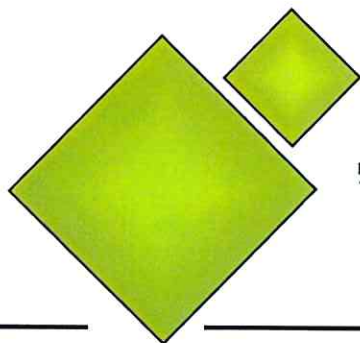


Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Sympatyczna”

94-058 Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 4

E- mail: sekretariat@sympatyczna.eu

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK 2025



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sympatyczna”

94-058 Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 4
E- mail: sekretariat@sympatyczna.eu

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025

1.
 - 1) Nazwa Spółdzielni:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „SYMPATYCZNA”
 - 2) Siedziba Spółdzielni:
Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 4
 - 3) Podstawowy przedmiot działalności:
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz budowa domów mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży i wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, roboty wykończeniowe, wykonywanie instalacji budowlanych.
 - 4) Organ rejestrowy:
Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego I Sekcja nr KRS 0000121973
2. Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku.
3. W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne samodzielnie sporządzające sprawozdania finansowe.
4. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia zagrażające działalności Spółdzielni w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.
5. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie z inną spółdzielnią.
6. Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych w Ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości z tym, że:

1) Środki trwałe – wycena wg cen nabycia – wartość początkowa

Wartość początkową środków trwałych zmniejsza się do wartości netto o odpisy (amortyzacyjno-umorzeniowe).

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne kontrolowane przez Spółdzielnię, o wartości początkowej nieprzekraczającej kwoty 1.000,00 zł mogą być zaliczone do środków trwałych niskocennych.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych zalicza się do kosztów materiałów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej do 10.000,00 zł mogą być ewidencjonowane jako środek trwały.

Każdy środek trwały i wartość niematerialna i prawna z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT).

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości do 10.000,00 zł netto amortyzowane są jednorazowo w momencie oddania do używania.

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej wartości 10.000,00 zł netto podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbytu lub stwierdzono ich niedobór.

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

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne niskocenne umarzane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.

Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się w czasie zgodnie z okresem amortyzacji.

Do środków trwałych zaliczono wartość wieczystego użytkowania gruntów z jednoczesnym zwiększeniem funduszu zasobowego Spółdzielni. Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu zgodnie z Zakładowym Planem Kont tj. w wysokości 1,5% w skali roku w ciężar funduszu zasobowego Spółdzielni.

2) Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne obejmują:

- a) oprogramowanie komputerów,
- b) prawa do licencji.

Wartość początkowa w cenie nabycia. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przez okres nie krótszy niż:

- a) od licencji (sublicencji) na programy komputerowe oraz od praw autorskich - 24 miesiące;
- b) od pozostałych wartości niematerialnych i prawnych - 60 miesięcy.

Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Podlegają one umorzeniu w ciężar funduszy zasobów mieszkaniowych.

Wycena pozostałych aktywów i pasywów

1. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
2. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
3. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
4. Zapasy materiałów i towarów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.
5. Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen nabycia.
6. Rozchód materiałów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą:
 - a) "pierwsze weszło, pierwsze wyszło" (FIFO), lub
 - b) szczegółowej identyfikacji.
7. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub wartości rynkowej.
Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się w wartości godziwej.
8. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady

ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

9. Spółdzielnia prowadzi ewidencję pozabilansową naliczonych odsetek. Są one ewidencjonowane w księgach rachunkowych w momencie zapłaty i odnoszone w pozostałe przychody finansowe.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od egzekucji odsetek.

10. Udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli do kwoty głównej dolicza się należne odsetki za okres objęty sprawozdaniem finansowym, choćby nie stały się jeszcze wymagalne. Wartość udzielonych pożyczek korygują odpisy aktualizujące ich wartość.

11. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.

12. Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

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

14. Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze oraz niewykorzystane urlopy pracownicze.

Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz kapitału podstawowego.

15. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi Spółdzielnia nie ma pełnej kontroli).

Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie Spółdzielni, które powstaje na skutek przyszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości.

Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów

1. Rozliczenia czynne międzyokresowe kosztów polegają na aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych i rozliczane są:

- a) proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą,
- b) jednorazowo w przypadku rozliczeń wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Do czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów należą między innymi:

- a) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach,
- b) koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- c) koszty energii opłaconej z góry,
- d) koszty ubezpieczeń majątkowych,
- e) koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- f) podatek od nieruchomości,
- g) odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
- h) naliczone z góry odsetki od kredytów i pożyczek,
- i) naliczone z góry inne koszty finansowe,
- j) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
- k) inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty na targi itp.).

3. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- a) z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
- b) z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo, że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.:
 - koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych w następnych okresach sprawozdawczych,
 - koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego,
 - pozostałe uzasadnione ryzykiem gospodarczym i zwyczajami handlowymi.

4. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach, oraz otrzymane zaliczki na poczet wartości sprzedawanych przez Spółdzielnię lokali.

Zasady ustalania odpisów aktualizujących

1. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności z tytułu świadczonych usług oraz należności z tytułu opłat za lokale użytkowe w najmie, po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności oraz po uwzględnieniu:

- a) przyczyny zwłoki w opłatach,
- b) czasu zalegania z opłatami,
- c) wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.

2. Okres, który obliguje do utworzenia odpisów aktualizujących należności nieposiadających zabezpieczenia, wynosi 6 miesięcy.

3. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących należności posiadających zabezpieczenie, tj. na należności w opłatach za mieszkania do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

4. Należności podlegają odpisom aktualizującym w przypadku:

- a) posiadania należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości do wysokości nie objętych gwarancją lub innym zabezpieczeniem zgłoszonym likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- b) posiadania należności od dłużników co do których oddalony został wniosek o ogłoszeniu upadłości, a majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w pełnej wysokości należności,
- c) dysponowania należnościami kwestionowanymi przez dłużników lub gdy dłużnicy zalegają z ich zapłatą natomiast ocena sytuacji majątkowej i finansowej danego dłużnika wskazuje, że ściągnięcie należności w kwocie umownej nie jest możliwe do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem spłaty należności,
- d) posiadania należności stanowiących równowartość kwot je podwyższających w stosunku, do których dokonano uprzednio odpisów aktualizujących w wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- e) posiadania należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa ich nieściągalności, w przypadkach uzasadnionych rodzajem prowadzonej działalności albo strukturą odbiorców w wysokości wiarygodnie oszacowanych kwot odpisów na nieściągalne należności.

5. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

6. Należności przedawnione lub nieściągalne zmniejszają uprzednio dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, natomiast w przypadkach gdy nie wystąpiła ich aktualizacja lub dokonano jej w niepełnej wysokości, należności te zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

7. Ustanie przyczyny powodującej dokonane uprzednio odpisy aktualizujące wartość należności powoduje zmniejszenie w wartości całego lub częściowego odpisu

aktualizującego wartość danej należności oraz związane z tym zwiększenie pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych

Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm., która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg. art. 6 ust.1 usm.).

1.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:

- a) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- b) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.

1.3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1.4. Wynik z działalności, o której mowa w pktach 1.2 i 1.3. Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.

1.5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:

- a) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali
- b) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
- c) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
- d) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).

1.6. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)” – poz. K. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art. 6 ust. 1 usm. jako:

- a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta 647 – „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości” wg. dekretu: 647/490

lub

b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta 845- „rozliczenia międzyokresowe przychodów” wg. dekretu: 860/ 845.

1.7. Aktywowanie z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów należy dokonać pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni poprzez:

a) zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do kosztów roku następnego, zapisem:

- Wn konto 500 - „Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”

- Ma konto 647 - „Rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”,

b) zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:

- Wn konto 845 - „Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”

- Ma konto 700 - „Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”.

2. Wynik z gospodarki mediami

2.1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

a) energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),

b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

2.2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

2.3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

2.4. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków i energii cieplnej odbywa się poprzez:

konta zespołu 2...

a) rozrachunki z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków ,

b) rozrachunki z tytułu zużycia energii cieplnej ,

c) opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków,

d) opłaty na pokrycie kosztów zużycie energii cieplnej.

2.5. Zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dla lokali mieszkalnych dotyczą także lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali lub odrębnej własności.

3. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdp.

3.1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez zestawienie wszystkich przychodów i kosztów z tej działalności i ustalenie różnicy.

3.2. W grupie przychodów w/w działalności gospodarczej rozróżniamy:

3.2.1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej nieruchomości, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:

- a) dochody z wynajmowania powierzchni na szyldy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.),
- b) najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, zsypów itp.,
- c) najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
- d) dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
- e) inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.

Uwzględniając treść art. 5 ust. 1 usm. według, którego pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.

3.2.2. Przychody z mienia ogólnego Spółdzielni z tytułu:

- a) najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
- b) najmu wolnych pomieszczeń stanowiących mienie Spółdzielni w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
- c) dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- d) udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących wyłączne mienie spółdzielni),
- e) inne (dotyczące mienia spółdzielni).

3.2.3. Pozostałe przychody z tytułu:

- a) usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
- b) usług ksero, usług sprzątanania, koszenia, drobnych prac remontowych itp.,
- c) świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- d) inne.

3.3. Otrzymane przychody opisane w punkcie 3.2.2. i 3.2.3. z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem

składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

3.4. Rozróżnienie w grupie przychodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ma znaczenie w podziale wyniku finansowego. Sumę pożytków i innych przychodów z mienia ogólnego Spółdzielni), wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku Spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznacza się na zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości (konta 7...), zasilenie funduszu remontowego nieruchomości lub na inny cel zgodnie z dyspozycją Walnego Zgromadzenia.

3.5. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

- a) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
- b) wynik z operacji finansowych.

3.6. Wynik z pozostałej działalności operacyjnej

3.6.1. W oparciu o treść art. 3 ust. 1 pkt. 32 uor. za pozostałe koszty i przychody operacyjne traktuje się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:

- a) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, zaliczanych do inwestycji,
- b) z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nie obciążających kosztów,
- c) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- d) z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
- e) z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
- f) z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

3.6.2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

- a) koszty sądowe,
- b) odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
- c) zaniechane inwestycje,
- d) aktualizację należności,
- e) wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
- f) darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.).

3.6.3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- a) zwrot kosztów sądowych
- b) odszkodowania otrzymane,
- c) sprzedaż środków trwałych,
- d) otrzymane darowizny,
- e) sprzedaż złomu,
- f) inne przychody osiągnięte sporadycznie (kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp.).

3.6.4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dot. zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.

3.7. Wynik z operacji finansowych

3.7.1. W oparciu o treść art. 42 ust. 3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi, a kosztami finansowymi.

W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych, które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy.

3.7.2. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- a) odsetki za nieterminowe wniesienie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
- c) oprocentowanie lokat terminowych,
- d) inne wg. art. 42 ust. 3 uor.

3.7.3. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- a) odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
- b) odsetki budżetowe,
- c) odsetki bankowe (od kredytów),
- d) inne wg. art. 42 ust. 3 uor.

3.7.4. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

4. Wynik ze zdarzeń o charakterze nadzwyczajnym lub incydentalnym

4.1. W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt. 33 uor. straty i zyski o charakterze nadzwyczajnym powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

W Spółdzielni mogą je stanowić:

- a) otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
- b) straty w wyniku burzy, kradzieży itp.

4.2. Wynik strat i zysków o charakterze nadzwyczajnym stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

5. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)

5.1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego netto (tj. pomniejszonego o podatek dochodowy), na który składają się:

- a) wyniki z pożytków i innych przychodów z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- b) wyniki z pożytków i innych przychodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- c) wyniki z działalności operacyjnej i finansowej oraz wynik zdarzeń o charakterze nadzwyczajnym.

5.2. Różnice uzyskane z pożytków z części wspólnych poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu, zasilą przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.

5.3. Na podstawie zapisu w art. 4 ust. 1¹ usm. osoby nie będące członkami Spółdzielni, nie korzystają z uzyskanych pożytków z mienia ogólnego Spółdzielni (art. 5 usm).

Sposób sporządzania sprawozdania finansowego

Ustala się jako własny, wzór sprawozdania finansowego, składającego się z:

- 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 2) bilansu,
- 3) rachunku zysków i strat – wersja porównawcza,
- 4) informacji dodatkowej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych


mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Izabella Wacławska-Borowska


Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "Sympatyczna" za okres 01.01.2025-31.12.2025 r.	Stan na koniec okresu		PASywa	
	poprzedniego	bieżącego	poprzedniego	bieżącego
	2024	2025	2024	2025
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	13 125 610,18	12 725 885,95	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	2 764,86	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	w tym:	
2. Wartość firmy	2 764,86	0,00	a) fundusz wkładów budowlanych	
3. Inne wartości niematerialne i prawne			b) fundusz wkładów mieszkaniowych	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			c) fundusz udziałowy	
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	13 122 845,32	12 725 885,95	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	
1. Środki trwałe (a-e)	12 954 345,32	12 510 832,91	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	
a) grunty (w tym prawo użytk. wieczyst. gruntu)	3 470 414,32	3 450 105,16	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 333 461,08	8 937 215,35	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	
d) środki transportu	81 289,68	67 561,68	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	
e) inne środki trwałe	69 180,24	55 950,72	VIII. Zysk (strata) netto	
2. Środki trwałe w budowie	168 500,00	215 053,04	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)	
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	1. Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	0,00	0,00	- długoterminowa	
1. Nieruchomości	0,00	0,00	- krótkoterminowa	
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	0,00	0,00	- długoterminowe	
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	- krótkoterminowe	
- udziały lub akcje			II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	
- inne papiery wartościowe			1. Wobec jednostek powiązanych	
- udzielone pożyczki			2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
- udziały lub akcje			c) inne zobowiązania finansowe	
- inne papiery wartościowe			d) inne	
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b) inne	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	8 433 937,30	9 185 798,12	a) kredyty i pożyczki	
I. Zapasy (1 do 5)	16 514,30	15 145,17	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
1. Materiały	16 514,30	15 145,17	c) inne zobowiązania finansowe	
2. Półprodukty i produkty w toku			d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	
3. Produkty gotowe			- do 12 miesięcy	
4. Towary			- powyżej 12 miesięcy	
5. Zaliczki na dostawy			e) zaliczki otrzymane na dostawy	
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	1 222 819,89	908 153,74	f) zobowiązania wekslowe	
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń	
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	i) inne	
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	
b) inne	0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	1 222 819,89	908 153,74	1. Ujemna wartość firmy	
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	1 023 854,04	787 182,33	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	
- do 12 miesięcy	1 023 854,04	787 182,33	- długoterminowe	
- powyżej 12 miesięcy			- krótkoterminowe	
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 009,72	5 378,84	w tym: nadwyżki na nieruchomościach	
c) inne	42 435,48	30 375,45		
d) dochodzone na drodze sądowej	155 520,65	85 217,12		
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	6 388 964,69	7 571 899,58		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	6 388 964,69	7 571 899,58		
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00		
b) w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	6 388 964,69	7 571 899,58		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 888 152,49	6 070 937,26		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 500 812,20	1 500 962,32		
- inne środki pieniężne				
- inne aktywa pieniężne				
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	805 638,42	690 599,63		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	496 920,00	497 352,63		
w tym: niedobory na nieruchomościach				
AKTYWA RAZEM	21 559 547,48	21 911 684,07	PASYWA RAZEM	
			21 559 547,48	21 911 684,07

Sporządził: Izabella Wacławska-Borowska
Łódź, 16.03.2026

Z-ca PRZESŁA ZARZĄDU
ds. Techniczne Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tyłman

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA
I. Wacław
mgr Izabella Wacławska-Borowska

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański

- wariant porównawczy -

Rachunek Zysków i Strat		2024	2025
za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.			
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	21 541 430,86	22 892 579,21
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 541 430,86	22 892 579,21
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów.		
B.	Koszty działalności operacyjnej	19 414 562,67	20 876 576,46
I.	Amortyzacja	81 192,38	91 840,72
II.	Zużycie materiałów i energii	7 352 711,41	7 429 316,27
III.	Usługi obce	886 993,43	1 080 630,12
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	3 362 740,54	3 723 090,40
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	3 597 659,54	3 760 151,63
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym ubezpieczenia emerytalne	775 723,14	807 136,66
		340 997,03	351 130,22
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	3 357 542,23	3 984 410,66
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 126 868,19	2 016 002,75
D.	Pozostałe przychody operacyjne	196 545,65	178 433,58
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	196 545,65	178 433,58
E.	Pozostałe koszty operacyjne	502 086,50	579 635,61
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	502 086,50	579 635,61
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 821 327,34	1 614 800,72
G.	Przychody finansowe	127 063,26	130 438,57
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	127 063,26	130 438,57
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	6,00	20,42
I.	Odsetki, w tym:	6,00	20,42
	- od jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 948 384,60	1 745 218,87
J.	Podatek dochodowy	289 793,00	362 255,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku,(zwiększ.straty)	1 008 411,77	759 145,60
I..	Nadwyżka przychodów nad kosztami na nieruchomościach(+)	1 505 331,77	1 256 498,23
II.	Nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach(-)	-496 920,00	-497 352,63
L	Zysk/Strata netto (I-J-K)	650 179,83	623 818,27

Sporządził: Izabella Wacławska-Borowska
Łódź dn. 16.03.2026 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA
mgr Izabella Wacławska-Borowska

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański