

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRZYSZŁOŚĆ”
W MIECHOWIE**

- 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**
- 2. Bilans na dzień 31.12.2025 rok**
- 3. Rachunek zysków i strat za 2025 rok**
- 4. Informacja dodatkowa**

Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego

za rok 2025

1. Nazwa Spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYSZŁOŚĆ”
2. Siedziba Spółdzielni: 32 - 200 MIECHÓW ul. Wesoła 4
3. Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
Wydział XI Gospodarczy
KR. XI NS – REJ. KRS/2580/12752 z dnia 02.02.2004r.
KRS : 0000189866
4. Statystyczny numer identyfik.: REGON 000486132
5. Numer identyfikacji podatkowej: NIP 659-000-36-16 z dnia 9.07.1993r.
6. Podstawowy przedmiot działalności: Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi, zaspokajanie potrzeb mieszkańców i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych.
7. Czas trwania Spółdzielni: n i e o g r a n i c z o n y
8. Okres sprawozdania: Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. tzn. rok kalendarzowy.
9. Wskazania: Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółdzielnię przez kolejne lata .
10. Przyjęte zasady rachunkowości: Aktywa i pasywa wykazane w bilansie wyceniono zgodnie z zasadami znowelizowanej ustawy o rachunkowości, stosując ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.
Środki trwałe były umarżane i amortyzowane metoda liniową wg stawek przewidzianych w przepisach podatkowych.

Miechów, dnia 31.12.2025 r.

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PRZYSZŁOŚĆ"
SPORZĄDZONY na DZIEŃ 31.12.2025 r.

AKTYWA TRWAŁE	31.12.2024	31.12.2025
A. Aktywa trwałe	24 191 008,16	31 849 171,51
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	24 191 008,16	31 849 171,51
1. Środki trwałe	11 136 304,07	10 703 148,15
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 498 683,45	1 478 738,11
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 570 624,03	9 173 964,90
c) urządzenia techniczne i maszyny	13 488,26	11 916,81
d) środki transportu	45 348,33	32 608,33
e) inne środki trwałe	8 160,00	5 920,00
2. Środki trwałe w budowie	13 054 704,09	21 146 023,36
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
AKTYWA OBROTOWE		
B. Aktywa obrotowe	9 431 434,04	7 893 597,62
I. Zapasy	26 265,06	26 804,32
1. Materiały	26 265,06	26 804,32
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy		
II. Należności krótkoterminowe	2 157 040,90	1 078 867,47
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek	2 157 040,90	1 078 867,47
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 432 393,86	676 131,46
- do 12 miesięcy	237 477,97	483 625,70
- powyżej 12 miesięcy	1 194 915,89	192 505,76
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	52 643,67	37 706,47
c) inne	672 003,37	365 029,54
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 993 311,80	6 787 925,83
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 993 311,80	6 787 925,83
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 993 311,80	6 787 925,83
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 993 311,80	6 787 925,83
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	254 816,28	0,00
1. Rozliczenia międzyokresowe	254 816,28	0,00
2. Inne rozliczenia		0,00
AKTYWA RAZEM	33 622 442,20	39 742 769,13

Miechów, dnia 03.03.2026r.

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PRZYSZŁOŚĆ"

SPORZĄDZONY na DZIEŃ 31.12.2025r.

PASYWA	31.12.2024	31.12.2025
A. Kapitał (fundusz) własny	19 608 691,61	29 804 380,19
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8 226 557,75	20 166 627,53
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	10 947 085,17	9 411 707,05
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	435 048,69	226 045,61
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 013 750,59	9 938 388,94
I. Rezerwy na zobowiązania		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	369 736,38	1 060 611,32
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek	369 736,38	1 060 611,32
a) kredyty i pożyczki	369 736,38	1 060 611,32
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13 644 014,21	7 437 753,61
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	9 524 481,51	2 607 976,50
a) kredyty i pożyczki	873 447,67	349 293,73
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 440 552,63	1 778 316,64
- do 12 miesięcy	8 440 552,63	1 778 316,64
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	92 773,72	330 580,26
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	117 707,49	149 785,87
3. Fundusze specjalne	4 119 532,70	4 829 777,11
a. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	11 078,55	4 867,05
b. fundusz remontowy	4 108 454,15	4 824 910,06
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 402 024,01
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 440 024,01
- długoterminowe		493 316,09
- krótkoterminowe		946 707,92
PASYWA RAZEM	33 622 442,20	39 742 769,13

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(wariant porównawczy)

poz.	wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2025
1	2	3	4
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym - od jednostek powiązanych	11 589 788,93	11 375 685,01
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów (usług)	11 406 903,54	11 357 048,60
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	-432 805,06	-513 902,86
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	615 690,45	532 539,27
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	
V	Dotacje organizatora na działalność bieżącą	0,00	
VI	Pozostałe dotacje	0,00	
B	Koszty działalności operacyjnej	12 363 211,46	12 063 234,87
I	Amortyzacja	16 551,45	16 551,45
II	Zużycie materiałów i energii	5 323 150,74	6 205 354,45
III	Usługi obce	2 095 557,70	1 520 389,59
IV	Podatki i opłaty	283 347,49	113 002,41
V	Wynagrodzenia	2 173 599,31	2 058 707,49
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	433 946,03	560 702,45
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 576 873,45	1 588 527,03
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	460 185,29	
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	-773 422,53	-687 549,86
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 573 842,95	1 162 235,13
I	Zysk ze zbycia aktywów trwałych	0,00	
II	Dotacja	0,00	
III	Inne przychody operacyjne	1 573 842,95	1 162 235,13
E	Pozostałe koszty operacyjne	472 906,35	348 299,67
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	
III	Inne koszty operacyjne	472 906,35	348 299,67
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	327 514,07	126 385,60
G	Przychody finansowe	214 617,65	153 181,15
II	Odsetki	20 156,37	153 181,15
III	Zysk ze zbycia aktywów trwałych	194 461,28	
V	Inne	0,00	
H	Koszty finansowe	5 035,03	498,14
I	Odsetki	0,00	
IV	Inne	5 035,03	498,14
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	537 096,69	279 068,61
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I	Zyski nadzwyczajne	0,00	
II	Straty nadzwyczajne	0,00	
K	Zysk / strata brutto	537 096,69	279 068,61
L	Podatek dochodowy	102 048,00	53 023,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	
N	Zysk (strata) netto	435 048,69	226 045,61

Informacja dodatkowa
do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZYSZŁOŚĆ” w Miechowie ul. Wesola 4 za okres
1.01.2025 r. – 31.12.2025 r.

Zgodnie z art.48 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2002 roku nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami), Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYSZŁOŚĆ” przedstawia informację dodatkową, której celem jest uzupełnienie danych zawartych w bilansie i rachunku zysków i strat.

Informacja została sporządzona na podstawie danych wynikających z ewidencji księgowej i opracowań pomocniczych.

Wykazano tylko te dane, które mają istotny wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółdzielni oraz wynik finansowy.

I. STOSOWANE METODY WYCENY.

1. Środki trwałe wycenione zostały według cen nabycia brutto pomniejszone o dotychczasowe umorzenie. Środki trwałe amortyzowane metodą liniową według stawek określonych w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. Dziennik Ustaw z 2000 roku nr 54 poz. 654.
2. W roku sprawozdawczym zastosowano zasadę ostrożnej wyceny, urealnijając wartość należności poprzez utworzenie rezerw na należności wątpliwe w przypadku gdy ocena sytuacji finansowej dłużników wskazywała iż spłata należności w najbliższym czasie jest niemożliwa.
3. Środki pieniężne zostały wycenione według wartości nominalnej.
4. W roku obrotowym 2025 nie nastąpiły zmiany metod księgowości i wyceny, nie uległy zmianie metody obliczania amortyzacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, umarzania zasobów mieszkaniowych oraz wycena materiałów, należności i zobowiązań.
Metody księgowości zostały poszerzone o księgowania kosztów i dochodów w rozbiciu na poszczególne bloki. Informacje liczbowe zawarte w bilansie i rachunku zysków i strat nie są porównywalne, gdyż zmieniły się przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – patrz art.17 ust.1 pkt.44 .
5. W roku 2025 nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w bilansie i rachunku zysków i strat.

II. INWENTARYZACJA.

Przeprowadzono inwentaryzację następujących składników majątkowych:

- środków pieniężnych w kasie
- środków pieniężnych w bankach oraz innych należności i zobowiązań - poprzez weryfikację sald.

Różnic nie stwierdzono.

Została objęta także inwentaryzacja aktywów i pasywów, która została przeprowadzona przez pracowników księgowości sporządzając na tą okoliczność odpowiednie wydruki komputerowe oraz protokoły z analiz sald każdego konta.

III. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” ZA OKRES 1.01.2025 r. – 31.12.2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYSZŁOŚĆ” prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże) na terenie :

- os. Sikorskiego
- os. Parkowe
- ul. Jagiellońska
- ul. Służba Polsce
- ul. Raławicka
- ul. Wesoła
- ul. Skorupka
- ul. Szpitalna
- ul. Topolowa
- Miechów - Charsznica ul. Skowrona
- Książ Wielki ul. Do Grodziska
- Kozłów

1. Struktura przychodów:		Struktura %
- przychody	11 889 587,87 zł	90,04 %
- przychody finansowe	153 181,15 zł	1,16 %
- przychody operacyjne	1 162 235,13 zł	8,80 %
Razem przychody	13 205 004,15 zł	100,00 %

2. Struktura kosztów:		Struktura %
- koszty rodzajowe	12 063 234,87 zł	97,18 %
- koszty operacyjne	348 299,67 zł	2,81 %
- koszty finansowe	498,14 zł	0,01 %
Razem koszty	12 412 032,68 zł	100,00 %

3. Wynik finansowy (zysk)	792 971,47 zł
z tego:	
a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (zysk)	513 902,86 zł
b. wynik na pozostałej działalności	279 068,61 zł
c. podatek dochodowy od osób prawnych	53 023,00 zł
d. zysk netto (poz. b - poz. c)	226 045,61 zł

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W ŚRODKACH TRWAŁYCH ZA 2025 r.

Grupa	Nazwa grupy	Stan na dzień 1.01.2025 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2025 r. (3 + 4 + 5)
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Grupa 0	Grunty	1 958 203,05			1 958 203,05
Grupa I	Budynki	21 403 944,30			21 403 944,30
Grupa II	Budowle	2 553 827,25			2 553 827,25
Grupa III	Kotły i maszyny energetyczne	26 318,79			26 318,79
Grupa IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	47 264,33			47 264,33
Grupa VI	Urządzenia techniczne	91 637,82			91 637,82
Grupa VII	Środki transportu	173 548,61			173 548,61
Grupa VIII	Narzędzia, przyrządy wyposażenie	19 955,24			19 955,24
RAZEM		26 274 699,39			26 274 699,39
Grupa III	Wartości niematerialne i prawne	22 071,30			22 071,30
	RAZEM ŚR. TRWAŁE	26 296 770,69			26 296 770,69

v. ZESTAWIENIE ZMIAN W UMORENIU ŚRODKÓW TRWAŁYCH W 2025 r.

Grupa	Nazwa grupy	Stan umorzenia na dzień 1.01.2025 r.	Zwiększenia umorzenia	Zmniejszenia umorzenia	Stan umorzenia na dzień 1.12.2025 r. (3 + 4 + 5)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Grupa 0	Grunty	459 519,60	19 945,34		479 464,94
Grupa I	Budynki	13 425 120,27	321 059,52		13 746 179,40
Grupa II	Budowle	962 027,25	75 600,00		1 037 627,25
Grupa III	Kotły i maszyny energetyczne	26 318,79			26 318,79
Grupa IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	47 264,33			47 264,33
Grupa VI	Urządzenia techniczne	78 149,56	1 571,45		79 721,01
Grupa VII	Środki transportu	128 200,28	12 740,00		140 940,28
Grupa VIII	Narzędzia, przyrządy wyposażenie	11 795,24	2 240,00		14 035,24
RAZEM		15 138 395,32	433 156,31		15 571 551,24
Grupa III	Wartości niematerialne i prawne	22 071,30			22 071,30
	RAZEM ŚR. TRWAŁE	115 160 466,62	433 156,31		15 593 622,93

vi. ZESTAWIENIE WARTOŚCI NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12. 2025 r.

Grupa	Nazwa grupy	Stan środków trwałych netto na dzień 1.01.2025 r.	Stan środków trwałych netto na dzień 31.12.2025r.
Grupa 0	Grunty	1 498 683,45	1 478 738,11
Grupa I	Budynki	7 978 824,03	7 657 764,90
Grupa II	Budowle	1 591 800,00	1 516 200,00
Grupa III	Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00
Grupa IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania		0,00
Grupa VI	Urządzenia techniczne	13 488,26	11 916,81
Grupa VII	Środki transportu	45 348,33	32 608,33
Grupa VIII	Narzędzia, przyrządy, wyposaż.	8 160,00	5 920,00
RAZEM		11 136 304,07	10 703 148,15
Grupa III	Wartości niematerialne i	0,00	0,00

	prawne		
	RAZEM ŚRODKI TRWAŁE	11 136 304,07	10 703 148,15

VII. Zaległości czynszowe lokali mieszkalnych

Zaległości czynszowe lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 419 929,11 zł. Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	62 488,78	635
2.	w przedziale 1-3 m-cy	104 539,61	116
3.	w przedziale od 3-5 m-cy	96 046,46	43
4.	w przedziale 5-12m-cy	69 721,57	59
5.	powyżej 12 m-cy	87 132,69	5
	RAZEM	419 929,11	930

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2025r. Wynosi 419 929,11

i w stosunku do zadłużenia czynszowego na dzień 31.12.2024r. zmniejszyło się o 1%.

/ na dzień 31.12.2024r. zaległości czynszowe wynosiły 422 139,59 zł/

Z 1589 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025r zaległości czynszowe posiadało 858 lokali co stanowi 54%.

VIII. Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2025 r. (2 – 3 + 4)
1	2	3	4	5
Fundusz udziałowy	182 482,67			182 482,67
Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 961 554,56	125 940,14	182 734,49	3 018 348,91
Fundusz wkładów budowlanych	17 786 798,93		10 542 421,42	28 329 220,35
Fundusz wkładów zaliczkowych	265,24			265,24
RAZEM	20 931 101,40	125 940,14	10 725 155,91	31 530 317,17

IX. Zestawienie zmian w funduszu zasobowym

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 r.	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2025 r. (2 - 3 + 4)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Fundusz zasobowy	9 411 707,05			9 411 707,05

X. Średnioroczna struktura zatrudnienia w SM „PRZYSZŁOŚĆ” w 2025 roku

Wyszczególnienie	Średnia ilość etatów	%
1. Zarząd	2	13
2. Biuro	4	27
3. Gospodarze osiedli	3	20
4. Konserwatorzy	4	27
5. Administracja GZM	2	13
RAZEM	15	100,00

Miechów, dnia 10.03.2026 r.

Członek Zarządu
Krzysztof Massalski

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
Bożena Kluczych

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Witold Skrzypek

