

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Część I – Ogólne dane liczbowe.

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

a) Środki trwałe - wartość początkowa-

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na 01.01.2025 roku	Zwiększenia z tytułu: • nabycia, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość końcowa na 31.12.2025 roku
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE z tego:	10 042 066,57	19 680,00	2 362,81	10 059 383,76
1) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
2) budynki i bud.	9 675 080,32	0,00	2 362,81	9 672 717,51
3) maszyny i urządzenia	111 136,73	0,00	0,00	111 136,73
4) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	1 984,02	19 680,00	0,00	21 664,02
6) grunty własne	253 865,50	0,00	0,00	253 865,50
RAZEM ŚRODKI TRWAŁE	10 042 066,57	19 680,00	2 362,81	10 059 383,76
7) środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00

b) Środki trwałe - wartość umorzenia

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość początkowa na 01.01.2025 roku	Zwiększenia z tytułu: • umorzeń, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość końcowa na 31.12.2025 roku
Umorzenie środków trwałych razem z tego:	4 118 398,77	151 324,36	0,00	4 269 723,13
1) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00	0,00	0,00
2) budynki i bud.	4 098 170,95	149 684,36		4 247 855,31
3) maszyny i urządzenia	18 243,80	0,00	0,00	18 243,80
4) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	1 984,02	1 640,00	0,00	3 624,02

c) Środki trwałe – odpis z tytułu utraty wartości

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	w zł i gr	
	Wartość netto na 31.12.2024 roku	Wartość netto na 31.12.2025 roku
Środki trwałe w budowie – odpis z tytułu utraty wartości	0,00	0,00

Nie wystąpiły

d) Wartość netto środków po uwzględnieniu odpisu z tytułu utraty wartości zaprezentowana w bilansie w pozycji Aktywa – II Rzeczowe aktywa trwałe – 1. Środki trwałe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	w zł i gr	
	Wartość netto na 31.12.2024 roku	Wartość netto na 31.12.2025 roku
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych razem	5 923 667,80	5 789 660,63
Wartość netto środków trwałych z tego:	5 923 667,80	5 789 660,63
1) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu		0,00
2) budynki i budowle	5 576 909,37	5 424 862,20
3) maszyny i urządzenia	92 892,93	92 892,93
4) środki transportu	0,00	0,00

5) pozostałe środki trwałe	0,00	18 040,00
6) środki trwałe w budowie	0,00	0,00
7) grunty własne	253 865,50	253 865,50

e) Informacja o wyodrębnieniach działek, lokali mieszkalnych, usługowych oraz miejsc postojowych według stanu na 31.12.2025 roku.

Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem w m ²	Powierzchnia spółdzielni m ²	Powierzchnia wyodrębniona w m ²
Powierzchnia działek	19 105,00	12 138,07	6 966,93
Powierzchnia lokali mieszkalnych	15 083,44	9 537,74	5 545,70
Powierzchnia lokali usługowych	115,60	115,60	0,00
Powierzchnia garaży	1 167,61	720,20	447,41

f) Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa

				w zł i gr
Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na 31.12.2024 roku	Zwiększenia z tytułu: • nabycia, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Wartość początkowa na 31.12.2025 roku
Wartości niematerialne i prawne razem z tego:	68 216,99	7 380,00	0,00	75 596,99
licencje	68 216,99	7 380,00	0,00	75 596,99

g) Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

				w zł i gr
Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość umorzenia na 31.12.2024 roku	Zwiększenia z tytułu: • nabycia • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Wartość umorzenia na 31.12.2025 roku
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem z tego:	68 216,99	7 380,00	0,00	75,596,99
licencje	68 216,99	7 380,00	0,00	75 596,99

h) Wartości niematerialne i prawne – wartość netto zaprezentowane w bilansie w pozycji Aktywa – I Wartości niematerialne i prawne– 3. Inne wartości niematerialne i prawne

		w zł i gr	
Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość netto na 31.12.2024 roku	Wartość netto na 31.12.2025 roku	
Wartość netto niematerialnych i prawnych razem z tego:	0,00	0,00	
licencje	0,00	0,00	

i) Długoterminowe inwestycje na 31.12.2025 r.

					zł i gr
Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe inwestycje finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia na 01.01.2025 r. z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość w koszcie wybudowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Utworzenie odpisu na różnicę pomiędzy odpisem dokonany a zawartymi umowami	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe inwestycje finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	zł i gr
					Razem
Saldo zamknięcia na 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość w koszcie wytworzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

j) Długoterminowe należności na 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość należności na 31.12.2024 roku	Zwiększenia w roku 2025	Zmniejszenia w roku 2025	Wartość należności 31.12.2025 roku	w zł i gr
Długoterminowe należności: z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

2. Grunty własne Spółdzielni:

Spółdzielnia posiada grunty własne na 31.12.2025 roku w:

a) Działki niezabudowane w Warszawie o powierzchni

I.p.	Adres nieruchomości	Nr działek	Powierzchnia działek
1	0,00	0,00	0,00

b) Działki zabudowane

I.p.	Adres nieruchomości	Nr działek	Powierzchnia działek
1	Perkuna 52	41/5	622,00
2	Perkuna 52	43 i 42/4	6 505,00
3	Perkuna 54	42/7	3 414,00
4	Perkuna 56	42/6	3 871,00
5	Perkuna 58	42/5	4 693,00

Na dzień 31.12.2024 r. w posiadaniu Spółdzielni znajduje się działka nr 41/6 o powierzchni ok. 806 m² nie stanowiąca przedmiotu jej własności z uwagi na jej nieuregulowany stan prawny.

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Nie wystąpiły.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie wystąpiły.

5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółdzielnia odstąpiła od tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

6. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego na 31.12.2025 r.: netto zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – I Kapitał (fundusz) podstawowy. Zmiany kapitału podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	w zł i gr
				Stan na 31.12.2025 roku
Fundusz udziałowy	58 400,00	0,00	0,00	58 400,00
Fundusz wkładów budowlanych	5 735 096,34	0,00	142 757,87	5 592 338,47
RAZEM	5 793 496,34	0,00	142 757,87	5 650 738,47

7. Zmiany w stanie kapitałów (funduszy) zapasowych zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – II Kapitał (fundusz) zapasowy. Zmiany przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	w zł i gr
				Stan na 31.12.2025 roku
Wpisowe	51 973,95	0,00	0,00	51 973,95
Fundusz zasobowy	107 220,82	1 333,53	0,00	108 554,35
Razem	159 194,77	1 333,53	0,00	160 528,30

8. Dane o strukturze niepodzielnego wyniku finansowego za lata ubiegłe na 31.12.2025 r.:

Zmiany wyniku finansowego za lata ubiegłe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Niepodzielony wynik finansowy za lata ubiegłe	Zmiany w roku 2024	w zł i gr
			Niepodzielony wynik finansowy za lata ubiegłe
Niepodzielony wynik za lata ubiegłe	0,00	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

9. Propozycje, co do sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej (zysku) za rok 2025

Zarząd Spółdzielni przedstawił następującą propozycję podziału nadwyżki bilansowej netto za 2025 rok:

	w zł i gr
Nadwyżka bilansowa (zysk) netto	53 307,41
Pożyczki z nieruchomości Perkuna 52 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	24 636,72
Pożyczki z nieruchomości Perkuna 54 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	4 701,35
Pożyczki z nieruchomości Perkuna 56 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	12 780,11
Pożyczki z nieruchomości Perkuna 58 z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości	8 523,86
Fundusz zasobowy	2 665,37
RAZEM	53 307,41

10. Zobowiązania długoterminowe zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – III Zobowiązania długoterminowe – 3 Wobec pozostałych jednostek **zawiera poniższa tabela:**

Wyszczególnienie wg bilansu	Razem zobowiązania na:		z tego zobowiązania płatne:		
	31.12.2024 roku	31.12.2025 roku	powyżej 1 roku do 3 lat na:	powyżej 3 roku do 5 lat na:	powyżej 5 lat na:
			Koniec roku	Koniec roku	Koniec roku
Zobowiązania długoterminowe razem				0,00	0,00
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych				0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tego:				0,00	0,00
Kredyty i pożyczki				0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe				0,00	0,00
pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje)	74 560,58	68 474,83		0,00	0,00
RAZEM	74 560,58	68 474,83		0,00	0,00

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:

Nie wystąpiły.

12. Odpisy aktualizujące wartość zapasów.

Nie wystąpiły.

13. Dane o należnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych i odpisach aktualizujących wartość należności ogółem. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych według kryterium czasu w przedziałach :

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.	Różnica
Do 3 miesięcy	34 813,64	68 358,63	33 544,99
Od 3 do 6 miesięcy	7 419,85	8 027,98	608,13
Od 6 do 12 miesięcy	1 230,00	3 096,54	1 866,54
Powyżej 12 miesięcy	58 236,29	71 431,06	13 194,77
Roszczenia z ND 82	27 644,79	27 644,79	0,00
Razem	129 344,57	178 559,00	49 214,43
Razem bez roszczenia z ND 82	101 699,78	150 914,21	49 214,43

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności ogółem w 2025 roku kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2024 roku	Stan na 31.12.2025 roku
1	Stan na początek roku	27 644,79	27 644,79
2	Zwiększenia	0,00	0,00
a	utworzenie odpisów aktualizujących	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00
a	rozwiązanie odpisów	0,00	0,00
b	wykorzystanie odpisów	0,00	0,00
4	Stan na koniec roku	27 644,79	27 644,79

Nie wystąpiły.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych zaprezentowanych w bilansie w pozycji Aktywa – IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe :

a) rozliczenia międzyokresowe czynne

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	Stan na 31.12.2025 roku
Prenumerata + dostęp on-line	0,00	0,00
Koszty ubezpieczeń	10 533,56	12 711,08
Koszty wieczystego użytkowania	0,00	0,00
Koszty mediów	88 141,67	140 350,71
Koszt zakupu telefonu	0,00	0,00
RAZEM	98 675,23	153 061,79

b) rozliczenia międzyokresowe czynne – wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	Stan na 31.12.2025 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej (GZM)	467 934,14	499 103,21
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka kosztów nad przychodami z	31 169,07	52 263,19

działalności eksploatacyjnej (GZM)		
RAZEM	499 103,21	551 366,40

c) rozliczenia międzyokresowe bierne:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2025 roku
Rozliczenia międzyokresowe przyszłych kosztów inwestycyjnych	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

d) rozliczenia międzyokresowe przychodów – wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaprezentowanych w bilansie w pozycji Pasywa – IV Rozliczenia międzyokresowe – 2b Inne krótko-terminowe rozliczenia międzyokresowe:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2025 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności eksploatacyjnej (GZM)	720 034,13	
RAZEM	720 034,13	

e) rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2025 roku
Przychody podlegające rozliczeniu w czasie z tytułu:	0,00	0,00
-kosztów zasądzonych wyrokami sądowymi	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

15. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju):

Wyszczególnienie zobowiązań według ich rodzajów	Forma zabezpieczenia	zł i gr
		Wysokość kredytu zabezpieczona zabezpieczeniem według stanu na: 31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania razem:	Hipoteka	0,00
z tego zobowiązania według ich rodzajów:		

Nie wystąpiły.

16. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych):

Zobowiązania warunkowe nie wystąpiły w roku 2024 ani w roku 2025.

Część II – Struktura rzeczowa

1. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług i towarów:

Przychody ze sprzedaży netto (bez VAT)	w zł i gr	
	sprzedaż krajowa w roku 2024	sprzedaż krajowa w roku 2025
Razem przychody ze sprzedaży netto:	2 819 293,49	3 002 600,10
1) sprzedaży produktów	2 819 293,49	3 002 600,10
2) sprzedaży usług	0,00	0,00

Spółdzielnia nie prowadzi sprzedaży na eksport.

2. Stan funduszy specjalnych na dzień 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2025 roku
Fundusze specjalne - fundusz remontowy	1 086 894,58	1 505 694,40
Środki na wymianę wodomierzy	47 217,16	62 939,75
Środki na opłatę przekształceniową	0,00	0,00
Fundusze specjalne – źródła odnawialne	48 385,40	77 416,64
RAZEM	1 182 497,14	1 646 050,79

- Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r.** zaprezentowany w bilansie w pozycji Pasywa - III Zobowiązania krótkoterminowe – 4 fundusze specjalne,
Uwagi: Wymiana systemu domofonowego ujęta w środkach trwałych Spółdzielni i od 2025 r. amortyzowana.
- Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2025 r.** zaprezentowany w bilansie w pozycji Aktywa - IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – nadwyżka kosztów nad przychodami GZM,
- Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2025 r.**

CIT 2025 r.			
Wyszczególnienie	objęte zwolnieniem	opodatkowane	ogółem
1. Opłaty eksploatacyjne - lokale mieszkalne (art. 4 um)	2 927 576,36		2 927 576,36
2. razem przychody z nieruchomości	2 927 576,36	0,00	2 927 576,36
3. Opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe		22 820,66	22 820,66
4. Opłaty za garaże w nieruchomości		113 969,46	113 969,46
5. Pożytki z mienia spółdzielni (reklamy, dzierżawa terenów itd.)		22 599,50	22 599,50
6. przychody pozostałe +schowki		7 104,60	7 104,60
7. razem przychody z działalności podstawowej spółdzielni	2 927 576,36	166 494,22	3 094 070,58
8. Przychody finansowe	685,37	38 043,14	38 728,51
9. Przychody operacyjne		1 904,00	1 904,00
10. razem przychody okresu sprawozdawczego	2 928 261,73	206 441,36	3 134 703,09
11. Przychody niestanowiące przychodów podatkowych w br.	45 735,24		45 735,24
12. przychody podatkowe ogółem	2 882 526,49	206 441,36	3 088 967,85
13. koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości	2 501 148,17	109 699,26	2 610 847,43
14. Pozostałe koszty operacyjne		4 000,00	4 000,00
15. Koszty finansowe	387 220,90	27 732,06	414 952,96
16. razem koszty okresu sprawozdawczego	2 888 369,07	141 431,32	3 029 800,39
17. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	0,00	190,00	190,00
składka KRS		190,00	190,00
18. Koszty uzyskania przychodów	2 888 369,07	141 241,32	3 029 610,39
dochód/strata art. 7 ust. 2	-5 842,58		59 357,46
podstawa opodatkowania		65 200,04	
podatek 19%		12 388	
zaliczki zapłacone		12 960,00	
zaliczka do zapłacenia/zwrotu		-572	

Tabela nr 3 – Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2025 r.

Lp	FUNDUSZ REMONOWY		PLAN NA 2025 R.	WYKONANIE PLANU NA 2025 R.	budynek_52	WYKONANIE PLANU NA 2025 R. - PERKUNA 52	budynek_54	WYKONANIE PLANU NA 2025 R. - PERKUNA 54	budynek_56	WYKONANIE PLANU NA 2025 R. - PERKUNA 56	budynek_58	WYKONANIE PLANU NA 2025 R. - PERKUNA 58	CZĘŚCI WSPÓLNE	WYKONANIE PLANU NA 2025 R. - CZĘŚCI WSPÓLNE
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2025 r.		1 086 894,58	1 086 894,58	588 933,88	588 933,88	450 428,84	450 428,84	18 093,31	18 093,31	29 438,55	29 438,55	0,00	
2	Naliczenia od 01.01.2025 r. do 31.06.2025 r.		203 155,47	203 155,47	62 286,21	62 286,21	47 146,68	47 146,68	46 965,24	46 965,24	46 757,34	46 757,34	0,00	
3	Naliczenia od 01.07.2025 r. do 31.12.2025 r.		290 222,13	290 222,13	88 980,33	88 980,33	67 352,40	67 352,40	67 093,20	67 093,20	66 796,20	66 796,20	0,00	
4	Nadwyżka bilansowa 2024 do uchwały nr 6/2024 WZC z dnia 12.06.2024		52 641,65	52 641,65	25 628,35	25 628,35	7 029,11	7 029,11	13 232,11	13 232,11	6 752,08	6 752,08	0,00	
5	Korekta nadwyżki bilansowej za 2024 r. Uchwała nr 7/2025 WZC z dnia 12.06.2025 r.		33 123,69	33 123,69	10 155,52	10 155,52	7 687,08	7 687,08	7 657,50	7 657,50	7 623,60	7 623,60	0,00	
			-33 123,69	-33 123,69	0,00	0,00	-33 123,69	-33 123,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6.	FUNDUSZ REMONOWY RAZEM	Zgodnie z zaleceniami	1 632 913,83	1 632 913,83	775 984,29	775 984,29	546 520,42	546 520,42	153 041,35	153 041,35	157 367,77	157 367,77	0,00	
6.1	Montaż odgromówki w tym wykonanie projektów	dla bezpieczeństwa/ brak	60 000,00	0,00	35 000,00		0,00		25 000,00		0,00			
6.2	Naprawa ściany nośnej w garażu przy użyciu iniekcji	dla bezpieczeństwa/ zły stan tech	12 000,00	18 008,61						1 836,00	12 000,00	16 172,61		
6.3	wykonanie pomieszczenia WC na poziomie -1	ustawa ochronowa	10 000,00	0,00							10 000,00			
6.4	Wymiana WLZ , tablice administracyjne na klatkach wymiana instalacji domofonowej. Montaż w piwnicach w częściach wspólnych oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego. Montaż dodatkowych skrzynek administracyjnych dla domofonów i oświetlenia administracyjnego	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	320 000,00	0,00	0,00		320 000,00		0,00		0,00			
6.5	Montaż oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego w piwnicach Perkuna 58	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	18 000,00	0,00	0,00		0,00		0,00		18 000,00			
6.6	Montaż oświetlenia części wspólnych budynku Perkuna 52 - I etap	dla bezpieczeństwa/ obniżenie kosztów długoterminowo / realizacja potrzeb mieszkańców	20 000,00	0,00	20 000,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
6.7	Remont klatek schodowych: malowanie, wymiana płytek na wiatrołapach oraz murkach na poziomie 0, zabudowa częściowej instalacji poziom 0, montaż nowych skrzynek pocztowych	zły stan /brudno	140 000,00	0,00	0,00		140 000,00		0,00		0,00			
6.8	Wykonie projektów i modernizacja instalacji centralnego ogrzewania dla nieruchomości Perkuna 52,54,56,58 (wymiana zaworów kulowych oraz wstawienie zaworów regulacyjnych	modernizacja w celu poprawy wydajności instalacji	450 000,00	24 500,00	150 000,00	7 400,00	100 000,00	5 700,00	100 000,00	5 700,00	100 000,00	5 700,00		
6.9	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych oraz częściowa wymiana podejść z żeliwa poziom -1	aktualnego inspektora	60 000,00	0,00	50 000,00		0,00		5 000,00		5 000,00			
6.10	Studnia głębinowa: pompa, hydrofor i podłączenie	realizacja potrzeb mieszkańców	18 000,00	0,00	18 000,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
6.11	Wymiana pozostałych starych kamer zewnętrznych wraz z oprzyrządowaniem: przewody, zakup rejestratora itp.	dla bezpieczeństwa/ realizacja potrzeb mieszkańców	19 000,00	0,00	8 000,00		0,00		3 000,00		0,00		8 000,00	
6.12	Rezerwa na prace nieprzewidziane		30 000,00	76 567,55	20 000,00	11 304,81	0,00	4 725,15	10 000,00	19 262,19	0,00	40 571,92		703,48
6.13	Nadzór inwestorski		12 500,00	8 143,27	0,00	1 444,26	12 500,00	275,48	0,00	3 412,66	0,00	2 610,87	0,00	400,00
6.14	Rozliczenie mienia wspólnego		0,00	0,00	0,00	338,32		256,09		255,10		253,97		-1 103,48
7.	Łączne wydatki na 31.12.2025 r.		1 169 500,00	127 219,43	301 000,00	20 487,39	572 500,00	10 956,72	143 000,00	30 465,95	145 000,00	65 309,37	8 000,00	0,00
8.	Saldo na dzień 31.12.2025r.		463 413,83	1 505 694,40	474 984,29	755 496,90	-25 979,58	535 563,70	10 041,35	122 575,40	12 367,77	92 058,40	-8 000,00	0,00

Tabela nr 4 - Wynik na Gospodarce Zasobem Mieszkaniowym w 2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	PERKUNA	GARAŻE	LU	PERKUNA	GARAŻE	LU	PERKUNA	GARAŻE	LU	PERKUNA	GARAŻE	LU	Razem	PERKUNA	GARAŻE	LU	Razem
		52	52	52	54	54	54	56	56	56	58	58	58	52-58	52-58	52-58	52-58	
	A pow. użytkowa m2	4 539,95	364,50	38,90	3 488,20	253,60		3 468,80	258,60		3 393,70	240,50	76,70	16 123,45	14 890,65	1 117,20	115,60	16 123,45
1.	Eksploatacja	161 044,30	12 947,66	1 660,88	153 920,17	11 115,58	0,00	149 389,72	11 153,33	0,00	148 335,69	10 534,43	3 446,45	663 548,21	612 689,88	45 751,00	5 107,33	663 548,21
2.	Podatek od nieruchomości	8 801,43	632,11	1 499,67	5 163,93	345,66	0,00	5 071,62	360,66	0,00	4 361,34	310,79	2 991,24	29 538,45	23 398,32	1 649,22	4 490,91	29 538,45
3.	Ochrona	72 420,00	10 710,00	1 020,00	43 860,00	7 650,00	0,00	44 880,00	7 650,00	0,00	43 860,00	7 140,00	1 020,00	240 210,00	205 020,00	33 150,00	2 040,00	240 210,00
4.	Wywóz nieczystości	48 900,00	0,00	1 991,52	30 240,00	0,00	0,00	31 020,00	0,00	0,00	30 240,00	0,00	1 991,52	144 383,04	140 400,00	0,00	3 983,04	144 383,04
5.	ZW i kanalizacja	72 700,06	0,00	342,78	49 116,92	0,00	0,00	59 171,00	0,00	0,00	45 945,95	0,00	146,95	227 423,66	226 933,93	0,00	489,73	227 423,66
6.	CO	221 900,73	8 907,88	1 901,32	166 545,81	6 054,19	0,00	173 850,82	6 505,85	0,00	169 009,20	5 988,60	3 819,67	764 484,07	731 306,56	27 456,52	5 720,99	764 484,07
7.	CW opłata stała	17 165,59	0,00	241,79	13 610,62	0,00	0,00	13 617,07	0,00	0,00	13 317,50	0,00	309,70	58 262,27	57 710,78	0,00	551,49	58 262,27
8.	CW opłata zmienna	96 350,57	0,00	64,43	67 439,75	0,00	0,00	72 762,68	0,00	0,00	64 037,65	0,00	25,82	300 680,90	300 590,65	0,00	90,25	300 680,90
9.	Energia elektryczna	13 621,80	1 849,55	116,76	10 465,92	842,42	0,00	10 407,96	1 772,45	0,00	10 182,48	1 498,30	230,16	50 987,80	44 678,16	5 962,72	346,92	50 987,80
10.	Fundusz Remontowy	151 266,54	0,00	0,00	114 499,08	0,00	0,00	114 058,44	0,00	0,00	113 553,54	0,00	0,00	493 377,60	493 377,60	0,00	0,00	493 377,60
11.	Razem Przychody (poz. od 1. do 10.)	864 171,02	35 047,20	8 839,15	654 862,20	26 007,85	0,00	674 229,31	27 442,29	0,00	642 843,35	25 472,12	13 981,51	2 972 896,00	2 836 105,88	113 969,46	22 820,66	2 972 896,00
12.	Eksploatacja	196 532,35	13 354,35	1 547,95	150 942,07	12 145,90	0,00	151 235,10	10 472,19	0,00	146 872,36	7 145,06	3 011,48	693 258,81	645 581,88	43 117,50	4 559,43	693 258,81
13.	Podatek od nieruchomości	7 893,96	632,11	1 396,37	4 095,96	356,04	0,00	3 984,12	371,88	0,00	5 824,15	512,52	2 700,89	27 768,00	21 798,19	1 872,55	4 097,26	27 768,00
14.	Ochrona	83 192,04	12 303,12	1 171,68	50 384,04	8 787,84	0,00	51 555,72	8 202,00	0,00	50 384,04	8 787,84	1 171,68	275 940,00	235 515,84	38 080,80	2 343,36	275 940,00
15.	Wywóz nieczystości	48 900,00	0,00	1 991,52	30 240,00	0,00	0,00	31 020,00	0,00	0,00	30 240,00	0,00	1 991,52	144 383,04	140 400,00	0,00	3 983,04	144 383,04
16.	ZW i kanalizacja	75 850,89	0,00	339,23	53 835,08	0,00	0,00	65 378,64	0,00	0,00	48 894,61	0,00	125,01	244 423,46	243 959,22	0,00	464,24	244 423,46
17.	CO	221 900,73	8 907,88	1 901,32	166 545,81	6 054,19	0,00	173 850,82	6 505,85	0,00	169 009,20	5 988,60	3 819,67	764 484,07	731 306,56	27 456,52	5 720,99	764 484,07
18.	CW opłata stała	17 165,59	0,00	241,79	13 610,62	0,00	0,00	13 617,07	0,00	0,00	13 317,50	0,00	309,70	58 262,27	57 710,78	0,00	551,49	58 262,27
19.	CW opłata zmienna	96 350,57	0,00	64,43	67 439,75	0,00	0,00	72 762,68	0,00	0,00	64 037,65	0,00	25,82	300 680,90	300 590,65	0,00	90,25	300 680,90
20.	Energia elektryczna	3 760,05	1 057,03	1 014,44	4 357,56	397,82	0,00	4 408,04	1 324,68	0,00	5 602,70	1 173,30	126,62	23 222,24	18 128,35	3 952,83	1 141,06	23 222,24
21.	Fundusz Remontowy	151 266,54	0,00	0,00	114 499,08	0,00	0,00	114 058,44	0,00	0,00	113 553,54	0,00	0,00	493 377,60	493 377,60	0,00	0,00	493 377,60
22.	Razem Koszty (poz. od 12. do 21.)	902 812,72	36 254,49	9 668,73	655 949,97	27 741,79	0,00	681 870,63	26 876,60	0,00	647 735,75	23 607,32	13 282,39	3 025 800,39	2 888 369,07	114 480,20	22 951,12	3 025 800,39
23.	Eksploatacja	-35 488,05	-406,69	112,93	2 978,10	-1 030,32	0,00	-1 845,38	681,14	0,00	1 463,33	3 389,37	434,97	-29 710,60	-32 892,00	2 633,50	547,90	-29 710,60
24.	Podatek od nieruchomości	907,47	0,00	103,30	1 085,67	-10,38	0,00	1 087,50	-11,22	0,00	-1 462,81	-201,73	290,35	1 788,15	1 617,83	-223,33	393,65	1 788,15
25.	Ochrona	-10 772,04	-1 593,12	-151,68	-6 524,04	-1 137,84	0,00	-6 675,72	-552,00	0,00	-6 524,04	-1 647,84	-151,68	-35 730,00	-30 495,84	-4 930,80	-303,36	-35 730,00
26.	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27.	ZW i kanalizacja	-3 150,83	0,00	3,55	-4 718,16	0,00	0,00	-6 207,64	0,00	0,00	-2 948,66	0,00	21,94	-16 999,80	-17 025,29	0,00	25,49	-16 999,80
28.	CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29.	CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30.	CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.	Energia elektryczna	9 861,75	792,52	-897,68	6 108,36	444,60	0,00	5 999,92	447,77	0,00	4 579,78	325,00	103,54	27 765,56	26 549,81	2 009,89	-794,14	27 765,56
32.	Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33.	Wynik roku 2025 (poz. 11. pomniejszona o poz. 22.)	-38 641,70	-1 207,29	-829,58	-1 087,77	-1 733,94	0,00	-7 641,32	565,69	0,00	-4 892,40	1 864,80	699,12	-52 904,39	-52 263,19	-510,74	-130,46	-52 904,39
34.	Wynik na 01.01.2025 r.	-9 450,29	7 235,38	37 133,69	26 828,08	3 027,86	263,40	10 103,33	8 754,16	4 934,25	19 255,54	2 847,66	3 998,21	114 931,27	46 736,67	21 865,06	46 329,54	114 931,27
35.	Razem Przychody Roku 2025	864 171,02	35 047,20	8 839,15	654 862,20	26 007,85	0,00	674 229,31	27 442,29	0,00	642 843,35	25 472,12	13 981,51	2 972 896,00	2 836 105,88	113 969,46	22 820,66	2 972 896,00
37.	Razem Koszty Roku 2025	902 812,72	36 254,49	9 668,73	655 949,97	27 741,79	0,00	681 870,63	26 876,60	0,00	647 735,75	23 607,32	13 282,39	3 025 800,39	2 888 369,07	114 480,20	22 951,12	3 025 800,39
38.	Wynik Roku 2025	-38 641,70	-1 207,29	-829,58	-1 087,77	-1 733,94	0,00	-7 641,32	565,69	0,00	-4 892,40	1 864,80	699,12	-52 904,39	-52 263,19	-510,74	-130,46	-52 904,39
39.	Wynik na 31.12.2025 r. narastająco	-48 091,99	6 028,09	36 304,11	25 740,31	1 293,92	263,40	2 462,01	9 319,85	4 934,25	14 363,14	4 712,46	4 697,33	62 026,88	-5 526,52	21 354,32	46 199,08	62 026,88

6. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe i inwestycje długoterminowe:

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych, w tym środków trwałych w budowie oraz długoterminowych inwestycji w mieszkania w budynku nie wystąpiły.

Tytuł	w zł i gr	
	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
Utrata wartości środków trwałych w budowie i długoterminowe inwestycje w mieszkania w budynku	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych dokonane w okresie, razem	0,00	0,00
– nierozliczony koszt budynku	0,00	0,00
– obniżenie ceny sprzedaży	0,00	0,00
Utworzenie odpisu aktualizującego na różnicę pomiędzy utworzonym odpisem	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu dotyczącego ceny sprzedaży	0,00	0,00

7. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Nie wystąpiły.

8. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

Nie wystąpiły.

9. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby:

Wyszczególnienie kosztów	w zł i gr	
	Koszty wg rodzajów za rok:	
	za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku	za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku
Razem koszty operacyjne według rodzajów:	2 791 822,86	3 025 800,39
a) amortyzacja	9 289,30	18 309,30
b) zużycie materiałów i energii	1 466 500,07	1 564 688,67
c) usługi obce	576 467,38	604 475,27
d) podatki i opłaty	27 168,00	27 768,00
e) wynagrodzenia	254 982,87	268 341,86
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	39 984,06	39 662,76
g) pozostałe koszty rodzajowe	417 431,18	502 554,53

Część III - Objasnienia struktury środków pieniężnych do sprawozdania przepływu środków pieniężnych:

Zgodnie z art. 45, ust. 3. Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie	w zł i gr	
	Stan na:	
	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe – razem	1 866 214,37	2 262 622,52
1) środki pieniężne w kasie		
2) środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 866 214,37	2 262 622,52

Część IV

1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Spółdzielnia nie posiada istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie, których ujawnienie byłoby niezbędne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

2. Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Nie wystąpiły.

3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe: przeciętna liczba zatrudnionych w osobach

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	Za rok poprzedni		Za rok obrotowy	
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety
Zatrudnienie razem z tego:				
1) pracownicy na stanowiskach bezpośrednio produkcyjnych	0	0	0	0
2) pracownicy obsługi, kierownictwa	2	2	2	2

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących:

		w zł i gr
	za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 roku	za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 roku
Wynagrodzenia brutto		
Wynagrodzenia, razem Zarząd i pracownicy obsługi	191 812,77	208 061,86

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących:

Nie wystąpiły.

6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych:

Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku i dnia 31 grudnia 2025 roku w podziale na rodzaje usług:

		w zł i gr
Rodzaj usługi	za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 roku	za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 roku
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	0,00	0,00
Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

Warszawa, dnia 03.05.2026 r.

Sporządziła: Anna Bartosiak - księgowa