Infomacja odpowiadająca Sprawozdaniu Finansowemu

Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "ŻOLIBORZ" w Warszawie

za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 rok

NIP 525-00-12-521
Regon 000491096
KRS 0000142891

Nazwa Firmy	**Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa "ŻOLIBORZ"**
Siedziba	Pl. Inwalidów 10, 01-552 Warszawa
Przedmiot działalności	68.20.Z Wynajem i zarządzenie nieruchomościmi własnymi lub dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr KRS	XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	od 1 styczeń 2025 do 31 grudzień 2025 rok
Czas trwania działalności Spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.
	Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności
Ustalenie wyniku na nieruchomości	Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (zgodnie z art.. 6 ust.1 Ustawy o Spółdzielnia Mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyzki niedoboru za rok ubiegłu dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio w rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztoów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Warszawa, 2 marca 2026 rok

za zgodnośc z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347

Prezes Zarządu Spółdzielni
Beata Stykowska

Wiceprezes Zarządu Spółdzielni
Hubert Cała

Członek Zarządu
Józef Menes

B I L A N S Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Żoliborz"
sporządzony na dzień 31.12.2025r.

POZ.	A K T Y W A	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		31.12.2024	31.12.2025
		zł	zł
A.	AKTYWA TRWAŁE	8 487 961,41 zł	8 350 318,79 zł
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	- zł	- zł
	1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	- zł	- zł
	2. Wartość firmy	- zł	- zł
	3. Inne wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
	4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
II.	**Rzeczowe Aktywa Trwałe**	8 487 961,41 zł	8 350 318,79 zł
	1. Środki trwałe	8 487 961,41 zł	8 350 318,79 zł
	a) grunty własne(w tym prawo użytkowania wieczystego)	- zł	- zł
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 487 961,41 zł	8 350 318,79 zł
	c) urządzenia techniczne i maszyny	- zł	- zł
	d) środki transportu	- zł	- zł
	e) inne środki trwałe	- zł	- zł
	2. Środki trwałe w budowie	- zł	- zł
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł
III.	**Należności długoterminowe**	- zł	- zł
	1. Od jednostek powiązanych	- zł	- zł
	2. Od pozostałych jednostek	- zł	- zł
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	- zł	- zł
	1. Nieruchomości	- zł	- zł
	2. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł
	a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł
	b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł
	- udziały lub akcje	- zł	- zł
	4. Inne inwestycje długoterminowe	- zł	- zł
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	- zł	- zł
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- zł	- zł
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B.	AKTYWA OBROTOWE	8 774 936,71 zł	8 901 987,50 zł
I.	**Zapasy**	- zł	- zł
	1. Materiały	- zł	- zł
	2. Półprodukty i produkty w toku	- zł	- zł
	3. Produkty gotowe	- zł	- zł
	4. Towary	- zł	- zł
	5. Zaliczki na poczet dostaw	- zł	- zł
II.	**Należności krótkoterminowe**	183 119,75 zł	379 310,60 zł
	1. Należności od jednostek powiązanych	- zł	- zł
	2. Należności od pozostałych jednostek	183 119,75 zł	379 310,60 zł
	a) Z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	124 164,48 zł	210 030,15 zł
	- 12 miesięcy	124 164,48 zł	210 030,15 zł
	- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł
	b) Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	58 955,27 zł	12 034,35 zł
	c) inne - zaliczki na media do dopłaty	- zł	157 246,10 zł
	d) dochodzone na drodze sądowej	- zł	- zł
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	7 829 998,38 zł	7 853 863,65 zł
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 829 998,38 zł	7 853 863,65 zł
	a) Jednostkach powiązanych	- zł	- zł
	b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł
	c) Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	7 829 998,38 zł	7 853 863,65 zł
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 829 998,38 zł	7 853 863,65 zł
	- inne środki pieniężne	- zł	- zł
	- inne aktywa pieniężne (np. odsetki od lokaty terminowej)	- zł	- zł
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	- zł	- zł
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	- zł	- zł
V.	**Fundusz remontowy - saldo ujmemne nieruchomości**	- zł	- zł
VI.	**Niedobór z eksploatacji i urzymania nieruchomości**	761 818,58 zł	668 813,25 zł
	S U M A A K T Y W Ó W	17 262 898,12 zł	17 252 306,29 zł

Warszawa, 2 marca 2026 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 up. 2026

B I L A N S Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Żoliborz"
sporządzony na dzień 31.12.2025r.

POZ.	P A S Y W A	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		31.12.2024	31.12.2025
		zł	zł
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**10 674 515,64 zł**	**10 836 856,72 zł**
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	9 147 654,10 zł	9 010 011,48 zł
1.	Fundusz udziałowy	91 934,35 zł	91 934,35 zł
2.	Fundusz zasobowy	7 593 726,89 zł	7 593 726,89 zł
3.	Fundusz wkładów budowlanych	1 461 992,86 zł	1 324 350,24 zł
II.	Należne, lecz nie wniesione wkłady na poczet kapitału podstawowego (wielkość ujemna)	- zł	- zł
III.	Udziały (akcje) własne (wielk.ujemna)	- zł	- zł
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	- zł	- zł
V.	Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	- zł	- zł
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezrerwowe	- zł	- zł
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- zł	- zł
VIII.	Zysk (strata) netto	1 526 861,54 zł	1 826 845,24 zł
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	- zł	- zł
B.	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**6 588 382,48 zł**	**6 415 449,57 zł**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**- zł**	**- zł**
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- zł	- zł
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	- zł	- zł
	- długoterminowe	- zł	- zł
	- krótkoterminowe	- zł	- zł
	3. Pozostałe rezerwy	- zł	- zł
	- długoterminowe	- zł	- zł
	- krótkoterminowe	- zł	- zł
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**- zł**	**- zł**
	1. Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
	2. Wobec pozostałych jednostek	- zł	- zł
	a) Kredyty i pożyczki	- zł	- zł
	b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł
	c) Inne zobowiązania finansowe	- zł	- zł
	d) inne	- zł	- zł
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**6 356 027,87 zł**	**6 156 941,10 zł**
	1. Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
	a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- zł	- zł
	b) Inne	- zł	- zł
	2. Wobec pozostałych jednostek	1 464 057,62 zł	1 516 957,93 zł
	a) Kredyty i pożyczki	- zł	- zł
	b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł
	c) Inne zobowiązania finansowe	- zł	- zł
	d) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 241 548,61 zł	1 366 005,74 zł
	- do 12 miesięcy	1 241 548,61 zł	1 366 005,74 zł
	- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł
	e) Zaliczki otrzymane na dostawy (media)	- zł	- zł
	f) Zobowiązania wekslowe	- zł	- zł
	g) Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	222 246,51 zł	150 714,03 zł
	h) Z tytułu wynagrodzeń	262,50 zł	238,16 zł
	i) Inne	- zł	- zł
	3. Fundusze specjalne /fundusz remontowy/	4 891 970,25 zł	4 639 983,17 zł
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	**232 354,61 zł**	**258 508,47 zł**
	1. Ujemna wartość firmy	- zł	- zł
	2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	- zł	- zł
	3. Inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
	- długoterminowe	- zł	- zł
	- krótkoterminowe	232 354,61 zł	258 508,47 zł
	- inne		
	- inne	- zł	- zł
	- inne	- zł	- zł
	S U M A P A S Y W Ó W	**17 262 898,12 zł**	**17 252 306,29 zł**

Warszawa, 2 marca 2026 rok

za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 up. 2026

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za rok 2025

		Rok poprzedni	Rok bieżący
A.	**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**	**5 761 232,74 zł**	**6 104 902,70 zł**
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 761 232,74 zł	6 104 902,70 zł
	a) przychody ze sprzedazy	5 804 222,62 zł	5 934 636,49 zł
	b) przychody z korekty zaliczek na media	- 42 989,88 zł	170 266,21 zł
II.	Zmiana stanu produktu		
III.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	- zł	- zł
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**5 037 436,92 zł**	**4 982 723,61 zł**
I.	Amortyzacja	- zł	- zł
II.	Zużycie materiałów i energii	1 755 104,76 zł	1 966 478,00 zł
III.	Usługi obce	1 125 093,03 zł	1 037 700,45 zł
IV.	Podatki i opłaty	468 050,48 zł	399 355,11 zł
V.	Wynagrodzenia	1 071 940,96 zł	972 730,81 zł
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	182 119,49 zł	165 219,14 zł
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	67,60 zł	30,80 zł
VIII.	Odpis na Fundusz Remontowy	435 060,60 zł	441 209,30 zł
C.	**Zysk/ Strata brutto na sprzedaży**	**723 795,82 zł**	**1 122 179,09 zł**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**- zł**	**11 685,98 zł**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	- zł	- zł
II.	Dotacje	- zł	- zł
III.	Inne przychody operacyjne	- zł	11 685,98 zł
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**47 763,34 zł**	**909,35 zł**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	- zł	- zł
II.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł
III.	Inne koszty operacyjne	47 763,34 zł	909,35 zł
F.	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**676 032,48 zł**	**1 132 955,72 zł**
G.	**Przychody finansowe**	**244 742,48 zł**	**206 783,83 zł**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach,	- zł	- zł
II.	Odsetki bankowe	228 767,03 zł	188 092,97 zł
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	- zł	- zł
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	- zł	- zł
V.	Inne - odsetki od nieterminowych wpłat	15 975,45 zł	18 690,86 zł
H.	**Koszty finansowe**	**- zł**	**855,56 zł**
I.	Odsetki,	- zł	855,56 zł
II.	Strata ze zbycia inwestycji	- zł	- zł
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	- zł	- zł
IV.	Inne	- zł	- zł
I.	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)**	**920 774,96 zł**	**1 338 883,99 zł**
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II.)**	**- zł**	**- zł**
I.	Zyski nadzwyczajne	- zł	- zł
II.	Straty nadzwyczajne	- zł	- zł
K.	**Zysk (strata) brutto (I+/- J)**	**920 774,96 zł**	**1 338 883,99 zł**
L	**Podatek dochodowy**	**155 732,00 zł**	**180 852,00 zł**
M.	**Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (ekspl)**	**761 818,58 zł**	**668 813,25 zł**
M	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**- zł**	**- zł**
N	**Zysk (strata) netto (K-L+M)**	**1 526 861,54 zł**	**1 826 845,24 zł**

Warszawa, 2 marca 2026 rok

za zgodnośc z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 IV 2026

Informacja dodatkowa do opracowania wyników za rok 2025

1. Objaśnienia stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów oraz przyczyn ewentualnych ich zmian w stosunku do roku poprzedniego,

a) Zgodnie z wymogami art..50 ust. 1 i 3 ustawy o rachunkowości za rok 2025 sporządzono sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem nr 1
b) Wyceny aktywów i pasywów spółdzielni dokonano w oparciu o wymogi art. 28 ustawy o rachunkowości

2. Uzupełniające dane o aktywach i pasywach,

a) struktura funduszy podstawowych

	Rok poprzedni	Rok bieżący
Fundusz wkładów budowlanych	1 461 992,86 zł	1 324 350,24 zł
Fundusz udziałowy	91 934,35 zł	91 934,35 zł
Fundusz zasobowy	7 593 726,89 zł	7 593 726,89 zł
Fundusz remontowy	4 891 970,25 zł	4 639 983,17 zł
Fundusz z aktualizacji zasobów mieszkaniowych	- zł	- zł
Razem fundusze	**14 039 624,35 zł**	**13 649 994,65 zł**

b) struktura środków trwałych

Środki trwałe wartość na początek roku	8 487 961,41 zł
Nabycie prawa wieczystego użytkowania	- zł
Umorzenie / wyniesienie	137 642,62 zł
Wartość końcowa	8 350 318,79 zł

3. Dane o źródłach zwiększenia i sposobie wykorzystania funduszu statutowego oraz dane dotyczące udzielonych gwarancji, poręczeń i innych zobowiązań związanych z działalnością statutową,

W roku 2025 spółdzielnia nie udzieliła żadnych poręczeń ani gwarancji

4. Tendencja zmian w przychodach i kosztach oraz składnikach majątku i źródłach ich finansowania,

Spółdzielnia w roku 2025 tak samo jak i w latach poprzednich otrzymuje przychody z tytuły wpłat członków i mieszkańców spółdzielni oraz z tytuły prowadzonej działalności - głównie najem lokali użytkowych. W roku 2025 dochody z prowadzonej działalności zostały opodatkowane preferencyjną - dla małych podatników 9% stawką podatku dochodowego od osób prawnych

5. Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2025 spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy o pracę średnio 5,65 osób, na dzień 31 grudnia:
pracownicy umysłowi - 5,65 osób
pracownicy na stanowiskach robotniczych - 0 osób

Spółdzielnia nie udzialała pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 IV. 202

Informacja dodatkowa do opracowania wyników za rok 2025

6. Inwestycje krótkoterminowe

Kasa krajowych środków pieniężnych	- zł
Bieżący rachunek bankowy Santander	- zł
Bieżący rachunek bankowy Santander - VAT	11 254,24 zł
Santander Bank lokata o/n	885 128,45 zł
Santander Bank lokata	301 765,09 zł
Santander Bank lokata	458 515,09 zł
PKO BP rachunek lokacyjny	7,40 zł
PKO BP lokata	2 423 780,11 zł
PKO BP lokata	1 000 000,00 zł
Alior Bank rachunek bieżący	50,91 zł
Alior Bank lokaty	1 417 675,00 zł
Velo Bank lokaty	487 243,76 zł
Santander Consumer Bank lokaty	868 443,60 zł
RAZEM	**7 853 863,65 zł**

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenie międzyokresowe EKSP. rok poprzedni	0,00 zł
Rozliczenie międzyokresowe EKSP. rok bieżący	-668 813,25 zł
RAZEM	**-668 813,25 zł**

8. Przychody finansowe

Odsetki bankowe uzyskane	188 092,97 zł
Odsetki od nieterminowych wpłat lokale mieszkalne	4 202,95 zł
Odsetki od nieterminowych wpłat lokale użytkowe	14 487,91 zł
RAZEM	**206 783,83 zł**

9. Koszty finansowe i pozostałe operacyjne

Koszty finansowe	855,56 zł
Uzgodnienia sald	909,35 zł
	0,00 zł
	0,00 zł
RAZEM	**1 764,91 zł**

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 IV. 2026

Informacja dodatkowa do opracowania wyników za rok 2025

10. Należności

Zaległości w opłatach lok. mieszkalne	78 765,14 zł
Zaległości w opłatach lok. użytkowe	109 385,22 zł
Zaległości w opłatach sprzedaż pozostała	1 230,38 zł
Należności zasądzone	15 128,00 zł
Należności kontrahenci	12,30 zł
Podatek VAT do odliczenia w styczniu	12 034,35 zł
Podatek od nieruchomości do zwrotu	0,00 zł
Podatki CIT do zwrotu	0,00 zł
Kaucja dzierżawa	5 452,02 zł
Korekta zaliczek rozliczenia mediów	157 246,10 zł
Pozostałe	57,09 zł
RAZEM	**379 310,60 zł**

11. Zobowiązania

Nadpłaty lok. mieszkalne	132 385,67 zł
Nadpłaty lok. użytkowe	10 333,96 zł
Nadpłaty sprzedaż pozostała	802,95 zł
Kaucje gwarancyjne i zabezpieczenia lok. użytkowe i wykonawcy	531 619,65 zł
Zobowiązania dostawcy	683 051,90 zł
Zaliczki na korytarzyk	7 811,52 zł
Wynagrodzenia do zapłaty za grudzień	238,16 zł
Podatek VAT do zapłaty za IV kwartał	55 289,00 zł
Rozrachunku publiczno-prawne (PIT, CIT, ZUS itp.)	95 425,03 zł
Pozostałe	0,09 zł
RAZEM	**1 516 957,93 zł**

12. Wynagrodzenia

Wynagrodzenia - Zarzad	321 687,48 zł
Wynagrodzenia - Biuro	338 560,35 zł
Wynagrodzenia - Prace zlecone i o dzieło	22 644,15 zł
Wynagrodzenia - Diety RN	105 437,80 zł
RAZEM	**788 329,78 zł**

Narzuty na wynagrodzenia	165 219,14 zł
RAZEM WYNAGRODZENIA I NARZUTY	**953 548,92 zł**

Utrzymanie czystości wynagrodzenia (zlecenia i faktury)	288 552,80 zł
Utrzymanie czystości zastępstwa (zlecenia i faktury)	42 443,93 zł
RAZEM	**330 996,73 zł**

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03847
2 10.2026

Informacja dodatkowa do opracowania wyników za rok 2025

13. Pozostałe informacje.

Spółdzielnia nie podlegała obowiązkowemu badaniu sprawozdania finansowego

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni - nie występują.

Odpisy aktualizujące środki trwałe - nie występują.

Odpisy aktualizacyjne zapasy - nie występują.

Przychody, koszty oraz wyniki działalności zaniechanej w roku obrotowym
lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym - nie występują

Spółdzielnia nie poniosła w 2025 r. nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i ochronę środowiska oraz nie ma takich planów na natępny rok obrotowy.

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

1. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

   Brak

2. Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia, które mają istotny wpływ na sytuację majatkową, finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.

3. W roku obrotowym nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości.

15. Wyjaśnienie zagrożeń dla kontynuacji działalności

W Spółdzielni nie występują zdarzenia mogące wskazywać na zagrożenie kontynuacji działalności, a wszystkie istotne dla działalności informacje zostały podane w infomracji dodatkowej

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego za rok 2025.

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 kp- 2026

SBM ŻOLIBORZ STAN NA 31-12-2025

Zestawienie przychodów i kosztów i ich podział według potrzeb obciążenia podatkiem dochodowym od osób prawnych

Lp	Wyszczególnienie	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi dochody zwolnione z podatku	Działalność opodatkowana	RAZEM
1	2	3	4	4
I	Wynik z roku ubiegłego	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
II	Przychody ogółem	2 384 962,43 zł	3 768 143,87 zł	6 153 106,30 zł
III	Koszty ogółem	3 224 041,89 zł	1 758 681,72 zł	4 982 723,61 zł
IIIb	Pozostałe koszty operacyjne eksploatacja	0,00 zł	x	x
IV	Wynik sprzedaż nieopodatkowana, w tym:	-839 079,46 zł	x	x
	wynik na eksploatacji	-668 813,25 zł	x	x
	wynik na mediach - korekta przychodów	-170 266,21 zł	x	x
V	Dochód	x	2 009 462,15 zł	x
VI	Podatek - 9%	x	180 852,00 zł	x
VII	Zysk (dochód - podatek)	x	1 828 610,15 zł	x
VIII	Pozostałe koszty finansowe i operacyjne	x	1 764,91 zł	x
IX	Zysk netto (dochód - podatek)	x	1 826 845,24 zł	x
X	ZYSK minus wynik z roku ubiegłego minus niedobór zasoby mieszkaniowe	1 158 031,99 zł		

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 08347
2 09-202

SBM ŻOLIBORZ

STAN NA 31-12-2025

	Przychody	**6 153 106,30 zł**

	EKSP. - nieopodatkowane	**2 384 962,43 zł**
1	Nadwyżka EKSP.	0,00 zł
2	Eksploatacja	291 844,88 zł
3	Odpis na FR - lok. mieszkalne i garaże	324 238,70 zł
4	Domofon	11 929,96 zł
5	Winda	20 654,40 zł
6	Telewizja TVK	391,20 zł
7	Wieczyste użytkowanie	0,00 zł
8	Podatek od nieruchomości	15 736,53 zł
9	Monitoring konserwacja	18 746,72 zł
10	Eksploatacja wyższa stawka /najem	4 255,92 zł
11	Odszkodowanie za bezumowne korzystanie	1 725,36 zł
12	Zimna woda i kanalizacja	228 784,67 zł
13	Ciepła woda	292 281,36 zł
14	Centralne ogrzewanie	873 723,32 zł
15	Wywóz nieczystości	175 080,00 zł
16	Miejsca postojowe	34 073,28 zł
17	Garaże	81 709,32 zł
18	Zwrot kosztów sądowych	3 167,00 zł
19	Odszkodowanie	0,00 zł
20	Pozostałe w tym piloty, podzielniki itp..	2 416,86 zł
21	Sprzedaż lokali	0,00 zł
22	Odsetki od nierminowych wpłat	4 202,95 zł

	POZOSTAŁE - opodatkowane	**3 768 143,87 zł**
23	Czynsz. użytkowe	2 846 660,69 zł
24	Domofon	853,45 zł
25	Portiernia	59 905,02 zł
26	Eksploatacja	24 709,67 zł
27	Fundusz remontowy	5 560,20 zł
28	Energia elektryczna	179 710,81 zł
29	Centralne ogrzewanie	167 918,51 zł
30	Ciepła woda	26 232,01 zł
31	Wywóz nieczystości	62 719,28 zł
32	Zimna woda i kanalizacja	36 275,19 zł
33	Połączenia telefoniczne/sieć	14 915,14 zł
34	Miejsca parkingowe	26 352,00 zł
35	Dzierżawa stacji bazowej	76 375,16 zł
36	Monitoring	1 320,00 zł
37	Sprzątanie altanki śmietnikowej	7 128,00 zł
38	Nakłady w lokalu zwrot	2 271,68 zł
	Zwrot za nakłady w części wspólnej	11 436,58 zł
39	Najem piwnicy / komórki	1 434,72 zł
40	Najem dachu	0,00 zł
41	Najem powierzchni reklamowej	0,00 zł
42	Najem pod ogródek gastronomiczny	0,00 zł
43	Wynajem nieruchomości	0,00 zł
44	Odsetki od nieterminowych wpłat	14 487,91 zł
45	Odsetki od lokat bankowych	188 092,97 zł
46	Pozostałe	2 098,90 zł
47	Uzgodnienie sald	11 685,98 zł

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 IV 2026

SBM ŻOLIBORZ STAN NA 31-12-2025

Koszty	4 982 723,61 zł

A. KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

nr	nazwa	razem	opodatk.	zwolnione
1	Konserwacja instalacji CO,CW,ZW	61 255,36 zł	12 710,49 zł	48 544,87 zł
2	Konserwacja instalacji elektrycznej	27 013,60 zł	5 605,32 zł	21 408,28 zł
3	Konserwacja bram i furtek	18 000,00 zł	3 735,00 zł	14 265,00 zł
4	Konserwacja wind	14 135,08 zł	2 933,03 zł	11 202,05 zł
5	Konserwacja instalacji gazowej	17 696,04 zł	3 671,93 zł	14 024,11 zł
6	Konserwacja instalacja telefoniczna, sieć	15 200,00 zł	15 200,00 zł	0,00 zł
7	Konserwacja domofony	10 538,66 zł	2 186,77 zł	8 351,89 zł
8	Konserwacja TV przemysłowa	5 123,63 zł	1 063,15 zł	4 060,48 zł
9	Usługi - instalacje CO, CW, ZW	31 926,70 zł	6 624,79 zł	25 301,91 zł
10	Usługi - instalacja elektryczna	1 921,69 zł	398,75 zł	1 522,94 zł
11	Usługi - bramy i furtki	3 169,70 zł	657,71 zł	2 511,99 zł
12	Usługi - windy	1 680,00 zł	348,60 zł	1 331,40 zł
13	Usługi - TV kabel	391,20 zł	0,00 zł	391,20 zł
14	Usługi - domofony	2 100,00 zł	435,75 zł	1 664,25 zł
15	Usługi - ochrona, monitorowanie	137 767,15 zł	95 899,71 zł	41 867,44 zł
16	Usługi - telefony, internet	13 398,05 zł	13 398,05 zł	0,00 zł
17	Usługi - utrzymanie czystości	22 834,55 zł	4 738,17 zł	18 096,38 zł
18	Usługi - drobne naprawy, pielęgnacja zieleni	19 167,79 zł	3 977,32 zł	15 190,47 zł
19	Usługi - przeglądy techniczne	22 147,09 zł	4 595,52 zł	17 551,57 zł
21	Usługi - naprawa dachu	11 550,00 zł	2 396,63 zł	9 153,37 zł
23	Obsługa sprzedaży i uwłaszczeń	2 580,00 zł	535,35 zł	2 044,65 zł
24	Ubezpieczenie	45 567,00 zł	9 455,15 zł	36 111,85 zł
25	Podatek od nieruchoości	175 894,00 zł	127 014,76 zł	48 879,24 zł
26	Wieczyste użytkowanie	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
27	Dzierżawa gruntu (garaże)	30 291,69 zł	0,00 zł	30 291,69 zł
28	Gospodarowanie odpadami	231 829,04 zł	56 749,04 zł	175 080,00 zł
29	Pozostałe koszty	8 879,66 zł	1 842,53 zł	7 037,13 zł
30	Utrzymanie czystości wynagrodzenia	288 552,80 zł	59 874,71 zł	228 678,09 zł
31	Utrzymanie czystości zastępstwa	42 443,93 zł	11 816,39 zł	30 627,54 zł
32	Pośrednictwo nieruchomości	136,59 zł	136,59 zł	0,00 zł
33	Opłata przekształceniowa	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
51	Zakup ciepła i gazu do CO	1 168 247,77 zł	176 950,19 zł	991 297,58 zł
52	Zakup ciepła i gazu do CW	358 561,37 zł	24 185,02 zł	334 376,35 zł
53	Zakup ZW i kanalizacji	280 904,01 zł	41 522,38 zł	239 381,63 zł
55	Zakup energii elektrycznej	240 328,83 zł	181 788,50 zł	58 540,33 zł
49	Naprawy i remonty lok. użytkowe	45 080,06 zł	45 080,06 zł	0,00 zł
50	Odpis na FR lokale mieszkalne	323 673,50 zł	0,00 zł	323 673,50 zł
51	Odpis na FR lokale użytkowe	81 102,60 zł	81 102,60 zł	0,00 zł
52	Odpis na FR garaże	36 433,20 zł	34 238,05 zł	2 195,15 zł
A.	**RAZEM**	**3 797 522,34 zł**	**1 032 868,01 zł**	**2 764 654,33 zł**

B. KOSZTY OGÓLNE

Przychody ogółem	6 153 106,30	*100%*
Opodatkowane	3 768 143,87	*61,24%*
Nieopodatkowane	2 384 962,43	*38,76%*

nr	nazwa	razem	opodatk.	zwolnione
71	Materiały biurowe, energia i telefon	8 021,62 zł	4 912,42 zł	3 109,20 zł
72	Usługi obce obsługa księgowa	98 600,00 zł	60 382,34 zł	38 217,66 zł
73	Usługi obce obsługa prawna	67 780,73 zł	41 508,72 zł	26 272,01 zł
74	Wynagrodzenia - Zarząd	321 687,48 zł	197 000,45 zł	124 687,03 zł
75	Wynagrodzenia - Biuro	338 560,35 zł	207 333,34 zł	131 227,01 zł
76	Wynagrodzenia - Dozorcy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
77	Wynagrodzenia - Prace zlecone i o dzieło	22 644,15 zł	13 867,21 zł	8 776,94 zł
78	Wynagrodzenia - Diety RN	105 437,80 zł	64 569,79 zł	40 868,01 zł
79	Narzuty na wynagrodzenia	165 219,14 zł	101 179,71 zł	64 039,43 zł
80	Wyposażenie i naprawy biuro SM	17 719,65 zł	10 851,46 zł	6 868,19 zł
81	Opłaty bankowe	5 521,33 zł	3 381,25 zł	2 140,08 zł
82	Opłaty pocztowe	7 392,57 zł	4 527,19 zł	2 865,38 zł
83	Opłaty sądowe, skarbowe, notarialne	5 288,34 zł	3 238,56 zł	2 049,78 zł
84	Usługi komputerowe	46 351,01 zł	28 385,22 zł	17 965,79 zł
85	Monitorowanie biura	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
86	Nierozliczony podatek VAT	-47 805,79 zł	-29 276,12 zł	-18 529,67 zł
88	Pozostałe koszty i usługi	22 782,89 zł	13 952,17 zł	8 830,72 zł
87			0,00 zł	0,00 zł
B.	**RAZEM**	**1 185 201,27 zł**	**725 813,71 zł**	**459 387,56 zł**
	ŁĄCZNIE A+B	**4 982 723,61 zł**	**1 758 681,72 zł**	**3 224 041,89 zł**

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 IV 20

SBM ŻOLIBORZ

stan funduszu remontowego na dzień 31-12-2025

Lp.	BUDYNKI	stan funduszu remontowego 31-12-2024	odpisy na FR 2025 lok.mieszkalne	odpisy na FR 2025 lok.użytkowe	odpis na FR 2025 garaże	Uchwała WZ	Korekty	inne przychody (odszkodowania wykonawcy pomniejszone o koszty)	wydatki FR 2025r.	stan funduszu remontowego
1.	pl. Słoneczny 11	29 590,48 zł	2 913,80 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 786,03 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	36 290,31 zł
2.	pl. Inwalidów 4/6/8	1 503 835,16 zł	85 622,40 zł	11 408,40 zł	0,00 zł	208 068,15 zł	0,00 zł	0,00 zł	52 500,00 zł	1 756 434,11 zł
3.	pl. Inwalidów 10	379 971,06 zł	23 328,00 zł	53 425,80 zł	0,00 zł	55 924,55 zł	0,00 zł	0,00 zł	11 155,99 zł	501 493,42 zł
4.	al. Wojska Polskiego 12	83 643,16 zł	24 634,80 zł	277,20 zł	0,00 zł	60 461,60 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	169 016,76 zł
5.	al. Wojska Polskiego 13	276 867,74 zł	18 024,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	13 270,98 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	308 162,72 zł
6.	ul. Mickiewicza 20	1 214 569,38 zł	61 430,40 zł	2 934,00 zł	0,00 zł	152 660,47 zł	0,00 zł	19 636,24 zł	1 315 317,01 zł	135 913,48 zł
7.	ul. Kozietulskiego 1	418 101,66 zł	29 674,80 zł	1 089,00 zł	0,00 zł	74 108,10 zł	0,00 zł	0,00 zł	44 117,36 zł	478 856,20 zł
8.	ul. Czarnieckiego 48	51 373,14 zł	3 745,80 zł	482,40 zł	0,00 zł	9 193,38 zł	0,00 zł	0,00 zł	29 500,00 zł	35 294,72 zł
9.	ul. Czarnieckiego 55	98 849,35 zł	18 545,40 zł	2 565,00 zł	0,00 zł	49 903,13 zł	0,00 zł	0,00 zł	6 785,22 zł	163 077,66 zł
10.	ul. Czarnieckiego 61	-6 239,85 zł	5 213,70 zł	0,00 zł	0,00 zł	8 530,71 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	7 504,56 zł
11.	ul. Krasińskiego 2a	668 525,92 zł	36 885,60 zł	6 845,40 zł	1 837,80 zł	90 528,97 zł	0,00 zł	0,00 zł	18 500,00 zł	786 123,69 zł
12.	ul. Marymoncka 59a	114 206,04 zł	13 654,80 zł	2 075,40 zł	0,00 zł	38 606,89 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	168 543,13 zł
	garaże	58 677,01 zł	0,00 zł	0,00 zł	34 595,40 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	93 272,41 zł
	RAZEM	**4 891 970,25 zł**	**323 673,50 zł**	**81 102,60 zł**	**36 433,20 zł**	**765 042,96 zł**	**0,00 zł**	**19 636,24 zł**	**1 477 875,58 zł**	**4 639 983,17 zł**

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 IV. 2026

SBM ŻOLIBORZ

Sprawdzenie wyniku za rok 2025

Lp.	Wyszczególnienie	Wyszczególnienie	znak	2025r.
1	**Zysk/ strata netto**	*pasywa*	+	**1 826 845,24 zł**
2	**Zysk/ strata netto z lat poprzednich**	*pasywa*	+	**0,00 zł**
3	*Fundusz wkładów budowlanych*	*pasywa*	+	1 324 350,24 zł
4	*Fundusz wkładów mieszkaniowych*	*pasywa*	+	0,00 zł
5	*Fundusz zasobowy*	*pasywa*	+	7 593 726,89 zł
6	*Fundusz rezerwowy*	*pasywa*	+	0,00 zł
7	*Fundusz udziałowy*	*pasywa*	+	91 934,35 zł
8	*Fundusz z aktualizacji wyceny*	*pasywa*	+	0,00 zł
9	*Zobowiązania krótkoterminowe*	*pasywa*	+	1 516 957,93 zł
10	*Rozliczenia miedzyokresowe*	*pasywa*	+	258 508,47 zł
11	*Eksploatacja*	*aktywa*	-	668 813,25 zł
12	*Fundusz remontowy*	*pasywa*	+	4 639 983,17 zł
13	*Rzeczowe aktywa trwałe*	*aktywa*	-	8 350 318,79 zł
14	*Należności krótkoterminowe*	*aktywa*	-	379 310,60 zł
15	*Rozliczenia miedzyokresowe (aktywa)*	*aktywa*	-	0,00 zł
16	**Stan środków na rachunkach bankowych**		=	**7 853 863,65 zł**

DORADCA [illegible] KOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347
2 IV. 2026

Prezes Zarządu Spółdzielni
Beata Stykowska

Wiceprezes Zarządu Spółdzielni
Hubert Cała

Członek Zarządu
Józef Menes