



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)

Stosowane metody wyceny:

##### I. Aktywa trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych: budynków, budowli, obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia. Wartość gruntów w prawie własności i użytkowaniu wieczystym w udziale przypadającym Spółdzielni określono na podstawie zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności oraz na podstawie decyzji o aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonanej na podstawie oszacowania wartości rynkowej gruntów w operatach szacunkowych.

2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 10.000 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

b) pozostałe środki trwałe, nie stanowiące zasobów mieszkaniowych, amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się zgodnie z ustawą przez okres 2 lat, jednakże o wartości początkowej do 10.000,00 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu ich zakupu.

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

##### II. Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy:

- materiały - w cenach nabycia, nie wyższych od cen sprzedaży netto. Odpisy aktualizujące materiały dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

b) należności, roszczenia i zobowiązania:

- wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny oraz w podziale na wymagalne okresy spłaty,

- zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania, przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

c) środki pieniężne:

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej.

Zagraniczne środki pieniężne w Spółdzielni nie występują.

d) kredyty i pożyczki:

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymaganej spłaty.

e) fundusze własne:

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni.

f) fundusze specjalne:

Wycenia się w wartości nominalnej. W Spółdzielni funduszem specjalnym jest Fundusz remontowy.

g) rozliczenia międzyokresowe:

Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne wycenia się w wartości nominalnej.

## Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności, istotności, ciągłości i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

wynik działalności operacyjnej, wynik na operacjach finansowych, obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy Spółdzielni ustala odrębnie dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM oraz pozostałej działalności. Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podatek dochodowy od osób prawnych stanowi bieżący podatek wynikający z zeznania.

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej składa się z dwóch części:

- wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego jest prezentowany w rozliczeniach międzyokresowych tak po stronie Aktywów jak i Pasywów.
- wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (straty) w oparciu o decyzję Walnego Zebrania Członków Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr., z pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do UoR i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 UoR, oraz uwzględnia stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 r.

Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej wariant II. Nie sporządza się zestawienia zmian w kapitale własnym i rachunku przepływów pieniężnych. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r.
- rachunek zysków i strat - wersja porównawcza za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 r.
- informację dodatkową obejmującą: wprowadzenie do sprawozdania finansowego wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami.

Pozostałe *(opcjonalnie)*

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie zagraża utrzymaniu płynności finansowej.

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

**Informacja uszczegóławiająca**

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"RYF"

(dane jednostki)

## BILANS

sporządzony na dzień ..... 31.12.2025.....

jednostka obliczeniowa: ...zł...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	6 042 583,84	6 175 985,07	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	5 362 032,12	5 447 137,98
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	2 114 258,60	2 181 409,36
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	12 260,00	12 280,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	449 958,67	449 958,67
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	1 652 039,93	1 719 170,69
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	3 142 829,67	3 144 446,07
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	4 182 364,92	4 251 112,08	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	4 182 364,92	4 251 112,08		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 480 814,21	2 480 814,21	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 701 550,71	1 770 297,87	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
c)	urządzenia techniczne i maszyny			<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	104 943,85	121 282,55
d)	środki transportu			<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	2 942 447,60	2 821 306,34
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	387 090,48	298 686,39	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	387 090,48	298 686,39		– krótkoterminowa		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	1 860 218,92	1 924 854,99
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	1 860 218,92	1 924 854,99
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	1 473 128,44	1 626 168,60
	– 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	387 090,48	298 686,39
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>984 547,07</b>	<b>829 046,57</b>
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	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			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
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 473 128,44</b>	<b>1 626 186,60</b>		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 473 128,44	1 626 186,60	b)	inne		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 261 895,88</b>	<b>2 092 459,25</b>	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	559 459,24	541 354,16
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>1 537,67</b>	<b>1 620,30</b>	a)	kredyty i pożyczki	139 502,08	125 964,00
1	Materiały	1 537,67	1 620,30	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:	188 024,19	114 748,15
4	Towary				– do 12 miesięcy	188 024,19	114 748,15
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>209 825,89</b>	<b>166 711,10</b>	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	9 500,57
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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	69 006,16	56 989,23
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	117 504,33	184 567,27
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	45 422,48	49 584,94
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	45 422,48	49 584,94
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:	425 087,83	287 692,41
3	Należności od pozostałych jednostek	209 825,89	166 711,10		– w tym fundusz remontowy	425 087,83	287 692,41
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 231,25	25 397,21	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>97 681,61</b>	<b>67 404,78</b>
	– do 12 miesięcy	23 231,25	25 397,21	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 286,06	4 984,06		– długoterminowe		

c)	inne	38 561,19	28 274,02		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	97 681,61	67 404,78
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	139 747,39	108 055,81				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	139 747,39	108 055,81				
	– z tytułu lokali użytkowych						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 303 814,98</b>	<b>1 196 495,44</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 303 814,98	1 196 495,44				
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	1 303 814,98	1 196 495,44				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	588 073,23	505 223,43				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne	715 741,75	691 272,01				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>746 717,34</b>	<b>727 632,41</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 693,19	52 908,67				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	49 241,91	42 061,97				
3.	Fundusz remontowy	652 782,24	632 661,77				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>8 304 479,72</b>	<b>8 268 444,32</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>8 304 479,72</b>	<b>8 268 444,32</b>

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres ..... 01.01.2025 - 31.12.2025 .....

SPÓŁDZIELNIA  
MIĘSZKANIOWA "RYF".....  
(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	3 468 288,04	3 218 252,32
	– od jednostek powiązanych	3 468 288,04	3 218 252,32
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 468 288,04	3 218 252,32
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 265 068,87	3 024 272,69
	b) w tym z działalności własnej	203 219,17	193 979,63
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	3 444 822,70	3 184 443,15
I	Amortyzacja	18 309,70	9 355,25
II	Zużycie materiałów i energii	1 405 418,39	1 310 331,32
III	Usługi obce	437 329,75	421 371,76
IV	Podatki i opłaty, w tym:	323 884,02	284 942,26
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	535 782,45	488 045,03
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	116 669,90	109 317,15
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	607 428,49	561 080,38
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	3 444 822,70	3 184 443,15
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 331 971,98	3 078 633,60
	b) z działalności własnej	112 850,72	105 809,55
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	23 465,34	33 809,17
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-66 903,11	-54 360,91
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	90 368,45	88 170,08
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	7 783,29	3 511,43
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	7 783,29	3 511,43
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	10 829,14	5 900,67
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	10 829,14	5 900,67
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	20 419,49	31 419,93
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	26 943,59	53 519,27
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:	26 943,59	53 519,27
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	5 648,34	11 005,56
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	5 648,34	11 005,56

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	41 714,74	73 933,64
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)	41 714,74	73 933,64
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	3 674,00	7 012,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	38 040,74	66 921,64
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	66 903,11	54 360,91
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	104 943,85	121 282,55

Liczba dołączonych opisów: 5

Liczba dołączonych plików: 5

**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	41 714,74			73 933,64		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	2 741,21			1 200,87		1 200,87
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	1 850,47			5 178,59		5 178,59
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	40 824,00			77 911,00		
K.	Podatek dochodowy	3 674,00			7 012,00		

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

Informacja dodatkowa 2025

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do Sprawozdania Finansowego za rok 2025 Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku

### Część I Informacje i objaśnienia do bilansu

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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia:

#### 1.1. Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Programy komputerowe	32.495,96	32.495,96	0,00

#### Wartość początkowa wartości niematerialnych i prawnych

Wartości niematerialne i prawne	
Stan na 01.01.2025r.	30.473,66
Zwiększenie	1.933,74
Zmniejszenie	0,00
Stan na 31.12.2025r.	32.407,40

#### Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Stan na 01.01.2025r.	30.473,66
Zwiększenie	1.933,74
Zmniejszenie	0,00
Stan na 31.12.2025r.	32.407,40

### 1.2. Rzeczowe aktywa trwale

#### 1.2.1. Środki trwale

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość początkowa środków trwałych</b>						
Stan na 01.01.2025r.	2.480.814,21	5.045.635,63	236.700,40	0,00	34.070,43	7.797.220,67
Przychód	0,00	0,00	9.926,35	0,00	6.449,61	16.375,96
Rozchód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31.12.2025 r.	2.480.814,21	5.045.635,63	246.626,75	0,00	40.520,04	7.813.596,63
<b>Umorzenie środków trwałych</b>						
Stan na 01.01.2025r.	0,00	3.275.337,76	236.700,40	0,00	34.070,43	3.546.108,59
Zwiększenia	0,00	68.747,16	9.926,35	0,00	6.449,61	85.123,12
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31.12.2025 r.	0,00	3.344.084,92	246.626,75	0,00	40.520,04	3.631.231,71

Odpis z tyt. trwałej utraty wartości						
<b>Wartość netto środków trwałych</b>						
Stan na 01.01.2025r.	2.480.814,21	1.770.297,87	0,00	0,00	0,00	4.251.112,08
Stan na 31.12.2025r.	2.480.814,21	1.701.550,71	0,00	0,00	0,00	4.182.364,92

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Razem
Przychody środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z zakupów i budowy	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Rozchody środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Inne (w tym wyodrębnienia)	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 1.2.2. Środki trwale w budowie

Spółdzielnia nie prowadzi inwestycji.

### 1.3. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe wynoszą na dzień 31.12.2025 r. kwotę 419.348,02 zł i odnoszą się do należności z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu w okresie 13 lat.

### 1.4. Inwestycje długoterminowe

Spółdzielnia nie posiada udziałów w obcych podmiotach:

	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto
Udziały	0,00	0,00	0,00

Odpisy	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025
Odpisy aktualizujące udziały	0,00	0,00	0,00	0,00

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – zaprezentowano w pkt 1
3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – nie wystąpiły.

**4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość :**

Wartość netto gruntów na dzień 31.12.2025 r. wynosi 2.480.814,21zł, w tym:

- wartość gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 202.354,46 zł,
- grunty na prawie własności 2.278.459,75 zł

Powierzchnia gruntów na dzień 31.12.2025 r. wynosi 24.621 m<sup>2</sup>, w tym

- powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 3 301 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia gruntów na prawie własności 21 320 m<sup>2</sup>

**5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występują.**

**6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych.**

**7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:**

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2025 r.
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Należności czynszowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności zasądzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego - nie dotyczy. Zmiany w funduszach Spółdzielni zaprezentowano w punkcie 9.**

**9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych**

FUNDUSZE	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025
Fundusz udziałowy	12.280,00	0,00	20,00	12.260,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	449.958,67	0,00	0,00	449.958,67
Fundusz wkładów budowlanych	1.719.170,69	0,00	67.130,76	1.652.039,93
Fundusz kaucji mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	3.144.446,07	0,00	1.616,40	3.142.829,67
Fundusz zasobów mieszkalnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto	121.282,55	104.943,85	121.282,55	104.943,85

**10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Nierozliczony wynik lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych) (+/-)	0,00
2. Zysk netto za rok obrotowy	104 943,85
3. Razem zysk do podziału	104 943,85
4. Proponowany podział zysku	
– na GZM	90.000,00
– na zwiększenie funduszu zasobowego	
– zwiększenie funduszu remontowego - FR infrastruktura	14.943,85
– pożytki z nieruchomości - na fundusz remontowy nieruchomości	
– wypłata nagród, premii	
– zasilenie funduszu zasobowego	0,00
5. Niepodzielony zysk	0,00

**11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym**

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2025
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Rezerwy na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	0,00				0,00
Rezerwy na podatek dochodowy	0,00				0,00
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0,00				0,00
Razem	0,00				0,00

**12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:**

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat

**Załącznik nr 1**

**13.** Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń -nie wystąpiły

W roku 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa zaciągnęła w PKO BP S.A kredyt inwestorski z premią termomodernizacyjną w wysokości 287.271,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jankowickiej 14. Kredyt został udzielony do dnia 25.05.2032r. Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał na realizowane przedsięwzięcie premię termomodernizacyjną w wysokości 40.026,74 zł. Premię w momencie otrzymania zaliczono na spłatę zaciągniętego kredytu. W roku 2019 Spółdzielnia Mieszkaniowa zaciągnęła w PKO BP S.A kredyt inwestorski z premią termomodernizacyjną w wysokości 1.658.500,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Reymonta 63 A,B,C,D. Kredyt został udzielony do dnia 25.10.2033r. Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał na realizowane przedsięwzięcie premię termomodernizacyjną w wysokości 167.058,12 zł. Premię w momencie otrzymania zaliczono na spłatę zaciągniętego kredytu. W roku 2020 Spółdzielnia ponownie zaciągnęła w PKO BP S.A kredyt inwestorski z premią termomodernizacyjną w wysokości 879 958,00 zł z z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Reymonta 61 A,B,C,D. Kredyt został udzielony do dnia 20.01.2035r. Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał na realizowane przedsięwzięcie premię termomodernizacyjną w wysokości 110.708,88 zł. którą otrzymano w roku 2020 i w momencie otrzymania zaliczono na spłatę zaciągniętego kredytu. Zabezpieczeniem wszystkich kredytów jest Fundusz remontowy oraz cesja polisy ubezpieczeniowej.

Obecnie stan kredytów długoterminowych wynosi 1.612.630,52 zł, z czego 139.502,08 zł stanowi kredyt krótkoterminowy, a kwotę 1.473.128,44 zł stanowi kredyt długoterminowy.

**14.** Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a zobowiązaniem zapłaty za nie:

Rozliczenia międzyokresowe czynne:

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
				(2 + 3 – 4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	2.354.042,75	486.109,93	620.306,90	2.219.845,78
a) długoterminowe, w tym:	1.626.186,60	0,00	153.058,16	1.473.128,44
- fundusz remontowy	1.626.186,60	0,00	153.058,16	1.473.128,44
b) krótkoterminowe w tym:	727.856,15	486.109,93	467.248,74	746.717,34
- ubezpieczenie majątku i inne koszty rozliczane w czasie	47.988,67	179.182,53	184.938,01	42.233,19
- koszt lustracji	4.920,00	0,00	2.460,00	2.460,00
- ujemny wynik GZM	42.285,71	6.956,20	0,00	49.241,91
- fundusz remontowy saldo ujemne	632.661,77	299.971,20	279.850,73	652.782,24
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozliczenia międzyokresowe bierne:

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 – 4)
1	2	3	4	5
Umorzenie pożyczek WFOŚiGW	0,00	0,00	0,00	0,00
dotacje PUP	0,00	0,00	0,00	0,00
przychody przyszłych okresów -	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe rozliczenia GZM z lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	0,00
nadwyżka GZM roku 2025	67.404,78	30.276,83	0,00	97.681,61
<b>Razem</b>	<b>67.404,78</b>	<b>30.276,83</b>	<b>0,00</b>	<b>97.681,61</b>

- 15.** W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

## Aktywa

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Rozliczenie funduszu remontowego	856; 857; 859	2.125.910,68	A.V.2	1.473.128,44
			B.IV.3	652.782,24
Razem				2.125.910,68

## Pasywa

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu pożyczek	137-01	54.793,83	B.II.3 a)	46.254,51
			B.III.3 a)	8.539,32
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu pożyczek	137-02	984.940,79	B.II.3 a)	896.213,91
			B.III.3 a)	88.726,88
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu pożyczek	137-03	572.895,90	B.II.3 a)	530.660,02
			B.III.3 a)	42.235,88
Razem		1.612.630,52	B.II.3 a) B.III.3 a)	1.473.128,44 139.502,08

**16.** Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych- nie dotyczy.

**17.** Spółdzielnia nie dokonuje wyceny aktywów według wartości godziwej.

**17 a.** Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) - w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów  
Nie dotyczy Spółdzielni

**18.** Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896),

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639)

Nie dotyczy Spółdzielni

**19.** Liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy Spółdzielni

**20.** Informację, że do jednostki ma zastosowanie art. 37 ust. 12, na mocy którego jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

Nie dotyczy Spółdzielni

**Część II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat**

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1	2	3
przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	3.024.272,69	3.265.068,87
przychody z wynajmu lokali użytkowych	193.979,63	203 219,17
usługi konserwatorów	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>3.218.252,32</b>	<b>3 468 288,04</b>

2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego II, gdzie przedstawiono układ rodzajowy kosztów.
3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.  
Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość aktywów rzeczowych.
4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.
5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiły
6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:

**Załącznik nr 2**

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym - nie wystąpiły.

Wyszczególnienie	Koszty wytworzenia ogółem	W tym koszty finansowania	
		odsetki	różnice kursowe
1	2	3	4
Środki trwałe oddane do użytkowania w roku obrotowym	0,00	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	1.933,74	0,00
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	16.375,96	0,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	0,00
– na ochronę środowiska		
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	0,00	0,00

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie. Nie wystąpiły w roku 2025.

Wyszczególnienie	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1	2	3
1. Przychody	0,00	0,00
– o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
– które wystąpiły incydentalnie, w tym:		
premia termomodernizacyjna		
2. Koszty	0,00	0,00
– o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
– które wystąpiły incydentalnie, w tym:		

11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych – Spółdzielnia nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych.
12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.  
Nie dotyczy Spółdzielni.

13. Informacje o kwotach z tytułu opodatkowania jednostki w bieżącym okresie sprawozdawczym globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.  
Nie dotyczy Spółdzielni.

### **Część III Informacje i objaśnienia dotyczące pozycji walutowych**

Sprawozdanie finansowe nie zawiera pozycji wyrażonych w walutach obcych.

### **Część IV Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

### **Część V Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe**

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki - w sprawozdaniu finansowym uwzględniono wszystkie umowy mające wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy roku 2025.
2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – nie występują.
3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w etatach	Przeciętne zatrudnienie w osobach
Pracownicy umysłowi	3,50	5
Pracownicy na stanowiskach roboczych	0,00	0
Razem	3,50	5

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu  
Nie dotyczy Spółdzielni.
5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów – nie wystąpiły.
6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
  - a) nieobowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego 0,00–zł
  - b) inne usługi poświadczające 0,00 zł
  - c) usługi doradztwa podatkowego 0,00 zł,
  - d) pozostałe usługi 0,00 zł

## **Część VI Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości**

1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju – w roku 2025 i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych podlegające ujęciu w sprawozdaniu finansowym.
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki - w sprawozdaniu finansowym za rok 2025 uwzględniono wszystkie zdarzenia jakie nastąpiły po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.
3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, 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, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny – nie dokonywano zmian zasad polityki rachunkowości.
4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy – bilans zamknięcia roku 2024 jest zgodny z bilansem otwarcia roku 2025 – nie wystąpiły zmiany wymagające przekształcenia bilansu otwarcia roku 2025.

## **Część VII Transakcje z jednostkami powiązanymi i zagadnienia dotyczące konsolidacji**

Spółdzielnia nie jest powiązana z innymi podmiotami gospodarczymi.

## Część VIII Połączenie spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło

Spółdzielnia nie jest spółką prawa handlowego, nie wystąpiło połączenie jednostek.

## Część IX Kontynuacja działalności

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane żadne okoliczności mogące mieć wpływ na zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w kolejnym roku.

## Część X Pozostałe informacje i objaśnienia

Spółdzielnia dla zobrazowania sytuacji finansowej i majątkowej na dzień 31.12.2025r. prezentuje:

### 1. wybrane wskaźniki finansowe

wyszczególnienie			
<b>Wskaźniki rentowności</b>	miernik	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Rentowność majątku (ROA)</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	procent	<b>1,28</b>	<b>1,96</b>
<b>Rentowność netto</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	procent	<b>3,00</b>	<b>3,76</b>
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> fundusz własny	procent	<b>1,96</b>	<b>2,22</b>
<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>	miernik	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Wskaźnik płynności finansowej I stopnia</b> aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	krotność	<b>2,53</b>	<b>2,53</b>
<b>Wskaźnik płynności finansowej II stopnia</b> aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usl.pow.12 mc zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	krotność	<b>1,68</b>	<b>1,64</b>
<b>Wskaźnik płynności finansowej III stopnia</b> inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	krotność	<b>1,67</b>	<b>1,44</b>

### 2. pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota
1	2
wynik ze sprzedaży lokali mieszkalnych	0,00
przychody ze sprzedaży białych certyfikatów	0,00
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa	0,00
przychody z tytułu przetargów	0,00
zarachowanie opłaty sądowe lok.mieszkalnych	334,87
pozostałe przychody operacyjne	7.448,42
<b>Razem</b>	<b>7.783,29</b>

3. pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota
1	2
Koszty spraw sądowych lok.mieszkalnych	1.850,47
odpisy aktualizujące aktywa	0,00
rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00
pozostałe koszty operacyjne	8.978,67
<b>Razem</b>	<b>10.829,14</b>

4. przychody finansowe

Przychody finansowe	Kwota
1	2
odsetki od opłat czynszowych	2.406,34
odsetki bankowe z lokat	24.469,74
rozwiązanie odpisów aktualizujących udziały	0,00
Pozostałe	67,51
<b>Razem</b>	<b>26.943,59</b>

5. koszty finansowe

Koszty finansowe	Kwota
1	2
Pozostałe koszty	5.648,34
Odsetki budżetowe	0,00
<b>Razem</b>	<b>5.648,34</b>

Pozostałe informacje :

Wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych - Załącznik nr 3

Fundusz remontowy – Załącznik nr 4

Przedstawione powyżej informacje i objaśnienia zostały przygotowane na podstawie ksiąg rachunkowych. Przedstawiają sytuację majątkową i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej RYF na dzień 31.12.2025r.

Rybnik 31.03.2026r.

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

załącznik nr 1

Wyszczególnienie zobowiązań długoterminowych i powyżej 12 m-cy	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Stan na								BO	BZ
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych										
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale										
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	541 354,16	559 459,24	308 144,98	367 207,36	308 144,98	367 207,36	1 308 565,03	1 028 267,00	2 466 209,15	2 322 140,96
– kredyty i pożyczki	125 964,00	139 502,08	251 928,00	279 004,16	251 928,00	279 004,16	1 122 312,60	915 120,12	1 752 132,60	1 612 630,52
– kredyty i pożyczki	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– kredyty i pożyczki	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych									0,00	0,00
– inne zobowiązania finansowe	28 108,49	44 101,60	56 216,98	88 203,20	56 216,98	88 203,20	186 252,43	113 146,88	326 794,88	333 654,88
– z tytułu dostaw i usług	114 748,15	188 024,19							114 748,15	188 024,19
– z tytułów dostaw mediów za lokale mieszkalne									0,00	0,00
wobec osób uprawnionych	49 584,94	45 422,48							49 584,94	45 422,48
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	9 500,57	0,00							9 500,57	0,00
– zobowiązania wekslowe									0,00	0,00
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	28 880,74	24 904,56							28 880,74	24 904,56
– z tytułu wynagrodzeń									0,00	0,00
– inne	184 567,27	117 504,33	0,00	0,00					184 567,27	117 504,33
4. Fundusze specjalne	287 692,41	425 087,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	287 692,41	425 087,83
– zakładowy fundusz świadczeń socjalnych										
fundusz remontowy	287 692,41	425 087,83							287 692,41	425 087,83
<b>Razem</b>	<b>829 046,57</b>	<b>984 547,07</b>	<b>308 144,98</b>	<b>367 207,36</b>	<b>308 144,98</b>	<b>367 207,36</b>	<b>1 308 565,03</b>	<b>1 028 267,00</b>	<b>2 753 901,56</b>	<b>2 747 228,79</b>

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

załącznik nr 2

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Wynik finansowy brutto	41 714,74
2. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego) (+)	1 850,47
a) różnice trwałe	1 850,47
– opłaty PFRON	
– koszty Rady Nadzorczej	
– ubezpieczenia nkup	
– amortyzacja nkup	
- koszty spraw sądowych l.mieszkalnych	1 850,47
-inne	
b) różnice przejściowe	0,00
– odpisy aktualizujące wartość należności	
– niewypłacone wynagrodzenia wraz ze składkami w części finansowanej przez pracodawcę	
– rezerwy na świadczenia pracownicze	
– odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów	
3. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00
– wypłacone wynagrodzenia wraz ze składkami w części finansowanej przez pracodawcę za lata poprzednie	0,00
4. Przychody niebędące przychodami roku bieżącego	2 741,21
a) różnice przejściowe (-)	
– odsetki naliczone bilansowo do lokat bankowych	
b) różnice trwałe (-)	2 741,21
-odsetki zwłoki od czynszów l.mieszkalne	2 406,34
-zwrócone koszty spraw sądowych l.mieszkalne	334,87
– rozwiązanie odpisu na udziały	
-inne	0,00
5. Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00
6. Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie) (+)	
7. Dochód brutto	40 824,00
8. Dochód zwolniony GZM	
9. Podstawa naliczenia podatku dochodowego	40 824,00
10. Podatek dochodowy 9%	3 674,16
podatek po zaokrągleniu	3 674,00
11. Wniesione zaliczki na podatek dochodowy	11 195,00
12. Podatek do zwrotu	7 521,00

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

załącznik nr 3

Nieruchomość	BO 2025	2025				Wynik roku 2024 z podziału Walnego	w tym	
		przychody GZM	koszty GZM	wynik dodatni za rok 2025	wynik ujemny za rok 2025		salda dodatnie GZM	salda ujemne GZM
Kościuszki 29, 29A	-19 749,06 zł	295 436,71 zł	311 089,79 zł		-15 653,08 zł	7 345,38 zł		-28 056,76 zł
Jankowicka 14	7 239,54 zł	201 584,55 zł	202 220,24 zł		-635,69 zł	6 405,40 zł	13 009,25 zł	
Chrobrego 39	-22 312,91 zł	178 628,07 zł	182 127,57 zł		-3 499,50 zł	4 627,26 zł		-21 185,15 zł
Reymonta 61, 63, 65	55 717,74 zł	2 356 447,79 zł	2 409 367,68 zł		-52 919,89 zł	65 358,55 zł	68 156,40 zł	
Marokanów 4	4 447,50 zł	232 971,75 zł	227 166,70 zł	5 805,05 zł		6 263,41 zł	16 515,96 zł	
<b>RAZEM OSIEDLA</b>	<b>25 342,81 zł</b>	<b>3 265 068,87 zł</b>	<b>3 331 971,98 zł</b>	<b>5 805,05 zł</b>	<b>-72 708,16 zł</b>	<b>90 000,00 zł</b>	<b>97 681,61 zł</b>	<b>-49 241,91 zł</b>
				<b>-66 903,11 zł</b>		<b>48 439,70 zł</b>		

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

załącznik nr 4

## FUNDUSZ REMONTOWY na dzień 31.12.2025

Osiedle	Powierzchnia na 31.12.2025	BO 2025	2025			wynik na 31.12.2025	wyniki plusowe	wyniki minusowe
			naliczenia	odszkodowanie, premia, uchwały, inne	wykonanie			
Kościuszki 29, 29A	1 334,70	-9 257,84 zł	24 024,60 zł		32 436,15 zł	-17 669,39 zł		-17 669,39 zł
Jankowicka 14	1 163,90	54 111,67 zł	20 950,20 zł		68 668,98 zł	6 392,89 zł	6 392,89 zł	
Chrobrego 39	893,20	-17 553,20 zł	16 077,60 zł		1 957,68 zł	-3 433,28 zł		-3 433,28 zł
Reymonta 61, 63, 65	12 044,81	206 182,30 zł	216 807,60 zł		83 274,67 zł	339 715,23 zł	339 715,23 zł	
Marokanów 4	1 228,40	13 810,72 zł	22 111,20 zł		1 812,48 zł	34 109,44 zł	34 109,44 zł	
Termomodernizacja Jankowicka 14		-83 731,08 zł	25 140,24 zł		4 530,89 zł	-63 121,73 zł		-63 121,73 zł
Termomodernizacja Reymonta 63		-1 391 356,86 zł	148 220,12 zł		78 927,02 zł	-1 322 063,76 zł		-1 322 063,76 zł
Termomodernizacja Reymonta 61		-730 816,69 zł	72 112,32 zł		45 481,16 zł	-704 185,53 zł		-704 185,53 zł
FR infrastruktura zewnętrzna - plac parkingowy Chrobrego 39		-19 206,42 zł	10 718,40 zł		0,00 zł	-8 488,02 zł		-8 488,02 zł
FR infrastruktura zewnętrzna		13 587,72 zł		31 282,55 zł	0,00 zł	44 870,27 zł	44 870,27 zł	
FR wodomierze		-6 926,28 zł	38 911,05 zł		38 933,74 zł	-6 948,97 zł		-6 948,97 zł
<b>RAZEM</b>	<b>16 665,01</b>	<b>-1 971 155,96 zł</b>	<b>595 073,33 zł</b>	<b>31 282,55 zł</b>	<b>356 022,77 zł</b>	<b>-1 700 822,85 zł</b>	<b>425 087,83 zł</b>	<b>-2 125 910,68 zł</b>
							<b>-1 700 822,85 zł</b>	