

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" Z A C H Ę T A "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO –
WŁASNOŚCIOWEJ „ZACHĘTA” W SZCZECINIE
ZA 2025 ROK

MARZEC 2026 ROK

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" ZACHĘTA "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Sprawozdanie finansowe – bilans sporządzony na dzień 31.12.2025r.
3. Sprawozdanie finansowe – Rachunek zysków i strat za 2025 rok.
4. Informacja dodatkowa i objaśnienia do sprawozdania finansowego.
5. Lokalizacja budynków, lokali i garaży.
6. Zmiany w stanie należności długoterminowych.
7. Struktura należności.
8. Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych.
9. Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych.
10. Struktura zobowiązań.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

1. Nazwa i siedziba jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Zachęta” z siedzibą w Szczecinie ul. Fieldorfa 16 A, kod 71-075. NIP 852-000-18-20

Podstawowy przedmiot działalności: gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Szczecinie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000209370.

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni – nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym – 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu zasady kontynuowania działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Przyjęte zasady rachunkowości:

6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późniejszymi zmianami) , stosując reguły wyceny lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany 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.

a/ środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzuje się metodą liniową stosując zasady, metody i stawki określone w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych;

b/ składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania

c/ należności krótkoterminowe i roszczenia wykazywane są w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne wartość należności). Są one wyceniane w kwocie wymagalnej do zapłaty;

d/ koszty działalności operacyjnej ewidencjonuje się na kontach zespołu 4 – koszty rodzajowe i ich rozliczenie oraz na kontach zespołu 5 – koszty wg typów działalności i ich rozliczenie;

e/ rachunek zysków i strat sporządza się w wariancie porównawczym;

7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

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

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami lub nadwyżkę kosztów nad przychodami przenosi się na rozliczenia międzyokresowe.

Spółdzielnia nie dokonuje aktywowania (przesięgowania) wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi ujętego na koncie 647, do kosztów lub przychodów roku następnego, lecz wynik ten (niedobór lub nadwyżkę) rozlicza w corocznym budżecie, co skutkuje zwyżką, zniżką lub stabilizacją opłat użytkowników lokali z tytułu korzystania z lokali.

Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy, rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

8. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Szczecin, 31-03-2026r.

SPORZĄDZIŁ

GLÓWNY KSIĘGOWY

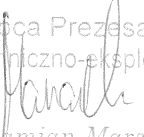

mgr Danuta Dołgopółaja

ZARZĄD

PREZES ZARZĄDU


Danuta Dołgopółaja

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-eksploatacyjny


Damian Marszałek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Lokatorsko-Własnościowa

"ZACHĘTA"

ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN

NIP 852-000-18-20; tel. 91 48-48-901

(pieczęć jednostki)
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

BILANS

dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji

sporządzony na dzień: 31.12.2025r.

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na			PASYWA	Stan na	
		31.12.2025r.	31.12.2024r.			30.06.2025r.	31.12.2024r.
A	Aktywa trwałe	13 364 314,76	13 812 332,84	A	Kapitał (fundusz) własny	10 775 087,88	10 984 590,06
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	8 387 706,57	8 639 205,26
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	2 203 843,84	2 203 843,84
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	10 183 995,70	10 435 494,39	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Środki trwałe	10 183 995,70	10 435 494,39		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	819 252,00	819 252,00		– na udziały (akcje) własne		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 364 743,70	9 616 242,39	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny			VI	Zysk (strata) netto	183 537,47	141 540,96
d)	środki transportu			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 196 179,09	4 346 648,07
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	3 180 319,06	3 376 838,45	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	3 180 319,06	3 376 838,45	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	3 180 319,06	3 376 838,45
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	3 180 319,06	3 376 838,45
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	3 180 319,06	3 376 838,45
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 014 481,41	969 809,62
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	445 074,15	475 719,55
B	Aktywa obrotowe	1 606 952,21	1 518 905,29	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	409 074,91	454 064,42
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	409 074,91	454 064,42
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	244 774,08	263 573,59	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	35 999,24	21 655,13
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne	569 407,26	494 090,07
b)	inne			IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 378,62	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 378,62	0,00
	– do 12 miesięcy				– długoterminowe		
	– powyżej 12 miesięcy				– krótkoterminowe	1 378,62	
b)	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	244 774,08	263 573,59				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	244 774,08	263 573,59				
	– do 12 miesięcy	244 774,08	263 573,59				
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych						
c)	inne						
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 247 047,84	1 211 195,85				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 247 047,84	1 211 195,85				
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	1 247 047,84	1 211 195,85				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 247 047,84	1 211 195,85				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	115 130,29	44 135,85				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	14 971 266,97	15 331 238,13		PASYWA razem (suma poz. A i B)	14 971 266,97	15 331 238,13

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dołgopółaja

2016-03-31
(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

PREZES ZARZĄDU

Danuta Dołgopółaja
Danuta Dołgopółaja

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-eksploatacyjnych

Damian Marszałek
Damian Marszałek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Lokatorsko-Własnościowa

"ZACHETA"

ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

001081868

pieczęćka firmowa

REGON

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)

sporządzony na dzień
(wariant porównawczy)

31.12.2025r.

Treść		Kwota za	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1		2	3
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	01	3 875 369,50	3 421 325,51
- od jednostek powiązanych	02		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	03	3 785 577,49	3 404 480,04
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenia - wartość ujemna)	04	89 792,01	16 845,47
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	05		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	06		
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	07	3 705 567,04	3 268 610,81
I. Amortyzacja	08		
II. Zużycie materiałów i energii	09	1 673 814,43	1 440 247,41
III. Usługi obce	10	611 201,69	601 192,64
IV. Podatki i opłaty, w tym:	11	62 863,11	61 149,97
- podatek akcyzowy	12		
V. Wynagrodzenia	13	408 578,08	360 758,82
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	14	65 720,22	61 917,64
- emerytalne	15	35 731,27	33 708,31
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	16	883 389,51	743 344,33
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	18	169 802,46	152 714,70
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	19	58 944,54	22 252,87
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	20		
II. Dotacje	21		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22		
IV. Inne przychody operacyjne	23	58 944,54	22 252,87
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	24	40 541,22	25 829,07
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	25		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26		
III. Inne koszty operacyjne	27	40 541,22	25 829,07
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	28	188 205,78	149 138,50
G. PRZYCHODY FINANSOWE	29	6 567,90	1 580,41
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	30		
- od jednostek powiązanych	31		
II. Odsetki, w tym:	32	6 567,90	1 580,41
- od jednostek powiązanych	33		
III. Zysk ze zbycia inwestycji	34		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	35		
V. Inne	36		
H. KOSZTY FINANSOWE	37	0,21	127,95
I. Odsetki, w tym:	38	0,21	127,95
- dla jednostek powiązanych	39		
II. Strata ze zbycia inwestycji	40		
III. Aktualizacja wartości inwestycji	41		
IV. Inne	42		
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	43	194 773,47	150 590,96
J. PODATEK DOCHODOWY	44	11 236,00	9 050,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	45		
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	46	183 537,47	141 540,96

PREZES ZARZĄDU

Danuta Dolgopola

Szczecin, 2026-03-31
miejscowość, dataDanuta Dolgopola
data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dolgopola

data i podpis kierownika jednostki ds. Techniczno-eksploatacyjnych

Damian Marszałek

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
obejmują w szczególności:

ZA ROK 2025

1.	
1.) 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,	Zmiany wartości środków trwałych i ich umorzeń przedstawia załącznik.
2.) wartość gruntów użytkowanych wieczystie,	Według załącznika. Spółdzielnia dokonała opłaty przekształceniowej dotyczącej lokali mieszkalnych. Nie otrzymano jeszcze stosownych zaświadczeń z Urzędu Miasta.
3.) wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,	Nie występuje
4.) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,	Nie występuje
5.) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Według załącznika.
6.) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,	Nie występuje
7.) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Nadwyżkę kosztów nad przychodami wykazuje się w rachunku zysków i strat w pozycji zmiana stanu produktów i przenosi na rozliczenia międzyokresowe. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na działalność gzm i na fundusz remontowy.
8.) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Nie występuje

9.) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,	Według załącznika.
10.) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	3 180 319,06 zł
a) do 1 roku,	X
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	X
c) powyżej 3 do 5 lat.	X
d) powyżej 5 lat,	- kredyt (docieplenie) 3 180 319,06 zł
11.) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,	Rozliczenia czynne dotyczą: - podatku VAT do rozliczenia w styczniu 2026r. – 230,26 zł - kosztów za dostawę gazu i podzielniki do rozliczenia za 2026r. – 1.211,90 zł - kosztów prenumeraty i usług do rozliczenia za 2026r. – 23.896,12 zł - nadwyżki kosztów nad przychodami – 89.792,01 zł
12.) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),	Nie występuje
13.) zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.	Nie występuje
2.	
1.) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,	1. Przych. z ekspl. zasob. 3 785 577,49 zł 2. Przychody finansowe 6 567,90 zł 3. Pozostałe prz. operac. 58 944,54 zł 4. Zmiana stanu produktów 89 792,01 zł R a z e m 3 940 881,94 zł
2.) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,	Nie występuje
3.) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,	Nie występuje
4.) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,	Nie występuje
5.) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,	Zwiększenie kosztów: - amortyzacja lokali użytkowych 39.471,37 zł
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:	Dane według rachunku zysków i strat – wariant Porównawczy.

a) amortyzacji,	X
b) zużycia materiałów i energii,	X
c) usług obcych,	X
d) podatków i opłat,	X
e) wynagrodzeń,	X
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	X
g) pozostałych kosztów rodzajowych,	X
7.) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby,	Nie występuje
8.) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,	Nie występuje
9.) informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe,	Nie występuje
10.) podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.	Nie występuje

3.

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych	1. Kasa 13 603,20 zł 2. Rachunek bieżący 878 327,45 zł 3. Lokaty 355 117,19 zł R a z e m 1 247 047,84 zł
---	---

4.

Informacje o:	Nie występuje
1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do ceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki	Nie występuje
2) istotnych transakcjach (wraz z kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:	Nie występuje
a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązane, lub,	Nie występuje
b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym	Nie występuje
c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o	Nie występuje

której mowa w lit. a i b, lub	
d) jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki	Nie występuje
3.) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Średnie zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w 2025 roku wynosiło 3,00
4.) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),	Nie dotyczy Spółdzielni mieszkaniowych.
5.) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.	Nie dotyczy Spółdzielni mieszkaniowych.
6.) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy odrębnie za:	Nie występuje
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	Nie występuje
b) inne usługi poświadczające,	Nie występuje
c) pozostałe usługi	Nie występuje
5.	
1.) informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego,	Nie występuje
2.) informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,	Nie występuje
3.) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,	Z kapitału (funduszu) podstawowego wyodrębniono w odrębnej pozycji kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Podział kosztów na gzm i pozostałą działalność dokonano zgodnie z ustawą o rachunkowości bez zastosowania metody uproszczeń.
4.) informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.
6.	
1.) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które	Nie występuje

nic podlegają konsolidacji, w tym:	
a.) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	Nie występuje
b.) procentowym udziale,	Nie występuje
c.) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	Nie występuje
d.) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych.	Nie występuje
e.) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	Nie występuje
f.) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	Nie występuje
g.) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	Nie występuje
2.) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie występuje
3.) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,	Nie występuje
4.) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	Nie występuje
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,	Nie występuje
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji.	Nie występuje
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie występuje
– wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,	Nie występuje
– wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy.	Nie występuje
– wartość aktywów trwałych.	Nie występuje
– przeciętne roczne zatrudnienie.	Nie występuje
7.	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło	Nie występuje

połączenie:	
1.) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	Nie występuje
a.) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Nie występuje
b.) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia.	Nie występuje
c.) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,	Nie występuje
2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	Nie występuje
a.) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,	Nie występuje
b.) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	Nie występuje
c.) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	Nie występuje
8.	
W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.
9.	
W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.	Nie utworzono rezerw z tytułu odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych, ponieważ nie stanowiły istotnych pozycji w kosztach Spółdzielni.

Sporządził:

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dołgopółaja

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-eksploatacyjnych

PREZES ZARZĄDU

Damian Marszałek

Danuta Dołgopółaja

Szczecin, data: 31 marzec 2026 rok

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 Lokatorsko-Własnościowa
 " Z A C H E T A "
 ul. Fieldorfa 16A, 71-073 SZCZECIN
 NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
 fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Środki trwałe

Lp.	Grupa rodzajowa	Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025r.
	Wartość początkowa				
a)	Grunty	1 009 500,00			1 009 500,00
b)	Budynki, budowle, lokale	16 725 973,21			16 725 973,21
c)	Urząd. tech., maszyny	16 347,26			16 347,26
	Razem wartość początkowa	17 751 820,47	0,00	0,00	17 751 820,47
	Umorzenie				
a)	Grunty	190 248,00			190 248,00
b)	Budynki, budowle, lokale	7 109 730,82	251 498,69		7 361 229,51
c)	Urząd. tech., maszyny	16 347,26			16 347,26
	Razem wartość umorzenia	7 316 326,08	251 498,69		7 567 824,77
	Wartość netto prezentowana w bilansie AKTYWA A.II.1.	10 435 494,39			10 183 995,70

GŁÓWNY KSIĘGOWY



mgr Danuta Dołgopółka

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Lokatorsko-Własnościowa

" Z A C H E T A "

ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN

NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901

fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Wykaz wartości gruntów użytkowanych wieczystość

L.p.	Położenie nieruchomości	Numer działki, obręb ewidencyjny	Numer Księgi Wieczystej i data aktu notarialnego	Powierzchnia gruntu m2	Wartość gruntu wg wyceny rzeczoznawcy lub powiadomienia Urzędu Miasta	Wartość prawa wieczystego użytkowania ustalona wg przepisów	Wartość netto stan na 01.01.2025r.	Wartość netto na 31.12.2025r. AKTYWA A.II.1.a
1.	ul. Wilków Morskich 9 ul. Ks. Witolda 3 i 4	Działka Nr 21 2255 Pogodno 255	KW 72209 AN z dn. 20.11.1984r.	906	235 533,00	96 600,00	76 467,00	76 467,00
2.	ul. Fieldorfa nr 1-7, 2-2b, 4,4a,9-23,16,16a	Działka Nr 9/8 i 9/14 2106 Pogodno 106	KW 73538 AN z dn.21.12.1988r. AN z dn.19.10.1990r.	12.104	888 074,00	373 000,00	294 121,00	294 121,00
3.	ul. Fieldorfa	Działka Nr 42/4 2106 Pogodno 106	KW 73758	390	106 686,00	44 600,00	38 290,00	38 290,00
4.	ul. Kręta, Ku Słońcu	Działka Nr 51/2 2098 Pogodno 98	KW 97501 AN z dn.26.06.1996r.	2.019	941 000,00	414 100,00	331 304,00	331 304,00
5.	ul. Ku Słońcu	Działka Nr 22/2 2100 Pogodno 100	KW 07501 AN z dn. 20.06.2017r.	474	184 500,00	81 200,00	79 070,00	79 070,00
	Ogółem			15.893	2 355 793,00	1 009 500,00	819 252,00	819 252,00

GLÓWNY KSIĘGOWY


mgr Danuta Dolęgocłaja

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" Z A C H E T A "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Struktura kapitału podstawowego

Stan funduszy na dzień 31.12.2025r. wynosi	10 775 087,88 zł
z tego:	
- fundusz udziałowy	12 067,60 zł
- fundusz zasobów mieszkaniowych	3 749 897,48 zł
- fundusz zasobowy	842 093,46 zł
- fundusz aktualizacji zasobów	2 203 843,84 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	2 402 206,53 zł
- fundusz wkładów budowlanych	8 651 022,87 zł
- zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia	- 7 346 511,37 zł
- fundusz wkładów budowlanych (nie wniesionych)	76 930,00 zł
- zysk netto	183 537,47 zł

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dotępczko

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" ZACHĘTA "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Dane o odpisach aktualizujących należności

L. p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025r.	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2025r.
1.	Odpisy aktualizujące należności	233 807,13	39 897,23	20 920,87	214 830,77
a	Na należności z tytułu dostaw i usług - czynsze	146 729,32	22 859,01	20 920,87	144 791,18
b	Na należności inne - niedobory	87 077,81	17 038,22		70 039,59

GLÓWNY KSIEGOWY


mgr Danuta Dołgopółaja

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Lokatorsko-Własnościowa

"ZACHETA"

ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN

NIP 852-000-18-20 tel. 91 48-48-901

fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

LOKALIZACJA BUDYNKÓW, LOKALI I GARAŻY na 31.12.2025r.

L.p.	Administracja, osiedle	Ilość									
		Budynków	Mieszkań			Garaży			Lokali użytkowych		
			ogółem	lokatorskie	własnościowe	odrębna własność	Ogółem	własnościowe	odrębna własność	Ogółem	w tym własnościowe
1.	ul. Fieldorfa 2, 2a, 2b, 4	1	48		24	24	3*				
2.	ul. Fieldorfa 1, 3, 5, 7	1	40		13	27					
3.	ul. Fieldorfa 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	1	64	1	24	39	14	12	2	6	
4.	ul. Fieldorfa 16	1	48	2	14	32				3	
5.	ul. Fieldorfa 16a (biuro)	1									
6.	Garaże wolnostojące (Fieldorfa 1-7)	1					7*	4	2		
7.	Garaże wolnostojące (Fieldorfa 25)						3	3			
	Razem- nieruchomości Fieldorfa	6	200	3	75	122	27	19	4	6	
8.	ul. Ks. Witolda 3, 4 ul. Wilków Morskich 9	1	34		28	6				1	
9.	ul. Ku Słońcu 41, 42 ul. Kręta 36, 38	1	60		48	12				7	
	ogółem	8	294	3	151	140	27	19	4	14	
										10	

* jeden garaż z dwoma miejscami postojowymi

* jeden garaż własność Spółdzielni

GLÓWNY KSIĘGOWY



mgr Danuta Dolęgowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" Z A C H E T A "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Zmiany w stanie należności długoterminowych

L.p.	Wyszczególnienie	Okres spłaty od 1 roku do 5 lat	Okres spłaty powyżej 5 lat
1.	Wartość należności długoterminowych na 01.01.2025r.		3 376 838,45
	kredyt termomodernizacyjny		3 376 838,45
	Zmniejszenia		196 519,39
2.	Wartość należności na 31.12.2025r. AKTYWA A.III.2		3 180 319,06
	kredyt termomodernizacyjny		3 180 319,06

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dołgopółka

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" Z A C H Ę T A "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

STRUKTURA NALEŻNOŚCI na 31.12.2025r.

I. Należności krótkoterminowe 244.774,08 zł

(AKTYWA B.II)

z tego:

1) z tytułu dostaw i usług 244.774,08 zł

(AKTYWA B.II.3.a)

1. Należności z tytułu czynszu 212.876,59 zł

2. Należności z tytułu opłat za garaże 51,96 zł

3. Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe 31.819,28 zł

4. Należności z pozostałych tytułów 26,25 zł

GLÓWNY KSIĘGOWY


mgr Danuta Dołgopółka

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
"ZACHĘTA"
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2025r. AKTYWA B.IV
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	44 135,85	90 830,54	19 836,10	115 130,29
	Razem	44 135,85	90 830,54	19 836,10	115 130,29

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dołgopola

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
"Z A C H E T A"
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2025r. PASYWA B.IV
1.	Inne rozliczenia krótkoterminowe	0,00	1 378,62		1 378,62
	Razem	0,00	1 378,62		1 378,62

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dołęgowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" Z A C H E T A "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych

L.p.	Wyszczególnienie	Okres spłaty od 1 roku do 5 lat	Okres spłaty powyżej 5 lat
1.	Wartość zobowiązań długoterminowych na 01.01.2025r.		3 376 838,45
	kredyt termomodernizacyjny		3 376 838,45
	Zmniejszenia		196 519,39
2.	Wartość zobowiązań na 31.12.2025r. PASYWA B.II.2		3 180 319,06
	kredyt termomodernizacyjny		3 180 319,06

GLÓWNY KSIĘGOWY


mgr Danuta Dolępczko

STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ na 31.12.2025r.

I. Zobowiązania krótkoterminowe (PASYWA B.III.) z tego:	1.014.481,41 zł
1) z tytułu dostaw i usług: (PASYWA B. III.3.d) z tego:	409.074,91 zł
1. Zobowiązania wobec dostawców	264.501,98 zł
2. Zobowiązania z tytułu czynszu (nadpłata)	144.572,93 zł
2) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych (PASYWA B.III. 3.g) z tego:	35.999,24 zł
1. Zobowiązania z tytułu składek ZUS	17.426,24 zł
2. Zobowiązania z tytułu podatku VAT	3.888,00 zł
3. Zobowiązania z tytułu pod. od osób fizycznych	11.977,00 zł
4. Zobowiązania z tytułu pod. od osób prawnych	2.708,00 zł
3) Fundusze specjalne (PASYWA B.III.4) z tego:	569.407,26 zł
- Fundusz remontowy	206.042,25 zł
- Fundusz termomodernizacyjny	363.365,01 zł

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Danuta Dołgopółaja