

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	struktura wariant 2 wersja v1-0E
NIP 7.1.2.1.9.3.6.9.2.2.	KRS 0.0.0.0.1.3.5.4.2.3.	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		13-03-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa firmy			
SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA OAZA			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	M.LUBLIM	Gmina	M.LUBLIN
Ulica	BAJKOWA	Nr domu	5
Miejscowość	LUBLIN	Kod pocztowy	20-802
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki		Nazwa innej formy prawnej	
spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)			
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		24	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:			
☐ tak		☒ nie	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
PKD 2007	PKD 2025	Numer PKD	
X	6832Z	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE	

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Stosowane przez Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową "OAZA" w Lublinie metody wyceny aktywów i pasywów są zgodne z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. Dz.U. nr 121 poz. 591 i Ustawy o zmianie ustawy o Rachunkowości z dnia 9 listopada 2000r. Dz.U. z dnia 18 grudnia 2000r. Rzeczowe składniki majątku trwałego wyceniane są według ich wartości początkowej z uwzględnieniem skutków aktualizacji wyceny pomniejszonej o dotychczasową amortyzację zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych art 16. Środki trwałe o wartości początkowej równej i mniejszej niż 10 000,00 zł a okres używalności jest mniejszy niż rok umarzane są jednorazowo. Wartości niematerialne i prawne dotyczące zakupionych programów komputerowych umarzane są przez okres 2 lat . Środki trwałe w budowie wyceniane są według ceny nabycia

Ustalenia wyniku finansowego

W Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej OAZA w Lublinie wynik finansowy ustala się w oparciu o ewidencję i rozliczenie kosztów oraz rachunku Zysku i Strat w wersji porównawczej.

Rachunek zysków i strat jest bezpośrednio powiązany z bilansem, w którym wynik finansowy netto jest ujmowany jako pozycja zwiększająca lub zmniejszająca kapitał firmy i podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w roku następnym.

Na wynik finansowy netto składają się następujące elementy:

- wynik na działalności operacyjnej;
- wynik na działalności finansowej;
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego;

wynik finansowy na działalności operacyjnej ustala się porównując koszty i przychody z działalności własnej (sprzedaży miejsc na reklamę i zarządzania Wspólnotami) i pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,

wynik finansowy na działalności finansowej ustalany jest poprzez porównanie przychodów finansowych (odsetek uzyskanych od zgromadzonych środków finansowych w banu i odsetek od nieterminowych płatności od opłat eksploatacyjnych) i kosztów finansowych odsetek za nieterminowe płatności.

sumując powyższe wyniki ustalamy zysk z działalności jest to tym samym zysk brutto.

W Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej OAZA w Lublinie ustalenie wyniku finansowego przebiega według następującego schematu księgowego:

Na koniec roku obrotowego zamyka się konta wynikowe i na konto rozliczenia rozliczenia międzyokresowe przenosi się różnicę bilansową z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, zaś na wynik finansowy przenosi się wynik z działalności własnej, pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych, a także podatku dochodowego od osób prawnych.

Zysk brutto pomniejszamy o podatek dochodowy od osób prawnych a wynik na tej operacji daje nam zysk netto, który to jest poddawany podziałowi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Na dzień kończący rok kalendarzowy (obrotowy) w Spółdzielni sporządzane jest sprawozdanie finansowe.

Zgodnie z ustawą Spółdzielnia sporządza następujące rodzaje sprawozdań:

- wprowadzenie do sprawozdania
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informację dodatkową

Aktywa i pasywa wykazuje się w bilansie według stanów na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych poprzedniego i bieżącego roku obrotowego.

Aktywa podzielone są na części:

A- Aktywa trwałe

B- Aktywa obrotowe

Pasywa podzielone są na:

A- Kapitał własny

B- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Zgodnie z ustawą o rachunkowości rachunek zysków i strat ma budowę segmentową.

Wariant kporównawczy zawiera następujące segmenty

- wyniku (zysk/strata) na sprzedaży,
- wyniku (zysk/strata) na działalności operacyjnej,
- wyniku (zysk/strata) brutto z przychodów i kosztów finansowych
- wyniku (zysk/strata) brutto,
- wyniku (zysk/strata) netto.

Informacja dodatkowa winna być uzupełnieniem bilansu i rachunku zysków i strat o niezbędne informacje i objaśnienia by sprawozdania finansowe – jako całość – rzetelnie i jasno przedstawiało sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki.

Sprawozdania finansowe roczne podpisują wszyscy członkowie Zarządu

Pozostałe (opcjonalnie)

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO
MIESZKANIOWA OAZA
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni 2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14 756 088,36	12 927 863,03
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14 756 088,36	12 927 863,03
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	14 704 721,21	12 883 072,46
	b) w tym z działalności własnej	51 367,15	44 790,57
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	Koszty działalności operacyjnej	14 530 792,89	12 765 012,63
I	Amortyzacja	28 091,52	21 295,79
II	Zużycie materiałów i energii	4 331 580,62	3 791 918,34
III	Usługi obce	2 231 380,62	1 983 342,48
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 686 292,27	2 336 247,55
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 714 581,45	2 395 467,40
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	473 938,04	441 310,10
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 064 928,37	1 795 430,97
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	14 530 792,89	12 765 012,63
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	14 530 792,89	12 765 012,63
	b) z działalności własnej	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	225 295,47	162 850,40
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	173 928,32	118 059,83
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	51 367,15	44 790,57
D	Pozostałe przychody operacyjne	6 129,42	10 715,06
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	6 129,42	10 715,06
E	Pozostałe koszty operacyjne	17 697,59	7 912,30
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	17 697,59	7 912,30
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	213 727,30	165 653,16
G	Przychody finansowe	132 150,39	33 107,62
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:	132 150,39	33 107,62
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	1 071,40	436,53
I	Odsetki, w tym:	1 071,40	436,53
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	344 806,29	198 324,25
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)	344 806,29	198 324,25
J	Podatek dochodowy	26 332,00	9 573,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	318 474,29	188 751,25
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	173 928,32	118 059,83
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	144 545,97	70 691,42

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
A	Aktywa trwałe	105 547 619,75	110 212 952,49	A	Fundusze własne	100 363 566,59	108 199 627,00
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	70 659 057,01	66 559 232,10
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	260 355,83	260 455,83
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	70 398 701,18	66 298 776,27
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 516 737,85	9 474 623,32
II	Rzeczowe aktywa trwałe	105 547 619,75	110 212 952,49	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	78 852 513,11	74 676 278,28		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	12 733 402,38	11 118 419,78	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	20 043 225,76	32 095 080,16
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	66 069 786,97	63 487 169,98	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny			VI	Zysk (strata) netto	144 545,97	70 691,42
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	49 323,76	70 688,52				
2	Środki trwałe w budowie	26 695 106,64	35 536 674,21	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 917 344,04	6 806 661,56
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	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	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	9 213 562,16	5 402 707,11
	– 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
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	4 499 579,76	4 546 901,77	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 913 674,66	2 490 931,22
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			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:	3 566 469,20	1 730 356,19
4	Towary				– do 12 miesięcy	3 566 469,20	1 730 356,19
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 192 690,34	1 974 770,54	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
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	297 650,23	110 774,50
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	398 090,67	8 772,73
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	651 464,56	641 027,80
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	651 464,56	641 027,80
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:	4 299 887,50	2 911 775,89
3	Należności od pozostałych jednostek	1 192 690,34	1 974 770,54		– w tym fundusz remontowy	4 299 887,50	2 911 775,89
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	16 084,83	33 134,24	IV	Rozliczenia międzyokresowe	703 781,88	1 403 954,45
	– do 12 miesięcy	16 084,83	33 134,24	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	502 077,67	5 369,09
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	136 579,36	1 057 326,31		– długoterminowe		

c)	inne	64 706,87	64 282,61		– krótkoterminowe	502 077,67	5 369,09
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	201 704,21	1 398 585,36
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	975 319,28	820 027,38				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	975 319,28	820 027,38				
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 280 873,84	2 334 426,62				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 280 873,84	2 334 426,62				
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	3 280 873,84	2 334 426,62				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 280 873,84	2 334 426,62				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26 015,58	237 704,61				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	781,33	0,00				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	25 234,25	237 704,61				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	233 711,12	246 434,30				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	110 280 910,63	115 006 288,56		PASYWA razem (suma poz. A i B)	110 280 910,63	115 006 288,56

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Maria Drzewiecka

V-ce Prezes Zarządu
 Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
 "OAZA"
mgr inż. Joanna Starszewska

PREZES ZARZĄDU
 Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
 "OAZA"
mgr Sławomir Podolski

Liczba dołączonych opisów: 0

Liczba dołączonych plików: 0

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	170 877,97			73 682,77		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	36 234,83			34 549,98		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		
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)	0,00			0,00		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	550,00			550,00		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	3 399,00			281,36		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	138 592,14			39 964,15		
K.	Podatek dochodowy	26 332,00			7 593,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania za 2025 rok

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec okresu obrotowego w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej "OAZA" w Lublinie charakteryzuje poniższa tabela:

1. Wartości niematerialne i prawne

L/p	Wyszczególnienie	Wartość brutto			Umorzenie			Stan na koniec roku obrotowego
		Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	System "CZYNsze"	3412,75			3412,75	3412,75		3412,75
2	System FINANSOWO-KSIĘGOWY	3465,55			3465,55	3465,55		3465,55
3	System rozliczeń "MEDIA"	2000,00			2000,00	2000,00		2000,00
11	SYMFONIA-FAKTURA	416,50			416,50	416,50		416,50
12	SYMFONIA-FINANSE I KSIĘGOWOŚĆ I ANALIZY FINANSOWE	2988,50			2988,50	2988,50		2988,50
14	SYMFONIA- place	1279,87			1279,87	1279,87		1279,87
15	R2płatnik-place	752,57			752,57	752,57		752,57
16	Księgowość SM/WM	5052,02			5052,02	5052,02		5052,02
20	Licencja program PIK	26194,00	0,00		26194,00	26194		26194,00
	RAZEM	45561,76	0,00	0,00	45561,76	45561,76	0,00	45561,76

2. Środki trwale-wartość brutto.

L/p	Składniki majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia z tyt.przeniesień na odrębne własności, likwidacji majątku trwałego	Stan na koniec roku obrotowego
1	Grunty	11 118 419,58	7 442 258,07	5 827 275,47	12 733 402,18
	w tym wieczyste użytkowanie gruntu	604 349,27		0,00	604 349,27
2	Budynki i budowle	84 081 806,55	29 771 085,95	26 443 622,93	87 409 269,57
3	urządzenia techniczne i maszyny	1 281 622,47	0,00	8 418,32	1 273 204,15
4	Środki transportu	82 909,37	0,00	0,00	82 909,37
5	inne środki trwałe	485 256,81	38 419,94	4 592,39	519 084,36
	RAZEM	97 050 014,78	37 251 763,96	32 283 909,11	102 017 869,63

Zmniejszenia wartości majątku trwałego wynikają z wyksięgowania wartości majątku przypadające na lokale wyodrębnione.

3.Umorzenia i amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych

L/p	Składniki majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu:		Zmniejszenia- umorzenia	Stan na koniec roku obrotowego
			umorzenia	amortyzacji		
2	Grunty własne	0,00				0,00
3	Budynki wszystkie	20 594 636,57	1 160 646,58		415 800,55	21 339 482,60
6	urządzenia techniczne i maszyny	1 281 622,07	0,00	0,00	8 417,92	1 273 204,15
8	Środki transportu	82 909,37	0,00	0,00	0,00	82 909,37
10	Pozos.rzecz.skt.maj.trw.	414 568,29	0,00	59 784,70	4 592,39	469 760,60
	RAZEM	22 373 736,30	1 160 646,58	59 784,70	428 810,86	23 165 356,72

5. Fundusze podstawowe Spółdzielni.

		Fundusz udziałowy	Fundusz zasobowy- wpisowe członków	Fundusz zasobowo- mieszkaniowy/w tym dotacje z UM Lublin	Fundusz wkład.zalicz.na mieszkania,garaże i lokale użytkowe	Fundusz wkładów budowlanych	Fundusz remontowy
Stan na początek roku obrotowego		260 455,83	611 055,94	8 863 567,38	32 095 080,16	88 281 414,91	2 911 775,89
Zwiększenia		0,00	0,00	42 114,53	25 161 489,62	37 219 978,99	3 435 099,47
Zmniejszenia	z tyt. wypłat	100,00	0,00	0,00		0,00	
	z tyt przeniesienia na odrębną własność				37 213 344,02	32 321 430,89	
	z tyt umorzenia					22 781 261,83	
	z tyt. wykonanych remontów						2 046 987,86
		260 355,83	611 055,94	8 905 681,91	20 043 225,76	70 398 701,18	4 299 887,50

razem fundusz podstawowy	70 659 057,01
Razem fundusz zapasowy	29 559 963,61

Fundusz udziałowy tworzony był z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni w wysokości określonej przez statut spółdzielni - obecnie nieobowiązuje.

Fundusz zasobowy tworzony jest z wpłat wpisowego wnoszonego przez członków Spółdzielni - obecnie nie obowiązuje, wartości wieczystego użytkowania gruntu oraz odpisów z tytułu uzyskanych odsetek od lokat w latach poprzednich oraz wartości wyodrębnionych części wspólnych.

Fundusz wkładów budowlanych stanowi wartość wniesionych wkładów budowlanych przez członków Spółdzielni na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zmniejszenie wynika z wyksięgowania wartości wkładów budowlanych lokali wyodrębnionych.

Fundusz wkładów zaliczkowych stanowi wartość wniesionych wkładów przez członków Spółdzielni na poczet nowej inwestycji realizowanej na Jemiołuszki 21, Różana 30

Rozliczenia międzyokresowe oraz przychody przyszłych okresów

Treść	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
I. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		
w tym:	237 704,61	25 234,25
- rozliczenia między okresowe kosztów GZM	237 704,61	25 234,25
- inne rozliczenia między okresowe	0,00	0,00
II. Bierne rozliczenia między okresowe kosztów g z m.		
w tym:	1 403 954,45	703 781,88
- rozliczenia międzyokresowe kosztów zakupu GZM	933 393,73	201 704,21

Rozliczenia GZM - u dotyczy nadzki kosztów na d przychodami jak również kosztów poniesionych

III. Uzupełniające dane o przychodach i kosztach i wyliczeniu podatku dochodowego

1. W 2025 roku wszystkie przychody w Spółdzielni wyniosły	14 720 439,85
z tego przypada na :	
- sprzedaż usług eksploatacyjnych zasobów własnych GZM	14 704 721,21
- sprzedaż pozostała	51 367,15
- zmiana stanu produktów	-173 928,32
- pozostałe przychody operacyjne	6 129,42
- odsetki uzyskane	132 150,39
- pozostałe przychody finansowe	0,00

2. W 2025 roku wszystkie koszty w Spółdzielni wyniosły	14 549 561,88
z tego przypada na :	
- koszty działalności podstawowej	14 530 792,89
- koszty sprzedaży pozostałej	0,00
- pozostałe koszty operacyjne	17 697,59
- koszty finansowe	1 071,40
3. Koszty uzyskania przychodu	14 545 612,88
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	550,00
odsetki od opłat lokali użytkowych	0,00
różnica kosztów i przychodów opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych	3 399,00
4. Kwoty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów i odsetki opodatkowane	0,00
odsetki od opłat eksploatacyjnych	36 234,83
Podstawa opodatkowania	138 592,14
Podatek	26 332

Podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2025 został naliczony w kwocie 26332 zł od dochodów opodatkowanych. Spółdzielnia na działalności podstawowej osiągnęła wynik bilansowy dodatni który został przeniesiony do rozliczenia w następnym roku. Powstałe wyniki z poszczególnych nieruchomości znajdują odzwiedlenie w planach 2026 roku

Dochód do opodatkowania pomniejszono o odsetki otrzymane od opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych w kwocie 36 234,83zł. Zwiększono o koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu (składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczości) 550,00zł, oraz zwiększono o dodatnią różnicę bilansową uzyskaną z opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych w kwocie 3399,00 zł.

IV Podział zobowiązań według pozycji bilansu na dzień spłaty przewidywany umową

TYTUŁ	Do 12 miesięcy	
	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	2 237 913,12	3 872 892,13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 729 047,95	3 566 469,20
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń	110 774,50	297 650,23
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	398 090,67	8 772,70

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług równają się kwocie nie zapłaconych faktur dotyczących grudnia z terminem płatności w styczniu 2026r.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń to podatek dochodowy od osób prawnych z terminem płatności w styczniu 2026r.

pozostałe zobowiązania krótkoterminowe są to wniesione kaucje.

Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się w stosunku do początku roku z powodu niższych płatności za wykonane usługi w grudniu 2025r.

Wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2025r.

Nieruchomość	Przychody 2025	Koszty 2025	Różnica 2025
Czeremchowa 16	819 583,56	834 109,62	-14 526,06
Baśniowa 5 i 7	1 040 432,20	1 019 898,35	20 533,85
Bursztynowa 15	2 002 447,29	1 968 701,46	33 745,83
Bajkowa 5,7,9,11,13	826 181,66	799 138,12	27 043,54
Bajkowa 10	18 730,67	17 086,73	1 643,94
Matki Teresy z Kalkuty	743 989,87	719 564,72	24 425,15
Bajkowa 12	12 872,19	11 964,35	907,84
Jantarowa 5	596 120,74	587 207,46	8 913,28
Osikowa 6	32 858,34	30 961,80	1 896,54
Orkana 17	257 319,56	256 042,42	1 277,14
Bajkowa 3	197 567,20	178 336,79	19 230,41
Bajkowa 2 i 4	38 896,83	37 269,88	1 626,95
Jaspisowa 4,10,14,18,22	1 241 037,80	1 246 605,34	-5 567,54
Jaspisowa 6,8,12,16,20	321 408,71	322 512,20	-1 103,49
Bajkowa 8	24 924,22	25 554,79	-630,57
Operowa 3 i 5	704 050,54	724 851,57	-20 801,03
Operowa 4,6,8,10	1 513 971,02	1 493 672,32	20 298,70
Jantarowa 10,12,14	895 053,05	883 508,01	11 545,04
Obrońców Pokoju	265 548,07	261 510,85	4 037,22
Koncertowa 18	1 821 793,55	1 817 478,07	4 315,48
Baśniowa 11	1 149 690,94	1 131 969,28	17 721,66
Jemiołuszki 18 i 20	180 243,20	162 848,76	17 394,44
	14 704 721,21	14 530 792,89	173 928,32

V. Informacja dotycząca pracowników i organów Spółdzielni.

Przeciętne zatrudnienie w spółdzielni

Wyszczególnienie	Etaty 2025r	Osoby w 2024 roku w tym:		Etaty 2024r.
		Kobiety- osoby	Mężczyźni- osoby	
1.Pracownicy umysłowi /osobowy fund. płac, w tym:	9,0	7,00	2,00	9,0
-Prezes Zarządu	1,00		1	1,00
-Z-ca Prezesa	1,00	1		1,00
-Główny Księgowy	1,00	1		1,00
-Ref.ds. finansowo-księgowych	2,00	2		2,00
-Ref. Administracyjno-członkowskich	1,00		1	1,00
- Ref. Ds. administracyjnych	2,00	2		2,00
-Specjal. DS. członkowsko-mieszkaniowych	1,00	1		1,00
2.Pracownicy fizyczni/osobowy fund.płac/	15,00	0,00	15,00	15,00
-Gospodarz domu	12,00		12,00	12,00
-Konserwator	3,00		3,00	3,00
Razem umowy o pracę-etaty	24,00	7	17	24,00
3.Pracownicy umysłowi/bezosob.fundusz płac/ /bezosobowy fundusz płac/				
-Radca prawny	1	1		
4.Pracownicy fizyczni/bezosob.fundusz płac/				
Inspektorzy nadzoru	2	1	1	
-Sprzątaczkos. Operowa 4,6,8,10, Operowa 5, Matki Teresy z Kalkuty 4 Baśniowa 11	5	3	1	
Razem umowy zlecenia	8	5	2	
Ogółem	32,00	12	19	24,00

Lublin, dnia 16.03.2026

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Maria Przewiecka

V-ca Prezes Zarządu
Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej "OAZA"
Joanna Starszewska

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"OAZA"

mgr Sławomir Podolski