

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2025

Informacja dodatkowa została sporządzona zgodnie z art. 48 Ustawa o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Dział I**Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu obejmują w szczególności:**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, a także przedstawienie stanów zmian dotychczasowej amortyzacji (umorzenia).

Wartość brutto środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w SM SELFA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2025
1	Grunty*	5 430 964,33	0,00	14 600,80	5 416 363,53
2	budynki i budowle *	19 788 580,02	319 220,09	121 402,19	19 986 397,92
3	urządzenia techniczne i maszyny	118 698,34	421 419,91	84 003,80	456 114,45
4	pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
5	środki trwałe wartość jednostkowa do 10.000 zł	17 296,16	13 857,60	17 296,16	13 857,60
6	Ogółem (1-5)	25 355 538,85	754 497,60	237 302,95	25 872 733,50
7	wartości niematerialne i prawne	29 746,82	2 582,28	0,00	32 329,10
	RAZEM	25 385 285,67	757 079,88	237 302,95	25 905 062,60

*wyjście we własność odrębną 2 mieszkań oraz 1boks garażowy

Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w SM SELFA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2025
1	grunty *				
2	budynki i budowle*	9 474 570,15	286 303,58	79 833,86	9 681 039,87
3	urządzenia techniczne i maszyny	118 698,34	342 104,71	84 003,80	376 799,25
4	pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
5	środki trwałe wartość jednostkowa do 10 tys. zł	17 296,16	13 857,60	17 296,16	13 857,60
6	Ogółem (1-5)	9 610 564,65	642 265,89	181 133,82	10 071 696,72
7	wartości niematerialne i prawne	29 746,82	2 582,28	0,00	32 329,10
	RAZEM (poz. 6 i poz.7)	9 640 311,47	644 848,17	181 133,82	10 104 025,82

* wyjście we własność odrębną j.w.

2. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

Nie występuje.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „SELFA” w Szczecinie posiada w swoich zasobach działki będące własnością Spółdzielni i działki będące w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni wg stanu na dzień 31.12.2025 roku – 31.919,41m²

W 2025 roku zostały zawarte umowy ustanowienia odrębnej własności lokali tj.:

- na działce 36\13 Pogodno 92, obręb 2092 – Hrubieszowska 16 – 28 (dla 1 mieszkania) udział w gruncie – 32,23m² (akt notarialny z dn. 14.05.2025),
- na działce 29/3 Pogodno 92, obręb 2092 – Hrubieszowska 51 – 55 (dla 1 boks garażowy) udział w gruncie - 12,97m² (akt notarialny z dn. 14.05.2025),
- na działce 35/22 Pogodno 92, obręb 2092 – Hrubieszowska 34 – 42, Hrubieszowska 60-68, Hrubieszowska 44,46,48,50,52,54,56,58 (dla 1 mieszkania) udział w gruncie - 42,64m² (akt notarialny z dn. 12.02.2025).

Grunty w użytkowaniu wieczystym na 31.12.2025r. o łącznej powierzchni 6.257,00m² obejmują działki:

Działka 33\2 obręb 2092 Pogodno 92 (KW SZ1S/00071802/2)

Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	01.01.2025			31.12.2025
Powierzchnia w m ²	3.585,00	-	-	3.585,00
Wartość w zł	1 183 505,00	-	-	1 183 505,00

Działka 33\3 obręb 2092 Pogodno 92 (KW SZ1S/00071802/2)

Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	01.01.2025			31.12.2025
Powierzchnia w m ²	83,00	-	-	83,00
Wartość w zł	27 392,00	-	-	27 392,00

Działka 33\4 obręb 2092 Pogodno 92 (KW SZ1S/00071802/2)

Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	01.01.2025			31.12.2025
Powierzchnia w m ²	958,00	-	-	958,00
Wartość w zł	316 169,00	-	-	316 169,00

Działka 35\21 obręb 2092 Pogodno 92 (KW SZ1S/00083894/0)

Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	01.01.2025			31.12.2025
Powierzchnia w m ²	1 631,00	-	-	1 631,00
Wartość w zł	538 279,00	-	-	538 279,00

Grunty własne w Spółdzielni

Powierzchnia ogółem na 31.12.2025 r. wynosi 25.662,41m² z tego:

- działka 29\3 – powierzchnia 1.484,98m² (KW SZ1S/00153151/2) Hrubieszowska 51 – 55
- działka 29\4 – powierzchnia 601,00m² (KW SZ1S/00092117/6) droga wewnętrzna dojazd do ul. Hrubieszowskiej 45 – 49
- działka 29\5 - powierzchnia 2.539,56m² (KW SZ1S/00176807/3) grunt nieruchomości Hrubieszowska 45 – 49
- działka 33\5 - powierzchnia 2.007,67m² (KW SZ1S/00176711/3) Hrubieszowska 17 – 27
- działka 33\6 - powierzchnia 1.179,45m² (KW SZ1S/00176725/4) Hrubieszowska 29 – 35
- działka 34\1 - powierzchnia 2.385,27m² (KW SZ1S/00072851/7) Hrubieszowska 37 – 43
- działka 35\22 – powierzchnia 7.286,70m² (KW SZ1S/00206533/1) Hrubieszowska 34 – 42, Hrubieszowska 60 – 68, Hrubieszowska 44 -58 oraz garaże podziemne, Hrubieszowska 68\g dawniej (Hrubieszowska 34 – 68)
- działka 36\9 – powierzchnia 3.419,00m² (KW SZ1S/00084046/8) pas zieleni między Hrubieszowska 16 – 28 – Lubelska
- działka 36\10 - powierzchnia 63,00m² (KW SZ1S/00084046/8) – trafostacja
- działka 36\11 – powierzchnia 137,34m² (KW SZ1S/00199377/6) – garaże przy ulicy Lubelskiej

- działka 36\12 – powierzchnia 229,00m² (KW SZ1S/00084046/8) – 7 garaży przy ulicy Lubelskiej
 - działka 36\13 – powierzchnia 4.329,44m² (KW SZ1S/00217737/1) – posadowione lokale mieszkalne i użytkowe przy ulicy Hrubieszowskiej 16 – 28 wraz z garażami podziemnymi Hrubieszowska 16g.
4. W okresie sprawozdawczym wartość nieamortyzowanych, nieumarzanych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu umów leasingu – *nie wystąpiła*.
 5. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają. – *nie dotyczy*
 6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – *spółdzielnia nie posiada zobowiązania z powyższych tytułów*.
 7. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – *nie występuje*.
 8. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystania oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Obowiązek podania informacji w tej pozycji dotyczy jedynie tych firm, które nie mają obowiązku sporządzenia zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, czyli tych których sprawozdania finansowe nie podlegają corocznemu badaniu (art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości).

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2025
1	Fundusz udziałowy	94 681,85	0,00	2 694,15	91 987,70
2	Fundusz zasobowy	6 026 912,33	0,00	812 832,06	5 214 080,27
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	221 619,32	0,00	221 619,32	0,00
4	Fundusz wkładów budowlanych	10 655 848,91		421 790,86	10 234 058,05
5	Należne , lecz nie wniesione wkłady	-944 333,20	944 333,20	0,00	0,00
6	Fundusz wkładów zaliczkowych	1 195,42	0,00	1 195,42	0,00
7	Wynik finansowy netto	445 909,38	295 473,59	445 909,38	295 473,59
	OGÓŁEM (Fundusz własny)	16 501 834,01	1 239 806,79	1 906 041,19	15 835 599,61

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

Propozycja sposobu podziału zysku za rok obrotowy 2025.**Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:**

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk brutto za rok obrotowy	323 521,59
Zysk netto za rok obrotowy	295 473,59
Pożytki z nieruchomości:	38 091,42
Proponowany podział zysku:	257 382,17
- dodatkowy odpis na fundusz remontowy,	131 552,71
- odpis na ujemne salda gospodarki zasobami mieszkaniowymi	125 829,46

10. Stan rezerw według celu ich utworzenia :

Wyszczególnienie rezerwy	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	01.01.2025			31.12.2025
1. Z tyt. odroczonego pod.dochodowego	-	-	-	-
2. Na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-
3. Pozostałe	40 000,00	-	40 000,00	-
Razem	40 000,00	-	40 000,00	-

11. Odpisy aktualizujące wartość należności.

Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	01.01.2025			31.12.2025
Odpisy aktualizujące należności	160 896,62	-	73 780,95	87 115,67
Razem	160 896,62	-	73 780,95	87 115,67

12. Należności długoterminowe na 31.12.2025 roku nie występują, a na 01.01.2025 – 25.712,85 zł

13. Należności krótkoterminowe:

Pozostałe należności od osób uprawnionych przedstawiały się następująco:

(BILANS – AKTYWA):

Wyszczególnienie	2024 rok	2025 rok
1) Opłaty od lokali mieszkalnych i użytkowych	359 566,28	383 969,17
- mieszkania ogółem	213 198,72	360 749,07
- garaże własnościowe	22 274,36	15 175,50
- garaże własność odrębna	427,90	755,25
- lokale własnościowe i wł.odrębna	123 665,30	7 289,35
Odpis aktualizacyjny 290-00	87 865,10	27 379,33
Po korekcie należności AKTYWA Bil 4pkt b	271 701,18	356 589,84

Należności (zadłużenie) z tytułu opłat na 31.12.2025 roku na poszczególne nieruchomości dla:

- a) lokali użytkowych (garaży) posiadających tytuł prawny przedstawia załącznik nr 1
- b) lokali mieszkalnych przedstawia załącznik nr 2.

14. Zobowiązania długoterminowe – kwota 17.929,40 zł obejmuje :

- a) kaucje gwarancyjne za roboty budowlane – 10.698,65 zł (zobowiązanie do 3 lat)
- b) kaucje z tytułu najmu i inne – 7.230,75 zł (zobowiązanie powyżej 3 lat)

15. Zobowiązania krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych są zobowiązaniami powstałymi na dzień 31.12.2025r.

Zobowiązania podatkowe i ubezpieczenia społeczne zostały uregulowane w ciągu trzech miesięcy. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw towarów i usług zostały uregulowane w ciągu trzech miesięcy.

16. Zobowiązania Spółdzielni.

Zobowiązania Spółdzielni to między innymi pozostałe zobowiązania wobec osób uprawnionych. W tej grupie nadpłaty wobec bieżącej eksploatacji lokali wynoszą:

Wyszczególnienie	01.01.2025	31.12.2025
- Nadpłaty od lokali mieszkalnych	111 730,58	177 732,09
- Nadpłaty od garaży własnościowych	8 296,39	19 903,27
- Nadpłaty od garaży własność odrębna	852,86	1 915,59
- Nadpłata od lokali użytkowych własnościowych i własności odrębnej	397,70	877,51
Pozostałe zobowiązania wobec osób uprawnionych PASywa B.III 3.pkt.j) ust.2	121 277,53	200 428,46

Wobec rozliczenia mediów na koniec każdego roku zobowiązania z tego tytułu wynoszą odpowiednio:

Wyszczególnienie	01.01.2025	31.12.2025
Pozostałe zobowiązania wobec osób uprawnionych - \ z tytułu rozliczenia media \ PASywa B.III 3..pkt. j) wiersz 1	79 201,08	20 882,45

17. Aktywa - Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe

- a) Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości za 2025 rok - kwota 237.001,96 zł (konto 647)

Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Lp.	Wyszczególnienie	Stan początkowy 01.01.2025r.	Stan końcowy 31.12.2025r.
1	Hrubieszowska 17 - 27	-31 349,56	Wynik dodatni
2	Hrubieszowska 29 - 35	-17 149,51	Wynik dodatni
3	Hrubieszowska 37 - 43	-25 172,45	-21 480,83
4	Hrubieszowska 45 - 49	-44 617,91	-49 012,37
5	Hrubieszowska 16 - 28	-41 814,96	-70 219,27
	a\ lokale mieszkalne	-34 306,81	-60 716,16
	b\ lokale użytkowe własnościowe	Wynik dodatni	-3 164,69
	c\ lokale użytkowe garaże Hrubieszowska 16g	-7 508,15	-6 338,42
6	Hrubieszowska 34 - 68	-100 450,92	-60 762,74
	a\ lokale mieszkalne	-74 371,50	-44 526,33
	b\ garaże Hrubieszowska 68g	-22 502,25	-8 260,70
	c\ garaże Hrubieszowska 60g	-2 369,13	-2 375,73
	d\ lokale użytkowe własnościowe i własność odrębna	-1 208,04	-5 599,98
7	Hrubieszowska 51 - 55	-45 477,15	-32 489,52
	a\ lokale mieszkalne	-40 051,39	-26 318,09
	b\ garaże Hrubieszowska 51g	- 5 425,76	- 6 171,43

8	Hrubieszowska garaże 30sztuk	-4 581,76	-1 016,53
9	Lubelska garaże 7 sztuk	-2 750,27	-845,97
10	Lubelska garaże 6 sztuk	-915,73	-1 174,73
	OGÓŁEM	-314 280,22	-237 001,96

b) Pozostałe - konto (649) - kwota 63.089,96 zł tj.

Czynne rozliczenie międzyokresowe kosztów konto „649”:	01.01.2025	31.12.2025
	1.Koszty ubezpieczeń majątkowych	37 267,79
2. Koszty zużycia:	10 552,41	61 889,96
- ZWiK	0,00	25 964,42
- E.ON, ENEA	5 343,41	2 886,33
- PGNiG, myORLEN	4 920,34	4 097,43
- Inne w tym podzielniki ciepła	288,66	28 941,78
OGÓŁEM	47 820,20	63 089,96

18. PASYWA Bilansu (B.IV) – rozliczenie międzyokresowe.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025r.	Stan na 31.12.2025r.
BIERNE rozliczenie międzyokresowe kosztów, w tym:	115,51	4 663,73
a\ Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	115,51	4 663,73

Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2025 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Stan początkowy 01.01.2025r.	Stan końcowy 31.12.2025r.
1	Hrubieszowska 17 - 27	Wynik ujemny	3 826,62
2	Hrubieszowska 29 - 35	Wynik ujemny	837,11
2	Hrubieszowska 16 - 28	115,51	Wynik ujemny
	a\ lokale użytkowe własnościowe	115,51	Wynik ujemny
	OGÓŁEM	115,51	4 663,73

19. Zobowiązania warunkowe.

Zabezpieczeniem umowy kredytu inwestorskiego NASZ REMONT udzielonego przez Bank PKO BP II O/Szczecin na remont stropodachu garaży przy ul. Hrubieszowskiej 16g w Szczecinie będącego dojściem do klatek schodowych budynku mieszkaniowego przy Hrubieszowskiej 16 – 28 jest podpisany weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.

20. Fundusze specjalne.

Na dzień 31.12.2025r. wynoszą 403.126,72 zł, a na 31.12.2024r. – 275.607,96 zł

Fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości prezentuje załącznik nr 3, a załącznik nr 4 prezentuje fundusz remontowy na wymianę urządzeń pomiarowych.

21. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, o którym mowa w:

- a) art.62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2023 r. poz. 2488 z późn. zm.),
- b) art.3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 512)

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2025r. – 171,80 zł

Dział II**Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat obejmują w szczególności :**

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytoria (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	2024 ROK	2025 ROK	Rok 2025\2024
I.	Usług, w tym:	5 924 037,79	6 584 433,75	111,15%
1.	Sprzedaż z tyt. eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3 574 959,38	3 829 366,69	107,12%
2.	Sprzedaż ciepła w zasobach mieszkaniowych	1 882 523,96	2 256 553,58	119,87%
3.	Sprzedaż usług –najem lokali dzierżawa terenu , reklamy	466 554,45	498 513,48	106,85%

Rodzaje działalności	Przychody ze sprzedaży za 2025 rok
Lokale mieszkalne	5 652 761,15
Lokale użytkowe	125 959,78
Garaże	307 199,34
Pozostała działalność	498 513,48
Razem	6 584 433,75

Rodzaje kosztów	Koszty za 2025 rok
Amortyzacja	6 511,03
Zużycie materiałów i energii	3 101 519,71
Usługi obce	669 836,92
Podatki i opłaty	574 213,20
Wynagrodzenia	806 372,26
Ubezpieczenia społeczne	168 779,78
Pozostałe koszty	1 140 115,01
Razem	6 467 347,91

Przychody i koszty kształtujące wynik na nieruchomościach wynoszą:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik na nieruchomości 31.12.2025
1	Hrubieszowska 17 - 27	618 597,56	614 770,94	3 826,62
2	Hrubieszowska 29 - 35	517 413,21	516 576,10	837,11
3	Hrubieszowska 37 - 43	443 425,82	464 906,65	-21 480,83
4	Hrubieszowska 45 - 49	1 175 727,76	1 224 740,13	-49 012,37
5	Hrubieszowska 16 - 28	1 192 137,63	1 262 356,90	-70 219,27
	a\ lokale mieszkalne	1 048 631,68	1 109 347,84	-60 716,16
	b\ lokale użytkowe własnościowe	45 535,79	48 700,48	-3 164,69
	c\ lokale użytkowe garaże Hrubieszowska 16g	97 970,16	104 308,58	-6 338,42
6	Hrubieszowska 34 - 68	1 740 683,37	1 801 446,11	-60 762,74
	a\ lokale mieszkalne	1 571 791,24	1 616 317,57	-44 526,33
	b\ garaże Hrubieszowska 68g	67 962,71	76 223,41	-8 260,70
	c\ garaże Hrubieszowska 60g	20 505,43	22 881,16	-2 375,73
	d\ lokale użytkowe własnościowe	80 423,99	86 023,97	-5 599,98
7	Hrubieszowska 51 - 55	332 141,25	364 630,77	-32 489,52
	a\ lokale mieszkalne	277 173,88	303 491,97	-26 318,09
	b\ garaże Hrubieszowska 51g	54 967,37	61 138,80	-6 171,43
8	Garaże Lubelska 7sztuk	12 304,02	13 149,99	-845,97
9	Garaże Lubelska 6sztuk	8 538,98	9 713,71	-1 174,73
10	Garaże 30 sztuk Hrubieszowska	44 950,67	45 967,20	-1 016,53
	OGÓLEM	6 085 920,27	6 318 258,50	-232 338,23

2. W Spółdzielni nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe.
3. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – *nie dotyczy*.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.
6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – *nie dotyczy*. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, który zawiera pełne dane o poniesionych kosztach według ich rodzaju.
7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania – *nie dotyczy*.
Spółdzielnia nie korzystała i nie korzysta z kredytów w walutach obcych.
8. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe nie wystąpiły i nie są planowane na następny rok.
9. Zyski i straty nadzwyczajne nie występują.

Dział III

Objaśnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

1. Struktura środków pieniężnych.

Lp.	Wyszczególnienie	2024 ROK	2025 ROK
1.	Kasa	5 418,39	320,76
2.	Rachunek bankowy bieżący	10 647,20	415 882,48
3.	Rachunek środków wyodrębnionych – socjalny	6,31	5 074,71
4.	Lokaty	1 130 000,00	320 000,00
5.	Ogółem	1 146 071,90	741 277,95

Dział IV

Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, innych transakcji, i niektórych zagadnień osobowych.

1. Przeciętne zatrudnienie.

Zatrudnienie	2024 rok	2025 rok
Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w tym:		
a) pracownicy na stanowiskach robotniczych	5,44	6,20
b) pracownicy administracji Spółdzielni	0,00	0,00
	5,44	6,20

2. Wynagrodzenia.

Koszty wynagrodzeń obciążające działalność operacyjną Spółdzielni stanowią kwotę 806.932,26 zł (wzrost o 55.279,15 zł tj. 7,35%) z tym że:

- na wynagrodzenia osobowe pracowników przypada kwota – 694.915,06 zł (wzrost o 37.017,65 zł tj. 5,63%),
- wynagrodzenia wypłacone członkom Rady Nadzorczej - 101.252,20 zł (wzrost o 7.496,50 zł tj. 8%),
- wynagrodzenia z tytułu zawartych umów zleceń - 10.765,00 zł.

3. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone 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 dotyczy

4. Wynagrodzenie firm audytorskich, wypłacone lub należne za rok obrotowy, odrębnie za:

- a\ badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt.1 ustawy o biegłych rewidentach,
- b\ inne usługi atestacyjne,
- c\ usługi doradztwa podatkowego,
- d\ pozostałe usługi

Nie było

Dział V

Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – *nie wystąpiły*.

4. Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2025 występuje porównywalność danych ze sprawozdaniem za rok 2024.

Dział VI

Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej .

Nie dotyczy

Dział VII

Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest w myśl przepisów ustawy sporządzone.

Nie dotyczy

Dział VIII**Informacje o połączeniu spółek.***Nie dotyczy***Dział IX****Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności .**

Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego , dotyczące dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres jednego roku od dnia bilansowego , stwierdza zdolność Spółdzielni do kontynuowania działalności.

Dział X

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowej jednostki, należy ujawnić te informacje.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Załącznik nr 1

Zadłużenie na lokalach (garażach) na poszczególne nieruchomości na 31.12.2025r.

Wyszczególnienie	Hrubieszowska 16g		Lubelska 6szt		Hrubieszowska 30sztuk		Hrubieszowska 60g	
	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota
a\ do 1-mca	40	4 104,91	6	489,08	24	1 342,14	12	2 227,23
b\ 2 m-ce	0	0,00	0	0,00	1	464,10	0	0,00
c\ 3m-ce	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	787,00
d\ od 4 - 6m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
e\ od 7 - 12m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
f\ powyżej 12m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
ogółem	40	4 104,91	6	489,08	25	1 806,24	13	3 014,23

Wyszczególnienie	Hrubieszowska 68g		Hrubieszowska 51g		Lubelska 7sztuk		OGÓŁEM	
	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota
a\ do 1-mca	25	2 470,78	12	696,99	4	278,57	123	11 609,70
b\ 2 m-ce	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	464,10
c\ 3m-ce	1	518,42	0	0,00	1	767,47	3	2 072,89
d\ od 4 - 6m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
e\ od 7 - 12m-cy	1	1 784,06	0	0,00	0	0,00	1	1 784,06
f\ powyżej 12m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
OGÓŁEM	27	4 773,26	12	696,99	5	1 046,04	128	15 930,75

Załącznik nr 2

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na poszczególne nieruchomości na 31.12.2025r.

Wyszczególnienie	Hrubieszowska 17-27		Hrubieszowska 29-35		Hrubieszowska 37-43		Hrubieszowska 45-49	
	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota
a\ do 1-mca	36	44 714,01	23	30 288,49	16	21 000,35	36	75 995,81
b\ 2m-ce	0	0,00	2	2 708,08	2	5 111,73	0	0,00
c\ 3m-ce	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
d\ od 4 - 6m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	9 074,28
e\ od 7 - 12m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	10 401,77
f\ powyżej 12m-cy	0	0,00	0	0,00	1	40 109,59	0	0,00
OGÓŁEM	36	44 714,01	25	32 996,57	19	66 221,67	40	95 471,86

Wyszczególnienie	Hrubieszowska 16-28		Hrubieszowska 34-68		Hrubieszowska 51-55		OGÓŁEM	
	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota	liczba lokali	kwota
a\ do 1-mca	23	27 028,94	83	37 753,44	23	4 417,95	240	241 198,99
b\ 2m-ce	1	1 750,44	4	10 128,91	0	0,00	9	19 699,16
c\ 3m-ce	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
d\ od 4 - 6m-cy	1	2 540,09	3	11 267,68	0	0,00	7	22 882,05
e\ od 7 - 12m-cy	2	44 414,26	0	0,00	2	6 945,86	5	61 761,89
f\ powyżej 12m-cy	0	0,00	0	0,00	1	9 115,96	2	49 225,55
OGÓŁEM	27	75 733,73	90	59 150,03	26	20 479,77	263	394 767,64

Załącznik nr 3

Fundusz remontowy na nieruchomościach

Fundusz remontowy na nieruchomościach za 01-12.2025r. w SM „SELFA”

Wyszczególnienie	Powierzchnia	B.O. 01.01.2025	Odpis 2025rok	Inne poza odpisem	Wydatki własna nieruchomość	Wydatki wspólne z nieruchomości	B.Z. 31.12.2025
Hrubieszowska 17 - 27	3 405,19	47 181,76	57 208,08	0,00	100 285,68	12 919,09	- 8 814,93
Hrubieszowska 29 - 25	2 739,60	3 896,53	61 366,40	250,00	16 844,21	10 198,39	38 470,33
Hrubieszowska 37 - 43	2 558,00	59 125,15	43 999,20	250,04	36 100,00	9 669,82	57 604,57
Hrubieszowska 45 - 49	6 693,75	7 338,24	120 486,48	1 209,60	111 370,98	24 825,69	-7 162,35
Hrubieszowska 16 - 28	7 094,64	-151 374,18	246 259,80	14 741,25	89 689,84	27 543,24	-7 606,21
Hrubieszowska 34 - 68	10 276,18	207 568,44	244 314,70	16 238,82	265 049,21	40 748,25	162 324,5
Hrubieszowska 51 - 55	3 456,05	84 543,50	80 413,12	0,00	114 860,45	12 444,35	37 651,82
Lubelska garaże 6 sztuk	116,40	4 944,52	1 746,00	0,00	9 547,72	357,08	-3 214,28
Lubelska garaże 7 sztuk	135,80	11 670,97	3 096,24	0,00	12 725,89	417,03	1 624,29
Hrubieszowska garaże 30 sztuk	467,00	706,72	11 955,20	0,00	6 119,82	1 432,80	5 109,30
OGÓLEM	36 942,61	275 601,65	870 845,22	32 689,71	762 593,80	140 555,74	275 987,04

Hrubieszowska 16-28	B.O. 01.01.2025	odpis i inne 01-12\2025	wydatki 01-12\2025	wydatki wspólne 01-12\2025	wydatki razem 01-12\2025	B.Z. 31.12.2025
Lokale mieszkalne	-39 429,07	192 329,16	70 734,66	23 136,50	93 871,16	59 028,93
Garaże podziemne	-111 487,83	60 010,17	16 422,11	3 535,70	19 957,81	-71 435,47
L.uż.własnościowe	-457,28	8 661,72	2 533,07	871,04	3 404,11	4 800,33
OGÓLEM	-151 374,18	261 001,05	89 689,84	27 543,24	117 233,08	-7 606,21

Hrubieszowska 34-68	B.O. 01.01.2025	odpis i inne 01-12\2025	wydatki 01-12\2025	wydatki wspólne 01-12\2025	wydatki razem 01-12\2025	B.Z. 31.12.2025
Lokale mieszkalne	178 893,73	221 026,06	201 454,84	35 330,06	236 784,90	163 134,89
Garaże podziemne Hr68g	16 745,97	22 808,64	41 547,43	2909,35	44 456,78	-4902,17
Garaże Hr60g (Hr 60-68)	3 995,70	7 245,60	6 394,39	996,79	7 391,18	3 850,12
L.uż.własnościowe	7 933,24	9 473,22	15 652,55	1 512,05	17 164,60	241,86
OGÓLEM	207 568,64	260 553,52	265 049,21	40 748,25	305 797,46	162 324,70

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” za rok obrotowy 2025

Hrubieszowska 51-55	B.O. 01.01.2025	odpis i inne 01-12\2025	wydatki 01-12\2025	wydatki wspólne 01-12\2025	wydatki razem 01-12\2025	B.Z. 31.12.2025
Lokale mieszkalne	63 486,49	60 915,88	94 546,07	10 251,37	104 797,44	19 604,93
Garaże i m.postojowe	21 057,01	19 497,24	20 314,38	2 192,98	22 507,36	18 046,89
OGÓŁEM	84 543,50	80 413,12	114 860,45	12 444,35	127 304,80	37 651,82

Załącznik nr 4

Fundusz wymiany urządzeń pomiarowych na nieruchomościach w SM SELFA w Szczecinie

Wyszczególnienie	B.O. 01.01.2025	Odpis 2025rok	Wydatki 2025rok	B.Z. 31.12.2025
Hrubieszowska 17 - 27	-9 456,05	6 368,64	2 106,00	-5 193,41
Hrubieszowska 29 - 25	-8 920,80	5 952,00	0,00	-2 968,80
Hrubieszowska 37 - 43	-6 958,22	4 761,60	745,20	-2 941,82
Hrubieszowska 45 - 49	-18 332,24	12 767,04	5 832,00	-11 397,20
Hrubieszowska 16 - 28	-14 603,68	9 810,32	745,20	-5 538,56
Hrubieszowska 34 - 68	-23 906,09	16 947,84	9 169,20	-16 127,45
Hrubieszowska 51 - 55	-2 230,20	1 696,32	1 749,60	-2 283,48
OGÓŁEM	-84 407,28	58 303,76	20 347,20	-46 450,72

Hrubieszowska 16-28	B.O. 01.01.2025r.	Odpis 2025r.	Wydatki 2025r.	B.Z. 31.12.2025r.
Lokale mieszkalne	-14 273,28	9 590,16	745,20	-5 428,32
Lokale użytkowe	-330,40	220,16	0,00	-110,24
OGÓŁEM	-14 603,68	9 810,32	745,20	-5 538,56

Hrubieszowska 34-68	B.O. 01.01.2025r.	Odpis 2025r.	Wydatki 2025r.	B.Z. 31.12.2025r.
Lokale mieszkalne	-23 327,89	16 576,32	9 169,20	-15 920,77
Lokale użytkowe	-578,20	371,52	0,00	-206,68
OGÓŁEM	-23 906,09	16 947,84	9 169,20	-16 127,45

Szczecin, dnia 20.03.2026 r.

sporządziła:

GLÓWNY KSIĘGOWY
SM SELFA
mgr Maria Komisarczyk

Zarząd

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Anna Rozwadowska
Data: 2026.03.24 14:50:16 CET



Signed by / Podpisano
przez:
Małgorzata Janina
Hryniewicz
Date / Data: 2026-03-24
14:51

