

**Sprawozdanie finansowe Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
wraz z opinią Biegłego Rewidenta
za rok 2025**

Włocławek 2026

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Zespół kont „0”

Poniżej w formie tabelarycznej zaprezentowano 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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

1.2. Wartość i umorzenie środków trwałych przedstawiają tabele poniżej.

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylwia Golebiowska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU

Piotr Grudziński

Tabela 1 Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji za rok 2025 cz. I

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Wartość początkowa (brutto) – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3 + 4 + 5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7 + 8 + 9)	Wartość początkowa – stan na koniec roku obrotowego (2 + 6 – 10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunt własne	23 054 200,19 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	99 115,31 zł	99 115,31 zł	22 955 084,88 zł
Grunt w wieczystym użytkowaniu	544 973,35 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	544 973,35 zł
Budynki	84 178 251,75 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	495 111,62 zł	495 111,62 zł	83 683 140,13 zł
Budowle	1 450 784,15 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 450 784,15 zł
Urządzenia techniczne	2 706 887,03 zł	- zł	115 524,63 zł	- zł	115 524,63 zł	35 306,96 zł	80 811,59 zł	- zł	116 118,55 zł	2 706 293,11 zł
Środki transportu	186 472,03 zł	- zł	157 803,57 zł	- zł	157 803,57 zł	14 012,87 zł	- zł	- zł	14 012,87 zł	330 262,73 zł
Razem	112 121 568,50 zł	- zł	273 328,20 zł	- zł	273 328,20 zł	49 319,83 zł	80 811,59 zł	594 226,93 zł	724 358,35 zł	111 670 538,35 zł
Wartości niematerialne i prawne	53 250,94 zł	- zł	83 754,98 zł	- zł	83 754,98 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	137 005,92 zł
Środki trwałe w budowie	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
Inwestycje	50,00 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	50,00 zł

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylwia Gołębiewska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU

Piotr Gubziński

Tabela 2 miana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji za rok 2025 cz. II

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Umorzenie – stan na początek roku			Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenia umorzenia (13 + 14 + 15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego + 16 – 17)	Wartość netto środków trwałych	
	12	13	14	15	16	17				18	19
Grunty własne	- zł	-	- zł	-	- zł	- zł	-	- zł	- zł	23 054 200,19 zł	22 955 084,88 zł
Grunty w wiczym użytkowaniu	88 656,37 zł	-	1 633,50 zł	-	1 633,50 zł	- zł	-	1 633,50 zł	90 289,87 zł	456 316,98 zł	454 683,48 zł
Budynki	57 340 910,08 zł	-	1 263 274,52 zł	-	1 263 274,52 zł	195 932,92 zł	-	1 263 274,52 zł	58 408 251,68 zł	26 837 341,67 zł	25 274 888,45 zł
Budowle	1 281 396,27 zł	-	21 764,09 zł	-	21 764,09 zł	- zł	-	21 764,09 zł	1 303 160,36 zł	169 387,88 zł	147 623,79 zł
Urządzenia techniczne	2 614 842,00 zł	-	29 609,05 zł	-	29 609,05 zł	112 149,32 zł	-	29 609,05 zł	2 532 301,73 zł	92 045,03 zł	173 991,38 zł
Środki transportu	45 011,63 zł	-	28 633,48 zł	-	28 633,48 zł	14 012,87 zł	-	28 633,48 zł	59 632,24 zł	141 460,40 zł	270 630,49 zł
Razem	61 370 816,35 zł	-	1 344 914,64 zł	-	1 344 914,64 zł	322 095,11 zł	-	62 393 635,88 zł	50 750 752,15 zł	50 750 752,15 zł	49 276 902,47 zł
Wartości niematerialne i prawne	53 250,94 zł	-	3 489,79 zł	-	3 489,79 zł	- zł	-	3 489,79 zł	56 740,73 zł	- zł	80 265,19 zł
Środki trwałe w budowie	- zł	-	- zł	-	- zł	- zł	-	- zł	- zł	- zł	- zł
Inwestycje	- zł	-	- zł	-	- zł	- zł	-	- zł	- zł	- zł	50,00 zł

Uwaga: W kolumnie 17 „Zmniejszenie umorzenia” ujmuje się zmniejszenia dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów amortyzacyjnych środków trwałych na skutek m.in. ich sprzedaży, darowizny, likwidacji lub innych przyczyn uwzględnionych w kolumnie 10

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylvia Gołębiewska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
Piotr Górdziński

W 2025 roku w spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów własnych o wartości 99 115,31 zł w związku z wyodrębnieniami. WSM użytkuje także grunty, do których posiada prawo wieczystego użytkowania. Dane dotyczące powierzchni jak i wartości wynikają z aktów notarialnych lub innych dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłat za wieczyste użytkowanie poszczególnych działek gruntu.

Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. nie odnotowała zmian w stanie środków trwałych w budowie.

Spółdzielnia nie wynajmuje ani nie dzierżawi środków trwałych od innych jednostek.

- 1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu umów leasingowych – **nie występuje**.
- 1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli - **nie występują**.
- 1.5. Struktura własności kapitału podstawowego oraz liczba i wartość nominalna akcji w tym uprzywilejowanych - **nie występuje**.
- 1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału (funduszy) zapasowych i rezerwowych ujęto w Zestawieniu zmian w kapitale (funduszu) własnym.
- 1.7. Propozycja sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Za 2025 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spółdzielni wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości (+) 322 508,22 zł.

Wynik finansowy netto w wysokości (+) 2 891 469,13 zł został osiągnięty w związku z prowadzeniem przez spółdzielnię innych czynności niż te bezpośrednio związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych, a dotyczący pożytków oraz innych przychodów uzyskanych na mieniu spółdzielni, a także z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej. Wynik finansowy podlega zatwierdzeniu i podziałowi w drodze uchwały przez Walne Zgromadzenie Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Proponuję się wypracowany zysk przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego.

- 1.8. Dane o stanie rezerw wg celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystywaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Na dzień 31.12.2025r. wystąpiły rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe oraz nagrody jubileuszowe:

Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
229 373,80	166 212,24	-	395 586,04

1.9. Wartość należności.

Wartość brutto należności według stanu na dzień 31.12.2025r.
wynosi: **4 692 662,90 zł**, z tego:

- a) należności z tytułu dostaw i usług 4 581 677,63
- b) należności z tytułu podatku i ubezpieczeń 36 859,37
- c) inne należności 74 125,90
- d) odpisy aktualizujące -1 663 286,09 zł

wartość netto należności od pozostałych jednostek na dzień 31.12.2025r.
wynosi: **3 029 376,81 zł**.

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności na dzień 31.12.2025r.:

Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
1 256 803,92	406 482,17	-	1 663 286,09

1.10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu- *nie występują*.

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń okresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025r.
1	Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe B.IV aktywów bilansu	4 657 376,15
a)	Ujemny wynik funduszu remontowego	3 697 043,99
b)	Ujemny wynik GZM	719 639,82
c)	Składka ubezpieczenia do 31.03.2026r. oraz dostęp do oprogramowania do odczytów wodomierzy	240 692,34
2	Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe B.IV pasywów bilansu	1 042 148,04
a)	Dodatni wynik GZM	1 042 148,04

1.12. Tabela poniżej przedstawia wynik z GZM za rok 2025 na poszczególnych nieruchomościach.

Tabela 3 Wynik z GZM na 31.12.2025r.

ID	Nieruchomość	Wn	Ma
1002	Pl. Wolności 8/9 M+U	-63 824,79	
1004	Młynarska 10/10a M		4 373,31
1005	Młynarska 5b M+U		930,86
1006	Słowac.1 Pl.Wol.7 Mickiew.3a M	-41 276,22	
1008	Słowackiego 2 M+U	-19 650,88	
1010	Bojańczyka 10 M		3 337,90
1011	Warszaw.2/4/6, 6a, Królew.42 i 44 M+U	-8 068,50	
1013	Warszawska 7/9 Reja 8b M+U	-33 697,91	
1014	Przedmiejska 13/15, 17 M+U	-8 487,79	
1016	Starodębska 27 M		7 575,61
1017	Bojańczyka 17/19 M+U		10 897,51

1018	Bojańczyka 26 M		754,85
1019	Targowa 8/10 M	-38 071,11	
1020	Starodębska 17 M		2 394,06
1021	Bukowa 31 M+U	-26 861,11	
1022	Brzozowa 5 M		3 255,54
1023	Brzozowa 9 M		2 416,82
1024	Chmielna 27 M		14 628,51
1025	Chmielna 33 M+U		9 784,86
1026	Jagiellońska 2 M+U		4 616,44
1027	Jagiellońska 3/5 M	-15 077,50	
1028	Jagiellońska 7/9 M		2 994,12
1029	Jagiellońska 11 M+U	-13 101,48	
1030	Jesionowa 7 M+G		4 561,05
1031	Kraszewskiego 22 M		645,14
1032	Kraszewskiego 24 M	-1 960,46	
1033	Kraszewskiego 26 M		1 864,58
1034	Paderew.4,6,8 Św. Anton.7,9 Młyn.5a Reym.44 M+U+G	-11 534,22	
1038	Traugutta 2 M	-1 629,08	
1040	Św.Antoniego 40 M		922,07
1042	Św.Antoniego 42 M		370,97
1043	Traugutta 22 M	-3 066,34	
1044	Chopina 16,18,20,22,24,26 M+U	-16 517,47	
1050	Chopina 32 M+U		3 795,11
1051	Chopina 34a M	-8 919,33	
1052	Chopina 38a,42 M+U	-20 966,49	
1054	Olszowa 3,5,7 M+U		106 566,50
1055	Chopina 55/57 M+U		15 452,47
1057	Olszowa 6,8,10 Traugutta 17 M		22 144,48
1061	Chopina 15,17 Okrzei 2 M+U	-38 039,97	
1063	Chopina 17a M	-1 421,16	
1064	Chopina 19,21,23 M	-1 486,12	
1065	Okrzei 14, Chopina 19a,21a M+U		15 021,22
1069	Chopina 25 M		7 987,36
1072	Okrzei 26 M	-2 718,84	
1073	Wronia 1 M+U	-19 259,47	
1074	Stodólna 53, Targowa 1 M+U	-8 407,03	
1076	Miedziana 2/4 M+U		7 000,26
1077	Zduńska 2a M+U		7 850,37
1078	Zduńska 6/8/12 M+U	-45 064,27	
1079	***Stodólna 78????? przeniesione do 1102		15,00
1082	Lipowa 4 M		20 834,39
1083	Lipowa 6 M		21 573,52
1084	Lipowa 7 M+U		4 041,05
1085	Lipowa 9 M	-166,93	
1086	Lipowa 14 M+U	-623,46	
1087	Lipowa 15 M	-2 317,59	
1088	Lipowa 16 M		18 078,57
1089	Lipowa 17 M+U		19 652,87
1090	Brzeska 34 M		40 894,49
1091	Królewska 9 M		22 914,53

1092	Królewska 11 M		45 161,83
1093	Królewska 11a M		61 172,90
1094	Traugutta 28 M	-3 802,60	
1095	Traugutta 30 M		13 822,83
1096	Kopernika 39 M		6 794,06
1097	Kościuszki 13 M+U	-11 360,55	
1098	Łochocin 5a M	-11 482,65	
1099	Łochocin 5b M	-13 465,44	
1100	Traugutta 6 M		4 263,41
1102	Królewiecka 1 Łęgska 59,61 Stodóła 78 M	-49 171,47	
1103	Królewiecka 1a M+U		8 004,82
1104	Reja 4 M+U	-25 590,77	
1105	Olszowa 11a M+U		1 625,77
1107	Cicha 1 M+U	-1 978,22	
1109	Chopina 27 U	-110,00	
1137	Słow.Traug.2 Św. Anton.Królew.44 Chop. U	-329,53	
1219	Chopina 32 G		15,00
2001	14 P.Piechoty 1, Łanowa 19 M+U		16 446,42
2002	Łanowa 2 M+U		4 537,18
2003	Łanowa 1 M+U		22 456,02
2004	14 P.Piechoty 4 M		17 928,09
2005	Ostrowska 4 M+U		10 826,56
2007	Łanowa 7 M+U		33 711,93
2008	Łanowa 8 M	-31 738,17	
2009	Łanowa 4 M+U		71 475,58
2010	14 P.Piechoty 10,12 M		31 743,26
2011	Łanowa 5a M		10 574,44
2013	Łanowa 6 M	-5 627,64	
2014	Łanowa 5 M		2 592,96
2015	Ostrowska 16a M	-11 886,12	
2016	Ostrowska 16 M+U	-11 660,56	
2017	14 P.Piechoty 17,19 M+U		3 253,45
2018	Ostrowska 18 M+U	-36 499,91	
2020	Łanowa 15,17 M	-7 347,18	
2023	Kręta 2 M+U	-33 573,51	
2024	Kręta 6 M	-350,27	
2025	Łanowa 25,27,29,23a,25a,27a,27b,27c,29a,29b M+U	-10 858,04	
2026	Ostrowska 26,28 M+U		18 165,40
2030	Kręta 8 M		20 435,25
2031	14 P.Piechoty 6, Kręta 10 M		15 199,45
2032	Ostrowska 6 M+U		32 688,99
2035	Ostrowska 32 M		13 198,98
2038	Ostrowska 38 M+U		23 176,89
2047	Polna 47 M		42 165,48
2049	Żytnia 49 M		28 244,08
2053	Żytnia 53 M+U		18 411,96
2056	Żytnia 56 M+U		3 483,27
2061	Polna 61 M		6 273,31
2062	Żytnia 62 M+U		8 494,36
2064	Żytnia 64 M		7 242,12

2076	Żytunia 76 M		22 041,77
2084	Żytunia 84 M+U		6 373,83
2100	Łanowa 1 U+G	-555,10	
2112	Ostrowska 30 U	-1,56	
2120	Żytunia 66/68 U	-35,01	
		-719 639,82	1 042 148,04
	Razem		322 508,22

1.13. Wykaz grup zobowiązań na majątku spółdzielni – nie występuje.

1.14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia także wekslowe – nie występują.

1.15. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

W bilansie stan ZFŚS na dzień 31.12.2025r. figuruje w pasywach w pozycji B.III.4 wraz z funduszem remontowym.

1.16. Fundusz Remontowy

Zgodnie z obowiązującymi przepisami fundusz remontowy został zaprezentowany w bilansie w tzw. Szyku rozwartym .

Fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus 3 697 043,99 zł w pozycji B.IV aktywów bilansu, a fundusz nieruchomości ze znakiem plus 15 889 498,30 zł w pasywach bilansu w pozycji B.III.4. Saldo końcowe funduszu remontowego wykazuje wynik dodatni, co oznacza niewykorzystanie wszystkich środków.

Tabela 4 Stan Funduszu Remontowego na 31.12.2025r.

ID	Nieruchomość	Wn	Ma
1002	Pl.Wolności 8/9 M+U		101 409,70
1004	Młynarska 10/10a M	-81 807,78	
1005	Młynarska 5b M+U		74 757,54
1006	Słowac.1 Pl.Wol.7 Mickiew.3a M		55 208,61
1008	Słowackiego 2 M+U	-1 899,48	
1010	Bojańczyka 10 M		25 210,24
1011	Warszaw.2/4/6, 6a, Królew.42 i 44 M+U		163 313,39
1013	Warszawska 7/9 Reja 8b M+U		269 319,54
1014	Przedmiejska 13/15, 17 M+U		55 862,36
1016	Starodębska 27 M		675,74
1017	Bojańczyka 17/19 M+U		144 597,21
1018	Bojańczyka 26 M		68 118,08
1019	Targowa 8/10 M	-49 955,43	
1020	Starodębska 17 M	-67 728,84	
1021	Bukowa 31 M+U		88 292,89
1022	Brzozowa 5 M		14 030,20
1023	Brzozowa 9 M		58 147,75
1024	Chmielna 27 M		252 436,98
1025	Chmielna 33 M+U		127 279,66
1026	Jagiellońska 2 M+U		90 660,78
1027	Jagiellońska 3/5 M		12 631,44

1028	Jagiellońska 7/9 M		116 766,89
1029	Jagiellońska 11 M+U		144 824,21
1030	Jesionowa 7 M+G	-5 180,03	
1031	Kraszewskiego 22 M		11 769,88
1032	Kraszewskiego 24 M	-32 324,83	
1033	Kraszewskiego 26 M		22 279,08
1034	Paderew.4,6,8 Św. Anton.7,9 Młyn.5a Reym.44 M+U+G		255 549,81
1038	Traugutta 2 M		102 080,47
1040	Św.Antoniego 40 M		40 441,13
1042	Św.Antoniego 42 M	-25 866,22	
1043	Traugutta 22 M	-6 508,16	
1044	Chopina 16,18,20,22,24,26 M+U	-183 822,74	
1050	Chopina 32 M+U	-118 645,79	
1051	Chopina 34a M	-68 103,31	
1052	Chopina 38a,42 M+U		165 116,95
1054	Olszowa 3,5,7 M+U		583 932,33
1055	Chopina 55/57 M+U	-246 252,05	
1057	Olszowa 6,8,10 Traugutta 17 M		164 871,87
1061	Chopina 15,17 Okrzei 2 M+U		162 443,17
1063	Chopina 17a M		265 761,27
1064	Chopina 19,21,23 M		7 023,80
1065	Okrzei 14, Chopina 19a,21a M+U	-102 406,57	
1069	Chopina 25 M		16 213,15
1072	Okrzei 26 M		24 436,72
1073	Wronia 1 M+U		129 293,28
1074	Stodólna 53, Targowa 1 M+U		371 117,10
1076	Miedziana 2/4 M+U		130 373,78
1077	Zduńska 2a M+U		47 283,14
1078	Zduńska 6/8/12 M+U		14 271,78
1082	Lipowa 4 M		252 224,84
1083	Lipowa 6 M		94 585,49
1084	Lipowa 7 M+U		15 696,31
1085	Lipowa 9 M		77 308,02
1086	Lipowa 14 M+U		80 793,64
1087	Lipowa 15 M		72 736,97
1088	Lipowa 16 M		302 793,59
1089	Lipowa 17 M+U		187 311,60
1090	Brzeska 34 M		636 768,24
1091	Królewska 9 M		59 127,46
1092	Królewska 11 M		121 828,32
1093	Królewska 11a M	-1 456,81	
1094	Traugutta 28 M	-79 342,75	
1095	Traugutta 30 M	-28 469,24	
1096	Kopernika 39 M	-415 634,02	
1097	Kościuszki 13 M+U	-52 614,17	
1098	Łochocin 5a M		19 023,79
1099	Łochocin 5b M		6 157,61
1100	Traugutta 6 M		36 977,29
1102	Królewiecka 1 Łęgska 59,61 Stodółka 78 M		396 528,94

1103	Królewiecka 1a M+U		136 134,67
1104	Reja 4 M+U		54 539,25
1105	Olszowa 11a M+U		28 067,36
1107	Cicha 1 M+U	-44 564,41	
1202	Chopina 42 G	-1 289,46	
1204	Olszowa 11a G		2 096,95
1205	Chopina 27 G		16 083,58
1206	Olszowa 6 G		21 444,74
1207	Traugutta (Chopina 26) G		22 904,89
1208	Chopina 17 G	-61 486,19	
1209	Mickiewicza 3a G		2 110,49
1210	Pl. Wolności 8/9 G		1 658,38
1211	Olszowa 8/10 G		20 431,76
1212	Starodębska 27 G		19 377,90
1213	Starodębska 17/19 G		18 255,47
1214	Targowa 8/10 G		7 878,05
1216	Chopina 55/57 G		6 395,86
1217	Bojańczyka 26 G		2 553,58
1218	Bojańczyka 10 G	-19 134,96	
1219	Chopina 32 G	-7 359,83	
1220	Zduńska 6/8/12 G		11 402,13
1221	Olszowa 10 (Chopina 26) GD		9 617,45
1222	Olszowa 11b G		820,40
1223	Cicha 1 G		5 207,94
1229	Królewska 9 G		4 043,12
1230	Królewska 11 G		10 857,47
1232	Łochocin G		16 904,98
1233	Św. Antoniego 42 G		20 476,54
1242	Olszowa 11b G		17 685,28
1244	Św. Antoniego 40 G	-2 248,61	
2001	14 P.Piechoty 1, Łanowa 19 M+U		308 132,31
2002	Łanowa 2 M+U	-60 375,20	
2003	Łanowa 1 M+U		507 677,28
2004	14 P.Piechoty 4 M		426 797,53
2005	Ostrowska 4 M+U		260 536,61
2007	Łanowa 7 M+U		217 384,88
2008	Łanowa 8 M		340 494,87
2009	Łanowa 4 M+U	-65 656,66	
2010	14 P.Piechoty 10,12 M		466 067,68
2011	Łanowa 5a M		37 464,73
2013	Łanowa 6 M	-92 562,90	
2014	Łanowa 5 M		338 654,87
2015	Ostrowska 16a M		288 238,51
2016	Ostrowska 16 M+U	-85 769,46	
2017	14 P.Piechoty 17,19 M+U		369 655,63
2018	Ostrowska 18 M+U		402 751,54
2020	Łanowa 15,17 M		276 877,70
2023	Kręta 2 M+U		411 009,70
2024	Kręta 6 M		155 494,11

2025	Łanowa 25,27,29,23a,25a,27a,27b,27c,29a,29b M+U	-48 338,90	
2026	Ostrowska 26,28 M+U		802 199,80
2030	Kręta 8 M	-158 612,45	
2031	14 P.Piechoty 6, Kręta 10 M		541 935,39
2032	Ostrowska 6 M+U		200 547,43
2035	Ostrowska 32 M	-1 066 277,28	
2038	Ostrowska 38 M+U		302 603,61
2047	Polna 47 M		250 222,76
2049	Żytnia 49 M		477 476,65
2053	Żytnia 53 M+U		216 898,16
2056	Żytnia 56 M+U		478 271,48
2061	Polna 61 M		50 784,53
2062	Żytnia 62 M+U	-390 606,10	
2064	Żytnia 64 M		37 708,98
2076	Żytnia 76 M		314 901,43
2084	Żytnia 84 M+U		191 942,52
2100	Łanowa 1 U+G	-15 994,88	
2101	Kręta 6 G		15 452,88
2102	Ostrowska 4 G	-7 601,26	
2103	14 P.Piechoty 10 G		3 758,67
2104	14 P.Piechoty 12 G	-1 147,22	
2105	Żytnia 62a G		2 943,79
	Razem	-3 697 043,99	15 889 498,30
	Razem		12 192 454,31

2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

Dane o kosztach wynikają z rachunku zysków i strat według wariantu porównawczego

2.1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

Lp.	Wyszczególnienie	%	2025 rok (kwota w zł)
1	Przychody netto podstawowej działalności	99,52 %	58 465 047,30
a)	Przychody netto podstawowej działalności Lokale mieszkalne	88,80 %	51 576 190,83
b)	Przychody netto podstawowej działalności Lokale użytkowe	11,05%	6 488 485,19
c)	Przychody netto podstawowej działalności Garaze i dzierżawy	0,68%	400 371,28
2	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,31 %	184 319,74
3	Przychody netto sprzedanych materiałów	0,16 %	95 995,12
	Razem	100 %	58 745 362,16

- 2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – **nie występuje.**
- 2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – **nie występuje.**
- 2.4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – **nie występuje.**

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

Lp.	Wyszczególnienie	2025 rok (kwota w zł)
1	Przychody ogółem według ksiąg rachunkowych	60 802 414,65
2	Przychody wyłączone z opodatkowania	-54 575,34
	Przychody wyłączone z opodatkowania	-147 330,88
3	Przychody włączone do opodatkowania	77 227,39
4	Przychody podatkowe pozycja 1-2+3	60 677 735,82
5	Koszty i straty nadzwyczajne ogółem według ksiąg rachunkowych	56 833 189,30
6	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	-20 275,29
a)	Odsetki budżetowe	445,29
b)	PFRON	19 830,00
7	Koszty wyłączone z opodatkowania	-432 567,18
8	Koszty uzyskania przychodu (pozycja 5-6-7)	56 380 371,83
9	Dochód podatkowy pozycja 4-8	4 297 363,99
	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku	-322 508,22
10	Podstawa opodatkowania	3974855,77
11	Podatek dochodowy według stawki 19%	755223
12	Zysk brutto	3 646 692,13
13	Zysk netto	2 891 469,13
14	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczący roku bieżącego	815 853,00
15	Podatek dochodowy do rozliczenia, tj. do zwrotu	60 630,00

- 2.6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – **nie występują**.

- 2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie i środków na własne potrzeby w roku 2025 nie wystąpiły.

- 2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe i planowane nakłady na ochronę środowiska – nie występują.

3. Objasnienia do rachunku przeplywów pienięznych.

Przeplywy srodków pienięznych z dzialalności operacyjnej obejmują przeplywy pieniężne dotyczace dzialalności podstawowej spoldzielni, tj. eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych. W pozycji tej wykazuje się różnicę między wynikiem finansowym netto jednostki a sumą korekt takich jak: amortyzacja, zysk (strata) z dzialalności inwestycyjnej, zmiana stanu zapasów, rezerw, należności, zobowiązań krótkoterminowych, rozliczeń międzyokresowych.

W rachunku przeplywów pienięznych w pozycji A II 10 „Inne korekty” w kwocie 4 921 605,16 zł zawiera się zysk netto z 2024 roku, w wysokości 2 846 666,83 zł oraz wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 605 739,05 zł, a także zmiana w wartości funduszy w wysokości 1 469 199,28 zł.

4. Kursy przyjęte do wyceny w walutach obcych – nie występują.

5. Objasnienie do instrumentów finansowych – nie stosuje się.

Instrumenty finansowe nie stanowią istotnego składnika aktywów jak również zobowiązań Spółdzielni przyjętych w wartości aktualnej w sprawozdaniu finansowym.

6. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji oraz niektórych zagadnień osobowych.

6.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki **-spółdzielnia nie zawierała takich umów.**

6.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi - **w spółdzielni nie wystąpiły tego typu transakcje.**

6.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe:

Przeciętne zatrudnienie w roku 2025 wyniosło 90,25 pracowników, w tym z podziałem na grupy zawodowe:

a) pracownicy umysłowi: 46,75

b) pracownicy na stanowiskach robotniczych: 43,50

Na dzień 1 stycznia 2025 roku we Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatrudnionych było 92 pracowników, natomiast na koniec roku tj. na dzień 31 grudnia 2025 roku zatrudnienie zostało zredukowane do 85 pracowników.

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 Ustawy o Rachunkowości wyniosło 88,5 etapów.

6.4. Wynagrodzenie firmy audytorskiej należne za rok obrotowy, za obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego wynosi 18 000,00 netto + podatek VAT 23% (brutto 22 140,00 zł) zgodnie z umową 15/10/2025/WSM z dnia 23.10.2025r. z KPW AUDYTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi ul. Tymienieckiego 25c/410.

7. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń

- 7.1. Nie występują szczególne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
- 7.2. Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym istotnie wpływające na dane liczbowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za 2025 r.
- 7.3. Nie dokonano w roku obrotowym zmian zasad polityki rachunkowości powodujących zmianę wyniku finansowego, sytuację majątkową i finansową.
- 7.4. Podane informacje liczbowe są porównywalne w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy z rokiem poprzednim.

8. Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej - nie dotyczy spółdzielni

9. Informacje o połączeniu spółek - nie dotyczy.

10. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności - nie występują.

11. Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki - nie występują.

12. Spółki publiczne, a dodatkowe objaśnienia – nie dotyczy.

13. Podsumowanie

Sytuacja majątkowa i finansowa Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku jest stabilna, co pozwala na kontynuację działalności w roku 2026 w co najmniej niezmienionym zakresie. Spółdzielnia nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylwia Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
Piotr Grudziński

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8 8 8 0 0 0 4 2 1 7	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 5 2 4 7 9	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 WŁOCLAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat	WŁOCLAWEK	Gmina	WŁOCLAWEK
Ulica	WRONIA	Nr domu	1A
Miejscowość	WŁOCLAWEK	Kod pocztowy	87-810
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		88,50	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:			
<input checked="" type="checkbox"/> tak		<input 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)

Załącznik nr 1 środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według wartości księgowej i umarza się stosując zasady i stawki przewidziane w przepisach podatkowych. Wyjątkiem od tej zasady jest prawo wieczystego użytkowania gruntu, dla którego stawka umorzenia wynosi 1,5%. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zobowiązania, kredyty i pożyczki zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Materiały wycenia się według cen zakupu w drodze szczegółowej identyfikacji.

Ustalenia wyniku finansowego

Załącznik nr 2 Wynik finansowy ustala się z uwzględnieniem specyfiki działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawiesza się na rozliczeniach międzyokresowych na rok następny. Wynik (zysk) z własnej działalności gospodarczej podlega podziałowi przez walne zgromadzenie po akceptacji sprawozdania finansowego.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Załącznik nr 3 Spółdzielnia mieszkaniowa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią.

Pozostałe *(opcjonalnie)*

Załącznik nr 4 W spółdzielni tworzy się rezerwy z tytułu kwot przewidzianych wypłat na odprawy emerytalno-rentowe w latach następnych, przewidywanych wypłat nagród jubileuszowych w latach następnych.

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

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ..zł..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	49 357 217,66	50 750 802,15	A	Fundusze własne	60 360 432,40	61 829 631,68
I	Wartości niematerialne i prawne	80 265,19	0,00	I	Fundusz podstawowy	24 599 057,80	26 002 864,70
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	24 599 057,80	26 002 864,70
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	80 265,19	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	32 869 905,47	32 980 100,15
II	Rzeczowe aktywa trwałe	49 276 902,47	50 750 752,15	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	49 276 902,47	50 750 752,15		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	23 409 768,36	23 510 517,17	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25 422 512,24	27 006 729,55	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	173 991,38	92 045,03	VI	Zysk (strata) netto	2 891 469,13	2 846 666,83
d)	środki transportu	270 630,49	141 460,40	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 329 827,87	24 830 593,19
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	395 586,04	229 373,80
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	395 586,04	229 373,80
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	148 939,14	57 210,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa	246 646,90	172 163,80
IV	Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	26 892 093,79	23 540 598,50
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	50,00	50,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	39 333 042,61	35 909 422,72	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10 947 091,59	10 201 920,73
I	Zapasy	88 354,19	97 560,61	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały	88 354,19	97 560,61	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 848 391,20	5 494 572,32
4	Towary				– do 12 miesięcy	5 848 391,20	5 494 572,32
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	3 029 376,81	3 099 237,14	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	3 314 519,69	2 633 646,43
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	476 397,00	438 014,00
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 654,92
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 307 783,70	1 634 033,06
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	15 945 002,20	13 338 677,77
3	Należności od pozostałych jednostek	3 029 376,81	3 099 237,14		– w tym fundusz remontowy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 918 391,54	2 940 530,93	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 042 148,04	1 060 620,89
	– do 12 miesięcy	2 918 391,54	2 940 530,93	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 042 148,04	1 060 620,89
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	36 859,37	43 272,82		– długoterminowe		

c)	inne	74 125,90	115 433,39		– krótkoterminowe	1 042 148,04	1 060 620,89
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	31 557 935,46	27 102 066,37				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	31 557 935,46	27 102 066,37				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31 557 935,46	27 102 066,37				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 205 150,09	1 608 345,38				
	– inne środki pieniężne	30 352 785,37	25 493 720,99				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 657 376,15	5 610 558,60				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 657 376,15	5 610 558,60				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	88 690 260,27	86 660 224,87		PASYWA razem (suma poz. A i B)	88 690 260,27	86 660 224,87

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

WŁOCLAWSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	58 528 060,32	57 042 398,57
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	58 465 047,30	57 378 275,89
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) w tym z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-217 301,84	-586 469,33
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	184 319,74	173 885,15
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	95 995,12	76 706,86
B	Koszty działalności operacyjnej	55 939 937,16	55 034 430,68
I	Amortyzacja	57 011,40	14 585,28
II	Zużycie materiałów i energii	28 408 630,10	29 861 327,47
III	Usługi obce	8 680 044,29	7 437 149,31
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 708 259,08	1 629 472,44
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	7 694 385,14	7 391 599,95
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 762 127,27	1 651 669,79
	– emerytalne	716 016,57	665 817,08
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	7 532 255,57	6 958 326,44
VIII	Wartość sprzedanych towarów	97 224,31	90 300,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	55 842 712,85	54 944 130,68
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	2 588 123,16	2 007 967,89
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	0,00	0,00
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	2 588 123,16	2 007 967,89
D	Pozostałe przychody operacyjne	612 820,95	428 258,75
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	612 820,95	428 258,75
E	Pozostałe koszty operacyjne	996 964,77	125 145,73
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	996 964,77	125 145,73
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	2 203 979,34	2 311 080,91
G	Przychody finansowe	1 444 231,54	1 194 183,93
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:		
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	1 444 231,54	1 194 183,93
H	Koszty finansowe	1 518,75	1 074,01
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	1 518,75	1 074,01

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	3 646 692,13	3 504 190,83
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)	3 646 692,13	3 504 190,83
J	Podatek dochodowy	755 223,00	657 524,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	2 891 469,13	2 846 666,83
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	2 891 469,13	2 846 666,83

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	61 829 631,68	63 780 053,65
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	61 829 631,68	63 780 053,65
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	26 002 864,70	35 063 649,54
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	26 002 864,70	35 063 649,54
	a) zwiększenie (z tytułu)	155,46	191,18
	- wydania udziałów (akcji)	155,46	191,18
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 403 962,36	9 060 976,02
	- umorzenia udziałów (akcji)	1 403 962,36	9 060 976,02
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	24 599 057,80	26 002 864,70
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu		
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu		
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	24 599 057,80	26 002 864,70
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	32 980 100,15	25 898 083,79
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-110 194,68	7 082 016,36
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	7 135 822,00
	- inne- aktualizacja	0,00	7 135 822,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	110 194,68	53 805,64
	- umorzenie	1 633,50	0,00
	- wyodrębnienie własności	108 561,18	53 805,64
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	32 869 905,47	32 980 100,15

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 846 666,83	2 818 320,32
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 846 666,83	2 818 320,32
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 846 666,83	2 818 320,32
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 846 666,83	2 818 320,32
	- uchwała Walnego Zgromadzenia o zasileniu Funduszu Remontowego zyskiem	2 846 666,83	2 818 320,32
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	2 891 469,13	2 846 666,83
	a) zysk netto	2 891 469,13	2 846 666,83
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	60 360 432,40	61 829 631,68
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	2 891 469,13	2 846 666,83
II.	Korekty razem	-333 109,88	-743 338,66
1.	Amortyzacja	57 011,40	14 585,28
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	166 212,24	-307 759,90
6.	Zmiana stanu zapasów	9 206,42	-2 370,92
7.	Zmiana stanu należności	69 860,33	-116 437,73
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 351 495,29	2 782 761,74
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	934 709,60	-4 160,78
10.	Inne korekty	-4 921 605,16	-3 109 956,35
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	2 558 359,25	2 103 328,17
B.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	836 845,27	497 167,61
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	643 546,76	497 167,61
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	193 298,51	0,00
II.	Wydatki	357 083,18	176 201,87
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	357 083,18	176 201,87
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	479 762,09	320 965,74
C.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 444 231,54	1 194 183,93
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	1 444 231,54	1 194 183,93
II.	Wydatki	26 483,79	702 868,80
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	1 518,75	1 074,01
9.	Inne wydatki finansowe	24 965,04	701 794,79
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 417 747,75	491 315,13
D.	Przeplwy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	4 455 869,09	2 915 609,04
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 455 869,09	2 915 609,04
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	27 102 066,37	24 186 457,33
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	31 557 935,46	27 102 066,37
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	3 646 692,13			3 504 190,83		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	201 906,22	0,00	0,00	77 227,39	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	77 227,39	0,00	0,00	33 868,50	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	452 842,47	0,00	0,00	-177,35	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	3 974 855,77			3 504 190,83		
K. Podatek dochodowy	755 223,00			657 524,00		

Członek Zarządu
Główny KsięgowyZ-ca Prezesa Zarządu
PREZES ZARZĄDU

Tomasz Jezierski

Piotr Grudziński



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jednostki:

WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA WE WŁOCŁAWKU

z siedzibą we Włocławku (87-800), przy ulicy Wroniej 1A



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA WE WŁOCŁAWKU

z siedzibą we Włocławku (87-800), przy ulicy Wroniej 1A

**dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i Rady
Nadzorczej**

SPRAWOZDANIE Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA WE WŁOCŁAWKU** („Spółdzielnia, Jednostka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz statutem Jednostki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/1/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego), z późn. zm. („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz.U. 2025, poz. 1891 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

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

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Jednostki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Jednostka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

INNE INFORMACJE, W TYM SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Jednostki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Inne sprawy

Niniejsze sprawozdanie z badania stanowi sprawozdanie zmieniające do sprawozdania z badania, które wydaliśmy w dniu 30.03.2026 r.

Zmiana wynika z dostosowania przez Jednostkę sprawozdania finansowego do obowiązującej struktury logicznej oraz formatu, zgodnie z art. 45 ust. 1g ustawy o rachunkowości, który nakłada obowiązek sporządzania sprawozdań w strukturze i formacie udostępnianych w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zmiana ta nie wpływa na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki ani na jej wynik finansowy. Nasza opinia odnosi się do sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z aktualną, obowiązującą strukturą logiczną.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Arkadiusz Zdych, działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.



KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Dokument
podpisany
przez
Arkadiusz
Zdych
Data:
2026.04.20
18:20:56 CEST

.....
Arkadiusz Zdych

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 13 136



KPW Audytor Sp. z o.o.

jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 20.04.2026 roku