMA AKTYWÓW	31 593 316,62	34 302 253,47
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	25 743 406,84	26 490 831,52
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	15 683 909,14	16 295 907,24
IV. Kapitał zapasowy	8 926 437,00	9 002 053,81
VII> Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII. Zysk (strata) netto	1 133 060,70	1 192 870,47
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 849 909,78	7 811 421,95
I. Rezerwy na zobowiązania	668 642,00	851 714,17
II. Zobowiązania długoterminowe		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 559 454,61	6 392 224,28
IV. Rozliczenia międzyokresowe	621 813,17	567 483,50
SUMA PASYWÓW	31 593 316,62	34 302 253,47

A. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI

31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	Wartość	Struktura
	w zł	w %
I. Majątek trwały	23 490 932,35	74,35
1. Wartości niematerialne prawne	13 054,25	0,04
2. Grunty w wieczystym użytkowaniu	6 614 750,00	20,94
3. Grunty własne	894 206,39	2,83
4. Rzeczowy majątek trwały	15 749 366,20	49,85
5. Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	219 555,51	0,69
II. Majątek obrotowy	8 102 384,27	25,65
1. Materiały w magazynie	43 841,83	0,14
2. Należności i roszczenia	610 330,14	1,93
3. Środki pieniężne	6 770 976,63	21,43
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	677 235,67	2,14
RAZEM - suma bilansowa	31 593 316,62	100,00

B. ŹRÓDŁA POKRYCIA**MAJĄTKU**

Wyszczególnienie	Wartość w złotych	Struktura w %
I. Fundusze - kapitał własny:	25 743 406,84	81,48
W tym:		
Fundusz zasobowy	8 926 437,00	28,25
Fundusz udziałowy	351 875,11	1,11
Fundusz wkładów	15 332 034,03	48,53
Zysk netto	1 133 060,70	3,59
II. Zobowiązania i fundusze specjalne	5 849 909,78	18,52
w tym:		
Fundusz remontowy	449 910,68	
RAZEM - suma bilansowa	31 593 316,62	100,00

IV. Rachunek zysków i strat

W 2025 roku poniesione przez Spółdzielnię koszty ogółem wyniosły 21 501 tys. zł i były wyższe od kosztów poniesionych w roku 2024 o 1 512 tys. zł (7,5 %), natomiast uzyskane przez Spółdzielnię przychody ogółem stanowiły kwotę 22 296 tys. zł i były wyższe od przychodów osiągniętych w roku 2024 o 1 675 tys. zł (8,1 %). Najwyższy wzrost kosztów odnotowano w poz. energia elektr. (33,5%) oraz energia cieplna (21,%).

W poszczególnych obszarach działalności koszty, przychody i wyniki zostały przedstawione w tabelach nr 3-5A

Rok sprawozdawczy w działalności gospodarczej Spółdzielni zamknął się dodatnim wynikiem finansowym brutto w wysokości 1 391 726,70 zł. Po pomniejszeniu o odprowadzany do Skarbu Państwa podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 258 666,00 zł wynik finansowy z działalności gospodarczej przyjął wartość netto (zysk) **1 133 060,70 zł**

Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej Spółdzielni za rok 2025 stanowi różnicę między osiągniętymi przychodami w kwocie 2 967 631,83 zł i poniesionymi kosztami w wysokości 1 575 905,13 zł

Przychody i koszty z poszczególnych tytułów, składających się na działalność gospodarczą Spółdzielni obrazuje tabela nr 5.

Rok sprawozdawczy w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **596 382,71 zł**, stanowiącą różnicę między przychodami GZM w wysokości 19 329 242,24 zł, a kosztami GZM w wysokości 19 925 624,95 zł, co obrazuje tabela nr 5A.

Jednym z elementów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są koszty eksploatacji. Za 2025 r. koszty te przypadające na działalność GZM wyniosły 3 359 457,40 zł plus nadwyżka kosztów nad naliczeniami z tytułu zimnej wody w kwocie 20 923,23 zł, razem 3 380 380,63 co oznacza, że faktycznie poniesione koszty eksploatacji kształtują się na poziomie 2,45 zł. za 1m² miesięcznie.

Ogólna kwota przychodów z tytułu eksploatacji wyniosła 2 546 972,74 zł, w tym :naliczenia z lokali mieszkalnych za 2025 r. – 2 471 927,98 zł. i pożytki z części wspólnych nieruchomości - 75 044,76 zł.

Różnica między kosztami eksploatacji (3 380 380,63 zł), a przychodami (2 546 972,74 zł) za 2025 r. wyniosła w całej Spółdzielni **833 407,89 zł.**, co stanowi średnio **0,60 zł./m² miesięcznie.** Proponuje się przeznaczyć część zysku z działalności gospodarczej za 2025 r. na pokrycie w/w różnicy.

KOSZTY I PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W LATACH 2023-2025

Lp	Wyszczególnienie	2023	%	2024	%	2025	%
		wartość	udział w kosztach	wartość	udział w kosztach	wartość	udział w kosztach
		Tys.	ogółem	Tys.	ogółem	Tys.	ogółem
		Zł		ZŁ		ZŁ	
I	KOSZTY						
1	Energia ciepła	6 052	32,9	6 104	30,5	7 419	34,5
2	Woda i kanalizacja	1 775	9,6	1 960	9,8	2 179	10,3
3	Zimna woda - „ubytki”	37	0,2	52	0,3	21	0,1
4	Scieki opadowe i roztopowe	115	0,6	133	0,7	133	0,6
5	Wywóz nieczystości	1 843	10,0	1 879	9,4	1 839	8,6
6	Energia elektryczna	414	2,2	423	2,1	565	2,4
7	Gaz	459	2,5	554	2,8	517	2,4
8	Podatki	386	2,1	452	2,3	431	2,0
9	Odpis na fundusz remontowy	1 821	9,9	1 967	9,8	2 208	10,3
10	Koszt robót wykonanych przez konserwatorów	228	1,2	307	1,4	323	1,5
12	Koszty dost.mediów i inne - wspólnoty	420	2,3	401	2,0	461	2,1
13	Koszty konserwacji	1 545	8,4	1 520	7,6	1 498	6,9
14	Wynagrodzenia i składki ZUS	2 401	13,0	2 766	13,8	2 789	12,9
15	Koszty działalności k. o.	29	0,2	33	0,2	37	0,1
16	Amortyzacja środków trw.	16	0,1	11	0,1	10	0,1
17	Materiały	28	0,2	39	0,2	33	0,1
18	Pozostałe koszty	762	4,1	801	4,0	1 025	4,7
		18 331	99,5	19 402	97,0	21 488	99,9
19	Pozostałe koszty operacyjne	71	0,4	587,0	3	13,0	0,1
20	Koszty finansowe	0	0	0	0	0	0
	OGÓŁEM KOSZTY	18 402	100	19 989	100	21 501	100
II	PRZYCHODY						
1	Oplaty za lokale mieszkalne	15 795	83,8	16 831	81,6	19 006	85,2
2	Czynsz za lokale użytkowe	1 879	10,0	2 030	9,8	2 127	9,5
3	Przychody za dostawę mediów /PKP, TBS/	381	2,0	353	1,7	395	1,9
4	Wartość robót wykonanych przez konserwatorów	228	1,2	307	1,5	323	1,5
5	Przychody z dział. k. o.	5	0,0	6	0,0	5	0,0
6	Przychody – WM	116	0,6	117	0,6	142	0,6
7	Pozostałe przychody operacyjne	222	1,2	784	3,8	130	0,6
8	Przychody finansowe	227	1,2	193	0,9	168	0,7
	OGÓŁEM PRZYCHODY	18 853	100	20 621	100	22 296	100
	Wynik finansowy brutto	451		632		795	
	Podatek dochodowy	250		273		259	
	Wynik finansowy netto	201		359		536	

Tabela nr 4

POZOSTAŁE KOSZTY

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025
		w zł	w zł	w zł
1	Prowizja bankowa	3 200	3 000	3 100
2	Ubezpieczenia majątkowe	117 600	148 200	203 700
3	Telefony	7 400	6 300	5 400
4	Wpłaty na PFRON	51 400	62 100	65 900
5	Koszty mediów – budynek administr.	33 000	40 600	45 600
6	Koszty przetargów (lokale użytk.)	700	800	900
7	Usługi informatyczne	101 000	101 200	84 800
8	Wydatki samorządowe	225 900	185 300	235 100
9	Koszty bhp	31 700	28 900	35 200
10	Alarm-ochrona mienia	3 000	3 000	3 000
11	Opina biegłego (LUSTRACJA)	0	0	14 800
12	Prenumerata prasy fachowej	3 300	3 700	4 000
13	Szkolenia	1 000	0	2 500
14	Znaczki pocztowe i sądowe	2 500	2 700	2 800
15	Odpis na fundusz św. Socjalnych	45 500	65 700	70 800
16	Napraw ksero, komputerów	2 300	1 200	800
17	Inne koszty	26 700	29 200	26 600
18	Obsługa prawna	105 600	119 100	125 600
19	Sprzątanie - Kleczków	0	0	94 200
	RAZEM	761 800	801 000	1 024 800

Tabela nr 5

PRZYCHODY i KOSZTY z działalności gospodarczej na 31.12.2025 r.					
	Nr konta	Nazwa	przychody	koszty	wynik
1	705/505	Działalność kulturalno-oświatowa	5 284,32	37 403,75	-32 119,43
2	715/506	Dostawa mediów dla wspólnot mieszkaniowych	395 227,72	377 493,08	17 734,64
3	721/503	Lokale użytkowe	2 127 503,64	1 123 850,63	1 003 653,01
4	707/507	Przychody/ koszty pozostałe – WM	142 217,10	24 455,87	117 761,23
6	razem 1-4		2 670 232,78	1 563 203,33	1 107 029,45
7	761	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	129 796,36	12 685,80	117 110,56
8	751	Przychody finansowe	167 602,69	16,00	167 586,69
9		RAZEM	2 967 631,83	1 575 905,13	1 391 726,70
10		podatek dochodowy			258 666,00
11		ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ			1 133 060,70

Tabela nr 5 A

PRZYCHODY i KOSZTY z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2025 r.					
	Nr konta	Nazwa	przychody	koszty	wynik
	701/501	Lokale mieszkalne	19 329 242,24	19 925 624,95	-596 382,71
		RAZEM	19 329 242,24	19 925 624,95	-596 382,71

V. Analiza stanu rozrachunków z tytułu opłat za mieszkania i lokale użytkowe

Naliczone opłaty za lokale mieszkalne za rok 2025 wyniosły 19 368 165 zł, (tj. 4,8 % więcej, niż w 2024 r.) , średniomiesięczne naliczenie opłat wynosi 1 614 014 . Stan zadłużenia na 31.12.2025 r. wynosił **485 931 zł**.

W stosunku do stanu na 31.12.2024 r. zadłużenie zmniejszyło się o 6 991 zł. Wskaźnik zadłużenia wynosi **2,51 %**, w stosunku do naliczeń rocznych, (w 2024 r – 2,67 %).

Szczegółowe zestawienie ilości zadłużonych lokali mieszkalnych w poszczególnych przedziałach miesięcznych na koniec każdego kwartału , przedstawione zostało w załączonym zestawieniu (tabela nr 7). Na dzień bilansowy zaległości dotyczyły 813 lokali. Najliczniejszą grupę (682) stanowiły lokale, które zalegały z zapłatą za jeden miesiąc. Lokale, których zaległości na 31.12.2025 r. przekraczają 12 miesięcy jest 5, zaległości wynoszą 93 313zł , a zaległości byłych mieszkańców wynoszą 16 238 zł .

Zadłużenie lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach obrazuje tabela nr 8

Zadłużenie lokali użytkowych na dzień bilansowy wyniosło **176 780 zł**, w tym kwota 37 921 zł. dotyczy aktualnych najemców, a kwota 138 859 zł - byłych najemców.

Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych w odniesieniu do rocznych naliczeń opłat w 2025 r. wyniósł **7,28 %**, w 2024 r. wskaźnik był na poziomie 7,46%. (tabela nr 9).

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco windykację należności w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe. W 2025 r. prowadzono podobne działania jak w latach poprzednich : systematycznie analizowano stan zadłużenia i wysyłano wezwania do zapłaty, zapraszano dłużników na rozmowy z Zarządem spółdzielni w celu ustalenia sposobu i terminu spłat, osobom, które podpisały zobowiązanie umożliwiano ratałną spłatę zadłużenia. Pozostałe sprawy kierowano na drogę sądową. Spółdzielnia ma podpisaną umowę z rejestrem dłużników ERIF, w związku z tym dłużnicy muszą liczyć się z możliwością wpisania do rejestru dłużników.

W 2025 r. , po zakończeniu każdego kwartału , na tablicach ogłoszeń, umieszczane były informacje o wysokości zadłużenia w poszczególnych bramach danej nieruchomości.

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych :

- wysłano 1 137 wezwań do zapłaty,
- rozłożono kilku Członkom Spółdzielni spłatę zadłużenia na raty,
- skierowano 11 pozwów do sądu,
- skierowano 7 spraw do egzekucji komorniczej,
- otrzymano 11 nakazów zapłaty dotyczących lokali mieszkalnych

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych w latach 2020-2025

ROK	Naliczenie opłat mieszkaniowych ogółem	Zadłużenie mieszkańców	Wskaźnik zadłużenia w %
2020	12 534 308	442 859	3,53
2021	13 054 771	388 510	2,98
2022	13 953 760	382 829	2,74
2023	16 684 902	433 129	2,60
2024	18 471 547	492 922	2,67
2025	19 368 165	485 931	2,51

Tabela nr 7

ZADŁUŻENIE ZA LOKALE MIESZKALNE – 2025 ROK W ZŁ

Lp.	Wyszczególnienie	Na 31.03.2025 r.		Na 30.06.2025 r.		Na 30.09.2025 r.		Na 31.12.2025 r.	
		ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość
1.	Należności do 1 m-ca	859	92 080	672	126 428	907	106 723	682	123 728
2.	Należności od 1 m-ca do 3 m-cy	46	71 306	98	132 705	61	99 239	99	132 696
3.	Należności od 3 m-cy do 6 m-cy	15	47 903	11	38 418	12	42 335	14	48 124
4.	Należności od 6 m-cy do 12 m-cy	7	43 605	11	68 163	9	68 853	10	71 832
5.	Należności od 12 m- cy do 24 m-cy	5	72 802	6	102 695	5	80 601	3	50 139
6.	Należności powyżej 24 m-cy	2	50 952	1	27 045	2	44 835	2	43 174
7.	Maślak Jarosław	1	3 955	1	2 710	1	1 445	1	854
8.	Łapińska Agata	1	14 321	1	14 109	1	13 911	1	13 702
9.	Szachniewicz Wiesław	1	2 489	1	2 407	1	1 796	1	1 682
	RAZEM	937	399 413	802	514 680	999	459 738	813	485 931

ZADŁUŻENIE NIERUCHOMOŚCI - LOKALE MIESZKALNE – 2025 ROK

L. p.	Adres nieruchomości	31.01.2025			28.02.2025			31.03.2025			30.04.2025			31.05.2025			30.06.2025		
		Zadłuż.	Nalicz.	Wsk.zal.	Zadłuż.	Nalicz.	Wsk.zal.	Zadłuż.	Nalicz.	Wsk.zal.	Zadłuż.	Nalicz.	Wsk.zal.	Zadl.	Nalicz.	Wsk.zal.	Zadłuż.	Nalicz.	Wsk.zal.
1.	Macedońska 1-41	103 332	395 575	26,1	88 698	393 872	22,5	85 001	394 168	21,6	65 744	399 708	16,4	71 661	404 325	17,7	118 322	422 291	28,0
2.	Obornicka 2-36	77 752	351 619	22,1	79 081	351 274	22,5	73 466	351 741	20,9	60 847	360 385	16,9	62 483	358 888	17,4	91 771	378 734	24,2
3.	Obornicka 23-51	94 250	289 244	32,6	90 572	289 091	31,3	93 746	288 846	32,5	85 915	298 190	28,8	83 638	297 054	28,2	108 168	305 318	35,4
4.	Broniewskiego 1-9, Zmigrodzka 22-26	38 779	147 238	26,3	36 306	146 905	24,7	35 243	146 978	24,0	29 795	150 634	19,8	29 510	150 748	19,6	48 368	160 215	30,2
5.	17,Kasprowicza 2-6,Rowerowa 1-	85 119	285 827	29,8	81 928	286 246	28,6	75 206	285 722	26,3	74 867	293 130	25,5	78 539	293 233	26,8	110 801	309 129	35,8
6.	Kleczkowska 36	8	9 331	0,1	6	9 457	0,1	6	9 420	0,1	11	9 685	0,1	11	9 685	0,1	533	12 053	4,4
7.	Kleczkowska 10	497	10 003	5,0	363	10 013	3,6	0	10 013	0,0	132	10 281	1,3	0	10 281	0,0	255	9 932	2,6
8.	Kleczkowska 9,Siemieńskiego 1	4 962	14 605	34,0	1 806	14 601	12,4	6 208	14 605	42,5	2 393	15 076	15,9	1 122	15 076	7,4	2 229	17 702	12,6
9.	Siemieńskiego 4-4b	0	17 268	0,0	1 741	17 268	10,1	14	17 267	0,1	2 390	17 682	13,5	3 377	17 682	19,1	2 965	20 240	14,6
10	Struga 15a-15c	3 456	15 084	22,9	3 269	15 091	21,7	2 300	15 091	15,2	2 593	15 478	16,8	3 369	15 478	21,8	4 460	13 096	34,1
11	Zegadłowicza 43-45	5 127	14 160	36,2	8 391	14 526	57,8	6 880	14 482	47,5	5 100	14 853	34,3	3 281	14 853	22,1	5 345	15 302	34,9
12	Kleczkowska 19,Zegadłowicza 1-3	3 365	25 626	13,1	3 393	25 542	13,3	578	25 754	2,2	553	26 350	2,1	325	26 350	1,2	2 237	31 644	7,1
13	Masłak, Łapińska, Szachniewicz, Wegrzyda	22 181			21 589			20 765			20 204			19 632			19 226		
14	Razem	438 827	1 575 580	27,9	417 143	1 573 886	26,5	399 413	1 574 087	25,4	350 544	1 611 452	21,8	356 948	1 613 653	22,1	514 680	1 695 656	30,4

* wskaźnik zaległości do m-ca

L. p.	Adres nieruchomości	31.07.2025			31.08.2025			30.09.2025			31.10.2025			30.11.2025			31.12.2025		
		Zadłuż.	Naliczenie	Wsk.zal.	Zadłuż.	Naliczenie	Wsk.zal.	Zadłuż.	Naliczenie	Wsk.zal.	Zadłuż.	Naliczenie	Wsk.zal.	Zadłuż.	Naliczenie	Wsk.zal.	Zadłuż.	Naliczenie	Wsk.zal.
1.	Macedońska 1-41	97 032	408 455	23,8	106 882	408 285	26,2	114 373	407 844	28,0	101 178	408 456	24,8	109 714	408 196	26,9	132 988	406 273	32,7
2.	Obornicka 2-36	82 256	363 120	22,7	81 117	363 129	22,3	77 537	362 306	21,4	80 799	363 027	22,3	85 299	363 331	23,5	88 538	355 715	24,9
3.	Obornicka 23-51	101 090	298 267	33,9	99 455	298 634	33,3	99 560	298 681	33,3	96 445	297 796	32,4	102 011	297 471	34,3	112 467	289 255	38,9
4.	Broniewskiego 1-9, Zmigrodzka 22-26	45 040	151 268	29,8	45 819	152 283	30,1	52 571	151 951	34,6	52 066	151 917	34,3	55 605	152 130	36,6	55 444	144 013	38,5
5.	Zmigrodzka 17,Kasprowicza 2-6,Rowerowa 1-17,Bończyka 30-32	82 925	295 635	28,0	91 349	295 820	30,9	76 738	295 905	25,9	47 532	294 890	16,1	47 114	295 470	15,9	57 861	289 659	20,0
6.	Kleczkowska 36	330	10 001	3,3	148	10 001	1,5	138	10 001	1,4	138	10 001	1,4	139	10 001	1,4	992	9 438	10,5
7.	Kleczkowska 10	8	10 277	0,1	0	10 277	0,0	507	10 277	4,9	535	9 876	5,4	1 099	10 240	10,7	2 735	9 258	29,5
8.	Kleczkowska 9,Siemieńskiego 1	4 971	15 495	32,1	6 911	15 571	44,4	4 752	15 571	30,5	3 405	15 571	21,9	4 171	15 977	26,1	3 157	15 707	20,1
9.	Siemieńskiego 4-4b	3 616	18 030	20,1	1 697	18 030	9,4	2 738	18 030	15,2	2 305	18 030	12,8	4 770	18 030	26,5	1 311	16 579	7,9
10	Struga 15a-15c	5 687	15 269	37,2	5 410	15 269	35,4	4 547	15 269	29,8	4 002	15 210	26,3	4 140	15 088	27,4	2 636	13 103	20,1
11	Zegadłowicza 43-45	4 574	14 997	30,5	4 575	14 997	30,5	5 572	14 997	37,2	6 958	14 997	46,4	6 429	15 275	42,1	6 959	13 538	51,4
12	Kleczkowska 19,Zegadłowicza 1-3	2 426	26 240	9,2	4 083	26 525	15,4	3 552	26 525	13,4	5 241	26 525	19,8	4 521	26 035	17,4	4 605	24 531	18,8
13	Masłak, Łapińska, Szachniewicz	17 988			17 700			17 153			16 450			16 349			16 238		
14	RAZEM	447 943	1 627 054	27,5	465 146	1 628 821	28,6	459 738	1 627 357	28,3	417 054	1 626 296	25,6	441 361	1 627 244	27,1	485 931	1 587 079	30,6

* wskaźnik zaległości do m-ca

Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych w latach 2020-2025

ROK	Naliczenie opłat za lokale użytkowe ogółem	Zadłużenie aktualnych najemców	Zadłużenie byłych najemców	Zadłużenie najemców razem	Wskaźnik zadłużenia w %
2020	1 624 022	45 498	125 935	171 433	10,56
2021	1 768 365	31 100	125 567	156 667	8,86
2022	1 882 795	34 348	122 143	156 491	8,31
2023	2 141 339	28 441	121 551	149 992	7,00
2024	2 331 906	34 301	139 720	174 021	7,46
2024	2 427 204	37 921	138 859	176 780	7,28

VI. Ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni

Analiza wybranych wskaźników ekonomicznych ustalonych na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni, w roku bilansowym i porównanie ich z wielkościami, które zostały osiągnięte w latach 2021 – 2024 wskazują, że:

- przeciętny okres spływu należności wyniósł około 15 dni
- wskaźnik regulowania zobowiązań wyniósł około 4 dni,
- wskaźnik płynności finansowej oznacza zdolność Spółdzielni do regulowania swoich zobowiązań w wymaganych terminach, uzyskane wskaźniki płynności finansowej informują o możliwości bezpiecznego gospodarowania SM „Polanka” w okresach następnych.

Na podstawie wskaźników zaprezentowanych w załączonym zestawieniu (tabela nr 10) należy stwierdzić, że sytuacja gospodarczo-finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla kontynuacji jej działalności oraz utraty płynności finansowej, Spółdzielnia na bieżąco reguluje swoje zobowiązania.

Tabela nr 10

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE W SM „POLANKA” ZA LATA 2022-2025

L.p.	Wyszczególnienie	Podstawa ustalenia wskaźnika	jedn miary	2022	2023	2024	2025
1	Szybkość obrotu należnościami	należności z tyt dostaw i usług*365	dni	11,14	10,27	14,54	10,28
		przychody ze sprzedaży					
2	Szybkość spłaty zobowiązań	zobowiązania z tyt dostaw i usług*30	dni	5,86	4,53	4,33	3,23
		wartość zakupu towarów i usług					
3	Stopa zadłużenia w %	zobowiązania	%	19,63	20,1	22,77	18,52
		wartość pasywów bilansu					
4	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitały własne	%	108,93	108,4	109,19	109,59
		majątek trwały					
5	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne	%	80,37	79,9	77,23	81,48
		wartość pasywów bilansu					
6	Wskaźnik uruchomienia środków	majątek trwały	%	73,78	73,71	70,72	74,35
		wartość aktywów bilansu					
7	Samofinansowanie majątku obrotowego	zobowiązania bieżące	%	55,76	56,89	63,65	56,27
		majątek obrotowy					
8	Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe	wsk.	1,46	1,4	1,48	1,69
		zobowiązania bieżące					
9	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe-zapasy	wsk.	1,45	1,39	1,47	1,68
		zobowiązania bieżące					
10	Wskaźnik płynności III	środki pieniężne	wsk.	1,38	1,3	1,38	1,55
		zobowiązania bieżące					

FUNDUSZ REMONTOWY NA 31.12.2025 r.

Nr nieruchomości	Adres nieruchomości	Kwota w zł.
1	Macedońska 1-41	-187 701,11
2	Obornicka 2-36	556 896,21
3	Obornicka 23 -51	-490 295,03
4	Broniewskiego 1 - 9 Żmigrodzka 22-26	249 523,96
5	Żmigrodzka 17,19 Kasprowicza 2-6 Rowerowa 1-17 Bonczyka 30-32	-197 024,48
6	Kleczkowska 36	64 456,59
7	Kleczkowska 10	74 871,59
8	Kleczkowska 9 Siemieńskiego 1	103 347,38
9	Siemieńskiego 4-4b	-5 821,97
10	Struga 15a-15c	-55 412,36
11	Zegadłowicza 43-45	102 293,69
12	Kleczkowska 19 Zegadłowicza 1-3	111 578,01
	RAZEM FUND. REM. NIERUCHOMOŚCI	326 712,48
	Fundusz remontowy mienia wspólnego	123 198,20
	Razem	449 910,68

Z-ca DYREKTORA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
LMG
mgr Ewa Wilczyńska-Kos

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
[Signature]
inż. Władysław Markowicz

CZŁONEK ZARZĄDU
SM „POLANKA”
[Signature]
Dora Wróblewska

PREZES ZARZĄDU - DYREKTOR
SM „POLANKA”
[Signature]
Ewa Duda

