

Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie
z działalności za rok 2025r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” w Bukownie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 23 września 2003r. pod Nr KRS 0000173808 postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia XII Wydział Gospodarczy KRS w Krakowie.

Spółdzielnia w 2025r. działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 28 czerwca 2018r., który został znowelizowany przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 28 czerwca 2023r. oraz regulaminy wewnętrzne.

I Zarząd Spółdzielni

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz w następującym składzie:

Magdalena Izdebska – Prezes Zarządu,

Małgorzata Poczesna – Zastępca Prezesa Zarządu, Główny Księgowy.

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku Zarząd Spółdzielni odbył 13 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 16 uchwał, nie licząc postanowień nienumerowanych.

Głównymi tematami obrad Zarządu Spółdzielni w 2025 roku były:

- sprawy członkowskie, w tym nabycia członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie,
- sprawy mieszkaniowe związane z opłatami za lokale mieszkalne oraz zadłużeniem członków spółdzielni, w tym rozpatrywanie wniosków o rozłożenie zaległości na raty,
- koszty utrzymania, konserwacji oraz remontów zasobów mieszkaniowych,
- sprawy pracownicze związane m.in. z zatrudnieniem i rozwiązaniem stosunku pracy, organizacją zastępstw oraz zapewnieniem obsady dyżurów w związku z rotacją osób wykonujących te obowiązki,
- inne zagadnienia wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

II Nieruchomości spółdzielni

Spółdzielnia według stanu na dzień 31.12.2025 zarządzała zasobami własnymi i obcymi, w tym:

- ✓ 516 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 30 617,59 m², w tym:
 - 14 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 146 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 355 lokali – prawo odrębnej własności lokalu
 - 1 lokal – zajmowany bez tytułu prawnego
- ✓ 5 lokalami użytkowymi o powierzchni 272,00 m² w tym:
 - 1 lokal – prawo odrębnej własności,
 - 4 lokale – najem
- ✓ 237 garażami – w tym:
 - 193 garaże – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
 - 44 garaże – prawo odrębnej własności

W 2025r. Zarząd Spółdzielni przeniósł na członków odrębną własność 2 lokali mieszkalnych. Spółdzielnia w 2025r. kontynuowała sprawowanie funkcji zarządcy 29 wspólnot mieszkaniowych oraz zarządzała nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Bukowno.

Wynagrodzenie dla spółdzielni za 2025r. w kwocie 512 582,20 zł uzyskane w związku z pełnieniem funkcji zarządcy wspólnot oraz lokali gminnych jest przeznaczane na dofinansowanie bieżącej działalności spółdzielni i w efekcie w skali roku obniża koszty przypadające na lokal statystycznego członka zamieszkałego w zasobach spółdzielni o 993,37 zł rocznie.

III Członkowie spółdzielni

Na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia liczyła 791 członków. W porównaniu do roku poprzedniego liczba członków zmniejszyła się o 1 osobę.

IV Zaległości w opłatach i windykacja

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i użytkowanie lokali mieszkalnych wg. stanu na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 207 274,07 zł, a wskaźnik zadłużenia w opłatach w stosunku do naliczeń rocznych wyniósł 3,23 %.

Struktura zaległości w opłatach w stosunku do miesięcznych naliczeń czynszowych na dzień 31.12.2025r. przedstawia tabela nr 1:

Zaległości w należnościach do 1-3 miesiąca	108 563,91 zł
Zaległości w należnościach w przedziale 3-6 miesięcy	43 872,89 zł
Zaległości w należnościach w przedziale 6-12 miesięcy	12 863,09 zł
Powyżej 12 miesięcy	41 974,18 zł
Razem:	207 274,07 zł

W 2025 r. odnotowano wzrost liczby osób zalegających z opłatami czynszowymi do 3 miesięcy, przy jednoczesnym zmniejszeniu liczby osób posiadających zadłużenie przekraczające 3 miesiące. Większość zadłużeń do 3 miesięcy jest regulowana po wystosowaniu wezwania do zapłaty lub po kontakcie telefonicznym ze strony Spółdzielni.

W 2025 r. Spółdzielnia złożyła w sądzie 3 pozwy o wydanie nakazu zapłaty należności spółdzielni na łączną kwotę 34 613,32 tys. zł. oraz wszczęto na wniosek Spółdzielni 3 nowe egzekucje komornicze.

V Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2025 wyniosły 5 869 907,77 zł

w tym:

- eksploatacja - 1 333 447,41 zł
- centralne ogrzewania i CWU - 3 161 098,21 zł
- woda i odprowadzenie ścieków - 736 261,83 zł
- wywóz nieczystości - 448 490,00 zł
- gaz - 190 610,32 zł
- zł

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2025 wyniosły 5 441 917,29 zł

w tym:

- eksploatacja - 1 251 854,78 zł
- centralne ogrzewania i CWU - 2 853 519,59 zł
- woda i odprowadzenie ścieków - 717 558,92 zł
- wywóz nieczystości - 445 550,00 zł

– gaz

- 173 434,00 zł

Przychody z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej w 2025r. zamknęły się kwotą 516.230,95 zł w tym:

- 464 679,55 zł – zarządzanie 29 wspólnotami mieszkaniowymi
- 47 902,65 zł – zarządzanie nieruchomościami Gminy Bukowno
- 3 648,75 zł – pozostałe przychody finansowe

Średnia stawka eksploatacyjna na lokalach mieszkalnych z tytułu poniesionych kosztów pomniejszonych o przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych i Gminy Bukowno zamknęła się kwotą 3,40 zł/m² lokalu mieszkalnego.

VI Gospodarka funduszem remontowym

Średnia stawka odpisu na fundusz remontowy na nieruchomościach mieszkalnych w 2025r. wynosiła 2,4 zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego. Przychody, poniesione koszty oraz saldo funduszu na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela nr 2:

Lp.	Nieruchomość	odpis na fundusz remontowy		saldo roku ubiegłego	wynik
		poniesione koszty	naliczenie		
1	Szkolna 5	29 570,56	36 205,20	26 061,93	32 696,57
2	Szkolna 7	33 204,14	56 170,80	28 282,93	51 249,59
3	Szkolna 9	27 573,20	36 205,20	40 191,35	48 823,35
4	Niepodległości 1	49 461,55	115 854,00	127 294,81	193 687,26
5	Niepodległości 2	17 393,15	157 910,04	69 197,60	209 714,49
6	Niepodległości 3	8 475,04	55 731,36	-29 740,23	17 516,09
7	Niepodległości 4	70 509,71	74 149,20	122 682,21	126 321,70
8	Niepodległości 5	18 211,03	134 077,56	120 271,50	236 138,03
9	Niepodległości 6	15 675,91	34 588,80	-75,03	18 837,86
10	Niepodległości 7	12 712,22	34 588,80	14 020,24	35 896,82
11	Niepodległości 8	27 352,71	49 748,16	-20 496,76	1 898,69
12	Niepodległości 9	21 162,29	49 748,16	66 436,84	95 022,71
13	Niepodległości 10	7 202,67	49 748,16	18 209,62	60 755,11
	Razem	338 504,18	884 725,44	582 337,01	1 128 558,27

W roku 2025 wykonano poniżej wymienione prace remontowe w budynkach stanowiących zasób spółdzielni:

- Remont 23 balkonów w budynkach przy ul. Niepodległości 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10 oraz przy ul. Szkolnej 5, 7, 9, z częściowym przesunięciem realizacji na początek 2026 roku.
- Remont nawierzchni przed wejściem do wiatrołapów z montażem systemowych wycieraczek w budynkach przy ul. Szkolnej 5,7,9.
- Wymianę oświetlenia na klatkach schodowych w budynkach przy ul. Niepodległości 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 oraz przy ul. Szkolnej 5, 7, 9 na energooszczędne oświetlenie typu LED.
- Wymianę 40 szt. skrzynek gazowych w budynkach przy ul. Niepodległości 1–10, z częściowym przesunięciem realizacji na początek 2026 roku.

Ponadto, realizując wniosek złożony podczas Walnego Zgromadzenia Członków w 2024 roku, Spółdzielnia wykonała przebudowę schodów zewnętrznych terenowych przy ul. Szkolnej wraz z montażem poręczy, przełożeniem ciągów pieszko-jezdnych w miejscach zapadnięcia kostki oraz miejscową wymianą kostki na nową.

Z nadwyżki bilansowej za rok 2024 sfinansowano remont chodników przy budynkach ul. Niepodległości 6, 7 i 8 w Bukownie.

VII Zatrudnienie i fundusz płac

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2025 roku wyniosło 15,1 etatu z czego:

- 2 etaty – Zarząd,
- 4,33 etatu – pracownicy umysłowi,
- 8,77 etatu – pracownicy fizyczni.

Średnia płaca brutto w Spółdzielni w 2025r. wyniosła 6 223,25 zł.

VIII Bieżąca działalność spółdzielni

W 2025 roku w obszarze zatrudnienia w Spółdzielni nastąpiły zmiany organizacyjne. Od stycznia 2025 roku zmniejszono o 1 etat stan zatrudnienia pracowników biurowych spółdzielni, a realizację części obowiązków powierzono pozostałym pracownikom.

W trakcie roku nastąpiły kolejne zmiany na jednym ze stanowisk biurowych, gdzie dla zachowania ciągłości pracy Zarząd zdecydował o zatrudnieniu pracownika na zastępstwo.

Po zakończeniu okresu próbnego na etat został również zatrudniony pracownik odpowiedzialny za

utrzymanie i pielęgnację terenów zielonych. W 2025 roku odnotowano ponadto znaczną rotację osób pełniących dyżury awaryjne poza godzinami pracy Spółdzielni — osoby pełniące te obowiązki zmieniały się trzykrotnie.

Jednym z najważniejszych zagadnień poruszanych w 2025 roku była inicjatywa Gminy Bukowno dotycząca zakupu działki nr 1081 należącej do Spółdzielni z przeznaczeniem pod budownictwo wielorodzinne. Propozycja ta została przedstawiona Zarządowi Spółdzielni, a następnie omówiona podczas spotkania Burmistrza z mieszkańcami ul. Szkolnej. W związku ze sprzeciwem części mieszkańców, wyrażonym m.in. w formie petycji, do czasu rozstrzygnięcia przez Komisję Petycji, Skarg i Wniosków Urzędu Gminy Bukowo sprawa nie była dalej procedowana w 2025 roku.

Podsumowując efekty działalności Spółdzielni za 2025 rok, należy stwierdzić, że kondycja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” pozostaje dobra i nie występują zagrożenia dla jej prawidłowego funkcjonowania. Potwierdzeniem tego jest osiągnięty wynik finansowy – zysk netto, który wyniósł 124 382,51 zł.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz podjęcie stosownych uchwał.

Bukowno, maj 2026r.

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Małgorzata Poczesna

PRZEDS ZARZĄDU
Magdalena Izdebska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
" B U C Z Y N A "
32-332 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 32 642-15-81 fax. 32 642-15-65
NIP 637-010-20-61, REGON 001075891

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

DANE IDENTYFIKACYJNE					
Rodzaj jednostki		Nazwa pełna i identyfikator podatkowy			
Jednostka inna		SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "BUCZYNA" NIP: 6370102061, KRS: 0000173808			
SIEDZIBA					
Kod kraju	Miejscowo	Kod pocztowy	Ulica	Numer domu	
PL	BUKOWNO	32-332	NIEPODLEGŁO CI	1	
Województwo		Powiat	Gmina	Poczta	
MAŁOPOLSKIE		OLKUSKI	BUKOWNO		
FORMA PRAWNA	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA (KOD 40)				
PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNO CI JEDNOSTKI - KODY PKD					
6832Z	ZARZ DZANIE NIERUCHOMO CIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE				
KONTYNUACJA DZIAŁALNO CI					
Sprawozdanie finansowe zostało sporz dzone przy zało eniu kontynuowania działalno ci gospodarczej przez jednostk w daj cej si przewidzie przyszło ci Nie istniej okoliczno ci wskazuj ce na zagro enie kontynuowania przez ni działalno ci					
PRZYJ TE ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWO CI, W ZAKRESIE W JAKIM USTAWA POZOSTAWIA JEDNOSTCE PRAWO WYBORU, W TYM:					
METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (TAK E AMORTYZACJI)					
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZOSTAŁO PRZYGOTOWANE ZGODNIE Z ZAŁ. NR 1 USTAWY Z DNIA 29 WRZE NIA 1994 ROKU O RACHUNKOWO CI OBOWI ZUJ CYMI JEDNOSTKI KONTYNUUJ CE DZIAŁALNO .					
1. RODKI TRWAŁE ORAZ WARTO CI NIEMATERIALNE I PRAWNE: - WEDŁUG CEN NABYCIA ZMNIEJSZONYCH O ODPISY AMORTYZACYJNE LUB UMORZENIOWE,					
ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO					
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT A) JEDNOSTKA SPORZ DZA RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM.W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKA WYKAZUJE WYNIK FINANSOWY NETTO.					
ZASADY USTALENIA SPOSOBU SPORZ DZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO					
ZGODNIE Z USTAW O RACHUNKOWO CI Z DNIA 29.09.1994 Z PÓ NIEJSZYMI ZMIANAMI NA PODSTAWIE PROWADZONYCH W ROKU OBROTOWYM ZGODNIE Z DOKUMENTACJ PRZYJ TYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWO CI USTALON I WPROWADZON DO STOSOWANIA UCHWAŁ ZARZ DU NR 2/05/2014 Z DNIA 16-05-2014R					
rednioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust.1 pkt 4 UoR: 0.00 Sprawozdanie podlega wynikaj emu z przepisów prawa obowi zkowi badania przez biegłego rewidenta: NIE					

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień 31.12.2025	Kwota na dzień 31.12.2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
Aktywa razem	15 575 495,95	15 429 561,03	
A. Aktywa trwałe	2 852 712,52	3 023 282,04	
I. Wartości niematerialne i prawne	45 759,99	45 759,99	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartości firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne	45 759,99	45 759,99	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 806 952,53	2 977 522,05	
1. Rodziki trwałe	2 806 952,53	2 977 522,05	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	207 221,70	207 502,74	
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 569 658,64	2 726 520,58	
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 050,96	4 050,96	
d) rodziki transportu	11 701,01	21 967,11	
e) inne rodziki trwałe	14 320,22	17 480,66	
2. Rodziki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na rodziki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe			
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek			
IV. Inwestycje długoterminowe			
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe			
a) w jednostkach powiązanych			
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący rok obrotowy 2025	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
– 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			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			
B. Aktywa obrotowe	12 722 783,43	12 406 278,99	
I. Zapasy	10 702,41	9 147,03	
1. Materiały	10 702,41	9 147,03	
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy i usługi			
II. Należności krótkoterminowe	11 571 488,38	11 537 208,44	
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
– do 12 miesięcy			
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący rok obrotowy 2025	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
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	11 571 488,38	11 537 208,44	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	562 919,65	541 158,93	
– do 12 miesięcy	562 819,65	541 158,26	
– powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 986,28	10 067,18	
c) inne	11 001 582,45	10 985 982,33	
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe	299 203,78	280 558,84	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	299 203,78	280 558,84	
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	299 203,78	280 558,84	
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	299 203,78	280 558,84	
– inne środki pieniężne			
– inne aktywa pieniężne			

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień 31.12.2025	Kwota na dzień 31.12.2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	841 388,86	579 364,68	
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	129 589,35	161 250,33	
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	711 799,51	418 114,35	
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			
D. Udziały (akcje) własne			
Pasywa razem	15 575 495,95	15 429 561,03	
A. Kapitał (fundusz) własny	12 289 611,77	12 291 092,87	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	7 252 369,98	7 267 970,10	
Fundusz udziałowy	58 847,10	58 847,10	
Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 042 113,41	4 057 713,53	
Fundusz wkładów budowlanych	3 151 409,47	3 151 409,47	
Fundusz wkładów zaliczkowych			
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 909 622,86	4 909 622,86	
– nadwyżka wartości sprzedanych (wartość emisyjnej) nad wartość nominalną udziałów (akcji)			
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	3 236,42	3 236,42	
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
– na udziały (akcje) własne			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VI. Zysk (strata) netto	124 382,51	110 263,49	
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 285 884,18	3 138 468,16	
I. Rezerwy na zobowiązania			
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
– długoterminowa			

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący rok obrotowy 2025	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
– krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy			
– długoterminowe			
– krótkoterminowe			
II. Zobowiązania długoterminowe			
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek			
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 191 375,58	3 013 763,68	
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
– do 12 miesięcy			
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Zobowiązania 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. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 032 545,23	768 894,27	
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący rok obrotowy 2025	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	878 288,88	624 610,09	
– do 12 miesięcy	878 288,88	624 610,09	
– powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	85 816,25	86 238,52	
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne	68 440,10	58 045,66	
4. Fundusze specjalne	2 158 830,35	2 244 869,41	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	94 508,60	124 704,48	
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			
– długoterminowe	94 508,60	124 704,48	
– krótkoterminowe			
nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości			3 498,85

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień 31.12.2025	Kwota na dzień 31.12.2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 251 719,67	6 769 080,73	
– od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 543 419,01	6 350 966,38	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	708 300,66	418 114,35	
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów			
B. Koszty działalności operacyjnej	8 125 610,77	6 667 229,48	
I. Amortyzacja	15 286,16	19 105,26	
II. Zużycie materiałów i energii	4 809 540,54	4 126 624,58	
III. Usługi obce	460 655,60	244 538,85	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	146 964,33	138 636,22	
– podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	1 457 104,68	1 375 392,17	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	305 591,64	276 044,11	
– emerytalne	105 565,14	106 791,71	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	930 477,82	486 888,29	
VIII. Wartość sprzedanych towarów			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	126 108,90	101 851,25	
D. Pozostałe przychody operacyjne	12 419,08	15 236,46	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne	12 419,08	15 236,46	
E. Pozostałe koszty operacyjne	600,00	1 530,00	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne			

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień 31.12.2025	Kwota na dzień 31.12.2024	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy 2024
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	137 927,98	115 557,71	
G. Przychody finansowe	3 648,75	5 662,07	
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:	3 648,75	5 662,07	
– 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	5 845,22	1 789,29	
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			
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	135 731,51	119 430,49	
J. Podatek dochodowy	11 349,00	9 167,00	
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	124 382,51	110 263,49	

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

LP	Opis (dodatkowe informacje i objaśnienia)	Nazwa załączanego pliku
1	podatki	
2	informacja dodatkowa	inform.doc

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniaj wyłącznie jednostki zobowiązane.

Tytuł	Podstawa prawna Art Ust Pkt Lit	Wartość	Wartość liczona	z zysków kapitałowych	z innych różnic przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok					
Rok bieżący		124 282,51			
Rok poprzedni		110 263,49			
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujemy do powyższej					
Rok bieżący			7 368 641,75		7 368 641,75
Rok poprzedni			6 195 912,77		6 195 912,77
- Pozostałe (możliwość liczenia różnic o wartościach nie wyższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący			174 777,26		174 777,26
Rok poprzedni			175 952,14		175 952,14
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujemy do powyższej					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
- Pozostałe (możliwość liczenia różnic o wartościach nie wyższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujemy do powyższej					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
- Pozostałe (możliwość liczenia różnic o wartościach nie wyższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Tytuł	Podstawa prawna Art Ust Pkt Lit	Warto	Warto	Łączna	z zysków kapitałowych	z innych ról dochodów
Rok poprzedni						
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:						
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujcie się do powyższej						
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
- Pozostałe (możliwość podania różnic o wartościach nie wyższych niż 20.000 zł)						
Rok bieżący			48 678,36			48 678,36
Rok poprzedni			74 100,89			74 100,89
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:						
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujcie się do powyższej						
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
- Pozostałe (możliwość podania różnic o wartościach nie wyższych niż 20.000 zł)						
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:						
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujcie się do powyższej						
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
- Pozostałe (możliwość podania różnic o wartościach nie wyższych niż 20.000 zł)						
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:						
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujcie się do powyższej						
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:						
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujcie się do powyższej						
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
- Pozostałe (możliwość podania różnic o wartościach nie wyższych niż 20.000 zł)						

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2025-31.12.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Tytuł	Podstawa prawna		Wartość	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
	Art	Ust Pkt Lit				
Rok bieżący						
Rok poprzedni						
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
Rok bieżący			126 098,90			
Rok poprzedni			101 851,25			
K. Podatek dochodowy						
Rok bieżący			11 349,00			
Rok poprzedni			9 167,00			

Sporządził: Poczesna Małgorzata

Data sporządzenia: 31.03.2026 11:52

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Małgorzata Poczesna

PREZES ZARZĄDU
Magdalena Izdebska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUCZYNA"
32-332 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 6421-581, fax 6421-565
NIP 637-010-20-61, REGON 001075891

INFORMACJA DODATKOWA

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” w Bukowni ul. Niepodległości 1A.
Data pierwszej rejestracji – 16.10.1983r.
Organ Rejestrowy – Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie – XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – KRS 0000173808
Podstawowy przedmiot działalności - obsługa nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
 2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od.01.01.2025 r do 31.12.2025 r.
 3. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu przez jednostkę działalności w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia
- 4.1. Środki trwałe wg cen nabycia.

Amortyzacja

- a/** amortyzację w Spółdzielni nalicza się metodą liniową na podstawie planu amortyzacji,
- b/** składniki rzeczowego majątku trwałego o wartości jednostkowej od 1.000 do 10000,00zł amortyzuje się w 100% w miesiącu oddania do użytkowania,
- c/** składniki majątku trwałego poniżej 1000 zł traktuje się jako materiały i ich wartość w momencie wydania ich do użytkowania w pełnej wysokości zarachowuje się w koszty zużycia materiałów.
- d/** Spółdzielnia nie amortyzuje spółdzielczych budynków mieszkalnych.

Materiały:

- materiały prowadzone są :
- w księgowości - w ewidencji ilościowo – wartościowej,
- w magazynie - w ewidencji ilościowej.

Ewidencja materiałów prowadzona jest wg cen nabycia.

Należności i roszczenia wg wartości nominalnej

4.2. W 2024 roku nie wystąpiły zmiany metod księgowości i wyceny, które wywierają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

4.3. Nie wystąpiły zmiany w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, które by wywołały skutki finansowe na sytuację finansową i majątkową oraz rentowność Spółdzielni.

4.4. Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które nie były ujęte w bilansie i rachunku zysku i strat.

II .Dodatkowe informacje i objaśnienia.

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

1	Wyszczególnienie	Stan na początku roku 01.01.2025 r	Zmiany		Stan na koniec Roku 31.12.2025r
			Zwiększenie	Zmniejszenie	
2	3	4	5	6	
1.	Grunty własne	207502,74		281,04	207221,70
2.	Budynki i budowle A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie/ C/ wartość netto	9626040,06 6899519,48 2726520,58	156861,94	156861,94	9626040,06 7056381,42 2569658,64
3.	Urządzenia tech.i maszyny A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	149746,54 145695,58 4050,96			149746,54 145695,58 4050,96
4.	Środki transportu A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	86280,00 64312,89 21967,11	10266,10	10266,10	86280,00 74578,99 11701,01
5.	Pozostałe środki trwałe A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	71367,11 53886,45 17480,66	1230,00 4390,44	4390,44	72597,11 58276,89 14320,22
6	Środki trwałe w budowie				
7.	Razem środki trwałe A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	10341144,80 7363622,75 2977522,05	1230,00 171518,48 1230,00	281,04 171518,48	10342093,76 7535141,23 2806952,53
7	Wartości niemater. I prawne				
8.	A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	60207,35 14447,36 45759,99	1199,00 1199,00		60207,35 14447,36 45759,99

1.2. Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym w ilości 3,4024 ha

1,3 Spółdzielnia posiada środki trwałe na podstawie umowy- użyczenia

1,4 Nie dotyczy Spółdzielni

1,5 Nie dotyczy Spółdzielni

1.6. Stan funduszy w Spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	Fundusze	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
1.	Fundusz udziałowy	58847,10			58847,10
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	-162473,46	10681,29	10681,29	-162473,46
3.	Fundusz zasobowy	5072096,32			5072096,32
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3407609,53		15600,12	3392009,41
5.	Fundusz wkładów budowlanych	3151409,47			3151409,47
6.	Fundusz wkładów garażowych	650104,00	-		650104,00
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych				0,00
	RAZEM:	12177592,96	10681,29	26281,41	12161992,84

Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny przedstawia się następująco:

- fundusz z przeszacowania majątku w kwocie - 6177523,72zł
- pomniejsza fundusz z tytułu umorzeń zasobów - 6174996,60zł

1.7. Pozostawienie na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i kosztów do wykorzystania w 2026 roku.

1.8. W 2025 roku Spółdzielnia nie tworzyła rezerw na należności.

Stan rezerw na 01.01.2025r. 92 159,25zł

Zwiększenia (utworzenie) -

Zmniejszenia (rozwiązanie)

stan rezerw na 31.12.2025 r.

92.159,25zł..

Rezerwy te korygują stan należności w bilansie.

1.9. Spółdzielnia posiada zobowiązania w przedziale:

a/ do 1 roku,

Stan zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Ogółem	W okresie	W okresie	W okresie
			splaty	splaty	splaty
			Do 1 roku	Od 1 do 5 lat	Ponad 5 lat
1.	Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów A/ na początek roku B/ na koniec roku				
2.	Pozostałe zobowiązania A/ na początek roku B/ na koniec roku	768894,27 1032545,23	768894,27 1032545,23		

1.10. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczą nadwyżki przychodów nad kosztami w działalności i zasobów mieszkaniowych do wykorzystania w 2026 roku.

Przychody przyszłych okresów dotyczą odsetek, kosztów sądowych, które przewyższają wartość należności objęte pozwem sądowym

A/ Stan rozliczeń międzyokresowych na 01.01.2025 r. 124704,48zł

B/. Stan rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2025 r 94508,60zł

B/ Stan przychodów przyszłych okresów na 01.01.2025r 124704,48zł

Stan przychodów przyszłych okresów na 31.12.2025r. 94508,60zł

1.11 Zobowiązania długoterminowe – nie występują

1.12. Zobowiązania warunkowe w Spółdzielni nie wystąpi

III. Uzupełniające dane o przychodach i kosztach oraz wyniku finansowym.

1. Przychody ze sprzedaży dotyczą usług z działalności mieszkaniowej własnych zasobów mieszkaniowych

2. Nieplanowane odpisy amortyzacyjne w Spółdzielni nie wystąpiły.

3. Odpisy aktualizujące zapasy nie wystąpiły.

4. Działalność zaniechana nie wystąpiła.

5. Nie wystąpiły pozycje różniące wynik finansowy od podstawy opodatkowania.

6. Zyski nadzwyczajne w 2025r nie wystąpiły

7. Straty nadzwyczajne w 2025r. nie wystąpiły.

8. Podatek dochodowy w 2025r roku w Spółdzielni wystąpił.

Stan zatrudnienia w dniu 31-12-2025r 17 osób tj. 16,5 etatów

Bukowno, 31-03-2026r

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Małgorzata Poczesna

PREZES ZARZĄDU
Magdalena Izdebska
Magdalena Izdebska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUCZYNA"
32-332 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 6421-581, fax 6421-565
NIP 637-010-20-61, REGON 001075991