

Spółdzielnia Mieszkaniowa "KASZUBY"

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA za rok 2025
obejmują w szczególności:

<p>I.</p> <p>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,</p>	<p>Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia załącznik nr 1 tabelki A-C.</p> <p>W roku obrotowym przeprowadzono dodatkową weryfikację stanu środków trwałych, stanowiącą uzupełnienie inwentaryzacji rocznej, zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości.</p> <p>Weryfikacja była konieczna w związku ze zmianami organizacyjnymi w obszarze prowadzenia ewidencji środków trwałych oraz objęciem obowiązków przez nową osobę odpowiedzialną za prowadzenie ksiąg rachunkowych w trakcie roku obrotowego. Na dzień przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej nie było możliwe dokonanie pełnej weryfikacji wszystkich danych ewidencyjnych.</p> <p>W wyniku weryfikacji potwierdzono wyodrębnienie wszystkich nieruchomości oraz gruntów w użytkowaniu wieczystym i zgodność danych ewidencyjnych z dokumentacją źródłową, w tym księgami wieczystymi. W szczególności stwierdzono:</p> <p>1. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr 57139/0, położona na os. Wybickiego – powierzchnia wykazana w księgach rachunkowych była zawyżona o 131,34 m² i została skorygowana w ewidencji środków trwałych. Korekta miała charakter porządkowy i nie wpływa na wartość bilansową nieruchomości. Wartość przypadająca na 1 m² zmieniła się wyłącznie w wyniku matematycznej korekty powierzchni.</p> <p>2. Grunty w użytkowaniu wieczystym – dokonano korekty powierzchni o +76,79 m² (z 48 860,63 m² do 48 937,42 m²) w celu dostosowania danych ewidencyjnych do dokumentacji źródłowej. Korekta miała charakter porządkowy i nie wpływała na wartość bilansową gruntów. Zmiana wartości przypadającej na 1 m² wynika wyłącznie z matematycznej korekty powierzchni.</p> <p>Przeprowadzone czynności miały charakter porządkujący i kontrolny, zapewniając rzetelność i kompletność danych ujętych w księgach rachunkowych. Korekty te nie wpływają na wartość bilansową środków trwałych i gruntów.</p>
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie występuje
3) Kwotę 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 występuje
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;	73.067,51 m ² o wartości 553.255,34 zł
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 występuje
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają	Nie występuje
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	Przedstawia załącznik nr 2
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Nie występuje
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;	Przedstawia załącznik nr 2



10) Propozycje do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności gzm nie występuje Zysk na działalności gospodarczej stanowi 978 200,97 zł kwotę: Wypracowaną nadwyżkę proponuje się przeznaczyć na zasilenie Funduszu remontowego oraz na pokrycie ewentualnej nadwyżki kosztów nad przychodami w okresach przyszłych.
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początku roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Nie utworzono rezerw
12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	
a) do 1 roku,	24 553 551,60 zł
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	1 774 459,62 zł
c) powyżej 3 do 5 lat,	4 969 807,20 zł
d) powyżej 5 lat,	3 202 579,20 zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru formy tych zabezpieczeń;	Kredyt 24.177.384,10 zł zabezpieczony w formie umowy o przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia. Weksel in blanco. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego z tytułu zawartej umowy kredytu. Umowa przelewu wierzytelności pieniężnej ze środków pochodzących z odpisów na fundusz remontowy dokonywanych przez mieszkańców docieplonych bloków. Klauzula potrącenia wymagalnych należności z rachunku bieżącego prowadzonego przez oddział 1 Kartuzy.
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 czynne dotyczą: niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości 255 461,55 zł fundusz remontowy w wysokości 3 410 917,73 zł pozostałe rozliczenia międzyokresowe 174 423,13 zł Rozliczenia biernie 362 472,79 zł
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	Przedstawia załącznik nr 4
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych 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;	Przedstawia załącznik nr 5
17) W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej: a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku, b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym, c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	Spółdzielnia nie posiada aktywów obrotowych innych niż finansowe
18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	Saldo wynosi - zł
19) Liczba 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
20) 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	Nie dotyczy
21) Wartość żywności przekazanej organizacji 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



2.													
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynków geograficznych) 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;	<table border="1"> <tr> <td>1. Przych. z ekspl. zasobów</td> <td>13 680 825,61 zł</td> </tr> <tr> <td>2. Przych. z tyt. wpłat na c.o</td> <td>8 048 352,60 zł</td> </tr> <tr> <td>3. Przych. finansowe</td> <td>316 558,04 zł</td> </tr> <tr> <td>4. Pozost. przych. operacyjne</td> <td>196 462,29 zł</td> </tr> <tr> <td>5. Pozostała działalność gosp.</td> <td>1 390 948,12 zł</td> </tr> <tr> <td>Razem</td> <td>23 633 146,66 zł</td> </tr> </table>	1. Przych. z ekspl. zasobów	13 680 825,61 zł	2. Przych. z tyt. wpłat na c.o	8 048 352,60 zł	3. Przych. finansowe	316 558,04 zł	4. Pozost. przych. operacyjne	196 462,29 zł	5. Pozostała działalność gosp.	1 390 948,12 zł	Razem	23 633 146,66 zł
1. Przych. z ekspl. zasobów	13 680 825,61 zł												
2. Przych. z tyt. wpłat na c.o	8 048 352,60 zł												
3. Przych. finansowe	316 558,04 zł												
4. Pozost. przych. operacyjne	196 462,29 zł												
5. Pozostała działalność gosp.	1 390 948,12 zł												
Razem	23 633 146,66 zł												
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, g) pozostałych kosztów rodzajowych;	Nie dotyczy												
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje												
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje												
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie występują												
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	<table border="1"> <tr> <td>Zysk brutto</td> <td>967 199,42 zł</td> </tr> <tr> <td>Zwiększenie podstawy</td> <td>112 171,59 zł</td> </tr> <tr> <td>w tym: PFRON</td> <td>28 049,00 zł</td> </tr> <tr> <td>Zmniejszenie</td> <td>207 261,54 zł</td> </tr> <tr> <td>Podstawa opodatkowania</td> <td>1 286 632,55 zł</td> </tr> </table>	Zysk brutto	967 199,42 zł	Zwiększenie podstawy	112 171,59 zł	w tym: PFRON	28 049,00 zł	Zmniejszenie	207 261,54 zł	Podstawa opodatkowania	1 286 632,55 zł		
Zysk brutto	967 199,42 zł												
Zwiększenie podstawy	112 171,59 zł												
w tym: PFRON	28 049,00 zł												
Zmniejszenie	207 261,54 zł												
Podstawa opodatkowania	1 286 632,55 zł												
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 występuje												
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów.	Nie występuje												
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;	<table border="1"> <tr> <td>Nakłady na niefinansowe trwałe w 2025 roku</td> <td>221 714,32 zł</td> </tr> <tr> <td>Planowane na następny rok nakłady –</td> <td>250 000,00 zł</td> </tr> <tr> <td>Nie poniesiono żadnych nakładów na ochronę środowiska.</td> <td></td> </tr> </table>	Nakłady na niefinansowe trwałe w 2025 roku	221 714,32 zł	Planowane na następny rok nakłady –	250 000,00 zł	Nie poniesiono żadnych nakładów na ochronę środowiska.							
Nakłady na niefinansowe trwałe w 2025 roku	221 714,32 zł												
Planowane na następny rok nakłady –	250 000,00 zł												
Nie poniesiono żadnych nakładów na ochronę środowiska.													
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Nie występuje												
3.													
Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie występuje												
4.													
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 działalnością operacyjną, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	Na podstawie art. 45 ust. 3 Ustawy o rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowa jako jednostka mała wg art. 3 ust 1c Ustawy o rachunkowości nie sporządza rachunku przepływu pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.												
5.													
Informacje o:													
1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkowo- finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy												
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1 606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi 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 dotyczy												



3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę etatów: w tym.: 35,6 na stanowiskach nierobotniczych 10,6 na stanowiskach robotniczych 25
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) 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,	Wynagrodzenia: w tym: 2 821 597,16 zł stanowiska nierobotnicze 1 172 705,27 zł stanowiska robotnicze 1 648 891,89 zł Wynagrodzenie bezosobowe 93 138,30 zł w tym: Rady Nadzorczej 81 888,30 zł
5) 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; terminów spłaty.	Nie występuje
6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie a) nieobowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, b) inne usługi poświadczające, c) usługi doradztwa podatkowego, d) pozostałe usługi,	29 520,00 zł - zł - zł - zł - zł
6.	
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;	Nie występuje
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;	Nie występuje
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;	W 2025 roku aktualizowano przyjęte i stosowane zasady (polityki) rachunkowości Spółdzielni oraz regulamin gospodarki finansowej.
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	W bilansie za 2023 rok w pozycjach: 1) Aktywa B.III.1C.1 – poz. środki pieniężne w kasie i na rachunkach jest – 6 304 449,34 zł winno być - 3 104 449,34 zł 2) Aktywa B.III.1C.2 – inne środki pieniężne jest- 8 526,99 zł winno być- 3 208 526,99 zł 3) Rachunek zysków i strat – poz. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty) Było: K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty) – 846 242,45 zł – Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji utrzymania nieruchomości netto – 846 242,45 zł Jest -: L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) - 846.242,45 zł Ł. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty) - - zł

7.	
<p>1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia, b) procentowym udziale, c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych. e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych, f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych, g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia, 	Nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;	Nie dotyczy
<p>4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub włączeń. Informacje o:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji, b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji. c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno- finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak: <ul style="list-style-type: none"> - przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe, - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy, - wartość aktywów trwałych, - przeciętne roczne zatrudnienie, d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane; 	Nie dotyczy
5) Informacje o:	
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Nie dotyczy
8.	
<p>W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:</p> <p>1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabywania:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, 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, <p>2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru, b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, 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 dotyczy



S.M. Kaszuby

<p>9.</p> <p>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.</p>	<p>Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni.</p>
<p>10.</p> <p>Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.</p>	<p>Ustalamy wyniki na GZM poszczególnych nieruchomości Podajemy wyniki dotyczące stanu funduszu remontowego wg nieruchomości.</p> <p>W dniu 17.03.2025 r. do Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach wpłynął pozew Gminy Kartuzy o rozwiązanie umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste z dnia 15.05.1979 r. dotyczącej działki 181/31 położonej w Kartuzach (KW nr GD1R/00017878/0), ewentualnie w razie braku możliwości uwzględnienia roszczenia o rozwiązanie umowy o oddanie terenu użytkowanie wieczyste obejmującego działkę 181/38 wynikającej ze wstępnego projektu podziału nieruchomości z dnia 27.01.2022 r.</p> <p>W dniu 14.04.2025 r. zgodnie ze zobowiązaniem Sądu Spółdzielnia udzieliła odpowiedzi na pozew domagając się oddalenia powództwa w całości. Aktualnie sprawa jest w toku. Wobec treści art. 198 g ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawieszona została sprawa o wykup nieruchomości przez Spółdzielnię na podstawie przepisów epizodycznych</p> <p>w /w uchwale.</p> <p>Ewentualne koszty dla Spółdzielni związane z prowadzonym postępowaniem powstaną po zakończeniu sporu jedynie w przypadku przegrania sprawy (zwrot opłaty sądowej 20.000,00 zł, koszty zastępstwa procesowego Radcy Prawnego reprezentującego Gminę ok. 10.000,00).</p>
<p>Zdarzenie po dniu bilansowym</p>	



Załącznik nr 1
Tabela A

1. Wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2025 r.

Treść	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
Grunty- własne i wieczyste				
użytkowanie	4 065 001,07	3 733 710,05	4 065 416,65	3 733 294,47
Budynki mieszkalne	26 941 573,10		453 731,78	26 487 841,32
Budynki handlowe	2 537 664,00			2 537 664,00
Budynki garażowe	1 238 555,03		12 457,23	1 226 097,80
Budynki kotłowni	707 713,00			707 713,00
Hydrofornia	22 606,00			22 606,00
Budynek administr sp-ni	280 170,00			280 170,00
Razem budynki GR 01	31 728 281,13	0,00	466 189,01	31 262 092,12
Ogrodzenia	88 128,23			88 128,23
Drogi i chodniki	586 901,00			586 901,00
Zbiorniki na śmieci	9 074,00			9 074,00
Oświetlenie terenu	12 633,00			12 633,00
Pozostałe	4 391,00			4 391,00
Razem budowle GR 02	701 127,23			701 127,23
Maszyny i kotły energ GR 03	1 393 476,88	13,66	0,00	1 393 490,54
Komputery	63 954,75	0,00	2 094,14	61 860,61
Urządzenia techniczne	116 124,94	1 181,06	3 935,08	113 370,92
Środki transportu	362 651,80	218 648,26		581 300,06
Inne przyrządy	308 630,01	1 885,00		310 515,01
Ogółem	38 739 247,81	3 955 438,03	4 537 634,88	38 157 050,96

2. Wartość umorzenia środków trwałych na dzień 31.12.2025 r.

Treść	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
Grunty- własne i wieczyste				
użytkowanie	298 152,37	12 964,83	311 117,20	0,00
Budynki mieszkalne	14 593 351,58	400 471,83	238 852,34	14 754 971,07
Budynki handlowe	1 284 823,55	38 064,97		1 322 888,52
Budynki garażowe	519 552,48	18 422,63	4 750,04	533 225,07
Budynki kotłowni	395 671,60	10 615,70		406 287,30
Hydrofornia	14 364,43	339,09		14 703,52
Budynek administr sp-ni	149 291,50	4 202,56		153 494,06
Razem budynki GR 01	16 957 055,14	472 116,78	243 602,38	17 185 569,54
Ogrodzenia	53 400,86	2 576,48		55 977,34
Drogi i chodniki	586 901,00			586 901,00
Zbiorniki na śmieci	9 074,00			9 074,00
Oświetlenie terenu	12 633,00			12 633,00
Pozostałe	4 391,00			4 391,00
Razem budowle GR 02	666 399,86	2 576,48	0,00	668 976,34
Maszyny i kotły energ GR 03	820 148,59	65 791,17	0,00	885 939,76
Komputery	57 135,90	3 349,43	2 094,14	58 391,19
Urządzenia techniczne	111 342,79	1 229,12	0,00	112 571,91
Środki transportu	110 639,00	42 594,53		153 233,53
Inne przyrządy	298 272,67	8 593,49		306 866,16
	19 319 146,32	609 215,83	556 813,72	19 371 548,43



Załącznik nr 1
Tabela C

3. Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2025 r.

Treść	B.O.	B.Z.
Grunty- własne i wieczyste		
użytkowanie	3 766 848,70	3 733 294,47
Budynki mieszkalne	12 348 221,52	11 732 870,25
Budynki handlowe	1 252 840,45	1 214 775,48
Budynki garażowe	719 002,55	692 872,73
Budynki kotłowni	312 041,40	301 425,70
Hydrofornia	8 241,57	7 902,48
Budynek administr sp-ni	130 878,50	126 675,94
Razem budynki GR 01	14 771 225,99	14 076 522,58
Ogrodzenia	34 727,37	32 150,89
Drogi i chodniki	0,00	0,00
Zbiorniki na śmieci	0,00	0,00
Oświetlenie terenu	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Razem budowle GR 02	34 727,37	32 150,89
Maszyny i kotły energ	573 328,29	507 550,78
Komputery	6 818,85	3 469,42
Urządzenia techniczne	4 782,15	799,01
Środki transportu	252 012,80	428 066,53
Inne przyrządy	10 357,34	3 648,85
Środki trwałe ogółem	15 653 252,79	15 052 208,06

4. Wartości niematerialne i prawne na dzień 31.12.2025 r.

Treść	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenie	B.Z.
Oprogramowanie				
komputerowe - brutto	75 732,01	4 744,63	0,00	80 476,64
Umorzenie	63 649,31	8 097,78		71 747,09
Wartość netto	12 082,70			8 729,55



Stan odpisów aktualizujących wartość należności na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
			zwiększenia	wykorzystanie	uznanie za zbędne	
1	2	3	4	5	6	7
1	Lokale mieszkalne Sik	76 431,00	10 766,96	0,00	35 720,56	51 477,40
2	Lokal mieszkalny Wyb	31 441,77	29 323,33			60 765,10
3	Lokal mieszkalny Der	15 327,79	21 595,30			36 923,09
	Lokal mieszkalny Armii Krajowej	0,00	19 957,56	0,00	0,00	19 957,56
4	Lokal użytkowy Der	14 113,66	0,00	0,00	2 769,58	11 344,08
	Razem	137 314,22	81 643,15	0,00	38 490,14	180 467,23



Załącznik nr 3

Fundusze Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.

Fundusz	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
Udziałowy	217 092,23		15 143,99	201 948,24
Zasobów mieszkaniowych	5 118 329,30		1 658,43	5 116 670,87
Wkładów mieszkaniowych	38 044,98		2 230,27	35 814,71
Wkładów budowlanych	9 441 019,22		646 872,26	8 794 146,96
Przeszac środków trwałych	5 616 805,15		48 177,36	5 568 627,79
Wkładów zaliczkowych	0,00		0,00	0,00
Razem fundusze	20 431 290,88	0,00	714 082,31	19 717 208,57
Udział w strukturze	779,24			834,29
ZFŚS	61 388,99	100 778,64	161 850,00	317,63
Fundusz remontowy	-17 870 722,22	5 351 771,51	4 835 227,43	-17 354 178,14
Razem fundusze specjalne	-17 809 333,23	5 452 550,15	4 997 077,43	-17 353 860,51
Udział w strukturze	-679,24			-734,29
Fundusze własne ogółem	2 621 957,65	5 452 550,15	5 711 159,74	2 363 348,06

Stan funduszu remontowego analitycznie

	Wn	Ma
		-17 354 178,14
• nieruchomości i dociepleń		-14 176 039,83
w tym:	21 107 033,68	3 436 225,86
• mienia wspólnego		316 629,68
• lokali użytkowych własnościowych		0,00
Ogółem	21 107 033,68	3 752 855,54
z tego:		
krótkoterminowy FR	3 410 917,73	
długoterminowy FR	-17 696 115,95	

Załącznik nr 4

Kredyty i zabezpieczenia
stan na dzień 31.12.2025 r.

<i>L.p.</i>	<i>Adres</i>	<i>Kredyt 10 % wartości inwestycji</i>	<i>Kredyt 90 % wartości inwestycji</i>	<i>Kredyt łącznie</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Data podpisania aneksu</i>	<i>Data spłaty wg umowy</i>	<i>Zabezpieczenia</i>
1	Kartuzy os. Wybickiego 3	35 093,52	294 744,24	329 837,76	03-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
2	Kartuzy os. Wybickiego 5A			24 613,49	31-03-2011		01-03-2028	klauzula potrącenia wymagalnych należności z rachunku bieżącego, przelew wierzytelności pieniężnej ze
3	Kartuzy os. Wybickiego 6	35 132,16	297 346,56	332 478,72	03-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
4	Kartuzy os. Wybickiego 7	39 529,83	295 793,88	335 323,71	14-04-2021		05-03-2041	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
5	Kartuzy os. Wybickiego 8	45 415,44	383 772,48	429 187,92	02-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
6	Kartuzy O/Wybickiego 9	79 346,16	677 568,96	756 915,12	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
7	Kartuzy O/Wybickiego 10	64 809,40	555 343,99	620 153,39	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
8	Kartuzy O/Wybickiego 11	111 121,68	939 290,47	1 050 412,15	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
9	Kartuzy O/Wybickiego 12			876 412,38	26-03-2025	19-03-2026	05-03-2045	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego
10	Kartuzy O/Wybickiego 12A	50 676,01	435 130,08	485 806,09	21-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
11	Kartuzy O/Wybickiego 13	96 588,78	831 783,68	928 372,46	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco

L.p.	Adres	Kredyt 10 % wartości inwestycji	Kredyt 90 % wartości inwestycji	Kredyt łącznie	Data zawarcia umowy	Data podpisania aneksu	Data spłaty wg umowy	Zabezpieczenia
12	Kartuzy O/Wybickiego 15	58 073,70	495 427,14	553 500,84	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
13	Kartuzy O/Wybickiego 16			763 590,37	26-03-2025	19-03-2026	05-03-2045	weksel In blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego
14	Kartuzy O/Wybickiego 17	59 665,95	510 359,55	570 025,50	21-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
15	Kartuzy O/Wybickiego 18	54 393,24	461 552,22	515 945,46	05-11-2020	23-11-2021	05-10-2040	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
16	Kartuzy O/Wybickiego 19	77 392,62	650 962,02	728 354,64	04-11-2020		05-10-2040	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
17	Kartuzy O/Wybickiego 20	62 124,77	536 011,18	598 135,95	22-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
18	Kartuzy O/Wybickiego 21	61 381,72	525 245,64	586 627,36	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
19	Kartuzy O/Wybickiego 22	54 839,61	459 134,19	513 973,80	13-04-2021		05-03-2041	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
20	Kartuzy O/Wybickiego 23	56 025,97	476 779,48	532 805,45	21-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
21	Kartuzy O/Wybickiego 24			695 116,92	26-03-2025	19-03-2026	05-03-2045	weksel In blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego
22	Kartuzy O/Wybickiego 25	116 230,39	1 001 994,24	1 118 224,63	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
23	Kartuzy O/Wybickiego 26			860 037,44	26-03-2025	19-03-2026	05-03-2045	weksel In blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego
24	Kartuzy O/Wybickiego 28	90 142,58	765 270,09	855 412,67	22-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco
25	Kartuzy O/Wybickiego 29	78 985,25	668 737,28	747 722,53	21-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r-ku funduszu remontowego, weksel in blanco

L.p.	Adres	Kredyt 10 % wartości inwestycji	Kredyt 90 % wartości inwestycji	Kredyt łącznie	Data zawarcia umowy	Data podpisania aneksu	Data spłaty wg umowy	Zabezpieczenia
26	Kartuzy O/Wybickiego 30	61 020,81	516 724,69	577 745,50	21-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
27	Kartuzy O/Wybickiego 31	94 205,23	797 643,91	891 849,14	21-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
28	Kartuzy O/Wybickiego 32	44 541,84	377 771,52	422 313,36	03-03-2020	24-11-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
29	Kartuzy O/Derdowskiego 2	64 898,40	553 919,52	618 817,92	02-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
30	Kartuzy O/Derdowskiego 3	92 971,96	767 997,18	860 969,14	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
31	Kartuzy O/Derdowskiego 4	59 708,88	509 164,32	568 873,20	02-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
32	Kartuzy O/Sikorskiego 1	28 691,82	248 285,08	276 976,90	04-11-2020		05-10-2040	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
33	Kartuzy O/Sikorskiego 3	26 569,20	230 218,80	256 788,00	03-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
34	Kartuzy O/Sikorskiego 4	28 506,24	244 021,68	272 527,92	03-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
35	Kartuzy O/Sikorskiego 5	39 984,00	342 296,64	382 280,64	03-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
36	Kartuzy O/Sikorskiego 7	28 512,96	245 407,68	273 920,64	03-03-2020	22-05-2020	05-12-2039	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
37	Kartuzy ul. Sędzickiego 24A	67 183,30	578 696,99	645 880,29	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
38	Żukowo ul. Armii Krajowej 17	51 055,20	456 056,16	507 111,36	03-03-2020	24-11-2020	05-12-2039	ku funduszu remontowego, weksel in blanco
39	Żukowo ul. Armii Krajowej 19	80 484,86	688 770,68	769 255,54	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
40	Żukowo ul. Armii Krajowej 19A	52 517,23	444 426,89	496 944,12	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
41	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 5	65 990,56	480 153,12	546 143,68	18-03-2022	05-05-2023	05-01-2042	przelew z polisy, pełnomocnictwo do r- ku funduszu remontowego, weksel in blanco
	Razem	2 213 811,27	18 743 802,23	24 177 384,10				



Załącznik nr 5

ZESTAWIENIE SALD NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZAŃ

Konto	Nazwa konta	saldo wg syntetyki		saldo wg analityki		rozrachunki wobec osób uprawnionych		rozrachunki z tytułu dostaw i usług		rozrachunki z tyt. podatków i ZUS		pozostałe należności i zobowiązania krótkoterminowe		Należności dochodz. na drodze sądowej	Długoterminowe należności i zobowiązania	
		WN	MA	WN	MA	należności	zobowiąz.	należności	zobowiąz.	należności	zobowiąz.	należności	zobowiąz.		należności	zobowiąz.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
200	Rozrach z dost i odbior	2 837,99	804 626,87	2 837,99	428 459,37			2 837,99	428 459,37							
200	Kaucje gwarancyjne			0,00	376 167,50								231 667,50			144 500,00
204	Rozrach z tyt ekspl zasob	793 569,37	1 009 542,47	465 162,35	1 002 159,44	793 569,37	1 009 542,47									
204-1	lokale mieszkalne	446 275,76	886 938,78	446 275,76	886 938,78	446 275,76	886 938,78									
204-2	lokale użytkowe	18 886,59	115 220,66	18 886,59	115 220,66	18 886,59	115 220,66									
204-3	kwoty zasądzone	328 407,02	7 383,03			328 407,02	7 383,03									
207	Rozrach z członk i najem															
208	Rozrach z mieszk z poz tyt	150 818,12	34 457,55	150 818,12	34 457,55	146 291,23	34 457,55	4 526,89								
220	Rozrach publ prawne	42 187,00	273 701,27	42 187,00	273 701,27					42 187,00	273 701,27					
231	Rozrach z pracown z tyt wyn												0,00			
234	Pozost rozrach z prac		78,17		78,17								78,17			
242	Roszcz sporne	119 085,35	0,00	119 085,35	0,00									119 085,35		
249	Pozost rozrach	65 650,53	171,54	65 650,53	171,54							65 650,53	171,54			
290	Odpisy aktualizujące należn	-503 092,55		-503 092,55	0,00	-503 092,55										
300 MA	Zobowiązania dost niefakt		#####	0,00	1 182 695,23				1 182 695,23							
	Razem należności i zobowiązania	671 055,81	3 305 273,10	339 810,80	3 297 890,07	436 768,05	1 044 000,02	7 364,88	1 611 154,60	42 187,00	273 701,27	65 650,53	231 917,21	119 085,35	0,00	144 500,00