 **BIURO AUDYTORSKIE, WOJCIECH SADOWSKI**
PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ
FINANSOWYCH NR EWIDENCYJNY 1723 NA LIŚCIE
POLSKIEJ AGENCJI NADZORU AUDYTOWEGO
20-023 LUBLIN, UL. CHOPINA 24/17
NIP 712-151-28-14 Tel/fax 0-81-743-79-97

SPRAWOZDANIE

NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

**HRUBIESZOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ IM. ST. STASZICA**

z siedzibą 22-500 HRUBIESZÓW, ul. POLNA 19

za rok obrotowy

od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

**Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków
Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica
w Hrubieszowie**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie, ul. Polna 19, 22-500 Hrubieszów („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 20.921.710,82 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. wykazujący zysk netto w wysokości 439.305,39 zł,

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38//2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (zmienionego) („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętymi uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów z późn. zm. („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu naszej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 26 marca 2025 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem

5 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność

6 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu

7 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros
Kluczowy Biegły Rewident
Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów



Elektronicznie podpisany przez:

Jan Dariusz Chabros

Data:

2026-4-10 8:33:9

Lublin, 10 kwietnia 2026 roku

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 9 1 9 0 0 0 1 3 1 9	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 5 7 4 1 1	struktura wariant 2 wersja v1-0E
---	---	----------------------------------

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		23-03-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa firmy HRUBIESZOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. ST. STASZICA W HRUBIESZOWIE			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	HRUBIESZOWSKI	Gmina	HRUBIESZÓW
Ulica	POLNA	Nr domu	19
		Nr lokalu	-
Miejscowość	HRUBIESZÓW	Kod pocztowy	22-500
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki		Nazwa innej formy prawnej	
spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)			
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		35,10	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:			
<input type="checkbox"/> tak		<input checked="" type="checkbox"/> nie	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
PKD 2007	PKD 2025	Numer PKD	
<input checked="" type="checkbox"/>	6820Z	WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	

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 wewnętrzne 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)

Przyjęte w polityce rachunkowości i zgodne z ustawą o rachunkowości zasady wyceny bilansowej aktywów i pasywów jednostki przedstawiają się następująco:

- Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki zgodnie z okresem ich ekonomicznej użyteczności. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3 500 zł (wg przepisów podatkowych 10 000,00zł). Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową;
- Umorzenie środków trwałych dokonywane jest w korespondencji z funduszami wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Wartość funduszy ulega odpowiednio zmniejszeniu o umorzenie środków trwałych. Wartość netto środków trwałych finansowana jest wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi.
- Materiały wyceniono do bilansu według szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen zakupu, koszty zakupu ze względu na ich nieistotność zalicza się do kosztów w chwili ich poniesienia;
- Należność wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące);
- Środki pieniężne w walucie polskiej wyceniono w wartości nominalnej;
- Fundusze własne wykonano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu i pomniejszono w związku z umorzeniem środków trwałych;
- Zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem ewentualnych rezerw;
- Z uwagi na ich przybliżoną wartość każdego roku oraz małą istotność, nie tworzy się rezerw na nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalno – rentowe;
- Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej;

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowana jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru następuje poprzez uwzględnienie nadwyżki/niedoboru w kalkulacji opłat w przyszłym roku.

Nadwyżka kosztów nad przychodami stanowiąca wartość do rozliczenia w roku następnym wynosi 261 524,61 zł. Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 w/w ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast zysk netto w wysokości 439 305,39 zł stanowi kwotę do rozliczenia zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zarząd proponuje przeznaczenie wyniku odpowiednio na eksploatację poszczególnych nieruchomości budynkowych dla członków Spółdzielni w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, na remont mienia Spółdzielni, na potrzeby danej nieruchomości, na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości budynkowych dla członków Spółdzielni w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2025 - 31.12.2025 roku. W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielnie sprawozdanie finansowe.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni, według zakładowego planu kont przy użyciu programów komputerowych firmy S.bit.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

Wyniki całokształtu działalności obejmują:

- Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,
- Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów,
- Koszty ogólne zarządu,
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- Przychody i koszty finansowe,

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Pozostałe (*opcjonalnie*)

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.
Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitale.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (*opcjonalnie*)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	9 588 315,10	9 925 892,20	A	Fundusze własne	11 311 639,50	11 645 698,08
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	8 074 168,26	8 502 073,01
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	169 803,10	169 803,15
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	254 921,43	290 819,73
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	7 649 443,73	8 041 450,13
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	2 798 165,85	2 873 695,18
II	Rzeczowe aktywa trwałe	8 837 673,15	9 322 266,91	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	8 837 673,15	9 322 266,91		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	420 314,52	427 734,59	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 375 602,74	8 869 344,14	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	15 903,17	5 843,05	VI	Zysk (strata) netto	439 305,39	269 929,89
d)	środki transportu	25 852,72	19 345,13	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 610 071,32	9 582 076,68
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	730 671,95	583 655,29	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	730 671,95	583 655,29		– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	19 970,00	19 970,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	19 970,00	19 970,00	II	Zobowiązania długoterminowe	600 559,87	1 204 378,19
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	600 559,87	1 204 378,19
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	600 559,87	1 204 378,19
	– 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	6 604 724,46	5 816 239,75
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	19 970,00	19 970,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	19 970,00	19 970,00		– 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	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	11 305 469,86	11 271 234,50	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 919 750,87	2 654 917,45
I	Zapasy	70 450,60	75 734,26	a)	kredyty i pożyczki	150 655,20	184 653,00
1	Materiały	70 450,60	75 734,26	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:	2 347 715,94	2 074 576,36
4	Towary				– do 12 miesięcy	2 347 715,94	2 074 576,36
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 421 093,38	1 385 999,45	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	233 588,08	199 099,66
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	80 966,82	78 723,46
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	106 824,83	117 864,97
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	3 684 973,59	3 161 322,30
3	Należności od pozostałych jednostek	1 421 093,38	1 385 999,45		– w tym fundusz remontowy	3 621 334,98	3 098 528,83
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 063 067,26	1 074 590,89	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 404 786,99	2 561 458,74
	– do 12 miesięcy	1 063 067,26	1 074 590,89	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 302 025,50	2 462 001,65
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00		– długoterminowe		

c)	inne	358 026,12	311 408,56		– krótkoterminowe	2 302 025,50	2 462 001,65
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	102 761,49	99 457,09
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	9 375 109,69	8 792 800,17				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 375 109,69	8 792 800,17				
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	9 375 109,69	8 792 800,17				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	613 440,20	831 130,68				
	– inne środki pieniężne	8 761 669,49	7 961 669,49				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	438 816,19	1 016 700,62				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 905,91	1 803,75				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	185 963,38	136 071,65				
3	Fundusz remontowy	240 946,90	878 825,22				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	27 925,86	30 648,06				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	20 921 710,82	21 227 774,76		PASYWA razem (suma poz. A i B)	20 921 710,82	21 227 774,76

Główny Księgowy
HSM im. St. Staszica
HP
mgr Anna Woźniak

Z-CIA/PREZESA
Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. St. Staszica w Hrubieszowie
Izabela Kreszczuk-Sliwa

Prezes Zarządu
inż. Zbigniew Teterycz

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

HRUBIESZOWSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA IM. ST.
STASZICA W HRUBIE SZOWIE
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 157 792,09	16 344 490,19
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 845 748,10	16 060 676,15
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	14 223 344,81	13 745 039,48
	b) w tym z działalności własnej	2 622 403,29	2 315 636,67
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	312 043,99	283 814,04
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	17 141 713,66	16 214 181,20
I	Amortyzacja	27 631,76	34 642,74
II	Zużycie materiałów i energii	10 038 573,39	9 867 607,40
III	Usługi obce	382 058,76	358 760,01
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 525 573,19	1 219 640,00
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 998 267,51	2 649 691,44
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	520 652,47	471 829,15
	– emerytalne	274 148,06	244 976,03
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 648 956,58	1 612 010,46
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	17 141 713,66	16 214 181,20
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	14 484 869,42	13 849 629,78
	b) z działalności własnej	2 656 844,24	2 364 551,42
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	16 078,43	130 308,99
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-261 524,61	-104 590,30
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	277 603,04	234 899,29
D	Pozostałe przychody operacyjne	49 528,08	16 814,95
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	11 110,00	0,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	5 827,88	7 216,05
IV	Inne przychody operacyjne	32 590,20	9 598,90
E	Pozostałe koszty operacyjne	65 189,59	142 615,66
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	65 189,59	142 615,66
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	416,92	4 508,28
G	Przychody finansowe	276 036,86	245 129,37
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	604,71	47,73
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	604,71	47,73
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	275 432,15	245 081,64
	– 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	0,00	57,06
I	Odsetki, w tym:	0,00	57,06
	– 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)	276 453,78	249 580,59
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)	276 453,78	249 580,59
J	Podatek dochodowy	98 673,00	84 241,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	177 780,78	165 339,59
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	261 524,61	104 590,30
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	439 305,39	269 929,89

Główny Księgowy
HSM im. St. Staszica
HP
mgr Anna Woźniak

Z-CIA PRZESZA
Hrubieszowska Spółka z siedzibą w Hrubieszowie
im. St. Staszica w Hrubieszowie
Izabela Kreszczuk-Śliwa

Przewodniczący Zarządu
inż. Zbigniew Teterycz

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	537 978,39			354 170,89		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	16 118 159,06			15 342 144,52		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	16 297 293,75			15 402 040,18		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	63 744,98			133 897,73		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	-261 524,61			-104 590,30		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	519 333,45			443 373,98		
K.	Podatek dochodowy	98 673,00			84 241,00		

INFORMACJA DODATKOWA do sprawozdania finansowego za 2025 rok.

I. WPROWADZENIE

1. Nazwa i siedziba jednostki:

Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. St. Staszica,
ul. Polna 19, 22 – 500 Hrubieszów.
NIP 919-000-13-19
REGON 000486422

Podstawowy podmiot działalności: zarządzanie nieruchomości na zasadzie bezpośredniej płatności lub kontraktu. Celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb społecznych i kulturowych wynikających z zamieszkania w spółdzielczym osiedlu lub budynku. Celem Spółdzielni nie jest zysk, a jedynie pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych z dochodów uzyskiwanych od członków.

Sąd Rejonowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – KRS 0000057411

2. Spółdzielnię utworzono uchwałą Zebrania Założycieli w roku 1959 na czas nieokreślony
3. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
4. Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2025 - 31.12.2025 roku. W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.
5. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielnie sprawozdanie finansowe.
6. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
7. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni, według zakładowego planu kont przy użyciu programów komputerowych firmy S.bit.
8. Przyjęte w polityce rachunkowości i zgodne z ustawą o rachunkowości zasady wyceny bilansowej aktywów i pasywów jednostki przedstawiają się następująco:
 - Do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki zgodnie z okresem ich ekonomicznej użyteczności. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w

miesiącu wydania do użytkowania w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3 500 zł (wg przepisów podatkowych 10 000,00zł). Pozostałe środki trwale amortyzowane są metodą liniową;

- Umorzenie środków trwałych dokonywane jest w korespondencji z funduszami wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Wartość funduszy ulega odpowiednio zmniejszeniu o umorzenie środków trwałych. Wartość netto środków trwałych finansowana jest wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi.
- Materiały wyceniono do bilansu według szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen zakupu, koszty zakupu ze względu na ich nieistotność zalicza się do kosztów w chwili ich poniesienia;
- Należność wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące);
- Środki pieniężne w walucie polskiej wyceniono w wartości nominalnej;
- Fundusze własne wykonano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu i pomniejszono w związku z umorzeniem środków trwałych;
- Zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem ewentualnych rezerw;
- Z uwagi na ich przybliżoną wartość każdego roku oraz małą istotność, nie tworzy się rezerw na nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalno – rentowe;
- Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej;

9. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

10. Nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowana jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru następuje poprzez uwzględnienie nadwyżki/niedoboru w kalkulacji opłat w przyszłym roku.

11. Wyniki całokształtu działalności obejmują:

- Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,
- Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów,
- Koszty ogólne zarządu,
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- Przychody i koszty finansowe,

12. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

II. DODATKOWE INFORMACJE I WYJAŚNIENIA

Dodatkowe informacje i objaśnienia przedstawiają się następująco:

- 1. Zestawienie zmian aktywów trwałych za 2025 rok** stanowi załącznik nr 1 (Tab.1) do niniejszej informacji i przedstawia następujące dane:
 - Wartości niematerialne i prawne;
 - Wartość środków trwałych;
 - Wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym;
 - Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego: nie występują);
 - Należności długoterminowe;
 - Inwestycje długoterminowe (odziały i akcje).

- 2. Wartość zobowiązań wobec Budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli: nie występują środki trwałe przyjęte od Państwa, Miasta lub Gminy.**

- 3. Zabezpieczenia na majątku trwałym i obrotowym.**

Na dzień 31.12.2025 roku nie występowały zabezpieczenia na majątku trwałym

Zabezpieczenia na majątku obrotowym występują w formie kaucji na kwotę 461 669,49 zł i dotyczą zabezpieczeń kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków będących w zasobach HSM. Po spłacie kredytu środki te są uwalniane.

- 4. Stan kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych na początek i koniec roku obrotowego oraz ich zwiększenia i wykorzystania.**

Poniższa tabela przedstawia tworzenie i stan funduszy zasadniczych na 31.12.2025r.

Tab. 2 Tworzenie i stan funduszy zasadniczych na dzień 31.12.2025r

Lp.	Nazwa Funduszu	Nr konta	Stan na 01.01.2025r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r
1	Kapitał podstawowy w tym		8 502 073,01	312 709,07	740 613,82	8 074 168,26
	<i>Udziałowy</i>	801	169 803,15	0,00	0,05	169 803,10
	<i>Zasobów Mieszkaniowych</i>	802	1 247 415,51	35 115,19	35 068,15	1 247 462,55
	<i>Wkładów Mieszkaniowych</i>	804	290 819,73	34 511,96	70 410,26	254 921,43
	<i>Wkładów Budowlanych</i>	805	8 990 338,02	245 804,12	573 374,58	8 662 767,56
	<i>Waloryzacja wkładów</i>	807	-2 201 618,56	0,00	61 760,78	-2 263 379,34
	<i>Odsetki od kredytów mieszkaniowych</i>	858	5 315,16	-2 722,20	0,00	2 592,96
2	Zasobowy	803	2 873 695,18	0,00	75 529,33	2 798 165,85
	RAZEM FUNDUSZE		11 375 768,19	312 709,07	816 143,15	10 872 334,11
3	Zysk netto		269 929,89			439 305,39
	RAZEM		11 645 698,08	312 709,07	816 143,15	11 311 639,50

Wartość prezentowanych w pasywach bilansu Funduszu wkładów budowlanych i Funduszu wkładów mieszkaniowych ustalona na dzień bilansowy nie jest równa wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu. Ze względu na złożoność i trudność uzgodnienia w/w wartości wyliczenia są w trakcie.

5. Odpisy aktualizacyjne wartość należności.

Poniższa tabela przedstawia informację na temat odpisów aktualizacyjnych wartość należności dokonanych w 2025 roku.

Tab. 3 Odpisy aktualizacyjne wartość należności

Lp.	Treść	Stan na początek 2025 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia w związku z rozwiązaniem	Stan na koniec 2025 roku
1.	Odpisy aktualizacyjne wartość należności	282 343,97	0,00	5 827,88	276 516,09

Zmniejszenia wynoszą 5 827,88 zł i wystąpiły w związku ze spłatami należności (wpłaty od dłużników i ściągane przez komornika).

Zwiększenia są to odpisy aktualizujące wartość należności (zadłużenia) zgodnie z nakazami sądowymi, na podstawie decyzji Zarządu. W analizowanym okresie nie dokonano odpisu aktualizującego wartość należności.

6. Rezerwy na zobowiązania

Zgodnie z ewidencją księgową na dzień 31.12.2025r Spółdzielnia nie posiadała rezerw.

7. Zobowiązania długoterminowe.

Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu powstałych od dnia bilansowego, z przewidzianym umową okresie spłaty przedstawia *załącznik nr 2 (Tab. 4)* do niniejszej informacji.

Zgodnie z ewidencją księgową na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia posiadała zobowiązania (kredyty) długoterminowe na termomodernizację w kwocie 751 215,07 zł w tym kwoty do spłaty w 2026r - 150 655,20 zł;

Zabezpieczenia spłat kredytów długoterminowych i krótkoterminowych udzielonych na termomodernizację budynków stanowią:

- blokada środków pieniężnych na rachunkach bankowych w wysokości 461 669,49 zł na dzień 31.12.2025r;
- pełnomocnictwo do dysponowania funduszem remontowym dla budynków termomodernizowanych;
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową.

8. Zobowiązania krótkoterminowe.

Podział zobowiązań krótkoterminowych według pozycji bilansu powstałych od dnia bilansowego przedstawia *załącznik nr 3 (Tab. 5)* do niniejszej informacji.

Zgodnie z ewidencją księgową na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia posiadała nieregulowane zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 2 919 750,87 zł w tym:

- Z tytułu dostaw i usługi – 2 347 715,94 zł;
- Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń – 233 588,08 zł;
- Z tytułu wynagrodzeń – 80 966,82 zł;
- Inne (pozostałe tytuły) – 106 824,83 zł;
- Kredyty i pożyczki krótkoterminowe – 150 655,20 zł;
- Fundusze specjalne – 3 444 026,69 zł.

Na saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług w kwocie 2 347 715,94 zł składa się następujące zobowiązania:

- Zobowiązania wobec dostawców na kwotę – 680 856,50 zł;
- Zobowiązania względem lokali użytkowych i garaży z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu (nadpłaty) – 17 812,09 zł;

- Zobowiązania względem mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych (nadpłaty do bieżących rozliczeń) – 1 539 943,25 zł;
- Pozostałe zobowiązania względem mieszkańców – 109 104,10 zł.

Zobowiązania krajowe ustalono w wartości wymagającej zapłaty.

Na zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń (wobec Urzędu Skarbowego i ZUS) w kwocie 233 588,08 zł składają się:

- Rozliczenia z tytułu podatku VAT – 11 001,07 zł;
- ZUS – 138 806,26 zł;
- Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT-4) – 34 886,00 zł;
- Podatek dochodowy od osób prawnych (CIT-8) – 48 894,75 zł (różnica pomiędzy odprowadzonymi zaliczkami a należną kwotą do zapłaty z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2025r);

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wynoszą 80 966,82 zł

Na inne zobowiązania w kwocie 106 824,83 zł składają się:

- Kaucje za lokale mieszkalne i użytkowe – 40 107,21 zł;
- Wadium – 2 000,00 zł;
- PKZP – 6 410,00 zł;
- Związki Zawodowe – 264,00 zł
- Ubezpieczenia Pracownicze – 1 263,60 zł;
- Ubezpieczenie mieszkań – 5 234,00 zł;
- Rozliczenie z pracownikami – 85,41 zł;
- Rozliczenie zakupu materiałów i usług – 51 460,61 zł.

9. Fundusze specjalne

Stan funduszy celowych na dzień 31.12.2025 roku (saldo) wynosi 3 444 026,69 zł i dotyczy:

- ◆ Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – 63 638,61 zł
- ◆ Fundusz remontowy – 3 380 388,08 zł, (Wn 240 946,90zł, Ma 3 380 388,08zł) w tym:
 - fundusz na legalizację wodomierzy – - 10 132,73 zł;
 - fundusz na konserwację domofonów – - 1 829,75 zł;
 - fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości (dot. lokali mieszkalnych i użytkowych)– 3 153 026,65 zł;
 - Inne – 237 592,31 zł (w tym pożytki danej nieruchomości 10 089,48 zł, fundusz remontowy mienia Sp-ni 227 502,83 zł).

Zestawienie zmian w funduszach celowych przedstawia poniższa tabela.

Tab. 6 Zmiany w funduszach 2025 rok.

Lp.	Nazwa funduszu	Stan na początek 2025 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec 2025 roku
1	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	62 793,47	118 065,14	117 220,00	63 638,61
2	Fundusz remontowy	2 219 703,61	2 563 459,58	1 402 775,11	3 380 388,08
	<i>fundusz na legalizację wodomierzy</i>	59 134,46	68 358,00	137 625,19	-10 132,73
	<i>fundusz na konserwację domofonów</i>	17 594,43	13 487,88	32 912,06	-1 829,75
	<i>fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości</i>	2 066 011,43	2 006 404,71	919 389,49	3 153 026,65
	<i>Inne (m.in. pożytki, fundusz mienia Sp-ni)</i>	77 071,29	187 676,99	27 155,97	237 592,31
	<i>fundusz na sprzątnięcie klatek schodowych</i>	-108,00	287 532,00	285 692,40	1 731,60
	RAZEM	2 282 497,08	2 681 524,72	1 519 995,11	3 444 026,69

Szczegółową prezentację funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości przedstawia załącznik nr 4 (Tab. 7)

10. Należności

Podział należności według pozycji bilansu powstałych od dnia bilansowego przedstawia załącznik nr 5 (Tab. 8) do niniejszej informacji.

Zgodnie z ewidencją księgową na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia posiadała należności w kwocie 2 151 765,33 zł w tym:

- Należności długoterminowe – 730 671,95 zł;
- Należności krótkoterminowe – 1 421 093,38 zł.

Należności długoterminowe stanowią kwoty należne od mieszkańców wobec spółdzielni z tytułu rozliczenia inwestycji dotyczącej termomodernizacji budynków. Są one rozłożone w czasie do spłaty według przyjętych zasad. Należności dotyczące termomodernizacji są spłacane przez mieszkańców zwiększonym odpisem na fundusz remontowy.

Natomiast na należności krótkoterminowe w kwocie 1 421 093,38 zł składają się kwoty wynikające z:

- Z tytułu dostaw i usług – 1 063 067,26 zł;

- Inne rozliczenia z mieszkańcami (spłaty dot. termomodernizacji przypadające na 2025 rok) – 222 821,27 zł
- Inne (pozostałe tytuły) – 135 204,85 zł

Na saldo należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 063 067,26 zł składają się następujące należności:

- Należności od dostawców – 36 261,43 zł;
- Należności względem lokali użytkowych i garaży z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu – 45 808,93 zł;
Prezentację zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych i garaży dla poszczególnych nieruchomości przedstawia *załącznik nr 6 (Tab 9)*
- Należności względem mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych – 908 628,47 zł;
Prezentację zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych dla poszczególnych nieruchomości przedstawia *załącznik nr 6a (Tab 10)*
- Pozostałe należności względem mieszkańców – 72 368,43 zł.

Należności z mieszkańcami z tytułu rozliczenia inwestycji dotyczącej termomodernizacji budynków w wysokości 222 821,27 zł zostaną spłacone w 2026r. Należności te są spłacane przez mieszkańców zwiększonym odpisem na fundusz remontowy.

Na inne należności w kwocie 135 204,85 zł składają się:

- Należności z tytułu rozrachunków z pracownikami – 54 655,64 zł (m.in. udzielone pożyczki z ZFM,);
- Zapłata w wysokości 80 119,00 zł związana z przystąpieniem do licytacji lokalu mieszkalnego w związku z posiadaniem zadłużeniem. Na tą chwilę dłużnik zajmuje lokal bezumownie. Wyrokiem sądu został przyznany lokal socjalny. W lutym 2021r Gmina przyznała lokal socjalny, do którego lokator nie chciał się przeprowadzić a w związku z warunkami epidemicznymi nie było możliwości przeprowadzenia eksmisji. Zgodnie z wyrokiem Sądu lokator spłaca zadłużenie.
- Rozrachunki bieżące z pracownikami – 430,21 zł.

11. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

W skład salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w aktywach wchodzi rozliczenia z tytułu:

- ubezpieczeń komunikacyjnych;
- rozliczenia eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach (nadwyżka kosztów nad przychodami);

Są to kwoty do rozliczenia w roku następnym.

Tab. 11 **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)**

Lp.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na początek 2025 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec 2025 roku
1	Z tytułu ubezpieczeń komunikacyjnych	1 803,75	16,25	0,00	1 820,00
2	Z tytułu rozliczenia eksploatacji	136 071,65	187 849,23	137 957,50	185 963,38
3	Z tytułu ZFŚS	0,00	114 655,14	114 655,14	0,00
4	Z tytułu ubezpieczenia mienia	0,00	94 514,00	94 514,00	0,00
5	Pozostałe	0,00	0,00	-10 085,91	10 085,91
	RAZEM	137 875,40	397 034,62	337 040,73	197 869,29

W skład salda krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w pasywach wchodzi rozliczenia z tytułu:

- rozliczenia eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach (nadwyżka przychodów nad kosztami);
- rozliczenia centralnego ogrzewania – różnica między kosztami a zaliczkami z tytułu centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2025/2026.
- zabezpieczenie wykonawstwa robót remontowych,

Są to kwoty do rozliczenia w roku 2026.

Tab. 12 **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)**

Lp.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na początek 2025 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec 2025 roku
1	Z tytułu rozliczenia eksploatacji	99 457,09	100 290,11	96 985,71	102 761,49
2	Z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania	2 461 163,47	-145 844,41	14 131,74	2 301 187,32
3	Z tytułu zabezpieczenia robót	838,18	0,00	0,00	838,18
	RAZEM	2 561 458,74	-45 554,30	111 117,45	2 404 786,99

12. Nadwyżka i niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowana jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Rozliczenie nadwyżki/niedoboru następuje poprzez uwzględnienie nadwyżki/niedoboru w kalkulacji opłat w przyszłym roku.

Załącznik nr 7 (Tab. 13) stanowi załącznik z prezentacją danych dotyczących nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokali mieszkalnych. Natomiast załącznik nr 7a (Tab. 14) stanowi załącznik z prezentacją danych dotyczących nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokali użytkowych i garaży

13. Zmiany w sposobie prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

W roku sprawozdawczym nie było zmian zasad pomiaru i wyceny wyniku ani w działalności GZM ani działalności gospodarczej.

14. Rozliczenie różnic pomiędzy wynikiem Spółdzielni a podstawą opodatkowania.

Wynik z działalności Spółdzielni za 2025 rok wynosi 537 978,39 zł brutto.

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych wynosi 519 333,45 zł.

Podatek dochodowy od osób prawnych (19%) za 2025 rok wynosi 98 673,00 zł.

Wynik z działalności Spółdzielni za 2025 rok po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych wynosi 439 305,39 zł.

15. Zestawienie wyniku za 2025 rok.

Zestawienie poszczególnych pozycji wyniku finansowego prezentuje poniższa tabela.

Tab. 15 **Zestawienie wyniku za 2025 rok**

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja	3 854 139,78	3 592 615,17	-261 524,61
2	Najem lokali użytkowych i mieszkalnych	382 334,67	612 108,40	229 773,73
3	Gospodarka CO i CW	7 696 898,04	7 696 753,55	-144,49
4	Usługi i fundusz remontowy	4 896 297,18	4 944 270,98	47 973,80
	RAZEM	16 829 669,67	16 845 748,10	16 078,43
5	Usługi wewnętrzne	312 043,99	312 043,99	0,00
	RAZEM	17 141 713,66	17 157 792,09	16 078,43
6	Pozostała działalność operacyjna	65 189,59	38 418,08	-26 771,51
7	Działalność finansowa	0,00	276 036,86	276 036,86
8	Sprzedaż i likwidacja środka trwałego	0,00	11 110,00	11 110,00
	RAZEM	17 206 903,25	17 483 357,03	276 453,78
	Nadwyżka kosztów nad przychodami (wynik GZM)			261 524,61
	RAZEM ZYSK BRUTTO			537 978,39
	PODATEK OD OSÓB PRAWNYCH			98 673,00
	ZYSK NETTO			439 305,39

Nadwyżka kosztów nad przychodami stanowiąca wartość do rozliczenia w roku następnym wynosi 261 524,61 zł. Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 w/w ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast zysk netto w wysokości 439 305,39 zł stanowi kwotę do rozliczenia zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zarząd proponuje przeznaczenie wyniku odpowiednio na eksploatację poszczególnych nieruchomości budynkowych dla członków Spółdzielni w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, na remont mienia Spółdzielni, na potrzeby danej nieruchomości lub na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości budynkowych dla członków Spółdzielni w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

16. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym, z podziałem na grupy zawodowe

Tab.16 Stan i struktura zatrudnienia w roku obrotowym

Lp.	Treść	Liczba etatów
1	Stanowiska nierobotnicze	13,45
2	Stanowiska robotnicze	21,65
	Razem zatrudnienie	35,10

17. Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy

Tab.17 Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organu zarządzającego, nadzorującego albo administrującego


Lp.	Treść	Kwota wynagrodzenia za 2025 rok
1	Członkowie Zarządu (etatowi i nieetatowi)	279 844,80
2	Członkowie Rady	46 473,36
	Razem	326 318,16

18. Wynagrodzenie biegłego rewidenta za sprawozdanie finansowe za 2025 rok

Wynagrodzenie biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego za 2025 rok wynosi 9 500,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług VAT, ustalony wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

Hrubieszów, dnia 23 marca 2026r.

Główny Księgowy
HSM im. St. Staszica

mgr Anna Woźniak

Z-CIA PREZESA
Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. St. Staszica w Hrubieszowie

Izabela Kreszczuk-Słiwa

Prezes Zarządu

inż. Zbigniew Teterjcz

Tab. 1 ZESTAWIENIE ZMIAN AKTYWÓW TRWAŁYCH NA 31.12.2025 ROK

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG					UMORZENIE/AMORTYZACJA WG KSIĄG					Wartość netto wg bilansu	
	Stan na 01.01.2025r	Przychody zakup budowa	Rozchody	Stan na 31.12.2025r	Stan na 01.01.2025r	Ujemzeni zasobów i amortyzacja	Amortyzacja środków trwałych niemieszcz.	Zmniejszenie z tytułu likwidacji - sprzedazy - przekazania	Stan na 31.12.2025r	Stan na 01.01.2025r	Stan na 31.12.2025r	
I Wartości niematerialne i prawne	55 947,57			55 947,57	55 947,57				55 947,57	0,00	0,00	
a) inne wartości niematerialne i prawne	55 947,57			55 947,57	55 947,57				55 947,57	0,00	0,00	
II. Środki trwałe	28 607 460,83	38 952,01	134 796,50	28 511 616,34	19 285 193,92	11 640,69	420 843,58	43 735,00	19 673 943,19	9 322 266,91	8 837 673,15	
a) grunty własne (prawo użytkowania wieczyste grunty)	587 561,09		818,15	586 742,94	159 826,50		6 601,92		166 428,42	427 734,59	420 314,52	
b) budynki i budowle, lokale	26 571 259,34		133 978,35	26 437 280,99	17 701 915,20		398 654,42	38 891,37	18 061 678,25	8 869 344,14	8 375 602,74	
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 009 441,50	13 946,45		1 023 387,95	1 003 598,45		3 886,33		1 007 484,78	5 843,05	15 903,17	
d) środki transportu	200 907,36	18 208,50		219 115,86	181 562,23		11 700,91		193 263,14	19 345,13	25 852,72	
e) inne środki trwałe	238 291,54	6 797,06		245 088,60	238 291,54	11 640,69		4 843,63	245 088,60	0,00	0,00	
III Należności długoterminowe	583 655,29			730 671,95	0,00					583 655,29	730 671,95	
IV Inwestycje długoterminowe	19 970,00			19 970,00	0,00					19 970,00	19 970,00	
a) udziały i akcje	19 970,00			19 970,00	0,00					19 970,00	19 970,00	
OGÓŁEM AKTYWA TRWAŁE	29 267 033,69	38 952,01	134 796,50	29 318 205,86	19 341 141,49	11 640,69	420 843,58	43 735,00	19 729 890,76	9 925 892,20	9 588 315,10	

sporządziła
Monika Daech

Tab. 4 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - KREDYTY DŁUGOTERMINOWE

Lp.	Treść	Stan na 01.01.2025r	Zwiększenia	Splaty kredytu/pożyczki	Umorzenia	Stan na 31.12.2025r
1	Kredyty termomodernizacyjne w tym kwota do spłaty w roku 2026	1 389 031,19 184 653,00	0,00	637 816,12	0,00	751 215,07 150 655,20
	RAZEM KREDYTY I POŻYCZKI	1 389 031,19	0,00	637 816,12	0,00	751 215,07
	Kredyty i pożyczki długoterminowe	1 204 378,19				600 559,87
	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	184 653,00				150 655,20

Sporządziła:
Anna Woźniak

Tab. 5 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Lp.	Wyszczególnienie (numer konta)	Kwota zobowiązań ogółem wg stanu na 31.12.2025r	1 - 3 m-cy	3 - 6 m-cy	6 - 12 m-cy	Ponad 1 rok
I	RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE w tym	2 919 750,87	2 527 507,60	0,00	163 602,19	228 641,08
1	200	680 856,50	582 178,64		12 738,69	85 939,17
2	202	17 812,09	17 812,09			
3	204	1 539 943,25	1 539 943,25			
4	208	109 104,10	6 301,10		208,30	102 594,70
5	220	2 347 715,94	2 146 235,08	0,00	12 946,99	188 533,87
6	224	222 587,01	222 587,01			
		11 001,07	11 001,07			
	Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS itp. (poz. 5-6)	233 588,08	233 588,08			
7	231	80 966,82	80 966,82			
	Razem zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (poz. 7)	80 966,82	80 966,82			
8	234	85,41	85,41			
9	249	55 278,81	15 171,60			40 107,21
10	301, 302	51 460,61	51 460,61			
	Razem zobowiązania inne (poz. 8-10)	106 824,83	66 717,62	0,00	0,00	40 107,21
	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe (138)	150 655,20			150 655,20	
II	FUNDUSZE SPECJALNE w tym					
11	Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	3 444 026,69			3 444 026,69	
12	Fundusz remontowy	63 638,61			63 638,61	
		3 380 388,08			3 380 388,08	
	RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	6 363 777,56	2 527 507,60		3 607 628,88	

Sporządzili:
Monika Dach, Mirosław Martyniuk, Marek Beń

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2025r

Lp.	Nieruchomość	Fundusz remontowy		Pożytki danej nieruchomości		Legalizacja wodomierzy		Konserwacja domofonów	
		Saldo		Saldo		Saldo		Saldo	
		01.01.2025r	31.12.2025r	01.01.2025r	31.12.2025r	01.01.2025r	31.12.2025r	01.01.2025r	31.12.2025r
<i>Lokale mieszkalne</i>									
1	Polna 11	27 961,66	-3 290,46			11,41	1 187,41		
2	Polna 12	-795 074,81	305,60			2 203,99	2 925,69		
3	Polna 13	-3 447,54	-4 644,51			-157,04	301,46		-129,94
4	Polna 14	87 434,28	91 495,51	148,44	148,44	455,87	2 207,87		
5	Polna 15	-6 691,34	-7 959,34			4 212,21	6 110,21	-34,07	-85,31
6	Polna 16	28 003,02	27 914,94			156,68	1 116,68	-381,93	-718,41
7	Polna 17	-11 152,69	-12 296,69	75,66	75,66	-666,80	557,20	409,85	-1111,17
8	Polna 18	-10 001,60	-11 628,43			125,95	1 325,95	-287,01	-329,92
9	Polna 20	68 703,39	80 171,46	78,00	78,00	2 473,59	3 433,59	1 314,16	1 106,77
10	Polna 21	56 065,82	69 877,89			14,62	974,62		
11	Polna 22	111 873,66	135 325,50	569,81	569,81	3 937,94	5 497,94	753,59	609,12
12	Polna 23	123 158,66	137 379,43	624,05	624,05	-3 716,09	-2 996,09		-20,51
13	Polna 24	145 855,21	161 251,23			-413,06	1 026,94	-255,01	-604,65
14	Polna 25	39 184,40	71 478,24	845,15	845,15	5 793,43	7 953,43	-288,53	-322,89
15	Polna 32	47 053,63	57 538,53	6,12	6,12	-128,18	618,32	1 480,20	1 645,46
16	Polna 34	110 308,24	100 293,74			11 715,78	16 227,78	2 122,84	1 311,99
17	Polna 36	205 702,42	247 047,87	195,01	195,01	4 968,76	-43 615,64	955,57	-343,61
18	Polna 38	71 010,21	88 725,26			-12 239,53	-9 517,53	3 714,10	1 967,06
19	Polna 32a	9 475,28	10 700,30			660,13	-248,67		
20	Piłsudskiego 51	127 648,11	133 481,51	620,90	620,90	-44,35	1 275,65	2 612,40	1 870,50
21	Piłsudskiego 53	113 291,05	136 826,65	2 453,69	2 453,69	75,12	1 395,12	1 832,95	1 516,55
22	Piłsudskiego 61	62 177,37	87 289,33			4 306,29	5 866,29	332,37	-392,66
23	Piłsudskiego 63	17 444,33	-36 733,87			4 497,73	6 177,73	-1 845,65	-1 725,65
24	Piłsudskiego 65	50 585,48	67 489,08			3 029,31	3 703,01	-423,51	-423,51
25	Listopadowa 15	18 769,80	19 810,60			4 868,51	6 548,51	1 825,27	960,99
26	Listopadowa 17	102 164,48	121 200,08			3 323,46	4 403,46	2 780,48	3 068,12
27	Piłsudskiego 78	-1 857,98	6 457,47			243,67	968,16	1 413,08	1 429,37
28	Piłsudskiego 80	102 103,98	9 823,71			63,95	1 677,95	-845,86	-730,42
29	Piłsudskiego 82	-9 995,20	-6 931,29			1 384,68	-16 527,43	-56,37	-337,98
30	Piłsudskiego 84	140 722,75	149 771,63			-10,79	1 464,21	318,26	-1 100,38
31	Piłsudskiego 86	-5 269,45	-10 288,79			-212,58	503,42	-513,40	-898,37
32	Piłsudskiego 88	74 314,93	91 213,21			3 293,93	4 733,93	633,72	580,07
33	Piłsudskiego 90	3 231,22	12 763,03			1 758,86	-17 721,60		
34	Piłsudskiego 94	23 653,68	36 618,58			6 668,32	8 972,32	83,33	-312,68
35	3-go Maja 2	178 944,08	207 864,20			-1 214,17	1 497,83	27,55	-3 408,92
36	3-go Maja 12a	116 927,11	123 043,91			263,17	1 463,17	1 059,05	424,20
37	3-go Maja 20	85 954,78	104 525,58	524,39	524,39	209,88	1 409,88	2 103,32	2 251,42
38	3-go Maja 22	64 737,75	88 298,15	727,54	727,54	5 317,97	-25 917,01	-1 158,46	-2 339,87
39	3-go Maja 24	38 093,26	45 001,26	114,54	114,54	-3 796,30	-3 076,30	-377,70	-1 385,36
40	Narutowicza 5	11 029,23	1 341,39			657,40	-6 311,93		-129,94
41	Narutowicza 25	44 458,59	58 099,10			2 753,72	3 521,72	-743,56	-1 107,78
42	Narutowicza 29	59 034,87	69 779,91			1 790,79	2 447,79	853,01	-32,42
43	Narutowicza 31	45 266,03	51 944,91			-500,64	411,36	-1 693,36	-2 108,36
44	Krucza 17	15 728,44	30 139,72			3 182,35	4 214,35	552,00	535,99
45	Ludna 20	9 505,09	13 396,29	478,96	478,96	-257,14	534,86	134,93	-162,98
46	Ludna 22	131 943,43	138 859,37	2 194,30	2 194,30	-1 060,10	187,90	224,00	133,96
47	Kilińskiego 1	45 005,06	42 950,06			-229,15	490,85	-1 037,18	-1 977,63
48	Zamojska 175E	1 718,29	12 458,41	432,92	432,92	-639,09	464,91		
	RAZEM LOKALE MIESZKALNE	1 972 752,46	3 046 179,26	10 089,48	10 089,48	59 134,46	-10 132,73	17 594,43	-1 829,75
<i>Lokale użytkowe</i>									
1	Ludna 20 - lok. użytkowe	13 083,36	15 547,68						
2	Ludna 22 - lok. użytkowe	18 606,17	21 973,67						
3	3-go Maja 2 - lok. użytkowe	59 720,30	67 262,10						
4	Narutowicza 31 - lok. użytkowe	1 849,14	2 063,94						
	RAZEM LOKALE UŻYTKOWE	93 258,97	106 847,39						
<i>Pozostałe</i>									
2	Fundusz remontowy mienia Spółdzielni			66 981,81	227 502,83				
	RAZEM	2 066 011,43	3 153 026,65	77 071,29	237 592,31	59 134,46	-10 132,73	17 594,43	-1 829,75

sporządziła: Anna Woźniak

	01.01.2025	31.12.2025
Wn	878 825,22	240 946,90
Ma	3 098 528,83	3 621 334,98
saldo	2 219 703,61	3 380 388,08

Tab. 8 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Lp.	Wyszczególnienie (numer konta)	Kwota należności ogółem wg stanu Na 31.12.2025	Niewymagalne	1 - 3 m-cy	3 - 6 m-cy	6 - 12 m-cy	Ponad 1 rok
1	200	36 261,43		10 095,92		5 249,68	20 915,83
2	202	45 808,93		40 487,85	5 321,08		
3	204	908 628,47		231 832,80	110 974,61	59 716,07	506 104,99
4	208	72 368,43		10 090,36	999,56	6 330,93	54 947,58
5	Razem z tytułu dostaw i usług (poz 1-4)	1 063 067,26	0,00	292 506,93	117 295,25	71 296,68	581 968,40
6	206	222 821,27				222 821,27	
7	234	430,21		430,21			
8	236	54 655,64				13 663,91	40 991,73
9	249	80 119,00					80 119,00
10	Razem inne (poz 5-8)	358 026,12	0,00	430,21	0,00	236 485,18	121 110,73
	220	0,00					
	223	0,00					
	Razem z tytułów budżetowych (poz 9-10)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	1 421 093,38	0,00	292 937,14	117 295,25	307 781,86	703 079,13
11	206	730 671,95					730 671,95
	RAZEM NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE (poz 11)	730 671,95	0,00	0,00	0,00	0,00	730 671,95
	RAZEM NALEŻNOŚCI	2 151 765,33	0,00	292 937,14	117 295,25	307 781,86	1 433 751,08

Sporządzili:
Monika Dach, Mirosław Martyniuk, Marek Beń

Tab.9 Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych i garaży.

Lp	Adres budynku	Kwota zadłużenia 31.12.2024r	Kwota zadłużenia 31.12.2025r
1	Garaże przy GZM (najem)	281,77	523,48
2	Polna 26 -garaże	173,84	11,91
3	Górna – garaż	0,00	0,00
4	Zamojska-garaże	0,00	0,00
	RAZEM GARAŻE	455,61	535,39
1	3-go Maja 2 użytkowe	11 676,50	9 324,83
2	Górna 31 użytkowe	2 016,16	6 709,86
3	Ludna 20 użytkowe	2 752,56	3 229,78
4	Ludna 22 użytkowe	8 903,37	1 530,03
5	Narutowicza 25 użytkowe	6 434,86	6 710,43
6	Narutowicza 29 użytkowe	6 179,90	3 439,93
7	Narutowicza 31 użytkowe	1 637,82	4 437,00
8	Narutowicza 31 użytkowe wolnostojące	220,77	440,10
9	Polna 16 użytkowe	1 650,45	3 548,56
10	Polna 19 użytkowe	181,13	348,38
11	Targowa 24 użytkowe	13 052,57	5 493,58
12	3-go Maja 12a użytkowe	37,52	61,06
	RAZEM LOKALE UŻYTKOWE	54 743,61	45 273,54
	RAZEM LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE	55 199,22	45 808,93

sporządziła:

Anna Woźniak

Tab. 10 Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych budynków mieszkalnych

Lp	Adres budynku	Kwota zadłużenia 31.12.2024	Kwota zadłużenia 31.12.2025
1	3-go Maja 2	38 306,54	13 099,07
2	3-go Maja 12a	6 343,08	6 563,43
3	3-go Maja 20	12 367,65	17 012,80
4	3-go Maja 22	33 191,32	19 410,41
5	3-go Maja 24	5 191,47	4 832,48
6	Górna 31	12 651,33	1 785,12
7	Kilińskiego 1	47 884,15	51 683,82
8	Krucza 17	4 598,21	5 400,87
9	Listopadowa 15	19 792,45	22 755,92
10	Listopadowa 17	6 718,36	6 995,49
11	Ludna 20	6 907,55	4 971,60
12	Ludna 22	4 156,16	3 210,58
13	Narutowicza 5	3 389,32	7 104,88
14	Narutowicza 25	188,21	1 320,36
15	Narutowicza 29	3 656,39	4 781,47
16	Narutowicza 31	9 534,19	18 600,65
17	Piłsudskiego 51	12 368,58	14 215,31
18	Piłsudskiego 53	12 136,04	11 881,95
19	Piłsudskiego 61	64 067,76	46 106,69
20	Piłsudskiego 63	56 928,81	56 757,58
21	Piłsudskiego 65	5 994,67	3 698,67
22	Piłsudskiego 78	30 674,26	24 552,49
23	Piłsudskiego 80	35 659,02	35 180,01
24	Piłsudskiego 82	3 297,69	4 294,01
25	Piłsudskiego 84	20 443,48	9 336,01
26	Piłsudskiego 86	7 931,63	1 531,75
27	Piłsudskiego 88	47 413,74	56 562,05
28	Piłsudskiego 90	9 688,05	17 790,14
29	Piłsudskiego 94	37 780,03	31 876,73
30	Polna 11	3 995,37	6 915,37
31	Polna 12	4 656,04	4 235,99
32	Polna 13	3 575,84	4 131,60
33	Polna 14	9 877,76	15 488,34
34	Polna 15	61 676,54	79 892,74
35	Polna 16	33 514,55	41 583,59
36	Polna 17	7 108,58	13 505,44
37	Polna 18	10 008,00	8 962,37
38	Polna 20	21 292,94	23 204,83
39	Polna 21	4 319,19	5 250,59
40	Polna 22	9 395,53	12 342,82
41	Polna 23	61 871,20	61 789,20
42	Polna 24	14 480,50	15 723,61
43	Polna 25	26 444,77	28 125,73
44	Polna 32	2 662,51	9 322,65
45	Polna 34	7 502,99	12 873,46
46	Polna 36	32 059,86	40 811,85
47	Polna 38	49 162,96	15 481,08
48	Polna 32 a	6 061,62	3 585,67
49	Zamojska 175 E	4 451,46	2 089,20
	RAZEM LOKALE MIESZKALNE	933 378,35	908 628,47

Tab. 13 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynków mieszkalnych na 31.12.2025 rok

Nieruchomość	Wynik za lata poprzednie	Podział nadwyżki bilansowej za 2024r zgodnie z Uchwałą WZ nr 7/2025 z dnia 04.07.2025r.	Pożytki za 2024r. zgodnie z Uchwałą WZ nr 7/2025 z dnia 04.07.2025r.	Poniesione koszty za 2025 rok	Wpływy za 2025 rok	Różnica między kosztami a wpływami za 2025r	Razem na 31.12.2025r poz.2+poz.3+p oz.4+poz.7
1	2	3	4	5	6	7	8
Polna 11	-2 848,86	2 446,53		49 712,20	43 976,28	-5 735,92	-6 138,25
Polna 12	2 139,85	2 599,89		47 731,35	37 012,64	-10 718,71	-5 978,97
Polna 13	-553,01	3 005,55		56 725,77	51 212,64	-5 513,13	-3 060,59
Polna 14	1 693,31	3 736,76		72 548,87	63 591,48	-8 957,39	-3 527,32
Polna 15	-1 325,27	3 822,09		69 061,84	80 527,92	11 466,08	13 962,90
Polna 16	-1 093,63	1 865,87		36 449,84	37 894,68	1 444,84	2 217,08
Polna 17	-3 065,80	2 496,05		52 173,28	49 121,04	-3 052,24	-3 621,99
Polna 18	-1 877,21	2 413,24		48 868,24	48 185,31	-682,93	-146,90
Polna 20	-1 679,97	3 154,39		70 509,59	68 785,47	-1 724,12	-249,70
Polna 21	-2 144,09	3 158,86		65 808,45	60 724,05	-5 084,40	-4 069,63
Polna 22	812,52	5 325,42	307,55	97 397,69	84 491,76	-12 905,93	-6 460,44
Polna 23	-4 305,64	5 525,48	427,33	97 476,61	87 812,55	-9 664,06	-8 016,89
Polna 24	-11 684,71	5 535,42		108 614,62	96 413,99	-12 200,63	-18 349,92
Polna 25	-312,86	7 212,36	283,31	107 036,94	97 525,20	-9 511,74	-2 328,93
Polna 32	-3 870,50	2 055,74		37 870,93	31 847,56	-6 023,37	-7 838,13
Polna 34	643,85	5 554,10		109 050,10	105 234,84	-3 815,26	2 382,69
Polna 36	-6 814,84	9 393,12	841,86	165 380,96	162 013,17	-3 367,79	52,35
Polna 32a	-847,13			8 011,02	6 433,74	-1 577,28	-2 424,41
Polna 38	-9 081,53	7 217,76		121 140,39	129 633,04	8 492,65	6 628,88
3-go Maja 2	11 071,12	6 973,74	1 128,06	108 230,34	86 847,14	-21 383,20	-2 210,28
3-go Maja 12a	-6 771,68	4 131,17		78 665,30	76 867,77	-1 797,53	-4 438,04
3-go Maja 20	-2 941,18	4 137,38	356,11	80 458,94	76 273,68	-4 185,26	-2 632,95
3-go Maja 22	135,16	10 829,91	655,61	177 373,44	152 586,48	-24 786,96	-13 166,28
3-go Maja 24	-1 450,62	2 639,25	420,85	54 039,10	50 785,62	-3 253,48	-1 644,00
Piłsudskiego 51	-2 880,92	5 323,68	905,67	113 788,44	103 853,34	-9 935,10	-6 586,67
Piłsudskiego 53	12 677,48	4 748,50	3 604,12	111 853,80	99 210,36	-12 643,44	8 386,66
Piłsudskiego 61	-18 661,93	6 964,08	494,86	148 942,15	127 145,31	-21 796,84	-32 999,83
Piłsudskiego 63	-932,68	6 468,98	922,03	136 550,41	132 787,92	-3 762,49	2 695,84
Piłsudskiego 65	-9 866,01	4 296,09		96 508,73	96 966,87	458,14	-5 111,78
Piłsudskiego 78	-1 957,52	3 444,55		66 029,08	65 878,04	-151,04	1 335,99
Piłsudskiego 80	-2 657,06	5 107,94		90 595,37	89 681,28	-914,09	1 536,79
Piłsudskiego 82	1 180,26	3 924,59		84 286,89	75 043,08	-9 243,81	-4 138,96
Piłsudskiego 84	2 405,72	3 876,02		69 525,44	60 645,72	-8 879,72	-2 597,98
Piłsudskiego 86	574,53	2 170,08		50 926,24	46 757,40	-4 168,84	-1 424,23
Piłsudskiego 88	-3 834,67	4 216,92		75 276,13	73 537,92	-1 738,21	-1 355,96
Piłsudskiego 90	4 949,99	3 283,05	85,47	58 016,07	57 404,28	-611,79	7 706,72
Piłsudskiego 94	-2 023,21	2 895,20		59 855,75	57 066,09	-2 789,66	-1 917,67
Górna 31	7 405,40			82 215,08	82 194,08	-21,00	7 384,40
Kilińskiego 1	-2 047,09	2 409,14		59 481,49	60 043,92	562,43	924,48
Krucza 17	-951,83	3 491,30		59 356,63	55 828,92	-3 527,71	-988,24
Listopadowa 15	-5 169,45	7 240,87		120 533,49	111 776,04	-8 757,45	-6 686,03
Listopadowa 17	-6 089,10	3 811,70		91 778,96	82 906,98	-8 871,98	-11 149,38
Ludna 20	-1 461,60	2 058,13		36 869,06	34 334,88	-2 534,18	-1 937,65
Ludna 22	9 535,78	3 383,49	1 978,64	48 750,65	44 197,92	-4 552,73	10 345,18
Narutowicza 5	11 515,55	2 174,16		38 413,60	31 378,44	-7 035,16	6 654,55
Narutowicza 25	3 197,31	3 271,67		49 457,47	50 240,28	782,81	7 251,79
Narutowicza 29	4 762,06	2 262,56		36 328,84	33 230,64	-3 098,20	3 926,42
Narutowicza 31	9 760,65	2 878,97	1 333,86	45 168,82	41 397,36	-3 771,46	10 202,02
Zamojska 175	-13 822,96	2 065,59	504,17	52 005,13	51 553,98	-451,15	-11 704,35
Razem	-50 564,02	196 997,34	14 249,50	3 802 849,53	3 550 859,10	-251 990,43	-91 307,61

sporządziła: Izabela Kreszczuk-Słiwa

Tab. 14 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokali użytkowych i garaży na 31.12.2025 rok

Nieruchomość	Lokale użytkowe						Garaże							
	Wynik za lata poprzednie lokale użytkowe	Podział nadwyżki bilansowej za 2024r zgodnie z Uchwałą WZ nr 7/2025 z dnia 04.07.2025r.	Pożytki za 2024r zgodnie z Uchwałą WZ nr 7/2025 z dnia 04.07.2025r.	Poniesione koszty za 2025 rok	Wpływy za 2025 rok	Różnica między kosztami a wpływami za 2025r	Razem lokale użytkowe na 31.12.2025r poz.2+ poz.3+ poz.4+ poz.7	Wynik za lata poprzednie garaże	Podział nadwyżki bilansowej za 2024r zgodnie z Uchwałą WZ nr 7/2025 z dnia 04.07.2025r.	Pożytki za 2024r zgodnie z Uchwałą WZ nr 7/2025 z dnia 04.07.2025r.	Poniesione koszty za 2025 rok	Wpływy za 2025 rok	Różnica między kosztami a wpływami za 2025r	Razem garaże na 31.12.2025r poz.9+ poz.10+ poz.11+ poz.14
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Polna 26 garaże							0,00	706,00	210,53		3 281,50	2 695,68	-585,82	330,71
3-go Maja 2	4 634,90	1 500,19	242,67	19 149,69	12 749,64	-6 400,05	-22,29						0,00	0,00
Górna 31 garaże							0,00	591,16	35,09		628,87	554,88	-73,99	552,26
Ludna 20	982,76	417,26		7 610,48	6 167,19	-1 443,29	-43,27						0,00	0,00
Ludna 22	7 250,02	671,26	392,55	16 011,22	14 969,52	-1 041,70	7 272,13						0,00	0,00
Narutowicza 31	536,52	52,32	24,24	595,69	698,64	102,95	716,03						0,00	0,00
Zamojska 175E							0,00	-1 047,09	116,01	28,32	2 599,39	2 506,68	-92,71	-995,47
3-go Maja 12a	295,19			1 413,41	1 413,84	0,43	295,62						0,00	0,00
RAZEM	13 699,39	2 641,03	659,46	44 780,49	35 998,83	-8 781,66	8 218,22	250,07	361,63	28,32	6 509,76	5 757,24	-752,52	-112,50

sporządziła: Iwabela Kresczank-Sliwa