

Informacja dodatkowa
do sprawozdania finansowego za 2025 r.

Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” w Warszawie
(w układzie zgodnym z Zał. Nr 1 do ustawy o zmianie ustawy o rachunkowości
z dnia 9.11.2000 (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2025 r.

1. Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sobieski” zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr KRS 0000134238 w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy Sąd Gospodarczy XX Wydział KRS. Głównym przedmiotem działalności Spółdzielni jest eksploatacja jej zasobów
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
4. Roczne sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym.
5. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności dłuższej niż 12 kolejnych miesięcy, gdyż nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
6. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca żadne połączenie jednostek samodzielnych, w którym uczestniczyłaby Spółdzielnia.
7. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z Ustawą o Rachunkowości i Decyzją Zarządu PSM w sprawie Zakładowego Planu Kont oraz Zasad ewidencji księgowej prowadzenia ksiąg rachunkowych w PSM „Sobieski”
8. Spółdzielnia używa wyłącznie środków trwałych własnych.
9. Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe w wariacie porównawczym (zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości). W skład sprawozdania finansowego wchodzi:
 1. bilans,
 2. rachunek zysków i strat (wariant porównawczy-wariant nr 2),
 3. informacja dodatkowa.

10. Przyjęte ogólne zasady rachunkowości:

- Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub w koszcie ich wytworzenia;
- Grunty własne wyceniane są wg cen ich nabycia;
- Zmniejszenia wartości gruntów oraz nieruchomości wynikają z wyodrębnienia lokali z zasobów Spółdzielni na rzecz ich właścicieli (przewłaszczenia lokali). Ponadto nalicza się umorzenie nieruchomości pozostających w zasobach Spółdzielni;
- Środki trwałe o wartości poniżej 10.000 zł amortyzowane są jednorazowo w miesiącu następującym po dacie ich przekazania do eksploatacji;
- Wynik finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy:
 - ustawy z dnia 26.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U z 2013 r. poz 1443 ze zm.),
 - ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz 1222 ze zm).;
 - ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15. 02.1992 r. (Dz. U. 21 poz 86 z zm. Tekst jednolity 2016 r.)
 - ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (Dz.U.z 2013 r. poz 330 ze zm)
- Rachunek zysków i strat za 2025 r. zaprezentowany został zgodnie z zaleceniami Komitetu Standardów Rachunkowości z dn. 20 października 2015 r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego. (Uchwała nr 7 /2015 Komitetu Standardów Rachunkowosci (Dz. Urz. Min. Fin. Z 2015 poz 81)

Część I. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Ust. 1 pkt. 1. Zmiany wartości trwałych składników majątku w 2025 r.

Lp.	Grupa środków trwałych	Stan na 01.01.2025 r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2025 r.
1	Budynek Sob. 104 wartość pocz.	11.625.851,48		0,00	11.625.851,48
	Budynek Sob. 104 umorzenie	-4.196.321,20	-174.387,77	0,00	-4.370.708,97
	Budynek Sobieskiego 100A i 102A	22.664.409,13	0,00	0,00	22.664.409,13
	Budynek Sob.100a i 102a-umorzenie	-6.237.139,59	-339.966,14	0,00	-6.577.105,73
2	Maszyny - wartość pocz.	1.419.799,72	2.983,00	4.205,29	1.418.577,43
	Maszyny - umorzenie	-1.407.958,88	-7.121,40	-4205,29	-1.410.874,99
3	Grunty własne	690.749,22	0,00	0,00	690.749,22
4	Grunty własne Sob100A i 102A	964.089,70	0,00	0,00	964.089,70
5	Wartości niematerialne i prawne.	7.645,26	5960,00	0,00	13.605,26
6	Wartości niematerialne i prawne umorzenie	-7.645,26	-5960,00	0,00	-13.605,26
	Razem	25.523.479,58	-518.492,31	0,00	25.004.987,27

Ust. 1 pkt. 4 Na gruntach w wieczystym użytkowaniu (działki nr ew.28 i 30 przy ul. Sobieskiego 102A i Sobieskiego 100A) zbudowane zostały dwa budynki wielorodzinne dla członków Spółdzielni PSM „Sobieski”. Grunty zostały przekształcone w grunty własne. Wartość gruntów wynosi 964.089,70 zł

Ust. 1 pkt. 9 Zmiany wysokości funduszy w 2025 r. w zł.

Lp.	Nazwa	Stan na 01.01.2025 r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2025 r.
1.	Wkłady budowlane dot. budynku Sob 104	10.913.600,70	0,00	0,00	10.913.600,70
	- garaży Sob 104	1.403.000,00	0,00	0,00	1.403.000,00
	bud: Sob. 100A i 102A (bez sieci ciepln.440.000,-)	23.599.310,09	0,00	0,00	23.599.310,09
	Razem				
2.	Zmniejszenie funduszu wkł. Bud. z tytułu umorzenia bud. Sob 104	-4.196.321,20	-174.387,77	0,00	-4.370.708,97
	Umorz Bud.Sob.100a 102a (bez sieci ciepln.440.000,-)	-6.237.139,59	-339.966,14	0,00	-6.577.105,73
3.	Fundusz udziałowy	88.200,00	0,00	65.095,00	23.105,00
4.	Fundusz zapasowy	147.171,61	0,00	0,00	147.171,61
5.	Zysk netto z działaln. gospodarczej za rok bież.	243.441,09	138.658,52	243.441,09	138.658,52
	Razem	25.961.262,70	-375.695,39	308.536,09	25.277.031,22

Ust.1pkt.10 Zysk netto z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w kwocie 19425,16zł i zysk netto z działalności gospodarczej (pożytki) w kwocie 119233,36zł zostaną przeznaczone na fundusz remontowy, nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 71402,31zł zostanie zaliczona na przychody przyszłych okresów nieruchomości.

Zgodnie z uchwałą Nr 1/2026r Walnego Zgromadzenia z dnia 16.06.2026r

Ust.1 pkt. 7 Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:

BO	18.247,84zł
ZMNIEJSZENIE:	0,00zł
ZWIĘKSZENIE:	0,00zł
BZ	18.247,84 zł

Ust.1 pkt.12 Zobowiązania długoterminowe stanowi zaciągnięty kredyt (umowa w X 2016r) w wysokości 961.904,80zł ,który zostanie spłacony w ciągu 20 lat do 28.03.2036r.Drugi kredyt w wysokości 300.000,00zł zawarty w 07.03.2019r zostanie spłacony do 28.03.2029r.Wartość kredytów pozostałych do spłacenia to kwota 488.175,72zł

Pozostałe zobowiązania:

z tytułu dostaw i usług :	323.521,63 zł
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	41.198,45zł
z tytułu wynagrodzeń	0,00zł
inne - kaucje	29.850,31zł
Razem	394.570,39zł

Fundusze specjalne (remontowy) wynosi 600.933,58zł.

Ust. 1 pkt . 14 Rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 640.369,54 zł dotyczą eksploatacji zasobów mieszkaniowych PSM „Sobieski” za lata ubiegłe w wysokości 539.296,64 zł oraz nadwyżki przychodów nad kosztami roku 2025 w wysokości 71.402,31zł,rozliczenia mediów do zwrotu 29.299,29,odsetki naliczone 71,30zł przedpłaty opłaty eksploatacyjnej na rok 2026 w wysokości 300,00zł

Istotną pozycję czynnych rozliczeń międzyokresowych stanowi kwota 92.954,50zł
Jest to saldo WN funduszu remontowego nieruchomości (nadwyżka poniesionych kosztów do rozliczenia w czasie):

Sobieskiego 104 w wysokości	0,00zł
Sobieskiego 102A w wysokości	0,00zł
Sobieskiego 100A w wysokości	84.322,54zł
Sobieszkańska w wysokości	8.631,96zł

Oraz pozostała pozycja czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów
w kwocie 178.022,70 zł dotyczy:

ubezpieczeń majątkowych	55.025,62 zł
ubezpieczeń OC Zarządu	3.086,51 zł
usług informatycznych	2.876,64 zł
usług telekomunikacyjnych	0,00zł
rozliczenia mediów w 2026r	117.033,93zł
razem	178.022,70zł

Ust.1 pkt 18 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT o którym mowa w

- a) art.62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r-Prawo bankowe (Dz.U.z 2020r poz.1896).
- b) art.3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U.z 2020r poz.1643 i 1639).

W spółdzielni na dzień 31.12.2025r wystąpiły środki pieniężne
na rachunku VAT w wysokości 2179,05zł.

Ust.1 pkt.20 Jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego (art.37 ust.12)związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z 6 listopada 2024r.

Część II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

Ust. 2 pkt 1 Rodzaje działalności

PSM „Sobieski” zajmuje się eksploatacją zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i wyodrębnionych lokali mieszkalnych i usługowych, prowadząc tę działalność na rzecz członków Spółdzielni „non profit”.

Sprzedaż netto usług w tym :

-eksploatacja lok. mieszkalne	3.365.201,98 zł
-eksploatacja lok. mieszkalne z działalnością gospodarczą	102.528,53zł
-eksploatacja lok. użytkowe	1.080.411,62 zł
-pożytki	131.025,36 zł
Razem	4.679.167,49 zł

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Ust .2. pkt. 6

Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych załącznik nr 1

Ust.2 pkt 13 Nie występują kwoty z tytułu opodatkowania jednostki w bieżącym okresie sprawozdawczy globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o którym mowa w ustawie z 6 listopada 2024r o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych

Część V. Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

Ust.5 pkt. 3 Spółdzielnia zatrudnia 6 stałych pracowników, (3 sprzątaczkę, 1 administratora osiedla, 1 księgową, 1 pracownika fizycznego). Zarząd Spółdzielni uzyskuje wynagrodzenie na podstawie aktu powołania oraz na umowę zlecenia. Inne dodatkowe usługi (np. informatyczne, konserwatorskie) na rzecz Spółdzielni wykonywane są na podstawie zawieranych umów cywilnoprawnych (zlecenia i umowy o dzieło)

Ust.5 pkt. 4 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto osób wchodzących w skład Zarządu w 2025 r. wyniosło 7436,58zł brutto.

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia.

Uwaga: W PSM „Sobieski” nie dotyczą względnie nie występują w Spółdzielni dane wskazane w następujących punktach „Informacji dodatkowej” stanowiącej załącznik do ustawy o rachunkowości:

Ust. 1 Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

pkt 2,3,5,6,8,11,13,16,17(a.b.c),17a,19.

Ust. 2 Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

pkt 3,4 ,5,7,8,9,10,11,12

Ust. 3 Kursy przyjęte do wyceny

pozycja nie występuje

Ust. 4 Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

pozycja nie występuje

Ust. 5 Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

pkt 1,2,5,6

Ust. 7, Objaśnienie powiązań kapitałowych

pkt.1,2,3,4,5,6,7 cały

Ust.8 Informacje połączenia spółek-nie dotyczy spółdzielni

Ust.9 Zagrożenia dla kontynuacji działalności – nie występuje

Ust.10 Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki nie wystąpiły.

podpis sporządzającego



..... Anna Polkowska

Warszawa, dnia 31 marca 2026r

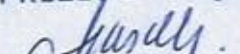
podpisy kierownictwa jednostki

.....

WICEPREZES ZARZĄDU


Maria Stachurka-Geller

PREZES ZARZĄDU


Anna Juszczyk

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa

"SOBIESKI"
ul. Sobieskiego 104
00-764 Warszawa
NIP: 521 11 11 331

ZAŁĄCZNIK NR 1

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Tytuł	Wartość
I. Nadwyżka (niedobór) brutto	247 809,83
II. Przychody bilansowe z rachunku zysków i strat	4 794 486,05
1. Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	-29 299,29
a) przychody nie podatkowe-korekta roczna vat art.12.1pkt.4g	0,00
b) przychody nie podatkowe i faktury korygujące media 2025 wystawione w 2026r Art..12 ust.3a i3j	-29 299,29
	0,00
2. Przychody bilansowe nie stanowiące nigdy przychodów podatkowych (różnice trwałe)	3 384,56
a) przychody media	3 384,56
b) odpisy aktualizujące nie zaliczone do kup art..12 ust.1pkt.4e i 5a	0,00
3. Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	0,00
a) przychody statystyczne media	0,00
b) pozostałe (VAT korekta o wskaźnik)	0,00
4. Przychody podatkowe nie stanowiące nigdy przychodów bilansowych (różnice trwałe)	-198 006,62
a) przychody statystyczne odszkodowanie art..17.1 pkt54a i korekta vat roczna	9 539,00
b) przychody media 2024r faktury korygujące wystawione w 2025r Art..12ust.3j rozl.w 2024r	-207 545,62
III. Przychody w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	4 622 394,16
IV. Koszty bilansowe z rachunku zysków i strat	4 546 676,22
1. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (różnice przejściowe)	-109 687,75
a)koszty nie podatkowe-media 2025r rozliczone w roku następnym	-117 033,93
b) niewypłacone wynagrodzenia z tytułu umów cywilno-prawnych + ZUS art..16 ust.1pkt.57 i art..15 ust.4h	466,18
c) pozostałe odpisy aktualizujące należności art..16 ust.1pkt.26a	0,00
d) korekta vat	6 880,00
e)	0,00
f)	0,00
2. Koszty nie uznawane nigdy za koszty uzyskania przychodów (różnice trwałe)	75 657,66
a) darowizny i przedawnienia art..16 ust.1 pkt.14 Zarzecki	2 952,00
b) składka do Krajowej Rady Spółdzielczości art..16 ust.1 pkt.37a	0,00
c) faktury korygujące media 2024r	39 286,04
d) odsetki budżetowe art..16 ust.1 pkt.21	66,12
e) skl.ubezpiecz.OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni wydat.na reprez.art.16 .1 pkt.38a	3 740,00
f) odszkodowanie w śr.trw.art16.1 pkt.48	5 900,00
h) składki ZUS umorzone Art..16 ust.1 pkt.57a	0,00
i) pozostałe koszty: suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł	23 713,50
3.Koszty statystyczne z odszkodowania;koszty zus z um-zlec.	7 788,18
V.Koszty podatkowe	4 588 494,49
VI. Wynik podatkowy (III-V) z działalności	33 899,67
VII. Dochody wolne od podatku GZM Art..17 ust.1 pkt.44	-385 528,61
VIII. Straty z lat ubiegłych	
IX.Podstawa opodatkowania	419 428,28
X.Naliczony podatek za bieżący rok obrotowy (9%)	37 749,00
XI.Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczący roku bieżącego	34 476,00
XII.Podatek do zapłaty	3 273,00