WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM" w Olsztynie
za rok 2025

1. Nazwa , siedziba i adres: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „ DOM"**

10-691 Olsztyn, ul. Gębika 17/1

NIP **739-020-40-55** REGON **004442077** PKD **6832B** KRS **0000172926**

2. Sąd rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

3. Forma organizacyjno – prawna: Spółdzielnia

4. Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z §5 statutu i wpisem do KRS jest:

-zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- budowanie lub nabywanie budynków wielorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, w zakresie odpłatnej pomocy organizacyjno-prawnej,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5. Jednostka powołana została w dniu 10.11.1988 r. Czas trwania działalności jest nieograniczony.

6. Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

7. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W skład Spółdzielni nie wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

8. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

9. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późn. zm.
Wartość początkowa środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujęto w księgach w wysokości cen nabycia lub kosztu wytworzenia.
Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Amortyzacja pozostałych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 5000,00 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się przez okres 5 lat.

W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.
Materiały, towary, składniki rzeczowego majątku obrotowego są ujmowane w ewidencji w cenach zakupu.

10. Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

11. Sprawozdanie finansowe obejmuje:

– bilans na dzień 31.12.2025 r.,

– rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

– informację dodatkową.

12. Do rocznego sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok 2025

CZĘŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1. 1. Aktywa trwałe

Na wykazane w bilansie aktywa trwałe o wartości netto 13 516 408,70 zł

składają się :

1) Wartości niematerialne i prawne 0,00 zł
2) Rzeczowe aktywa trwałe (tabela) 13 516 408,70 zł
3) Należności długoterminowe - nie występują

Na wartości niematerialne i prawne składają się licencje oprogramowania komputerowego o wartości początkowej 23 976,88 zł umorzone w 100%.

W roku 2025 zmniejszono wartość środków trwałych o lokale wyksięgowane w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych o wartości początkowej 301395,45 zł i dotychczasowym umorzeniu 129877,81 zł , wartość umorzenia rocznego wyniosła 285170,76 zł.

Szczegóły przedstawia tabela.

Zmiany w środkach trwałych w 2025 roku	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**579 985,03 zł**	**21 307 019,08 zł**	**278 599,48 zł**	**0,00 zł**	**16 930,20 zł**	**22 182 533,79 zł**
Zwiększenia, w tym:	691 430,14 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	691 430,14 zł
- nabycie	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- inne	691 430,14 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**691 430,14 zł**
Zmniejszenia, w tym:	3 987,16 zł	301 395,45 zł	5 128,36 zł	0,00 zł	0,00 zł	**310 510,97 zł**
- likwidacja	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- aktualizacja wartości	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- sprzedaż	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- inne	3 987,16 zł	301 395,45 zł	5 128,36 zł	0,00 zł	0,00 zł	**310 510,97 zł**
Wartość brutto na koniec okresu	**1 267 428,01 zł**	**21 005 623,63 zł**	**273 471,12 zł**	**0,00 zł**	**16 930,20 zł**	**22 563 452,96 zł**
Umorzenie na początek okresu	**0,00 zł**	**8 543 958,79 zł**	**277 989,70 zł**	**0,00 zł**	**14 672,84 zł**	**8 836 621,33 zł**
Umorzenia bieżące - zwiększenia	0,00 zł	342 561,96 zł	609,78 zł	0,00 zł	2 257,36 zł	**345 429,10 zł**
Zmniejszenia, w tym:	0,00 zł	129 877,81 zł	5 128,36 zł	0,00 zł	0,00 zł	**135 006,17 zł**
- likwidacja	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- sprzedaż	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	**0,00 zł**
- inne	0,00 zł	129 877,81 zł	5 128,36 zł	0,00 zł	0,00 zł	**135 006,17 zł**
Umorzenie na koniec okresu	**0,00 zł**	**8 756 642,94 zł**	**273 471,12 zł**	**0,00 zł**	**16 930,20 zł**	**9 047 044,26 zł**
Wartość księgowa netto	**1 267 428,01 zł**	**12 248 980,69 zł**	**0,00 zł**	**0,00 zł**	**0,00 zł**	**13 516 408,70 zł**
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)		43%	100%		100%	39%

1.2. Grunty wcześniej w wieczystym użytkowaniu w tabeli

Grunty , za które jest wnoszona opłata przekształceniowa i wugr - stan na na 31.12.2025 r.

nieruchomość	powierzchnia gruntu nieruchomości m2	powierzchnia gruntu nieruchomości SM m2 stan na 01.01.2025	udział SM DOM na 31.12.2025	powierzchnia gruntu należąca do SM DOM- stan na 31.12.2025 - m2
Polna 1ab	3 464,00	661,28	0,19	661,28
Polna 1ab garaż		173,55	0,05	173,55
Polna 1cde	3 943,00	997,97	0,25	997,58
Polna 1cde garaż		171,13	0,04	158,90
Wilczyńskiego 11,13	5 214,00	3 858,36	0,72	3 769,72
Gębika 65	1 198,00	702,03	0,59	702,03
Gębika 67	829,00	543,82	0,66	543,82
Gębika 69	728,00	504,50	0,69	504,50
Gębika 81	738,00	345,38	0,47	344,65
Janowicza plac wugr	1 540,00	1 540,00	1,00	1 540,00
	17 654,00	**9 498,02**		**9 396,03**

1.3. Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu – nie występują.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli - nie występują.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – nie dotyczy spółdzielni.

1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy podstawowych, zapasowych – tabela.

Kapitał (fundusz) podstawowy	**2025**	**2024**
1. Wysokość kapitału podstawowego	**12 292 707,80 zł**	**12 589 399,57 zł**

Kapitał (fundusz) zapasowy - zasobowy i udziałowy	**2025**	**2024**
Stan na początek okresu	**334 521,87 zł**	**334 082,38 zł**
zwiększenia	14 705,81 zł	0,00 zł
- dopłaty wspólników	0,00 zł	0,00 zł
- z podziału zysku	14 705,81 zł	439,49 zł
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00 zł	0,00 zł
- z innych odpisów	0,00 zł	0,00 zł
- ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	0,00 zł	0,00 zł
zmniejszenia	0,00 zł	0,00 zł
- pokrycie straty	0,00 zł	0,00 zł
- inne	0,00 zł	0,00 zł
Stan na koniec okresu	**349 227,68 zł**	**334 082,38 zł**

W roku obrotowym fundusz podstawowy został zmniejszony o wartość umorzenia budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz o wartość funduszy lokali, na których została ustanowiona odrębna własność.

1.7. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty

zysk netto w wysokości 78 987,44 złotych proponuje się przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego spółdzielni zgodnie z prawem spółdzielczym (art.76).

1.8. Dane o stanie rezerw – nie występują.

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość aktywów	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2025
Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Inwestycje długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zapasy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Należności krótkoterminowe	41 906,24 zł	7 407,91 zł	0,00 zł	41 906,24 zł	7 407,91 zł
Inne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Razem	41 906,24 zł	7 407,91 zł	0,00 zł	41 906,24 zł	7 407,91 zł

1.10. Podział zobowiązań wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty:

Struktura zobowiązań - z wyłączeniem rezerw i funduszy specjalnych

lp	wyszczególnienie	stan na 01.01.2025	stan na 31.12.2025
	ogółem	545 378,94 zł	1 186 100,36 zł
1	do 1 roku	545 378,94 zł	768 528,31 zł
2	do 2 lat		36 204,15 zł
3	do 2038 roku w ratach opłata przekształceniowa		380 959,90 zł

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Rozliczenia międzyokresowe kosztów w wysokości **119 902,64 zł**

dotyczą:

- ubezpieczenia mienia I-VI 2026 r. 5 213,00 zł
- koszty zapłacone w 2025 r. za 2026 r. 11 273,41 zł

- podatek VAT naliczony z XII 2025 do odliczenia w 2026 r. 2 516,75 zł
- koszty opłat administracyjnych do zapłacenia w następnych latach 648,50 zł
- GZM – nadwyżka kosztów nad zaliczkami c. o. 80 939,04 zł
- GZM – nadwyżka kosztów nad zaliczkami gaz 7 365,03 zł
- GZM – ujemny wynik na nieruchomościach 11 946,91 zł

Rozliczenia międzyokresowe przychodów 165 207,11 zł

z tego:

– GZM – media c.o. nadwyżka zaliczek nad kosztami 114 754,97 zł

– GZM – media c.o. gaz nadwyżka zaliczek nad kosztami 2 645,67 zł

– GZM –dodatni wynik na nieruchomościach 47 806,48 zł

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki – nie występują

1.13. Zobowiązania warunkowe – nie występują

CZĘŚĆ II - Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1. Porównawczy rachunek zysków i strat Spółdzielni w roku 2025 wykazuje następujące wielkości:

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	5 857 022,94 zł
1) przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	5 415 847,66 zł
2) przychody netto ze sprzedaży produktów	441 175,28 zł
3) przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	–

w tym sprzedaż krajowa 5 857 022,94 zł.

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących zapasy - nie występują

2.4. Zaniechanie działalności w roku 2025 - nie występuje.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto .

	2025	2024
ZYSK / STRATA brutto	**84 400,44**	**18 523,81**
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	**68 923,04**	**41 184,07**
- odpis aktualizujący należności	7 407,91	8 786,28
- opłaty karne na rzecz budżetu	0	0
- odsetki do zapłaty	0	0
- inne koszty (n.k.u.p.)	3 639,85	3 972,19
odpis na fundusz remontowy garaże mienie wspólne	57 875,28	28 425,60
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	**26 259,49**	**0**
- zapłacone odsetki	0	0
wydatki remontowe mienie wspólne	26 259,49	
- różnice kursowe dotyczące	0	0
Przychody księgowe nie zaliczane do podatkowych	**42 771,87**	**17 281,52**
- nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi	0	0
- rozwiązanie rezerwy na należności	41 906,24	9 963,65
-odszkodowanie	0	0
- inne	865,63	
- zasądzone odsetki budżetowe	0	0
Przychody podatkowe nie zaliczone do księgowych	**0**	**0**
- odsetki uzyskane	0	0
Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	24 152,71	**7 317,87**
- 50% straty roku	0,00	0,00
-wynik na GZM	24 152,71	7 317,87
Podstawa opodatkowania	**60 139,00**	**42 426,00**
Podatek dochodowy bieżący	**5 413,00**	**3 818,00**
Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony	0	0
Podatek stanowiący zobowiązanie, wykazany w rachunku zysków i strat	**5 413,00**	**3 818,00**

2.6. Dane o kosztach rodzajowych zawarte w rachunku zysków i strat –wariant porównawczy.

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby nie wystąpiły.

2.8. Poniesione w roku obrotowym nakłady na niefinansowe aktywa trwałe - nie wystąpiły.

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych - zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

2.10. Wyniki na nieruchomościach będących w zasobach spółdzielni.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW NA NIERUCHOMOŚCIACH Spółdzielni Mieszkaniowej "DOM" w Olsztynie na 31.12.2025 roku.

Lp	Nieruchomość	wyniki na nieruchomościach eksploatacja na 31.12.2025	fundusz remontowy Stan na 31.12.2025	zadłużenie czynszowe na 31.12.2025	WYNIK +FR pomniejszony o zadłużenie na (3+4-5) 31.12.2025
1	2	3	4	5	6
1	Bajkowa 1	2 621,02 zł	56 751,47 zł	-86,40 zł	59 458,89 zł
2	Gębika 15	-33,62 zł	36 457,86 zł	-3 200,50 zł	39 624,74 zł
3	Gębika 17	-406,21 zł	-7 310,94 zł	-2 516,54 zł	-5 200,61 zł
4	Gębika 19	1 606,74 zł	22 578,58 zł	-7 980,36 zł	32 165,68 zł
5	Gębika 21	281,01 zł	12 173,32 zł	-3 434,24 zł	15 888,57 zł
6	Gębika 51	-868,56 zł	11 381,51 zł	-1 155,49 zł	11 668,44 zł
7	Gębika 53	-83,04 zł	15 134,06 zł	-7 939,18 zł	22 990,20 zł
8	Gębika 55	1 050,70 zł	60 594,89 zł	-8 265,53 zł	69 911,12 zł
9	Gębika 57	1 898,76 zł	-1 360,76 zł	-952,55 zł	1 490,55 zł
10	Gębika 59	1 021,85 zł	8 269,05 zł	-4 012,46 zł	13 303,36 zł
11	Gębika 61	-554,25 zł	684,99 zł	-783,76 zł	914,50 zł
12	Gębika 63	918,71 zł	66 480,10 zł	-1 474,25 zł	68 873,06 zł
13	Gębika 65	4 382,54 zł	-3 174,30 zł	-9 954,50 zł	11 162,74 zł
14	Gębika 67	4 510,85 zł	-44 275,47 zł	-10 438,10 zł	-29 326,52 zł
15	Gębika 69	4 221,71 zł	11 604,19 zł	-8 667,04 zł	24 492,94 zł
16	Gębika 71	-1 689,57 zł	42 889,40 zł	-9 269,49 zł	50 469,32 zł
17	Gębika 73	-501,23 zł	-6 708,37 zł	412,25 zł	-7 621,85 zł
18	Gębika 75	591,65 zł	58 653,37 zł	-5 091,94 zł	64 336,96 zł
19	Gębika 77	357,72 zł	9 311,97 zł	-3 817,97 zł	13 487,66 zł
20	Gębika 79	1 799,18 zł	-21 049,75 zł	-5 710,91 zł	-13 539,66 zł
21	Gębika 81	3 252,21 zł	6 763,09 zł	-2 412,64 zł	12 427,94 zł
22	Gębika 83	1 459,24 zł	60 402,65 zł	-7 506,15 zł	69 368,04 zł
23	Gębika 85	-475,05 zł	-6 969,85 zł	-2 398,76 zł	-5 046,14 zł
24	Janowicza 15	-1 127,03 zł	-94 543,33 zł	-25 123,98 zł	-70 546,38 zł
25	Janowicza 17	-19,65 zł	-112 492,63 zł	-7 510,58 zł	-105 001,70 zł
26	POLNA 1AB	-3 009,63 zł	35 792,94 zł	-35 562,34 zł	68 345,65 zł
27	POLNA 1CDE	2 341,02 zł	51 598,54 zł	-41 043,61 zł	94 983,17 zł
28	Wilczyńskiego 11,13	15 491,57 zł	47 871,25 zł	6 070,72 zł	57 292,10 zł
29	Nienackiego Garaże	-3 179,07 zł	69 608,14 zł	-1 096,43 zł	67 525,50 zł
30	mienie wspólne		101 195,06 zł		101 195,06 zł
Razem:		**35 859,57 zł**	**488 311,03 zł**	**-210 922,73 zł**	**735 093,33 zł**

Olsztyn, dn. 31.03.2026 r.

CZĘŚĆ III - <u>Informacje pozostałe dotyczące działalności Spółdzielni</u>

1. Informacje o sprawach osobowych

   Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 5,5 osób w przeliczeniu na pełne etaty.

   Zatrudnienie na koniec roku 2025 wynosiło 5 osób.

2. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym -nie wystąpiły.

3. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym – nie dotyczy.

4. Informacje o konsolidacji sprawozdań finansowych – nie dotyczy.

5. Informacje dotyczące połączenia spółek – nie dotyczy.

Sporządził: Iwona Łukaszewicz Zarząd: Grzegorz Osowski

Olsztyn, dn. 31.03.2026 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DOM" w Olsztynie
BILANS na dzień 31.12.2025

AKTYWA	31.12.2024	31.12.2025
A. AKTYWA TRWAŁE	**13 345 912,46**	**13 516 408,70**
I. Wartości niematerialne i prawne	**0,00**	**0,00**
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	**13 345 912,46**	**13 516 408,70**
1. Środki trwałe	**13 345 912,46**	**13 516 408,70**
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	579 985,03	1 267 428,01
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 763 060,29	12 248 980,69
c) urządzenia techniczne i maszyny	609,78	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	2 257,36	0,00
2. Środki trwałe w budowie	**0,00**	**0,00**
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	**0,00**	**0,00**
III. Należności długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Nieruchomości	0,00	0,00

2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**0,00**	**0,00**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**858 898,12**	**1 044 132,73**
I. Zapasy	**0,00**	**0,00**
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	**21 547,41**	**45 177,36**
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	21 547,41	45 177,36
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	-9 047,58	14 294,37
- do 12 miesięcy	-9 047,58	14 294,37
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	18,00	0,00
c) inne	16 544,72	16 850,72
d) dochodzone na drodze sądowej	14 032,27	14 032,27
III. Inwestycje krótkoterminowe	**662 120,80**	**879 052,73**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	662 120,80	879 052,73
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00

- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	662 120,80	879 052,73
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	662 120,80	879 052,73
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**175 229,91**	**119 902,64**
SUMA AKTYWÓW	**14 204 810,58**	**14 560 541,43**

PASYWA	**31.12.2024**	**31.12.2025**
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**12 938 627,25**	**12 720 922,92**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	**12 589 399,57**	**12 292 707,80**
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	**0,00**	**0,00**
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	**0,00**	**0,00**
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	**334 521,87**	**349 227,68**
V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	**0,00**	**0,00**
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	**0,00**	**0,00**
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	**0,00**	**0,00**
VIII. Zysk (strata) netto	**14 705,81**	**78 987,44**
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	**0,00**	**0,00**
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**1 266 183,33**	**1 839 618,51**
I. Rezerwy na zobowiązania	**0,00**	**0,00**
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**1 123 436,98**	**1 674 411,39**
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	545 378,94	1 186 100,36
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	411 191,34	450 953,15
- do 12 miesięcy	411 191,34	450 953,15
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	79 293,21	245 492,53
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	35 975,99	36 286,48
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	18 918,40	453 368,20
3. Fundusze specjalne	578 058,04	488 311,03
IV. Rozliczenia międzyokresowe	**142 746,35**	**165 207,12**
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	142 746,35	165 207,12
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	142 746,35	165 207,12
SUMA PASYWÓW	**14 204 810,58**	**14 560 541,43**

Olsztyn, 31.03.2026 r.

Iwona Małgorzata Łukaszewicz
sporządził sprawozdanie

Grzegorz Osowski
zatwierdził

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DOM" w Olsztynie
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01-31.12.2025 rok

	2024	2025
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	**5 631 786,47**	**5 793 365,78**
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 870 143,39	5 857 022,94
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-238 356,92	-63 657,16
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	**5 611 925,17**	**5 740 727,97**
I. Amortyzacja	9 239,04	9 565,94
II. Zużycie materiałów i energii	3 215 063,71	3 303 222,45
III. Usługi obce	1 019 921,19	1 089 704,96
IV. Podatki i opłaty, w tym:	134 554,57	108 525,04
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	605 270,67	596 126,32
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	124 286,54	131 480,46
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	503 589,45	502 102,80
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	**19 861,30**	**52 637,81**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**13 650,41**	**59 932,48**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	13 650,41	59 932,48
E. Pozostałe koszty operacyjne	**14 968,11**	**27 883,98**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 786,28	0,00
III. Inne koszty operacyjne	6 181,83	27 883,98
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	**18 543,60**	**84 686,31**
G. Przychody finansowe	**0,00**	**731,11**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	731,11
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	**19,79**	**1 016,98**
I. Odsetki, w tym:	19,79	1 016,98
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	**18 523,81**	**84 400,44**
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	**0,00**	**0,00**
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	**18 523,81**	**84 400,44**
L. Podatek dochodowy	**3 818,00**	**5 413,00**
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	**0,00**	**0,00**
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	**14 705,81**	**78 987,44**

Olsztyn, 31.03.2026 r.

Iwona Łukaszewicz
sporządził sprawozdanie

Grzegorz Osowski
zatwierdził