

**MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA LOKATORSKO-  
WŁASNOŚCIOWA " RAZEM "**

Sprawozdanie finansowe za okres  
od **01.01.2025** do **31.12.2025**

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Dane jednostki

**Nazwa:** MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA " RAZEM "

**Siedziba:** POZNAŃ WIEŻOWA 73/, 61-111

### **Forma prawna:**

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### **Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:**

4110Z, 6810Z, 6820Z, 6831Z, 6832Z

### **Numer identyfikacji podatkowej:**

**NIP:** 7781031506

### **Numer we właściwym rejestrze sądowym:**

**KRS:** 0000071520

## 2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

## 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025

## 4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

## 5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

## 7. Polityka rachunkowości

### **Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości art.4 i 50 oraz rozdziałów 2,4 i 8.

1. stawki i metody amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjęto do stosowania zgodnie z zapisami ustawy o podatku od osób prawnych( środki trwałe wyceniono wg cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe - z wyjątkiem gruntów). 2. Należności wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty ( zweryfikowano z dokumentami źródłowymi przy pomocy

prowadzonej ewidencji finansowo-księgowej oraz potwierdzeniami sald kontrahentów).

3. Należności krótkoterminowe zostały wykazane w bilansie w kwocie wymagalnej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość należności. 4. Zobowiązania wycenione

zostały w kwocie wymagalnej zapłaty ( zweryfikowano z dokumentami źródłowymi i częściowymi potwierdzeniami sald).

5. Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały uzgodnione z wyciągami bankowymi, a środki pieniężne w kasie zostały potwierdzone Spisem z natury na dzień 31.12.2025 roku. 6. Fundusze własne zostały zweryfikowane w następujący sposób :

a) fundusz udziałowy oraz zasobowy/wpisowy ( 801) - z dokumentami wpłat z tytułu udziału w Spółdzielni

oraz wpłat z tytułu wpisowego, b) fundusz zasobów  
mieszkańczych ( 803 + 801/02) - z analitycznymi, c) fundusz wkładów  
mieszkańczych/lokatorskich (804) - uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział  
na budynki i lokatorów, d) fundusz wkładów  
budowlanych/własnościowych (805)- uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział  
na budynki i lokatorów, e) fundusz remontowy ( 856) - zweryfikowano  
na podstawie analizy zapisów na koncie , naliczeń w module pomocniczym " Wspólnota" oraz faktur za  
prace remontowe. 7. Rachunek Zysków i Strat sporządzony jest metodą porównawczą.  
8. Podmiot nie ustala aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego , ponieważ jest  
jednostką, której roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania w myśl  
art.64 ust.1 ustawy o rachunkowości. 9. Ewidencja kosztów  
prowadzona jest w układzie wydziałowym.

#### **Ustalenia wyniku finansowego:**

Wynik finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy  
ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 roku  
- Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.  
Nadwyżka bilansowa za rok obrotowy zostanie przeznaczona w następującej kolejności na : a) fundusz  
remontowy, b) fundusz rezerwowy.

#### **Sporządzenia sprawozdania finansowego:**

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

#### **Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:**

### **8. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty**

3

### **9. Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta**

Nie

### **10. Dodatkowe informacje uszczegóławiające**

Nie dotyczy.

## BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>4 702 057,61</b>	<b>4 781 306,79</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>4 668 993,06</b>	<b>4 732 330,44</b>
1. Środki trwałe	4 668 993,06	4 732 330,44
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	440 509,22	450 551,75
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii ładowej i wodnej	4 228 483,84	4 281 778,69
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>33 064,55</b>	<b>48 976,35</b>
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	33 064,55	48 976,35
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		
a. w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>1 811 319,11</b>	<b>1 604 420,54</b>
<b>I. Zapasy</b>		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>17 267,49</b>	<b>7 908,27</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	17 267,49	7 908,27
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	17 267,49	7 908,27
- do 12 miesięcy	17 267,49	7 908,27
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		
c) inne		
d) dochodzone na drodze sądowej		
należności od osób uprawnionych		

<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 794 051,62</b>	<b>1 566 168,77</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 794 051,62	1 566 168,77
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 794 051,62	1 566 168,77
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 794 051,62	1 566 168,77
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>30 343,50</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>		
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6 513 376,72</b>	<b>6 385 727,33</b>

## BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>4 242 051,78</b>	<b>4 404 325,70</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>4 572 428,18</b>	<b>4 625 723,03</b>
Fundusz udziałowy	10 782,65	10 782,65
Fundusz wkładów mieszkaniowych	698 612,27	709 447,64
Fundusz wkładów budowlanych	3 863 033,26	3 905 492,74
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>152 379,74</b>	<b>162 422,27</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>439 779,03</b>	<b>439 779,03</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-1 046 358,70</b>	<b>-1 046 358,70</b>
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>123 823,53</b>	<b>222 760,07</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>2 271 324,94</b>	<b>1 981 401,63</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>660 674,29</b>	<b>660 674,29</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy	660 674,29	660 674,29
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	660 674,29	660 674,29
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>33 064,55</b>	<b>48 976,35</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	33 064,55	48 976,35
a) kredyty i pożyczki	33 064,55	48 976,35
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		

e) inne		
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 051 686,96</b>	<b>842 552,69</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	226 899,38	294 711,48
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	100 174,28	156 402,84
- do 12 miesięcy	100 174,28	
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	19 470,36	
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	24 557,27	19 550,86
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	82 697,47	118 757,78
zobowiązania wobec osób uprawnionych		
4. Fundusze specjalne	824 787,58	547 841,21
- fundusz remontowy	824 787,58	547 841,21
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>525 899,14</b>	<b>429 198,30</b>
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	525 899,14	429 198,30
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	525 899,14	429 198,30
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>6 513 376,72</b>	<b>6 385 727,33</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący  
rok obrotowy

Kwota za poprzedni  
rok obrotowy

<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 664 460,42</b>	<b>2 396 124,68</b>
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 664 460,42	2 396 124,68
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 664 460,42	2 396 124,68
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. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 565 260,76</b>	<b>2 249 925,95</b>
I. Amortyzacja		
II. Zużycie materiałów i energii	1 273 250,27	1 122 469,51
III. Usługi obce	418 606,18	303 947,17
IV. Podatki i opłaty, w tym:	53 883,40	52 246,89
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	332 320,05	305 337,39
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	60 041,92	56 358,08
- emerytalne		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	427 158,94	409 566,91
VIII. Wartość sprzedanych towarów		
IX. Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 565 260,76	2 249 925,95
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>99 199,66</b>	<b>146 198,73</b>
I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a - B.IX.a)	2 275 325,49	2 023 261,71
II. Wynik na działalności pozostałej (C - C.I)	-2 176 125,83	-1 877 062,98
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>28 673,40</b>	<b>59 844,55</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	28 673,40	59 844,55
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>33 956,23</b>	<b>2 788,59</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	33 956,23	2 788,59
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>93 916,83</b>	<b>203 254,69</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>40 925,70</b>	<b>28 531,38</b>

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:	40 925,70	28 531,38
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<b>H. Koszty finansowe</b>		
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		
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>134 842,53</b>	<b>231 786,07</b>
III. Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)		
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>11 019,00</b>	<b>9 026,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>123 823,53</b>	<b>222 760,07</b>
III. Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)		

## INFORMACJA DODATKOWA

*Dane w PLN*

**informacja dodatkowa**

---

**oświadczenie**

Anna Gancarz

Gliwice, 18.03.2025

PESEL 78040312542

Ul. Korfantego 10/3

47-232 Kędzierzyn-Koźle

## OŚWIADCZENIE

Składam oświadczenie o następującej treści:

W imieniu spółki GB Finance sp. z o.o. w Gliwicach, ul. Plebiscytowa 1/121, o nr NIP 9691648753 przygotowałam i podpisałam swoim podpisem kwalifikowanym, jako Anna Gancarz: RZiS, Bilans, informację dodatkową oraz Sprawozdanie Finansowe za rok 2022 na podstawie otrzymanych obrotów i sald z Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „RAZEM” z Poznania o nr NIP 7781031506, KRS 0000071520.

Nie biorę odpowiedzialności za dokumenty źródłowe i sposób księgowania

Z poważaniem

  
Anna Gancarz

## PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

**Anna Gancarz** dnia 2026.03.27