

## **Informacja dodatkowa**

### **do bilansu za okres 01.01.2025 do 31.12.2025 r.**

zgodnie z art.49 "Ustawy o rachunkowości" z dnia 29.09.1994 roku z późn. zmianami.

#### **0. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

1. Nazwa, siedziba i przedmiot działalności:  
**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Stolica” ul. Wspólna 69 lok. 27B; 00-687 Warszawa.**
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod nr **0000027158**.
3. Numer identyfikacji podatkowej: **526-21-09-120**
4. Regon: Nr **000491587**
5. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2025 r. i kończący się 31.12.2025 r.
6. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
7. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy.
8. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
9. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
10. 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.

## 1. Środki trwałe i amortyzacja

1.1. Zakres zmian poszczególnych wartości grup środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego, zmniejszenia i zwiększenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy przedstawiają poniższe tabele. Zgodnie z zaleceniem polustracyjnym w 2024 r. skorygowane zostało umorzenie gruntów własnych za lata 2020-2023.

### Majątek trwały za 2025 rok

<i>Nazwa grupy</i>	<i>Stan na b.o.</i>	<i>Przychody</i>	<i>Rozchody</i>	<i>Stan na BZ</i>	<i>Wartość netto</i>
<b>1. Wartości niemater. i prawne</b>	<b>6 708,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 708,38</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Środki trwałe, z tego:</b>	<b>2 125 686,41</b>	<b>0,00</b>	<b>30 474,88</b>	<b>2 095 211,53</b>	<b>391 699,91</b>
Grunty- użytkowanie wieczyste	435 158,00	0,00	0,00	435 158,00	163 184,25
Grunty własne	17 240,10	0,00	526,94	16 713,16	16 713,16
Budynki i budowle	1 245 534,95	0,00	29 947,94	1 215 587,01	211 802,50
Maszyny i urządzenia	420 814,94	0,00	0,00	420 814,94	0,00
Inne środki trwałe	6 938,42	0,00	0,00	6 938,42	0,00
<b>Rzecz. majątek trwały - razem</b>	<b>2 132 394,79</b>	<b>0,00</b>	<b>30 474,88</b>	<b>2 101 919,91</b>	<b>391 699,91</b>

### Umorzenie/Amortyzacja majątku trwałego w 2025 r.

<i>Nazwa grupy</i>	<i>Stan na B.O.</i>	<i>Przychody</i>	<i>Umorzenie za rok</i>	<i>Rozchody</i>	<i>Stan na BZ</i>
<b>Wartości niemater. i prawne</b>	<b>6 708,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 708,38</b>
Grunty-użytkowanie wieczyste	261 094,80	0,00	10 878,95	0,00	271 973,75
Grunty własne	2 155,01	0,00	0,00	2 155,01	0,00
Budynki i budowle	1 007 937,44	0,00	18 903,28	23 056,21	1 003 784,51
Maszyny i urządzenia	420 814,94	0,00	0,00	0,00	420 814,94
Inne środki trwałe	6 938,42	0,00	0,00	0,00	6 938,42
<b>Razem śr. trwałe</b>	<b>1 698 940,61</b>	<b>0,00</b>	<b>29 782,23</b>	<b>25 211,22</b>	<b>1 703 511,62</b>
<b>Ogółem rzeczowy majątek trw.</b>	<b>1 705 648,99</b>	<b>0,00</b>	<b>29 782,23</b>	<b>25 211,22</b>	<b>1 710 220,00</b>

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów - **nie występuje**.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli – **nie występują**.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – **nie dotyczy**. Funduszem zapasowym Spółdzielni jest fundusz zasobowy.

1.6. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy 2025:

1.6.1. Na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. **różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wysokości –15.450,43 zł** (w tym nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych wynajmowanych) z propozycją rozliczenia dodatniego wyniku finansowego na pozostałej własnej działalności gospodarczej (najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni) w wysokości 30.234,43 zł na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

1.6.2. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Członków **przeznaczenie zysku netto (nadwyżki bilansowej) w wysokości 63.633,88 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, z tego pożytki z nieruchomości w wysokości 34.411,89 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych budynków:**

- Hoża 37 – pożytki z nieruchomości – 15.037,28 zł
- Hoża 59 – pożytki z nieruchomości – 4.657,39 zł
- Wspólna 69 – pożytki z nieruchom. – 14.717,22 zł

oraz **pożytki z mienia Spółdzielni w wysokości 29.221,99 zł** przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.

1.7. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego - **rezerwy nie wystąpiły**.

1.8. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego – **nie występują**.

1.9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu przewidywanym umową okresie spłaty – zobowiązania długoterminowe **nie występują**.

1.10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych: bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów w wysokości **76.915,18 zł** – jest to nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ponadto występują czynne międzyokresowe rozliczenie kosztów w wysokości **48.448,03 zł**, w tym z tytułu:

- ubezpieczenia budynków -1.519,99 zł
- prenumeraty czasopisma – 766,67 zł
- nadwyżki kosztów nad przychodami GZM – 45.741,37 zł

1.11. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni  
- **nie występują**.

1.12. Zobowiązania warunkowe – **nie występują**.

## 2. Objasnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa **przychodów** (rodzaj działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Rodzaje działalności	Kwota w zł	Udział %
Przychody z lokali - gzm	1 305 663,21	91,65%
Przychody z działalności gospodarczej -poza gzm	109 120,09	7,66%
Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	9 817,07	0,69%
<b>RAZEM :</b>	<b>1 424 600,37</b>	<b>100,00%</b>

2.2. Odpisy aktualizujące środki trwałe – **nie wystąpiły**.

2.3. Odpisy aktualizujące zapasy – **nie wystąpiły**.

2.4. Informacje o przychodach, kosztach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywanej do zaniechania w roku następnym - **nie dotyczy**.

## 2.5. Dane o kosztach rodzajowych:

Koszty rodzajowe	Kwota w zł	Udział %
Amortyzacja	0	0,00%
Zużycie materiałów i energii	613 753,49	44,83%
Usługi obce	390 686,75	28,54%
Podatki i opłaty	50 856,34	3,71%
Wynagrodzenia	106 836,84	7,80%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	15 610,19	1,14%
Pozostałe koszty rodzajowe	191 261,82	13,97%
<b>RAZEM :</b>	<b>1 369 005,43</b>	<b>100,00%</b>

2.6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – **nie dotyczy.**

2.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – **nie dotyczy.**

2.8. Zyski i straty nadzwyczajne – **nie wystąpiły.**

2.9. Należny podatek dochodowy za 2025 rok w wysokości 6.294,00 złotych Spółdzielnia rozliczyła z Urzędem Skarbowym.

2.10. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Stolica" rozlicza całokształt gospodarki zasobami mieszkaniowymi – **bezwynikowo.**

2.11. Jednostka zgodnie z zapisem art. 17 ust. 1 pkt 44 „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” korzystała w 2025 roku ze zwolnienia przedmiotowego od podatku dochodowego w zakresie dochodu uzyskanego na GZM-ie, natomiast dochody związane z pozostałą działalnością były opodatkowane stawką 9%.

**3. Wyjaśnienia do rachunku przepływów** - Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządza rachunku przepływów finansowych.

## **4. Informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniach.**

4.1. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe:

### Zatrudnienie w grupach:

Stanowiska robotnicze	0,00
Pracownicy admin.	0,25
Razem w etatach:	0,25

4.2. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółki kapitałowe (dla każdej grupy oddzielnie) – **nie dotyczy.**

## 5. Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ zapasowych i rezerwowych.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania „Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym”, dlatego takie informacje o zmianach w wymienionych kapitałach przedstawia w następującym układzie:

Wyszczególnienie	Kapitał (fundusz)			
	Udziałowy	Zasobowy	Wkładów	Wynik finansowy
<b>1. Stan funduszu na początek roku</b>	<b>22 101,22</b>	<b>216 605,70</b>	<b>237 597,51</b>	<b>71 718,87</b>
<b>a) zwiększenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63 633,88</b>
- zwiększenia wartości majątku trwałego.		0,00	0,00	
- wpłaty udziałów - wpisowego	0,00	0,00	0,00	
- inne zwiększenia		0,00	0,00	63 633,88
<b>b) zmniejszenia</b>	<b>0,00</b>	<b>9 250,88</b>	<b>25 795,01</b>	<b>71 718,87</b>
- zmniejsz. wart. majątku trwałego			0,00	
- umorzenia majątku trwałego		8 723,94	18 903,28	
- zwroty udziałów b. członkom	0,00	0,00	0,00	
- przeniesienia - odrębna własność		526,94	6 891,73	
- inne zmniejszenia		0,00	0,00	71 718,87
<b>2. Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>22 101,22</b>	<b>207 354,82</b>	<b>211 802,50</b>	<b>63 633,88</b>

## 6. Informacje o zmianach w polityce rachunkowości i sprawozdaniu finansowym.

- 6.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – **nie wystąpiły**.
- 6.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – **nie wystąpiły**.
- 6.3. Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości, były stosowane w sposób ciągły. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia grupowała jednakowo operacje gospodarcze na kontach, dokonując jednakowych zasad wyceny aktywów i pasywów. W sposób ciągły stosowano przyjęte zasady w zakresie ustalania wyniku finansowego – sporządzano rachunek zysków i strat.

## 7. Dane o jednostkach powiązanych i wspólnych przedsięwzięciach – nie dotyczy.

Warszawa, dnia 31.03.2026 r.  
Sporządziła: Małgorzata Substyk,