

**ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM,
O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI,
ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI**

Nagłówek sprawozdania finansowego

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2025-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2025-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2026-05-08
KodSprawozdania	SprFinJednostkaInnaWZłotych
WariantSprawozdania	2

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę	
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania	
NazwaFirmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa "STROP"
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania	
AdresPol	
Kraj	PL
Województwo	Mazowieckie
Powiat	WARSZAWSKI
Gmina	M.ST.WARSZAWA
Nazwa ulicy	Skierniewicka
Numer budynku	21
Nazwa miejscowości	WARSZAWA
Kod pocztowy	01-230
Forma prawna jednostki	
Wybór innej formy prawnej	1
Nazwa innej formy prawnej	Inna
Podstawowy przedmiot działalności jednostki	
Kod PKD 2025	6832B
Identyfikator podatkowy NIP	5250010812
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000135193
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
DataOd	2025-01-01
DataDo	2025-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: 1 - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; 2 - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	2
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: 1 - tak, 2 - nie	1

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: 1 - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; 2 - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności

1

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

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości stosując reguły cen nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych z uwzględnieniem ekonomicznej użyteczności środka w powiązaniu ze sposobem jego eksploatacji.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.

Materiały wycenia się stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia. Wyroby gotowe zostały wycenione na poziomie kosztu wytworzenia.

Należności wyceniono w kwocie wymagalnej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności, tj. z uwzględnieniem odpisów aktualizujących. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za lokal do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych natomiast tworzy się je na należności co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej.

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni.

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne wycenia się w wartości nominalnej.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Niewykorzystane środki (lub ich niedobór) przechodzą do rozliczenia w roku następnym.

Spółdzielnia w roku 2025 kontynuuje rezerwę na odprawy emerytalne pomimo, iż wartość tej rezerwy nie wykazuje istotności bilansowej i nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółdzielnia rozwiązała rezerwę na skutki postępowania sądowego - spór z firmą CEKOM sp. z o.o. - Spółdzielnia otrzymała niekorzystny wyrok w Sądzie II instancji - wypłaciła zasądzone kwoty, jednocześnie złożyła skargę kasacyjną. Utworzono rezerwę związaną z działalnością Spółdzielni i badaniem Bilansu za rok 2025 oraz rozpoczętym w roku 2025 badaniem lustracyjnym.

W trakcie roku 2025 częściowo rozwiązano rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne, na koniec roku ponownie oszacowano jej wartość i uzupełniono do wyliczonej wysokości.

ustalenia wyniku finansowego

Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonano zgodnie z wariantem 2 stanowiska KSR.

Spółdzielnia w roku 2025 kontynuowała rezerwę na odprawy emerytalne, pomimo iż wartość tej rezerwy nie wykazuje istotności bilansowej. Wysokość tych świadczeń nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z utworzonymi rezerwami.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W Spółdzielni przedmiotowe sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności w niezmiennym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie istnieją znane jednostce okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

Sprawozdanie finansowe sporządzone za powyższy okres, nie zawiera żadnych metod i rozliczeń połączenia spółdzielni, z uwagi na brak takiego zdarzenia.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2021 poz. 217)

pozostałe

W skład Spółdzielni nie wchodzi żadne samodzielne jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe.

Sprawozdanie finansowe obejmuje :

- bilans wg załącznika nr 1 ustawy o rachunkowości
- rachunek zysków i strat w postaci porównawczej w wersji 2 zgodnie ze stanowiskiem KSR
- informację dodatkową i objaśnienia ,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR 43

Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązкови badania przez biegłego rewidenta: 1 - tak, 2 - nie 1

Bilans

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	236 399 776,82	241 664 538,13	
Aktywa trwałe	200 088 436,44	206 625 883,66	
Wartości niematerialne i prawne	171 635,29	183 112,83	
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	
Wartość firmy	0,00	0,00	
Inne wartości niematerialne i prawne	171 635,29	183 112,83	
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
Rzeczowe aktywa trwałe	196 566 963,76	203 082 831,83	
Środki trwałe	196 545 963,76	203 061 831,83	
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 369 087,17	22 285 512,03	
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	174 019 488,49	180 546 287,16	
urządzenia techniczne i maszyny	111 026,76	145 622,45	
środki transportu	36 201,73	61 755,90	
inne środki trwałe	10 159,61	22 654,29	
Środki trwałe w budowie	21 000,00	21 000,00	
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
Należności długoterminowe	0,00	0,00	
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	
Inwestycje długoterminowe	16 336,00	16 336,00	
Nieruchomości	0,00	0,00	
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	16 336,00	
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
– udziały lub akcje	0,00	0,00	
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
– udziały lub akcje	0,00	0,00	
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
w pozostałych jednostkach	16 336,00	16 336,00	
– udziały lub akcje	16 336,00	16 336,00	
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 333 501,39	3 343 603,00	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 427,00	33 290,00	
Inne rozliczenia międzyokresowe	3 319 074,39	3 310 313,00	
Aktywa obrotowe	36 295 577,55	35 022 891,64	
Zapasy	495 000,00	495 000,00	
Materiały	0,00	0,00	
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	
Produkty gotowe	495 000,00	495 000,00	
Towary	0,00	0,00	
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	
Należności krótkoterminowe	1 647 749,22	1 800 820,59	
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
inne	0,00	0,00	
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
inne	0,00	0,00	
Należności od pozostałych jednostek	1 647 749,22	1 800 820,59	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 495 610,11	1 629 111,64	
– do 12 miesięcy	177 447,16	167 442,17	
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
- od osób uprawnionych	1 318 162,95	1 461 669,47	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	93 355,14	98 600,88	
inne	47 205,56	11 938,94	
dochodzone na drodze sądowej	11 578,41	61 169,13	
Inwestycje krótkoterminowe	30 137 081,43	27 299 495,85	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	30 137 081,43	27 299 495,85	
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
– udziały lub akcje	0,00	0,00	
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	
– udziały lub akcje	0,00	0,00	
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30 137 081,43	27 299 495,85	
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 526 412,45	2 982 495,85	
– inne środki pieniężne	26 610 668,98	24 317 000,00	
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 015 746,90	5 427 575,20	
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości	32 496,33	54 402,00	0,00
2. Saldo winien funduszu remontowego nieruchomości (krótkoterminowe)	3 507 632,44	4 973 478,01	0,00
3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	475 618,13	399 695,19	0,00
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	15 762,83	15 762,83	
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	
Pasywa razem	236 399 776,82	241 664 538,13	
Kapitał (fundusz) własny	186 045 162,41	191 329 293,48	
Kapitał (fundusz) podstawowy	178 890 825,57	185 318 310,13	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
1. Fundusz udziałowy	119 207,65	119 307,65	0,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	434 243,14	186 985,36	0,00
3. Fundusz zasobów mieszkaniowych	6 397 603,06	6 738 924,95	0,00
4. Fundusz wkładów budowlanych	171 939 771,72	178 273 092,17	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	3 398 716,22	3 409 830,99	
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	
Zysk (strata) netto	3 755 620,62	2 601 152,36	
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	50 354 614,41	50 335 244,65	
Rezerwy na zobowiązania	265 534,36	376 861,75	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 144,00	6 956,00	
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	130 259,03	146 885,90	
– długoterminowa	102 979,36	84 678,68	
– krótkoterminowa	27 279,67	62 207,22	
Pozostałe rezerwy	131 131,33	223 019,85	
– długoterminowe	3 944,92	17 585,94	
– krótkoterminowe	127 186,41	205 433,91	
Zobowiązania długoterminowe	21 819 082,60	23 308 520,68	
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
Wobec pozostałych jednostek	21 819 082,60	23 308 520,68	
kredyty i pożyczki	3 169 167,88	4 517 629,65	
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	
inne	18 649 914,72	18 790 891,03	
Zobowiązania krótkoterminowe	23 018 145,18	21 875 217,64	
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
inne	0,00	0,00	
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
inne	0,00	0,00	
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10 525 336,97	10 191 024,11	
kredyty i pożyczki	563 561,16	683 383,24	
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 349 013,55	7 791 351,16	
– do 12 miesięcy	8 349 013,55	7 791 351,16	
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	101 250,00	0,00	
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	596 442,96	546 121,02	
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	
inne	915 069,30	1 170 168,69	
Fundusze specjalne	12 492 808,21	11 684 193,53	
a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	91 207,75	51 233,20	0,00
b) Fundusz Remontowy	11 674 173,60	10 684 060,97	0,00
c) Fundusz Wsparcia	727 426,86	948 899,36	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	5 251 852,27	4 774 644,58	
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 366 443,84	2 050 370,02	
– długoterminowe	127 088,95	102 952,82	
– krótkoterminowe	2 239 354,89	1 947 417,20	
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 885 408,43	2 724 274,56	0,00

Rachunek zysków i strat

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	47 692 318,06	46 035 927,44	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 597 641,10	45 972 989,11	
- w tym : z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	45 169 664,40	43 637 025,63	0,00
- z działalności własnej	2 427 976,70	2 335 963,48	0,00
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	70 059,36	62 938,33	
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	24 617,60	0,00	
Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00	
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	47 209 395,13	44 763 844,99	
Amortyzacja	157 987,73	139 267,91	
Zużycie materiałów i energii	19 942 179,86	18 235 744,04	
Usługi obce	10 808 900,76	10 588 440,37	
Podatki i opłaty, w tym:	1 408 895,90	1 593 454,24	
- podatek akcyzowy	0,00	0,00	
Wynagrodzenia	4 698 774,69	4 421 740,18	
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	961 004,04	998 097,46	
- emerytalne	720 497,83	710 889,64	
Pozostałe koszty rodzajowe	9 231 652,15	8 787 100,79	
Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00	
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	47 114 718,17	44 700 906,66	0,00
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	46 153 958,76	43 805 457,57	0,00
b) z działalności własnej	960 759,41	895 449,09	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	482 922,93	1 272 082,45	
Pozostałe przychody operacyjne	2 109 127,98	1 101 525,18	
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 705 482,39	657 628,60	
Dotacje	0,00	0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	60 555,99	29 794,15	
Inne przychody operacyjne	343 089,60	414 102,43	
Pozostałe koszty operacyjne	449 713,88	569 639,66	
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	171 916,83	382 071,37	
Inne koszty operacyjne	277 797,05	187 568,29	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 142 337,03	1 803 967,97	
Przychody finansowe	1 094 570,97	1 074 710,70	
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
Odsetki, w tym:	1 094 570,97	1 074 710,70	
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	
Inne	0,00	0,00	
Koszty finansowe	46 083,74	864,25	
Odsetki, w tym:	46 083,74	864,25	
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	
Inne	0,00	0,00	
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	3 190 824,26	2 877 814,42	
Podatek dochodowy	419 498,00	445 094,00	
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-984 294,36	-168 431,94	
1. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	0,00	0,00	0,00
2. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	984 294,36	168 431,94	0,00
Zysk (strata) netto (I-J-K)	3 755 620,62	2 601 152,36	

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
--	--	--	--

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	191 329 293,48	199 072 447,23	
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	
– korekty błędów	0,00	0,00	
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	191 329 293,48	199 072 447,23	
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	185 318 310,13	193 517 984,28	
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-6 427 484,56	-8 199 674,15	
zwiększenie (z tytułu)	55 060,04	86 320,04	
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	
zmniejszenie (z tytułu)	6 482 544,60	8 285 994,19	
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	178 890 825,57	185 318 310,13	
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	3 409 830,99	3 308 655,76	
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-11 114,77	101 175,23	
zwiększenie (z tytułu)	0,00	112 290,00	
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	
zmniejszenie (z tytułu)	11 114,77	11 114,77	
– pokrycia straty	0,00	0,00	
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	3 398 716,22	3 409 830,99	
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00	
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 601 152,36	2 245 807,19	
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 601 152,36	2 245 807,19	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	
– korekty błędów	0,00	0,00	
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 601 152,36	2 245 807,19	
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	
zmniejszenie (z tytułu)	2 601 152,36	2 245 807,19	
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	
– korekty błędów	0,00	0,00	
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	
Wynik netto	3 755 620,62	2 601 152,36	
zysk netto	3 755 620,62	2 601 152,36	
strata netto	0,00	0,00	
odpisy z zysku	0,00	0,00	
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	186 045 162,41	191 329 293,48	
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	184 810 532,35	190 161 959,58	

Rachunek przepływów pieniężnych

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) netto	3 755 620,62	2 601 152,36	
Korekty razem	-1 559 687,40	646 377,48	
Amortyzacja	157 987,73	139 267,91	
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 094 262,14	-1 074 710,70	
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 705 482,39	0,00	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Zmiana stanu rezerw	-111 327,39	-33 708,22	
Zmiana stanu zapasów	0,00	82 492,80	
Zmiana stanu należności	153 071,37	109 010,26	
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	302 670,45	371 400,44	
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	731 803,70	2 042 962,65	
Inne korekty	5 851,27	-990 337,66	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 195 933,22	3 247 529,84	
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	2 799 744,53	1 566 081,61	
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 705 482,39	1 878,60	
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	655 750,00	
Z aktywów finansowych, w tym:	1 094 262,14	908 453,01	
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
w pozostałych jednostkach	1 094 262,14	908 453,01	
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00	
– odsetki	1 094 262,14	908 453,01	
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	
Wydatki	369 065,64	107 809,44	
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	369 065,64	107 809,44	
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	2 430 678,89	1 458 272,17	
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy	55 000,04	182 813,48	
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	55 000,04	70 668,89	
Kredyty i pożyczki	0,00	27 854,00	
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	
Inne wpływy finansowe	0,00	84 290,59	
Wydatki	1 844 026,57	1 960 311,95	
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	
Spląty kredytów i pożyczek	1 468 283,85	1 386 045,39	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	73 329,14	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	
Odsetki	375 742,72	490 937,42	
Inne wydatki finansowe	0,00	10 000,00	
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-1 789 026,53	-1 777 498,47	
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	2 837 585,58	2 928 303,54	
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 837 585,58	2 928 303,54	
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	
Środki pieniężne na początek okresu	27 299 495,85	24 371 192,31	
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	30 137 081,43	27 299 495,85	

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
– o ograniczonej możliwości dysponowania	66 119,25	55 846,61	

Dodatkowe informacje i objaśnienia

	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z Innych źródeł przychodów
Dodatkowe informacje i objaśnienia			
Opis	Informacja dodatkowa w załączeniu		
Załączony plik	Informacja_dodatkowa_2025.pdf		
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.			
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	3 190 824,26	0,00	0,00
Rok poprzedni	2 877 814,42		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem /stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00
Rok poprzedni	0,00		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	397 004,30	0,00	0,00
Rok poprzedni	50 183,02		
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	-694 283,00	0,00	0,00
Rok poprzedni	33 280,73		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem /stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	270 756,81	0,00	0,00
Rok poprzedni	471 675,89		

	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	100 050,35	0,00	0,00
Rok poprzedni	115 666,60		
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	208 565,74	0,00	0,00
Rok poprzedni	171 036,90		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00
Rok poprzedni	0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	138 374,31	0,00	0,00
Rok poprzedni	872 828,10		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 123 404,07	0,00	0,00
Rok poprzedni	2 404 389,62		
K. Podatek dochodowy	403 446,77	0,00	0,00
Rok poprzedni	456 834,03		

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025

I

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych:

a) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wartość początkowa :

Lp	Treść	BO 01.01.2025r.	Zwiększenia z tytułu nabycia, aktualizacji, przemieszczenia inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji przemieszczenia inne	BZ 31.12.2025r.
I.	Wartości niematerialne i prawne	391 491,22	30 740,37	0,00	422 231,59
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	391 491,22	30 740,37	0,00	422 231,59
1.	Środki trwałe	320 924 702,69	493 864,87	3 769 159,86	317 649 407,70
a)	grunty własne	17 299 242,36	412 200,07	277 584,93	17 433 857,50
b)	grunty w użytkowaniu wieczystym	5 246 476,48	0,00	51 040,00	5 195 436,48
c)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	296 944 634,82	29 284,00	3 348 202,66	293 625 716,16
d)	urządzenia techniczne i maszyny	812 059,97	50 366,64	65 606,42	796 820,19
e)	środki transportu	178 979,56	0,00	0,00	178 979,56
f)	inne środki trwałe	443 309,50	2 014,16	26 725,85	418 597,81

Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w roku 2025 wyniosły 524.605,24 zł z czego nakłady na grunty własne wyniosły 412.200,07 zł. Wzrost wartości gruntów własnych związany był ze wzrostem na niektórych nieruchomościach opłaty przekształceniowej (która stanowi cenę zakupu), o współczynnik inflacji liczony od roku 2019. W roku ubiegłym nie było nakładów na ochronę środowiska.

W roku 2026 Spółdzielnia planuje nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 650.000 zł, w tym 500.000 na wzrost opłaty przekształceniowej dla pozostałych nieruchomości. Nakładów na ochronę środowiska Spółdzielnia nie planuje

b) umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych :

Lp	Treść	Dotychczasowe umorzenie na początek roku	Zwiększenia z tytułu : -umorzeń, -aktualizacji, - przemieszczenia, i inne	Zmniejszenia z tytułu: -sprzedaży, - aktualizacji, - przemieszczenia i inne	Stan na koniec roku 2025
I.	Wartości niematerialne i prawne	208 378,39	42 217,91	0,00	250 596,30
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	208 378,39	42 217,91	0,00	250 596,30
1.	Środki trwałe	117 862 870,86	4 668 879,29	1 428 306,21	121 103 443,94
a)	grunty	260 206,81	0,00	0,00	260 206,81
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	116 398 347,66	4 543 853,95	1 335 973,94	119 606 227,67
c)	urządzenia techniczne i maszyny	666 437,52	84 962,33	65 606,42	685 793,43
d)	środki transportu	117 223,66	25 554,17	0,00	142 777,83
e)	inne środki trwałe	420 655,21	14 508,84	26 725,85	408 438,20

c) długoterminowe aktywa (inwestycje) finansowe :

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu : nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na koniec roku 2025
	Inwestycje długoterminowe	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
	- udziały lub akcje	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółdzielnia posiada udziały w : T.U.Uniqa, sp z o.o STROP NIERUCHOMOŚCI,
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

2 .Zmiany w środkach trwałych w budowie w roku obrotowym :

Lp	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia Odsetki do lokat i inne	Rozliczenie/ spisane inwestycje	Stan na koniec roku 2025
1	Skłerniewicka- garaż	21 000,00	0,00			21 000,00
	Razem	21 000,00	0,00	0,00	0,00	21 000,00

3. Zmiany należności długoterminowych w roku :

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu -naliczonych odsetek -Inne	Zmniejszenia z tytułu: - spłaty odsetek - aułowania odsetek - inne	Stan na koniec roku 2025
	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość :

Lp	Położenie działki	Pow.działki na 31.12.2025	Stan na początek roku	Zwiększenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Zmniejszenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Stan na koniec roku
1	Samolotowa-Parking,Hydrofornia	3 901,00	895 280,41	0,00	0,00	895 280,41
2	ul. Wolność, Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	5 630,00	1 747 159,59	0,00	0,00	1 747 159,59
3	Plócka 15abc (dz.ew. 29/2 i 29/3)	116,00	51 040,00	0,00	51 040,00	0,00
4	Wolność 3a	718,53	2 004 033,22	0,00	0,00	2 004 033,22
5	Kacza - ulica	2 876,00	502 149,60	0,00	0,00	502 149,60
6	Bellottiego 5A	164,16	41 593,66	0,00	0,00	41 593,66
7	Agawy 8 (dz.ew. 121)	15,00	5 220,00	0,00	0,00	5 220,00
8	Razem	17 958,94	5 246 476,48	0,00	51 040,00	5 195 436,48

Dla nieruchomości Plócka 15ABC, Spółdzielnia w roku 2025 otrzymała zaświadczenie o przekształceniu działek w prawo własności.

4.1 Umożnienie gruntu będącego w wieczystej dzierżawie

Lp	Położenie działki	Umożnienie na koniec roku 2025
1	Samolotowa - Parking,Hydrofornia	80 575,26
2	Ul Wolność, Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	131 036,96
3	Wolność 3a	7 813,87
4	Kacza - ulica	37 661,20
5	Bellottiego 5A	3 119,52
6	Razem	260 206,81

4.2 Wartość gruntów przekształconych we własność w latach 2019-2025

Lp	Położenie działki	Stan na początek roku	Zwiększenie wartości	Zmniejszenie wartości	Stan na koniec roku
1	Schroegeera 85	4 447,58	0,00	644,94	3 802,64
2	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	239 196,87	80 099,80	1 038,32	318 258,35
3	Chmielna 104	197 022,94	2 004,30	0,00	199 027,24
4	Al.Jerozolimskie 157	4 703,32	0,00	0,00	4 703,32
5	Rozbrat	362 282,97	0,00	1 168,21	361 114,76
6	Ekologiczna	558 829,08	227 092,80	0,00	785 921,88
7	Agawy	12 254,12	0,00	0,00	12 254,12
8	Płocka 15abc	594 737,77	0,00	0,00	594 737,77
9	Płocka 15abc dz.29/2 i 29/3	0,00	2 126,86	0,00	2 126,86
10	Żelazna 76, 76a	420 093,63	0,00	0,00	420 093,63
11	os. Samolotowa	98 195,14	0,00	72 801,88	25 393,26
12	Skierniewicka 21	1 734 870,01	98 745,87	9 817,17	1 823 798,71
13	Bryłowska 35	223 630,25	220,80	271,40	223 579,65
14	Bellottiego 1	2 439 029,37	1 836,96	899,91	2 439 966,42
15	Bellottiego 3b	112 918,26	0,00	59,69	112 858,57
16	Wolność 6	77 069,54	0,00	309,74	76 759,80
17	Dzielną 21	277 091,36	72,68	13 197,69	263 966,35
18	Nasielska 30	1 938,38	0,00	0,00	1 938,38
19	Bellottiego 3	830,14	0,00	67,95	762,19
20	Kacza I (Kacza4, 6, 8; Wolność 5,7)	2 406 666,25	0,00	0,00	2 406 666,25
21	Żytnia 13, 15	5 906 087,43	0,00	120,17	5 905 967,26
22	Kacza II	884 760,15	0,00	170 165,47	714 594,68
23	Płocka 17	727 762,95	0,00	7 022,39	720 740,56
24	Bellottiego 5	14 824,85	0,00	0,00	14 824,85
25	Razem	17 299 242,36	412 200,07	277 584,93	17 433 857,50

5. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego):

Lp	Treść	Wartość kapitału
1	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	119 207,65
2	FUNDUSZ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	6 397 603,06
3	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	171 939 771,72
4	FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	434 243,14
	KAPITAŁ (fundusz) PODSTAWOWY	178 890 825,57

6. Informacja o odpisach aktualizujących należności :

Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zmniejszenia	Zwiększenia	Wartość na koniec roku
1	Należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności kwestionowane przez dłużników	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności przeterminowane lub nie - o znacznym stopniu nieściągalności	872 544,76	60 555,99	185 104,55	997 093,32
	Ogółem odpisy aktualizujące	872 544,76	60 555,99	185 104,55	997 093,32

7. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu :

Lp	Wyszczególnienie wg bilansu	Okres spłaty			
		do roku	do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	1 597 358,28	1 566 747,70	18 664 976,62
a)	kredyty bankowe	0,00	1 187 684,04	1 147 073,46	834 410,38
b)	pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		409 674,24	409 674,24	17 830 566,24

Zobowiązania długoterminowe -remontowe- zabezpieczenie blokada środków pieniężnych, cesja ubezpieczenia, wpływy na fundusz remontowy nieruchomości, weksel wraz z deklaracją

Pozostałe zobowiązania- zobowiązanie do m.st. Warszawy z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu. Dotyczy lokali użytkowych - 99lat,

Kredyty remontowe pozostające w spłacie (kapitał)

Lp	Nieruchomość	Kredyt remontowy do spłaty(kapitał) na 31.12.2025
2	Bellottiego 3b	37 881,49
3	Osiedle Samolotowa	645 376,37
5	Skierniewicka 21	421 365,09
6	Ekologiczna	1 352 699,60
8	Wolność 6	1 275 406,49
9	Razem	3 732 729,04

8. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

8.1

Lp	Wyszczególnienie	Stan na	
		początek roku	koniec roku 2025
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym :	6 440 858,58	4 015 746,90
a)	ubezpieczenie samochodu	1 483,36	1 092,84
b)	ubezpieczenie majątkowe	0,00	76 440,12
c)	prenumeraty	0,00	2 545,15
d)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	54 402,00	32 496,33
e)	koszty remontów	4 973 478,01	3 507 632,44
e)	roczny abonament- antywirus, certyfikat ZUS,roczny abonament-LEX- opłacony na 36 miesięcy	34 177,18	29 135,42
f)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w roku 2025)	36 653,34	36 484,39
g)	Oplata za wieczyste użytkowanie wpłacona do Urzędu rozliczana z opłatą przekształceniową SM czeka na rozliczenie wniesionej opłaty z Urzędem Dzielnicy Wola	327 381,31	329 920,21
2	Aktywa z tytułu odroczonego PDOP	33 290,00	14 427,00
3	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w następnych latach)	3 346 966,34	3 355 558,78

AD.3. VAT naliczony od opłaty przekształceniowej będzie ulegał corocznemu zmniejszeniu oraz będzie się zmniejszał z chwilą wyodrębniania się lokali użytkowych, będzie się zwiększał w sytuacji aktualizacji opłaty przekształceniowej .

4	Przychody podlegające rozliczeniu w czasie w tym:	4 677 843,14	5 130 914,70
a)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	2 724 274,56	2 885 408,43
b)	opłata za wieczyste użytkowanie gruntów -2025	29 725,96	53 333,83
c)	opłata przekształceniowa-grunty	1 917 893,78	2 186 223,60
d)	kary umowne	5 948,84	5 948,84
5	Inne rozliczenia długoterminowe	96 801,44	120 937,57

8,2 Ujemny fundusz remontowy stan na 31.12.2025

Lp	Nieruchomość	Kwota
1	Ekologiczna	1 134 343,15
2	Narwik/Górczewska	497 638,90
3	Jugosławińska 8	188 107,38
4	Jugosławińska 10	132 420,23
5	Samolotowa 1	57 249,31
6	Skierniewicka	210 097,07
7	Wolność 6	1 287 776,40
	Razem	3 507 632,44

**8.3 Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości art. 4 ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych**

Lp	Nieruchomość	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	
		ujemny	dodatni
1	AGAWY		52 813,13
2	ALEJE JEROZOLIMSKIE		59 290,60
3	BELLOTTIEGO 1		65 180,73
4	BELLOTTIEGO 3		26 209,50
5	BELLOTTIEGO 3B		74 841,43
6	BELLOTTIEGO 5		71 410,16
7	BELLOTTIEGO 5A		19 906,60
8	BRYLOWSKA		40 291,78
9	CHMIELNA		50 835,04
10	DEOTYMY		61 954,72
11	DZIELNA		69 849,88
12	EKOLOGICZNA		90 185,84
13	KACZA I		219 871,18
14	KACZA II		130 136,34
15	NARWIK - GÓRCZEWSKA		44 461,87
16	NASIELSKA		45 203,52
17	PŁOCKA 15		672 270,96
18	PŁOCKA 17		168 122,20
19	ROZBRAT	-9 958,88	0,00
20	SAMOLOTOWA		173 785,47
21	SCHROEGERA		23 958,12
22	SKIERNIEWICKA 21		206 029,57
23	SKIERNIEWICKA - PARKING	-22 537,45	0,00
24	SZELIGOWSKA		146 024,15
25	WOLNOŚĆ 3A		77 294,07
26	WOLNOŚĆ 6		79 427,96
27	ŻELAZNA		63 852,96
28	ŻYTANIA		152 200,65
	Razem	-32 496,33	2 885 408,43

Prezentowane powyżej wyniki uwzględniają pożytki wypracowane na nieruchomościach za rok 2024, oraz wynik na wszystkich opłatach wnoszonych do Spółdzielni, w tym opłat za media, które podlegają cyklicznym rozliczeniom.

9. Zmiany należności według okresów wymagalności w ciągu roku :

Lp	Należności	OKRES WYMAGALNOŚCI									
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
		początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku		
	Należności krótkoterminowe										
1.	Wobec jednostek powiązanych :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
a)	z tytułu dostaw i usług		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
b)	Inne		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek :	1 552 177,74	1 434 360,39	248 642,85	213 388,83	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
a)	z tytułu dostaw i usług w tym:	1 381 518,79	1 294 261,28	247 592,85	201 348,83	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	należności od osób uprawnionych	963 055,90	839 059,64	229 990,92	160 398,87	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	98 600,88	93 355,14	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
c)	Inne	10 888,94	35 165,56	1 050,00	12 040,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	61 169,13	11 578,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Należności pozostałe rozliczane w czasie	364 034,65	366 404,60	74 348,54	73 095,26	74 054,70	73 095,26	3 161 909,76	3 172 883,87		
a)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w następnych latach)	36 653,34	36 484,39	74 348,54	73 095,26	74 054,70	73 095,26	3 161 909,76	3 172 883,87		
b)	Opłata za wyczyste użytkowanie wypłacana do Urzędu w 2019 do rozliczenia z opłatą przekształceniową - oczekujemy na zwrot z Urzędu	327 381,31	329 920,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	RAZEM	1 916 212,39	1 800 764,99	322 991,39	286 484,09	74 054,70	73 095,26	3 161 909,76	3 172 883,87		

10. Zysk netto za rok obrotowy 2025 wynikający z pozostałej działalności operacyjnej , działalności finansowej, administrowania zasobami obcymi, oraz z przychodów i pożytków z nieruchomości w kwocie 3.755.620,62 zł rozliczyć następująco :

- kwotę netto z tytułu pożytków poszczególnych nieruchomości wysokości 1. 234.630,06zł przeznaczyć na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w roku 2026 na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 665. 361,65 zł z tytułu sprzedaży lokalu funkcyjnego na Osiedlu Samolotowa przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego Osiedla Samolotowa w proporcji do pum każdego z budynków wchodzących w skład Osiedla

- / kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 637.409,70 złotych z tytułu sprzedaży lokalu funkcyjnego w budynku przy ul Dzielnej 21 przeznaczyć, zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego zgodnie z udziałem w sprzedanym lokalu: dla nieruchomości Dzielna 21 kwotę 407.942,21 zł, dla nieruchomości Wolność 6 kwotę 229.467,49 zł.

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 373.839,09 zł z tytułu sprzedaży działki gruntu położonej przy ul Płockiej 15 przeznaczyć, zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego Osiedla Płocka 15

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 81.000 zł, uzyskaną od podmiotu zewnętrznego z przeznaczeniem na remonty Osiedla Płocka 17, przeznaczyć, zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego Osiedla Płocka 17

- / kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 49.934,31 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul Deotymy 43a przez STOEN Operator (wygrana sprawa sądowa) przeznaczyć, zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego Osiedla Deotymy

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 51.150 zł z tytułu uzyskania odsetek z lokat bankowych środków Funduszu Wsparcia przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Uchwałą nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia na zasilenie Funduszu Wsparcia

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 75.000 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rozwój systemu informatycznego oraz platformy do kontaktów z mieszkańcami oraz dostosowanie stanowisk pracy do wymogów BHP

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 25.000 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

- / kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 52.295,81 zł przeznaczyć, zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie Fundusz Wsparcia

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 510.000 zł przeznaczyć, zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych Osiedli wg pum.

10.1. Pożytki i przychody z nieruchomości

Lp	Nieruchomość	Dochód	Podatek	Zysk netto
1	BELLOTTIEGO 1	46 838,30	3 844,00	42 994,30
2	BELLOTTIEGO 3	3 546,14	353,00	3 193,14
3	BELLOTTIEGO 3B	30 415,62	1 656,00	28 759,62
4	BELLOTTIEGO 5A	42 724,62	8 162,00	34 562,62
5	BRYLOWSKA	628,41	0,00	628,41
6	CHMIELNA	3 031,87	324,00	2 707,87
7	DEOTYMY	9 164,07	0,00	9 164,07
8	DZIELNA	152 424,59	23 737,00	128 687,59
9	EKOLOGICZNA	4 340,69	656,00	3 684,69
10	KACZA I	126 096,73	19 109,00	106 987,73
11	KACZA II	63 173,87	10 996,00	52 177,87
12	NARWIK- GÓRCZEWSKA	37 959,19	0,00	37 959,19
13	PŁOCKA 15	69 467,08	2 776,00	66 691,08
14	PŁOCKA 17	248 921,47	43 631,00	205 290,47
15	ROZBRAT	13 306,27	2 128,00	11 178,27
16	SAMOLOTOWA	30 710,78	1 157,00	29 553,78
17	SCHREOEGERA	478,77	0,00	478,77
18	SKIERNIEWICKA	152 220,46	18 458,00	133 762,46
19	SKIERNIEWICKA -PARKING	90 017,05	17 183,00	72 834,05
20	SZELIGOWSKA	118 535,82	7 835,00	110 700,82
21	WOLNOŚĆ 3A	12 359,57	2 348,00	10 011,57
22	WOLNOŚĆ 6	6 269,23	298,00	5 971,23
23	ŻELAZNA	16 411,70	2 040,00	14 371,70
24	ŻYTANIA	143 402,76	21 124,00	122 278,76
25	Razem	1 422 445,06	187 815,00	1 234 630,06

11. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw, własności budynków i budowli nie występują

12. Nie występują zobowiązania warunkowe, nie udzielono gwarancji, poręczeń.

13. Środki trwale używane na podstawie umowy dzierżawy :

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
CENTRALA TELEFONICZNA	13 400,00	0,00	0,00	13 400,00
Razem	13 400,00	0,00	0,00	13 400,00

14. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia

REZERWY NA KOSZTY I ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na koniec roku
			wykorzystanie (rozłożone z zobow., przeniesienie do rezerw krótkoterm.)	rozwiązanie rezerwy	
1. Rezerwy długoterminowe:	102 264,62	18 300,68	13 641,02	0,00	106 924,28
- na świadczenia emerytalne i podobne	84 678,68	18 300,68		0,00	102 979,36
- na pozostałe koszty	17 585,94		13 641,02	0,00	3 944,92
2. Rezerwy krótkoterminowe	267 641,13	81 749,67	96 556,72	98 368,00	154 466,08
- na świadczenia emerytalne i podobne	62 207,22	27 279,67	62 207,22	0,00	27 279,67
na inne	205 433,91	54 470,00	34 349,50	98 368,00	127 186,41
- zobowiązania, operacje w toku					
Razem	369 905,75	100 050,35	110 197,74	98 368,00	261 390,36

Rozwiązano rezerwę na skutki postępowania sądowego - spór z firmą CEKOM sp. z o.o.- Spółdzielnia otrzymała niekorzystny wyrok w Sądzie II instancji- wypłaciła zasądzone kwoty, jednocześnie złożyła skargę kasacyjną. Utworzono rezerwę związaną z działalnością Spółdzielni i badaniem Bilansu za rok 2025 oraz rozpoczętym w roku 2025 badaniem lustracyjnym. W trakcie roku 2025 częściowo rozwiązano rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne, na koniec roku ponownie oszacowano jej wartość i uzupełniono do wyliczonej wysokości. Rezerwa nie wykazuje istotności bilansowej i nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni oraz nie ma wpływu na jasne i rzetelne przedstawienie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Odroczony podatek dochodowy

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	6 956,00		2 812,00	4 144,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 290,00	1 461,00	20 324,00	14 427,00

15. Informacje o podziale należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Informacja o podziale zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów

wysokość zobowiązania , w tym :	3 732 729,04	pozycja w bilansie
krótkoterminowe	563 561,16	Pasywa B.III.3.a)
długoterminowe	3 169 167,88	Pasywa B.II.3.a)

Informacja o podziale rozliczeń międzyokresowych z tytułu opłaty przekształceniowej

wysokość kwoty rozliczeń, w tym:	18 854 751,84	pozycja w bilansie
krótkoterminowe	204 837,12	Pasywa B.III.3.g)
długoterminowe	18 649 914,72	Pasywa B.II.3.e)

Informacja o podziale rozliczeń międzyokresowych z tytułu VAT-u od opłaty przekształceniowej

wysokość kwoty rozliczeń, w tym:	3 355 558,78	pozycja w bilansie
krótkoterminowe	36 484,39	Aktywa B.IV.3
długoterminowe	3 319 074,39	Aktywa A.V.2

16. Środki pieniężne na rachunku VAT o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe,
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

wynoszą na dzień 31.12.2025 r . 264,50 zł

II

1.Ustalenie podstawy opodatkowania oraz podatku dochodowego od osób prawnych :

Lp	Wyszczególnienie	Kwota zł
1	Koszty ogółem w spółdzielni	47 728 049,13
1.1.	Różnice trwale w tym :	126 083,98
a)	podatek PFRON , koszty reprezentacji	115 414,42
b)	pozostałe	10 669,56
1.2.	Różnice przejściowe w tym :	253 886,36
a)	rozliczenia międzyokresowe czynne,bierne	253 886,36
1.3	Zwiększenia	0,00
2	Koszty podatkowe w spółdzielni = (poz.1- poz.1.1- poz.1.2.+ poz.1.3)	47 348 078,79
3	Przychody ogółem	50 824 196,43
4	Przychody podatkowe zwolnione w tym wynik na centralnym ogrzewaniu	0,00
5	Przychody niepodatkowe	397 004,30
6	Przychody podatkowe (poz. 3 + poz. 4 - poz.5)	50 427 192,13
7	Zysk brutto	3 079 113,34
8	Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o pdop)	113 756,71
9	Dochód podlegający opodatkowaniu	2 965 356,63
10	Podatek dochodowy stanowiący zobowiązanie wobec Urzędu Skarbowego	563 418,00
11	Zysk netto	3 755 620,62

L.p	TREŚĆ	PRZYCHODY	KOSZTY
	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA (POZ D I E)		
1	Koszty sądowe	55 084,22	70 888,32
2	Różnica z rozliczeń księgowych	5 982,37	2 579,69
3	Koszty /przychody refakturowane	90 375,71	97 170,19
4	Zbycie środków trwałych	51 728,33	22 856,38
5	Zbycie środków trwałych-lokal funkcyjny - Osiedle Dzielna 21 i Wolność 6	637 409,70	
6	Zbycie środków trwałych-lfragment gruntu Narodowe Centrum Kultury	373 839,09	
7	Zbycie środków trwałych-lokal funkcyjny - Osiedle Samolotowa	665 361,65	
8	Koszty postępowania sądowego		39 318,02
9	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	15 901,71
10	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruch. Deotymy - wygrana sprawa sądowa	61 647,30	
11	- środki pozyskane od podmiotu zewnętrznego z przeznaczeniem na remonty Osiedla Płocka 17	100 000,00	
12	Świadczenie pomocy prawnej		51 939,12
13	Odpisy aktualizujące,	60 555,99	141 916,83
14	Lokal Grochowska	30 000,00	30 000,00
	RAZEM DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	2 131 984,36	472 570,26
1	Odsetki od r-k bankowych, czynszu, od odszkodowania	1 094 570,97	
2	Odsetki zapłacone,		46 083,74
	RAZEM DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA	1 094 570,97	46 083,74
	OGÓŁEM	3 226 555,33	518 654,00

3. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów

L.p	Tytuł	Ubiegły rok	Bieżący rok
1	Eksploatacja bieżąca lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży	43 637 025,63	45 169 664,40
2	Administrowanie	881 121,48	868 009,75
3	Pożytki z nieruchomości	1 427 284,76	1 533 903,25
4	Sprzedaż pozostała	27 557,24	26 063,70
5	Razem	45 972 989,11	47 597 641,10

L.p	Wyszczególnienie	BO	BZ	Zmiana
1	Rozliczenia międzyokresowe czynne	35 660,54	109 213,53	73 552,99
2	Rozliczenia międzyokresowe bierne	217 109,50	220 603,13	-3 493,63
3	Razem	252 770,04	329 816,66	70 059,36

III

Objaśnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych :

Lp	Wyszczególnienie	Stan na :	
		początek roku	koniec roku
1	Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe – razem	27 299 495,85	30 137 081,43
	z tego :		
a)	środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
b)	środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 926 649,24	3 460 557,70
c)	środki pieniężne w drodze	24 317 000,00	26 610 404,48
d)	inne środki pieniężne - ZFŚS	41 309,20	65 854,75
e)	rachunek VAT	14 537,41	264,50

Przychody finansowe - odsetki

L.p	Wyszczególnienie	Kwota
1	Poz. A.II.3 rachunku przepływów	1 094 262,14
a)	Odsetki od zaległości	52 265,11
b)	Otrzymane odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych w tym lokat	1 001 781,37
c)	Otrzymane odsetki od kontrahentów w tym od odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości	40 215,66

IV

Informacja o przeciętnym zatrudnieniu : przeciętna liczba zatrudnionych

Lp	Treść	Za rok poprzedni	Za rok obrotowy
1	Zatrudnieni w tym :	50	50
a)	na stanowiskach robotniczych	22	21
b)	na stanowiskach nierobotniczych	28	29

V

Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa podmiotu	Wysokość wynagrodzenia
MW AUDYT SP. Z O.O.	23 370,00

VI

Inne informacje przewidziane w załączniku nr 1 do Ustawy o rachunkowości w jednostce nie wystąpiły bądź są nieistotne do oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki

sporządziła:

Anna Kobus

Warszawa, 2026.05.08

