

U C H W A Ł A Nr 2/2026
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 26-27 czerwca 2026 roku.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za 2025 rok.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 521), art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522, 640) oraz § 31 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/18 w dniach 08-09 czerwca 2018 roku zmienionego uchwałą nr 9/2024 z dnia 7-8 czerwca 2024 roku i § 6 ust.1 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie wprowadzonego na mocy uchwały nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 7-8 czerwca 2019 r., Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała co następuje:

§ 1


1. Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za 2025 rok, które składa się z:
 - 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego;
 - 2) bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 roku zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową: **19.266.715,35 zł**;
 - 3) rachunku zysków i strat w układzie porównawczym za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku wykazującego nadwyżkę bilansową na działalności związanej z gospodarką mieszkaniową w wysokości **43.130,75 zł** oraz zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w wysokości **404.368,47 zł**;
 - 4) informacji dodatkowej zawierającej informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2025 rok.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ilość głosów za podjęciem uchwały:	49 -
Ilość głosów przeciw podjęciu uchwały:	0
Ilość głosów wstrzymujących się:	0

Sekretarz Prezydium
Walnego Zgromadzenia



(czytelny podpis)

Przewodniczący Prezydium
Walnego Zgromadzenia



(czytelny podpis)

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8 8 5 0 0 0 3 1 9 9	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 6 2 7 0 3	struktura wariant 2 wersja v1-0E
--	--	----------------------------------

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		26-03-2026	
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 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W NOWEJ RUDZIE			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	KŁODZKI	Gmina	NOWA RUDA
Ulica	TEATRALNA	Nr domu	11
Miejscowość	NOWA RUDA	Kod pocztowy	57-400
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)		Nazwa innej formy prawnej	
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		17,3	
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"/>	6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE		

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)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu finansowym wycenione zostały zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. - o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 120).

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Ewidencja materiałów prowadzona jest ilościowo i wartościowo przy pomocy programu komputerowego firmy PROBIT w cenach nabycia. Koszty materiałów odnoszone są w ciężar kosztów w dacie ich przekazania do zużycia na podstawie dokumentu RW. Podstawą do zaliczenia zakupionych materiałów jest f-ra VAT. Należności ewidencjonuje się w wartościach wymagających zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności wyceny.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując zasady i metody przewidziane w prawie podatkowym.

Fundusze własne wykazuje się w bilansie jako kapitał podstawowy.

Fundusze wycenia się w wartości nominalnej.

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne obejmują fundusz świadczeń socjalnych i fundusz remontowy - wykazuje się je w wartości nominalnej.

Zasady (politykę) rachunkowości w Spółdzielni określa instrukcja przyjęta do stosowania uchwałą Zarządu nr 28/2016 r.

Ustalenia wyniku finansowego

Wyniki z całokształtu działalności gospodarczej Spółdzielni obejmują:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe i zwiększa odpowiednio koszty lub przychody działalności gospodarczej w roku następnym, zgodnie z postanowieniami art. 6, ust. 1, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 558).

Wynik pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu. Wynik na działalności gospodarczej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych, rozliczany i prezentowany jest w sprawozdaniu finansowym jako zysk netto (nadwyżka bilansowa), pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat – sporządzony w układzie porównawczym,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

31. 03. 2026

CZŁONEK ZARZĄDU

Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomicznych

Justyna Dec

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W NOWEJ
RUDZIE

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	16 380 975,29	15 159 528,11	
	– od jednostek powiązanych			
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 380 975,29	15 159 528,11	
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	15 392 970,26	14 341 418,56	
	b) w tym z działalności własnej	988 005,03	818 109,55	
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)			
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów			
B	Koszty działalności operacyjnej	16 041 123,78	15 056 683,71	
I	Amortyzacja	3 312,20	3 634,20	
II	Zużycie materiałów i energii	8 015 450,55	7 316 303,25	
III	Usługi obce	2 674 247,59	2 537 257,92	
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 160 803,82	2 023 983,99	
	– podatek akcyzowy			
V	Wynagrodzenia	1 412 539,69	1 376 781,97	
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	310 757,49	299 325,28	
	– emerytalne	130 683,07	126 758,39	
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 464 012,44	1 499 397,10	
VIII	Wartość sprzedanych towarów			
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	16 041 123,78	15 056 683,71	
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	15 552 339,22	14 568 023,88	
	b) z działalności własnej	488 784,56	488 659,83	
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	339 851,51	102 844,40	
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-159 368,96	-226 605,32	
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	499 220,47	329 449,72	
D	Pozostałe przychody operacyjne	26 111,88	16 608,37	
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Dotacje			
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV	Inne przychody operacyjne	26 111,88	16 608,37	
	Pozostałe koszty operacyjne			
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III	Inne koszty operacyjne			
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	365 963,39	119 452,77	
G	Przychody finansowe	176 425,54	183 813,45	
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	a) od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
	b) od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II	Odsetki, w tym:	176 425,54	183 813,45	
	– 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	37,71	812,20	
I	Odsetki, w tym:	37,71	812,20	
	– 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)	542 351,22	302 454,02	0,00
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)	542 351,22	302 454,02	0,00
J	Podatek dochodowy	94 852,00	86 303,00	
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	447 499,22	216 151,02	0,00
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	43 130,75	0,00	
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	151 771,34	
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	404 368,47	367 922,36	0,00

31. 03. 2026

CZŁONEK ZARZĄDU

J. Barańska
Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomicznych

Juštyna Dec
Juštyna Dec

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W
NOWEJ RUDZIE

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA	Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
	rok bieżący	rok poprzedni	
	2025	2024	
A Aktywa trwałe	12 382 070,27	12 961 072,39	0,00
I Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2 Wartość firmy			
3 Inne wartości niematerialne i prawne			
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II Rzeczowe aktywa trwałe	12 382 070,27	12 961 072,39	0,00
Środki trwałe	12 382 070,27	12 961 072,39	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 712 174,74	2 776 979,05	
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 658 689,36	10 169 574,97	
c) urządzenia techniczne i maszyny	11 206,17	14 518,37	
d) środki transportu			
e) inne środki trwałe			
2 Środki trwałe w budowie			
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1 Od jednostek powiązanych			
2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3 Od pozostałych jednostek			
IV Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1 Nieruchomości			
2 Wartości niematerialne i prawne			
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
4 Inne inwestycje długoterminowe			
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2 Inne rozliczenia międzyokresowe			

B	Aktywa obrotowe	6 884 645,08	5 568 475,39	0,00
I	Zapasy	63 688,87	46 385,54	0,00
1	Materiały	63 688,87	46 385,54	
2	Półprodukty i produkty w toku			
3	Produkty gotowe			
4	Towary			
5	Zaliczki na dostawy i usługi			
II	Należności krótkoterminowe	1 283 607,75	1 014 676,40	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Należności od pozostałych jednostek	1 283 607,75	1 014 676,40	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 216 896,27	958 767,12	0,00
	– do 12 miesięcy	1 216 896,27	958 767,12	
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 393,00	2 879,00	
c)	inne	47 318,48	53 030,28	
d)	dochodzone na drodze sądowej			
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	– z tytułu lokali mieszkalnych			
	– z tytułu lokali użytkowych			
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 960 800,63	3 887 734,87	0,00
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 960 800,63	3 887 734,87	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 960 800,63	3 887 734,87	0,00
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 960 800,63	3 887 734,87	
	– inne środki pieniężne			
	– inne aktywa pieniężne			
2	Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	576 547,83	619 678,58	0,00
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	576 547,83	619 678,58	
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy			
D	Udziały (akcje) własne			
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	19 266 715,35	18 529 547,78	0,00

	PASYWA	Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024	
A	Fundusze własne	13 128 950,54	13 525 813,25	0,00
I	Fundusz podstawowy	10 338 736,80	10 373 183,55	0,00
1	Fundusz udziałowy	102 597,63	102 597,63	
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	361 812,21	383 597,60	
3	Fundusz wkładów budowlanych	9 874 326,96	9 886 988,32	
II	Fundusz zasobowy	8 051 319,86	8 194 361,81	
III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	-6 615 718,94	-6 217 517,72	
	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV	Pozostałe fundusze rezerwowe			
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	950 244,35	807 863,25	
VI	Zysk (strata) netto	404 368,47	367 922,36	
VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 137 764,81	5 003 734,53	0,00
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowa			
	– krótkoterminowa			
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowe			
	– krótkoterminowe			
II	Zobowiązania długoterminowe	76 429,51	0,00	0,00
1	Wobec jednostek powiązanych			
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Wobec pozostałych jednostek	76 429,51	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe			
d)	zobowiązania wekslowe			
e)	inne	76 429,51	0,00	
III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 061 335,30	4 991 265,36	0,00
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 808 964,46	4 721 539,97	0,00
a)	kredyty i pożyczki			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe			
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 600 897,88	2 464 806,64	0,00
	– do 12 miesięcy	2 600 897,88	2 464 806,64	
	– powyżej 12 miesięcy			
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	2 042 647,21	2 057 518,54	

f)	zobowiązania wekslowe			
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	93 747,53	84 414,24	
h)	z tytułu wynagrodzeń	27 072,42	22 922,43	
i)	inne	44 599,42	91 878,12	
j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	– z tytułu lokali mieszkalnych			
	– z tytułu lokali użytkowych			
k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów			
l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów			
4	Fundusze specjalne:	1 252 370,84	269 725,39	
	– w tym fundusz remontowy	1 225 916,07	235 407,14	
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	12 469,17	0,00
1	Ujemna wartość firmy			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	12 469,17	0,00
	– długoterminowe	0,00	12 469,17	
	– krótkoterminowe			
3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości			
	PASYWA razem (suma poz. A i B)	19 266 715,35	18 529 547,78	0,00

31. 03. 2026

CZŁONEK ZARZĄDU

Józefa Barańska
Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomicznych

Justyna Dec
Justyna Dec

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA **do sprawozdania finansowego** **Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za 2025 rok**

I. Wprowadzenie.

1. W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 1 listopada 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie pracował w składzie:
 - mgr inż. Wiktor Muszyński – Prezes Zarządu,
 - mgr Justyna Dec – Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych,
 - Józefa Barańska – Członek Zarządu.
2. W okresie od dnia 2 listopada 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie pracował w składzie:
 - mgr Justyna Dec – Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych,
 - Józefa Barańska – Członek Zarządu.
3. Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w roku sprawozdawczym prowadzona była w oparciu o plan remontów i plan rzeczowo-finansowy (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplej) na 2025 rok uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W ciągu 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie odbył 19 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano uchwały i decyzje w sprawach wchodzących w zakres statutowych kompetencji. W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął 14 uchwał i wydał 2 zarządzenia.
5. Niniejsze sprawozdanie sporządzone zostało w oparciu o wymogi określone w ustawie o rachunkowości, wobec czego przedstawia rzetelnie i jasno sytuację finansowo-majątkową oraz wynik finansowy w postaci różnicy pomiędzy kosztami a przychodami zwiększającymi odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.
6. Sprawozdanie finansowe jest zbiorem kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, tj. o zasobach i źródłach ich finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni, zobowiązaniach wobec dostawców, wykonawców, itp. Ma ono zarówno umożliwić zainteresowanym wyrobienie poglądu na sytuację i perspektywę rozwoju, jak i służyć racjonalizacji decyzji w dalszej działalności.

II. Informacje i objaśnienia do bilansu.

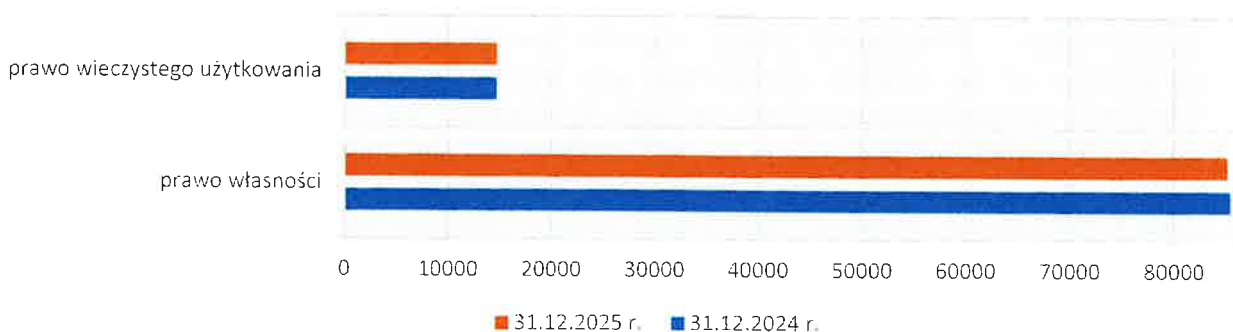
1. Zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 19.266.715,35 zł. Na przestrzeni ostatnich lat widoczna jest tendencja do obniżania wartości środków trwałych, co jest efektem głównie realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników. Wydzielenie lokali oznacza wartościowe zmniejszenie majątku, bo mieszkania co do których ustanawiane jest odrębne prawo majątkowe przestają być własnością ewidencjonowaną jako majątek Spółdzielni. Nie zmniejsza to jednak liczby mieszkań i lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji w sprawozdaniu finansowym, a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań (krótko i długoterminowych), długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów ponieważ dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku. Przyczyną zmniejszania się wartości majątku (aktywów) jest również proces umarzania wartości jego trwałych składników. Pasywa bilansu finansują majątek (aktywa) Spółdzielni, a ich wartość tworzą przede wszystkim kapitały (fundusze) i zobowiązania. Fundusze własne (w tym: fundusz udziałowy,

fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów garażowych, fundusz aktualizacji środków trwałych i aktywów i pasywów) o wartości na koniec roku obrotowego 11.774.337,72 zł stanowią 61% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego zmniejszyła się o 4,9% co stanowi bezpośredni skutek postępującego ustawowego wyodrębniania lokali wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych i częściach wspólnych nieruchomości budynkowych. Stwierdzić należy, iż pomimo corocznego wyodrębniania z majątku Spółdzielni lokali mieszkalnych i gruntów w związku z czym następuje obniżenie wartości aktywów i funduszy własnych Spółdzielni, to sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni jest stabilna, z dobrą płynnością finansową i nie stanowi zagrożenia dla działalności Spółdzielni w najbliższym okresie.

2. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik nr 1, do niniejszej informacji.
3. Wartość gruntów przedstawiono w poniższej tabeli:

Treść	Powierzchnia w m ² wg. udziałów	Wartość w zł
Stan na początek roku (BO), w tym:	100.183,04	3.759.968,31
prawo wieczystego użytkowania	14.671,00	69.853,52
prawo własności	85.512,04	3.690.114,79
Zwiększenia razem	0,00	0,00
Zmniejszenia razem, w tym:	298,26	11.473,43
przeniesienie na odrębną własność	298,26	11.473,43
sprzedaż prawa wieczystego gruntu	0,00	0,00
Stan na koniec roku (BZ), w tym:	99.884,78	3.748.494,88
prawo wieczystego użytkowania	14 671,00	69.853,52
prawo własności	85.213,78	3.678.641,36

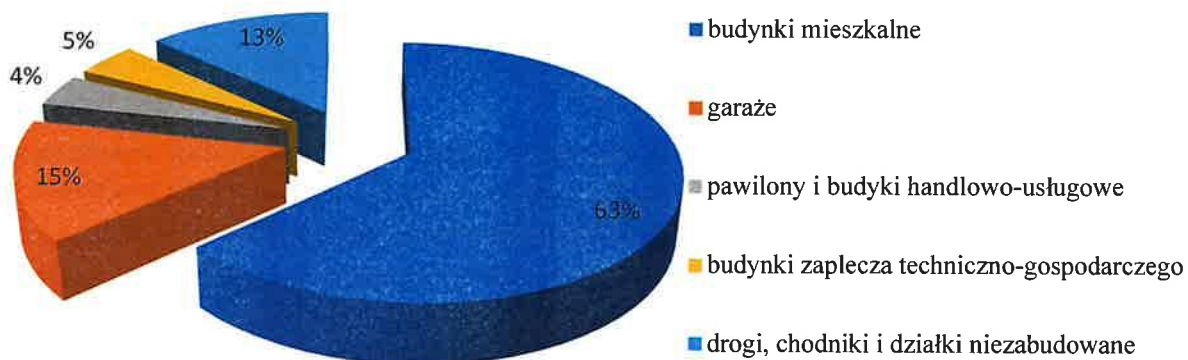
4. Podział gruntów znajdujących się w zasobach Spółdzielni wg powierzchni przedstawia poniższy wykres:



5. W roku sprawozdawczym na podstawie aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie zdjęta z ewidencji gruntów własnych udział właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomościach gruntowych o powierzchni 298,26 m².
6. W bilansie Spółdzielni w roku obrotowym nie występują wartości nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze, w tym umów leasingu.
7. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – w bilansie Spółdzielni nie występują.
8. Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) wykazany w pasywach bilansu w poz. A. I i fundusz zasobowy wykazany w pasywach w poz. A II. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszaniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną.
9. Zmiany stanu kapitału własnego – funduszy Spółdzielni wykazanych w poz. A pasywów bilansu na początek i na koniec roku obrotowego, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na początek roku – BO	Z m i a n y		Stan na koniec roku – BZ
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	fundusz udziałowy	102.597,63	0,00	0,00	102.597,63
2	fundusz wkładów zaliczkowych	56.404,50	0,00	0,00	56.404,50
3	fundusz wkładów mieszkaniowych	327.193,10	0,00	21.785,39	305.407,71
4	fundusz wkładów budowlanych	8.990.688,14	0,00	12.661,36	8.978.026,78
5	fundusz wkładów garażowych	896.300,18	0,00	0,00	896.300,18
6	fundusz aktualizacji środków trwałych pomniejszony o fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	-6.217.517,72	114.846,03	513.047,25	-6.615.718,94
Razem		4.155.665,83	114.846,03	547.494,00	3.723.017,86
7	fundusz zasobowy	8.194.361,81	12.368,21	155.410,16	8.051.319,86

- Na zwiększenie funduszu zasobowego wpłynęło wyksięgowanie wartości wkładów mieszkaniowych w związku z przeniesieniem praw lokatorskich w odrębną własność.
 - Na zmniejszenie funduszu zasobowego wpłynęło wyksięgowanie wartości gruntów i środków trwałych (budynków) w związku z przeniesieniem praw spółdzielczych na odrębną własność.
10. W strukturze majątku trwałego Spółdzielni przeważają budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto garaże, pawilony i budynki handlowo-usługowe, budynki zaplecza techniczno-gospodarczego i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (drogi, chodniki i działki niezabudowane).
 - Struktura udziału w majątku trwałym Spółdzielni w 2025 roku w ujęciu graficznym:



11. W bilansie Spółdzielni występuje zysk bilansowy netto ze statutowej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, w wysokości 404.368,47 zł, wykazany w pasywach w poz. A VI, który wymaga decyzji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, co do sposobu jego podziału. Zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni za poprzedni rok obrotowy w wysokości 367.922,36 zł, zostanie przeznaczony na zasilenie funduszu remontowego członków Spółdzielni w 2026 roku.
12. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie tworzyła rezerw na zobowiązania, o których mowa w art. 35 d ustawy o rachunkowości, wykazywanych w pozycji B. I., pasywów bilansu.
13. Księgi rachunkowe Spółdzielni obejmują:
 - dziennik i konta księgi głównej, które wykorzystywane są do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych,
 - konta ksiąg pomocniczych, przy wykorzystaniu których prowadzi się:
 - ewidencję środków trwałych,
 - ewidencję rozrachunków z członkami spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych,
 - ewidencję z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków spółdzielni,
 - ewidencję usług z tytułu najmu oraz pozostałych usług,
 - ewidencję rozrachunków z pracownikami z tytułu wynagrodzeń,
 - ewidencję środków pieniężnych w kasie,
 - ewidencję rozrachunków publiczno – prawnych z tytułu składek ZUS,
 - rejestry zakupu i sprzedaży podatku od towarów i usług VAT,
 - ewidencję materiałową,

Księga główna oraz księgi pomocnicze, prowadzone są przy wykorzystaniu programu informatycznego firmy „PROBIT” z Wrocławia.

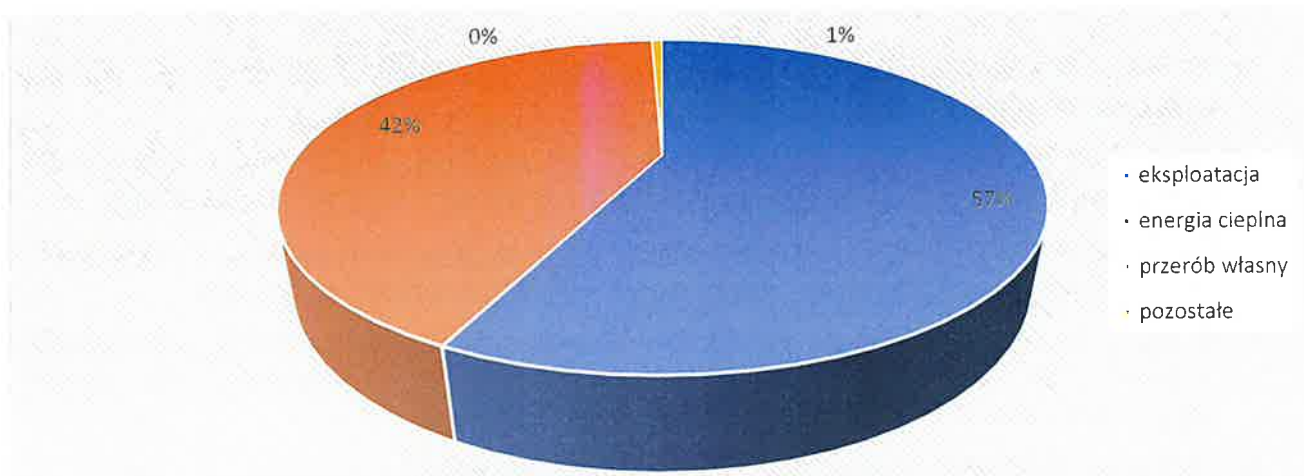
III. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynków geograficznych) przychodów netto ze sprzedaży towarów, produktów (usług) i materiałów w roku sprawozdawczym wykazaną w rachunku zysków i strat, stanowiącą w 100% sprzedaż krajową, przedstawia poniższa tabela:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie
Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2025 rok.

Lp.	Tytuł	Przychody krajowe	
		Kwota	Struktura w %
1	eksploatacja zasobów mieszkaniowych, użytkowych i garaży	9.510.845,43	57,1%
2	dostawa c.o. i c.w. (lokale mieszkalne i użytkowe)	7.053.180,03	42,3%
3	przychody zespołu konserwatorów	3.523,54	0,0%
4	pozostałe przychody	92.689,13	0,6%
Ogółem		16.660.238,13	100,00%

- Graficzne ujęcie przychodów wg tytułów:



- Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych w roku sprawozdawczym i w poprzednim, przedstawiono w części B rachunku zysków i strat sporządzonym w wariantcie porównawczym.
- Dochód podatkowy z działalności gospodarczej Spółdzielni, ustalony został zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. – o podatku dochodowym od osób prawnych. Przepisy określone w art. 17 ust. 1 pkt. 44 w/w ustawy zobowiązują spółdzielnię do odrębnego ustalenia wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), który jest zwolniony z podatku oraz wyniku na pozostałej działalności gospodarczej, który jest opodatkowany. Dochód podatkowy z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2025 rok, stanowiący różnicę pomiędzy przychodami podatkowymi a kosztami uzyskania przychodu, w kwocie 499.220,47 zł wykazany został w zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) za okres od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. CIT – 8, w poz. E.2. Dochód ten w roku sprawozdawczym stanowi podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 19%. Należny podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2025 wyniósł 94.852,00 zł. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia wpłaciła do Urzędu Skarbowego w formie zaliczek na podatek dochodowy kwotę 124.051,00 zł. Nadpłata podatku w kwocie 29.199,00 zł zostanie wpłacona na rachunek bankowy Spółdzielni w 2026 roku.
- Wynik działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalności nieopodatkowanej:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie
Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2025 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	lokale mieszkalne (niedobór)	-20.822,85
2	inna działalność eksploatacyjna (garaże)	254,14
3	działalność operacyjna nieopodatkowana	0,00
4	działalność finansowa nieopodatkowana	64.548,71
5	pozostała sprzedaż - przerób konserwatorów	-849,25
Razem		43.130,75
6	początek roku niedobór konta „647”	-619.678,58
Stan rozliczeń na 31.12.2025 rok		-576.547,83

5. W roku bilansowym Spółdzielnia nie ponosiła wydatków zaliczanych do kosztów wytworzenia środków trwałych w budowie.
6. W rachunku zysków i strat w roku obrotowym, nie występują odsetki oraz różnice kursów, które powiększałyby cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów (usług).
7. W roku sprawozdawczym nie poniesiono jak również nie planuje się poniesienia wydatków w roku następnym na niefinansowe aktywa trwale związane z ochroną środowiska.
8. W roku sprawozdawczym nie wystąpiły żadne przychody ani koszty o nadzwyczajnej wartości, lub które wystąpiłyby incydentalnie. Podatek dochodowy od operacji nadzwyczajnych nie występuje.

IV. Gospodarka funduszem remontowym w zasobach Spółdzielni.

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez Radę Nadzorczą i właściwe regulaminy wewnętrzne w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni strategią ekonomiczną. Roboty związane z remontami budynków prowadzone były przez wykonawców zewnętrznych, którzy do wykonania prac wyłonieni zostali w drodze przetargów. Część robót nie została wykonana zgodnie z przyjętym planem remontów na 2025 rok. Zabezpieczono środki finansowe na dokończenie tych robót w 2026 roku. Zakres finansowy rocznych przychodów i kosztów funduszu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
I. Przychody		
1	bilans otwarcia na 01.01.2025 r.	-85.470,37
2	odpis na lokalach mieszkalnych	1.409.497,69
3	odpis na lokalach użytkowych – odrębna własność	2.773,18
4	odpis na lokalach użytkowych – pozostałych w budynkach mieszkalnych	3.890,96
5	środki z pożytków przeznaczone dla członków Spółdzielni	320.877,47
6	środki przeniesione na fundusz celowy -spłata ocieplenia budynków	-142.381,10
Razem przychody		1.509.187,83
II. Koszty		
1	remonty wykonane w całym zasobach Spółdzielni	651.194,15
Razem koszty		651.194,15
Przychody - Koszty		857.993,68
pożytki do wykorzystania w 2026 roku		367.922,36
Razem na 31.12.2025 r.		1.225.916,04

V. Podsumowanie wyników działalności Spółdzielni za 2025 rok.

W 2025 roku udało się podsumować mijający rok pozytywnymi wynikami i w dalszym stopniu odnotować poprawę poziomu stanu technicznego i utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie terminowo obsługuje wymagalne zobowiązania finansowe i w opinii kontrahentów oraz instytucji finansowych jest wiarygodnym partnerem. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	niedobór z całokształtu działalności (rozliczenia międzyokresowe kosztów)	-576.547,83
2.	wynik finansowy na działalności opodatkowanej (nadwyżka)	1.354.612,82
3.	wynik na funduszu remontowym	1.225.916,04
4.	Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i mediów (zaległości czynszowe)	-1.145.708,20
Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2025 r.		858.272,83

VI. Zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych.

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni jest uzależniona od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Niestety bieżącą działalność i racjonalną gospodarkę finansową ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców niezachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku – co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych formy ich windykowania. W roku obrotowym wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni.

W 2025 roku wysłano 145 wezwań do zapłaty (79 w sprawie lokali mieszkalnych, 4 w sprawie lokali użytkowych i 62 w sprawie garaży) na łączną kwotę 253.202,32 zł. Na podstawie uchwały nr 10/2024 z dnia 28 marca 2024 roku kosztami przygotowania i doręczenia wezwań do zapłaty w 2025 roku obciążone zostały osoby zalegające z opłatami. Z tego tytułu w 2025 roku na konto Spółdzielni wpłynęło 2.320,00 zł.

W 2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie skierowała do Sądu łącznie 69 pozwów o nakaz zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych na łączną kwotę 230.395,86 zł. Na dzień 31 grudnia 2025 roku komornik sądowy na zlecenie Spółdzielni prowadzi 62 spraw o wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania należności oraz 7 wniosków o wszczęcie egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego.

W 2025 roku Spółdzielnia podpisała 104 wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego na pokrycie części bieżących opłat z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego tj. o 29 wniosków więcej niż w roku ubiegłym. Z tego tytułu na rachunek bankowy Spółdzielni w 2025 roku wpłynęła kwota w wysokości 114.523,63 zł.

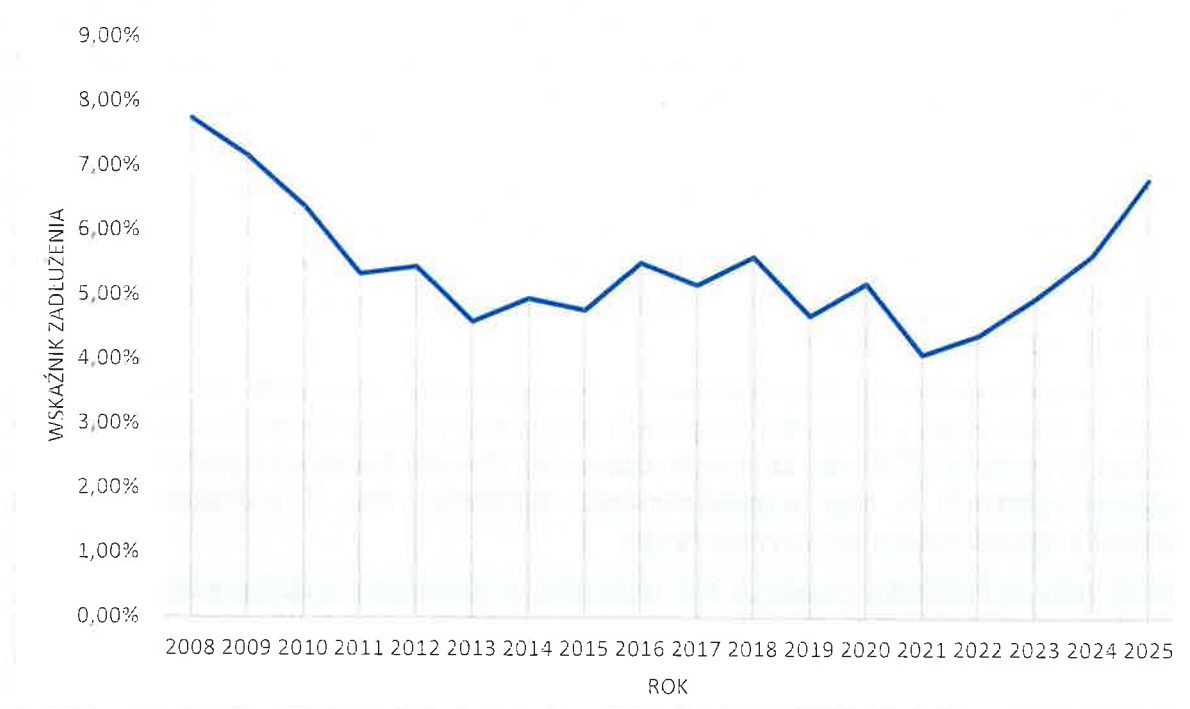
Pomimo stosowania wielu form windykacji w 2025 roku odnotowano wzrost zaległości w regulowaniu opłat za lokale mieszkalne o kwotę 249.327,13 zł tj. o 33,53%, wzrost zaległości w regulowaniu opłat za lokale użytkowe o kwotę 10.555,16 zł tj. o 8,00% oraz wzrost zaległości w regulowaniu opłat za garaże o kwotę 1.687,63 zł tj. o 19,67% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych ogółem:

Ilość m-cy	Zaległości na dzień				Przyrost (+ -)		Dynamika (%)
	31.12.2024 r.		31.12.2025 r.		ilość dłużników	kwota w zł	
	ilość dłużników	kwota w zł	ilość dłużników	Kwota w zł			
<1	374	70 150,82	433	88 787,35	59	18 636,53	26,57%
1	109	121 312,79	102	121 751,23	-7	438,44	0,36%
2	27	35 416,66	34	55 104,39	7	19 687,73	55,59%
3	14	23 679,98	20	19 688,56	6	-3 991,42	-16,86%
4	4	6 075,17	8	22 758,77	4	16 683,60	274,62%
5 i ponad 5	52	627 502,86	57	837 617,90	5	210 115,04	33,48%
Razem	580	884 138,28	654	1 145 708,20	74	261 569,92	29,58%

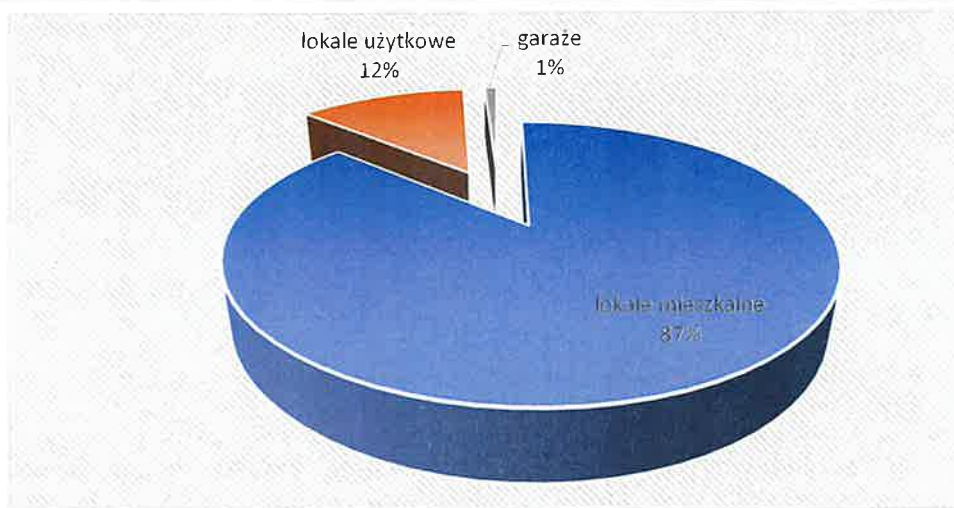
W 2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie odnotowała wzrost zadłużeń w regulowaniu opłat eksploatacyjnych o 29,58% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wskaźnik zadłużenia w relacji do rocznych przychodów wyniósł 6,8%.

Zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni lat 2008-2025:



Od zaległości w regulowaniu opłat naliczane i pobierane są odsetki ustawowe za nieterminowe wpłaty, które na dzień 31.12.2025 roku wynosiły 9,5% w stosunku rocznym. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie uzyskała przychód z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat w wysokości 83.736,41 zł (z tego z lokali mieszkalnych 64.208,27 zł, z lokali użytkowych 19.187,70 zł, z garaży 340,44 zł) co stanowi 7,3% ogólnej kwoty zaległości w regulowaniu opłat.

Struktura udziału poszczególnych lokali w ogólnym zadłużeniu wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku w ujęciu graficznym:



Zadłużenie w regulowaniu opłat eksploatacyjnych w poszczególnych lokalach:

Lp.	Lokale mieszkaniowe	Zaległość	Roczne obciążenia	Zaległości w %
1	Stan na 01.01.2025 rok	743.600,68	14.515.861,63	5,12
2	Stan na 31.12.2025 rok	992.927,81	15.589.317,68	6,37

Lp.	Lokale użytkowe	Zaległość	Roczne obciążenia	Zaległości w %
1	Stan na 01.01.2025 rok	131.956,20	1.008.161,23	13,09
2	Stan na 31.12.2025 rok	142.511,36	1.077.990,14	13,22

Lp.	Garaże	Zaległość	Roczne obciążenia	Zaległości w %
1	Stan na 01.01.2025 rok	8.581,40	178.180,42	4,82
2	Stan na 31.12.2025 rok	10.269,03	176.466,96	5,82

VII. Analiza wskaźnikowa bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2025 rok.

- Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

$$2024 \text{ rok} = 5.568.475,39 / 4.991.265,36 = 1,12$$

$$2025 \text{ rok} = 6.884.645,08 / 6.061.335,30 = 1,14$$

Wskaźnik płynności bieżącej przekracza wielkość 1, uznawaną w literaturze ekonomii zarządzania za normatywny wskaźnik pozwalający na terminową zapłatę wszystkich zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług. Interpretacja tego wskaźnika stanowi, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie posiada pełną zdolność płatniczą i nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w latach następnych.

- Wskaźnik płynności gotówkowej – środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe

$$2024 \text{ rok} = 3.887.734,87 / 4.991.265,36 = 0,78$$

$$2025 \text{ rok} = 4.960.800,63 / 6.061.335,30 = 0,82$$

Wskaźnik płynności gotówkowej w granicach 1 pozwala na terminową zapłatę wszystkich zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług.

- Wskaźnik obrotu należności w dniach – należności krótkoterminowe/przychody ze sprzedaży x 365 dni

2024 rok = $1.014.676,40/15.159.528,11 \times 365$ dni = 24 dni

2025 rok = $1.283.607,75/16.380.975,29 \times 365$ dni = 29 dni

Wskaźnik obrotu należności w dniach wynoszący 29 dni świadczy o dobrej płynności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

- Wskaźnik obrotu zobowiązań w dniach – zobowiązania krótkoterminowe/przychody ze sprzedaży x 365 dni

2024 rok = $4.991.265,36/15.159.528,11 \times 365$ dni = 120 dni

2025 rok = $6.061.335,30/16.380.975,29 \times 365$ dni = 135 dni

Wskaźnik obrotu zobowiązań krótkoterminowych (bieżących) w dniach określa, ile przeciętnie dni upływa od momentu powstania zobowiązań bieżących do momentu ich spłaty. W 2025 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie odnotowano wzrost tego wskaźnika. Wysoki wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach mówi o poprawie płynności finansowej.

- Wskaźnik trwałości struktury finansowania – fundusz własny/suma bilansowa

2024 rok = $13.525.813,25/18.529.547,78 = 73\%$

2025 rok = $13.128.950,54/19.266.715,35 = 68\%$

Wysokie wartości tego wskaźnika oznaczają wyższy stopień bezpieczeństwa finansowego.

- Wskaźnik zadłużenia ogółem – zobowiązania ogółem/aktywa ogółem

2024 rok = $5.003.734,53/18.529.547,78 = 0,27$

2025 rok = $6.137.764,81/19.266.715,35 = 0,32$

Wskaźnik zadłużenia ogółem określa udział zobowiązań w finansowaniu majątku jednostki. Niski poziom wskaźnika wynoszący 0,27 świadczy o samodzielności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie i wiarygodności kredytowej.

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w 2025 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej. Wszystkie wskaźniki płynności finansowej kształtują się na poziomie optymalnych wielkości, co gwarantuje stabilność finansową i bieżącą wypłacalność Spółdzielni, świadczy to o właściwym zarządzaniu majątkiem Spółdzielni. Wysoki udział funduszu własnego w strukturze pasywów świadczy o niezależności Spółdzielni i wysokim stopniu samodzielności finansowej.

VIII. Zatrudnienie i fundusz płac.

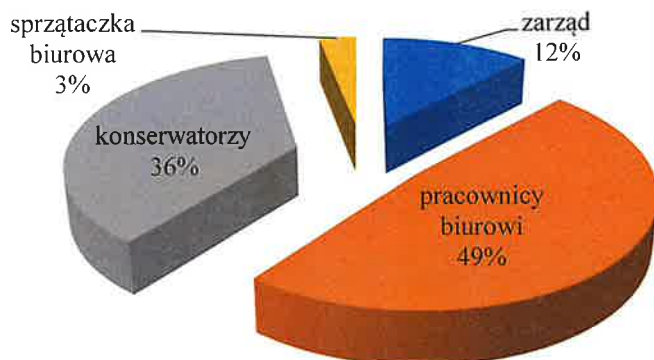
Na dzień 31.12.2025 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatrudnionych było 17 osób z czego 16 osób na pełny etat i 1 osoba na pół etatu:

L p.	Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych wg stanu na koniec roku obrotowego w etatach	z tego:	
			kobiety	mężczyźni
	Ogółem z tego:	16,5	7,5	9,0
1	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	10,0	7,0	3,0
	a) zarząd	2,0	2,0	0,0
	b) pracownicy biurowi	4,0	4,0	0,0
	c) pracownicy biurowi - GZM	4,0	1,0	3,0
2	Pracownicy na stanowiskach	6,5	0,5	6,0

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie
Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2025 rok.

robotniczych				
a) konserwatorzy		6,0	0,0	6,0
b) sprzątaczką biurową		0,5	0,5	0,0

Zatrudnienie w ujęciu graficznym:



Wykonanie funduszu płac ogółem w 2025 roku wyniosło 91% planu z tego:

- Osobowy fundusz płac:

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		Fundusz płac w zł		Wykonanie w %
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
Zarząd	3,00	2,92	338.000,00	300.273,57	89%
Pracownicy biurowi	8,00	7,08	584.208,00	525.236,45	90%
Konserwatorzy	7,00	6,92	524.278,00	485.595,62	93%
Sprzątaczką biurową	0,50	0,50	33.200,00	33.123,10	100%
Razem	18,50	17,42	1.479.686,00	1.344.228,74	91%

Wykonanie osobowego funduszu płac uwzględnia wypłatę jubileuszy dla dwóch pracowników oraz wypłatę ekwiwalentu za niewykorzystany urlop i odprawę emerytalną dla jednego pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

- Bezosobowy fundusz płac – diety i inne prace zlecone:

Wyszczególnienie	Liczba członków Rady Nadzorczej		Fundusz płac w zł		Wykonanie w %
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
diety	9	9	78.388,80	78.388,80	100%
inne prace zlecone	x	x	10.000,00	0,00	0%
Razem	9	9	88.388,80	78.388,80	89%

Wysokość diet przewodniczącego i członków Rady Nadzorczej zgodnie z § 57 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku, zmienionego uchwałą nr 9/2024 z dnia 7-8 czerwca 2024 roku, uzależniona jest od wysokości minimalnego wynagrodzenia, które w 2025 roku wynosiło 4.666,00 zł brutto.

Kwoty diet brutto w 2025 roku kształtowały się następująco:

- przewodniczący Rady Nadzorczej 20% minimalnego wynagrodzenia
- członek Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia.

Wysokość średniego miesięcznego wynagrodzenia pracowników Spółdzielni w 2025 roku bez jubileuszy, odprawy emerytalnej i ekwiwalentu za niewykorzystany urlop ukształtowała się na poziomie 69% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, które wynosiło 8.903,56 zł.

Średnie wynagrodzenia pracowników Spółdzielni przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	Osobowy fundusz płac		
	Wykonanie	Zatrudnienie w os.	Średnia płaca
Zarząd	300.273,57	2,92	8.569,45
Pracownicy umysłowi	519.570,17	7,08	6.115,47
Konserwatorzy	474.683,62	6,92	5.716,32
Sprzątaczką biurowa	31.242,10	1,00	2.603,51
Razem	1.325.769,46	17,92	6.165,22

Wykonanie osobowego funduszu płac w 2025 roku pracowników Spółdzielni w ujęciu graficznym:



IX. Pozostałe informacje.

1. Wynagrodzenia z zysku, wpłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółdzielni za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze nie występują.
2. W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, nie występują informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny.
3. W Spółdzielni nie wystąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze, które nastąpiły po dniu bilansowym i nie byłyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, w związku z czym nie ma też informacji o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.
4. W roku sprawozdawczym nie wystąpiły istotne zmiany zasad polityki rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego, które wywierałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni oraz wpływ na zmiany w kapitale (funduszach) własnym.
5. Informacje liczbowe przedstawione we wszystkich elementach sprawozdania finansowego, zapewniają porównywalność danych sprawozdania za rok poprzedzający, ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

6. W roku sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły przedsięwzięcia, które podlegałyby konsolidacji.
7. W roku sprawozdawczym w Spółdzielni, nie wystąpiły zdarzenia gospodarcze i transakcje z jednostkami powiązаныmi.
8. Spółdzielnia nie posiada w żadnej jednostce gospodarczej, co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki.
9. Spółdzielnia nie jest podmiotem skonsolidowanym i nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz nie korzysta ze zwolnień lub wyłączeń w tym zakresie – nie dotyczy Spółdzielni.
10. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie Spółdzielni z innymi podmiotami gospodarczymi.
11. W działalności Spółdzielni nie występują żadne niepewności i zagrożenia, co do możliwości kontynuowania działalności gospodarczej w kolejnych okresach sprawozdawczych.
12. Wszystkie informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni, zostały zawarte i omówione w poszczególnych elementach sprawozdania finansowego.
13. Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowią integralną częścią sprawozdania finansowego za 2025 rok.

Sporządziła: Justyna Dec

31. 03. 2026

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomicznych

Justyna Dec

.....
(Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych)
(data i podpis)

31. 03. 2026

CZŁONEK ZARZĄDU

Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomicznych

Justyna Dec

.....
(Członkowie Zarządu Spółdzielni)
(data i podpis)

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN W ŚRODKACH TRWAŁYCH, W WARTOŚCIACH NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ W INWESTYCJACH DŁUGOTERMINOWYCH ZA 2025 ROK													
Lp.	Tytuł	BO	zwiększenie wartości z tytułu inwestycji (zakupu)	zwiększenie BO	ŚRODKI TRWAŁE			UMORZENIE					Wartość netto
					BO	BZ	BZ	BO	umortyzacja (amortyzacja) rocznie	zwiększenia	zmniejszenia	wyksięgowania umorzenia po przekształ. w odrębną własność	
1	ŚRODKI TRWAŁE	32 805 491,28	0,00	0,00	141 010,98	32 664 480,30	19 844 418,89	516 359,45			78 368,31	20 282 410,03	12 382 070,27
	grunty, w tym:	3 759 968,31			11 473,43	3 748 494,88	982 989,26	56 236,50			2 905,62	1 036 320,14	2 712 174,74
a	wieczyste użytkowanie własności gruntu	69 853,52				69 853,52	24 960,46	1 042,32				26 002,78	43 850,74
	własność gruntu	3 690 114,79			11 473,43	3 678 641,36	963 370,64	55 194,18				1 018 564,82	2 660 076,54
b	budynki	28 610 013,97			129 537,55	28 480 476,42	18 440 439,00	456 810,75			75 462,69	18 821 787,06	9 658 689,36
c	budowle	356 604,23				356 604,23	356 604,23					356 604,23	0,00
d	urządzenia techniczne	73 642,17				73 642,17	59 123,80	3 312,20				62 436,00	11 206,17
e	środki transportu	0,00				0,00	0,00					0,00	0,00
f	inne środki trwałe	5 262,60				5 262,60	5 262,60					5 262,60	0,00
2	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	38 385,96				38 385,96	38 385,96					38 385,96	0,00
3	DŁUGOTRWAŁE AKTYWA FINANSOWE												