

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DOMHUT” z siedzibą w Warszawie

kod 01-892 przy ulicy Romaszewskiego 6 lok. B6

- 1) Dane identyfikacyjne:
Organ rejestrowy: Krajowy Rejestr Sądowy 0000031897
Statystyczny numer identyfikacyjny: REGON 010474724
Numer identyfikacji podatkowej: NIP 525-00-12-857
- 2) Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i na własny rachunek.
- 3) Podstawowy przedmiot działalności zgodnie ze Statutem:
 - *Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi*
 - *Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi*
 - *Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek*
 - *Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek*
 - *Wynajem nieruchomości na własny rachunek.*
- 4) Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
- 5) Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
- 6) W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie bilans.
- 7) Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu statutowej działalności gospodarczej przez Spółdzielnię.
Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana.
- 8) Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne zostały wycenione wg cen nabycia.
Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych a także aktualizacji wyceny środków trwałych. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
Stan aktywów obrotowych tzn.: należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej. Rachunek zysków i strat został sporządzony w wersji porównawczej.
Wynik z całokształtu działalności obejmuje:
 - > *Przychody i koszty operacyjne*
 - > *Pozostałe przychody i koszty operacyjne*
 - > *Przychody i koszty finansowe*
 - > *Zyski i straty nadzwyczajne*Różnica pomiędzy przychodami a kosztami GZM za rok 2023 została odniesiona na rozliczenie międzyokresowe.
Różnica pomiędzy przychodami a kosztami na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi zysk do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.
Sprawozdanie finansowe obejmuje:
 - > *Bilans*
 - > *Rachunek zysków i strat*
 - > *Informacje dodatkową do bilansu i rachunku zysków i strat*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"DOMHUT"

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	13 886 478,12	14 575 694,01	A	Fundusze własne	14 810 796,33	15 444 499,05
I	Wartości niematerialne i prawne	2 704,89	7 952,88	I	Fundusz podstawowy	3 741 650,00	3 749 059,11
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	200 800,00	201 700,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	84 537,95	84 537,95
3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 704,89	7 952,88	3	Fundusz wkładów budowlanych	3 456 312,05	3 462 821,16
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	10 687 975,91	11 365 717,57
II	Rzeczowe aktywa trwałe	13 883 773,23	14 567 741,13	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	13 883 773,23	14 567 741,13		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 299 096,89	9 713 428,42	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 526 938,76	4 796 858,00	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	53 914,15	51 518,17	VI	Zysk (strata) netto	381 170,42	329 722,37
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	3 823,43	5 936,54				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 540 098,23	10 903 866,88
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	11 427 414,46	9 749 860,45
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	13 464 416,44	11 772 671,92	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 120 411,30	2 566 722,84
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 694 571,89	2 257 270,03
4	Towary				– do 12 miesięcy	2 694 571,89	2 257 270,03
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	280 042,46	233 639,02	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	217 789,69	128 876,87
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	80,49	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	26 216,68	77 151,16
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	181 752,55	103 424,78
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	181 752,55	103 424,78
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	8 307 003,16	7 183 137,61
3	Należności od pozostałych jednostek	280 042,46	233 639,02		– w tym fundusz remontowy	5 711 285,54	4 882 303,89
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	141 820,38	202 150,27	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 112 683,77	1 154 006,43
	– do 12 miesięcy	141 820,38	202 150,27	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 083 016,41	1 133 363,73
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	39 630,51	20 786,67		– długoterminowe		

c)	inne	94 193,57	0,00		– krótkoterminowe	1 083 016,41	1 133 363,73
d)	dochodzone na drodze sądowej	4 398,00	10 702,08	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	29 667,36	20 642,70
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	12 751 490,32	11 059 376,54				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 751 490,32	11 059 376,54				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 751 490,32	11 059 376,54				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	700 292,21	1 414 055,66				
	– inne środki pieniężne	12 051 198,11	9 645 320,88				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	432 883,66	479 656,36				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	159 797,97	139 738,05				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	273 085,69	339 918,31				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	27 350 894,56	26 348 365,93		PASYWA razem (suma poz. A i B)	27 350 894,56	26 348 365,93

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"DOMHUT".....

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	15 342 176,88	12 808 672,09
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	15 342 176,88	12 808 672,09
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	15 224 861,25	12 541 684,27
	b) w tym z działalności własnej	117 315,63	266 987,82
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	15 613 652,94	12 976 892,71
I	Amortyzacja	22 717,22	31 716,12
II	Zużycie materiałów i energii	7 434 037,94	5 260 465,70
III	Usługi obce	1 869 364,76	1 548 888,20
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 196 382,04	2 201 277,95
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 374 478,65	1 311 464,67
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	260 946,74	239 639,72
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 455 725,59	2 383 440,35
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	15 613 652,94	12 976 892,71
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	15 468 279,58	12 860 959,88
	b) z działalności własnej	145 373,36	115 932,83
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-271 476,06	-168 220,62
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-243 418,33	-319 275,61
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	-28 057,73	151 054,99
D	Pozostałe przychody operacyjne	33 118,67	26 558,97
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	33 118,67	26 558,97
E	Pozostałe koszty operacyjne	31 335,87	25 653,61
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	31 335,87	25 653,61
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-269 693,26	-167 315,26
G	Przychody finansowe	522 368,35	248 211,63
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	522 368,35	248 211,63
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	0,00	49,61
I	Odsetki, w tym:	0,00	49,61
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	252 675,09	80 846,76
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	252 675,09	80 846,76
J	Podatek dochodowy	114 923,00	70 400,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	137 752,09	10 446,76
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	29 667,36	20 642,70
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	273 085,69	339 918,31
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	381 170,42	329 722,37

INFORMACJA DODATKOWA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
ZA ROK 2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT”

ul. Romaszewskiego 6 lok. B6, 01-892 Warszawa

KRS 0000031897

REGON 010474724

NIP 525-00-12-857

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 obejmuje:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą 27 350 894,56 zł.
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku zamykający się wynikiem finansowym na działalności gospodarczej kwotą 381 170,42 zł i na działalności GZM: nadwyżką przychodów nad kosztami na nieruchomościach z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 29 667,36 zł oraz nadwyżką kosztów nad przychodami na nieruchomościach z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 273 085,69 zł.
- Informację dodatkową.

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne zostały wycenione wg cen nabycia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późn. zm. oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Stan aktywów obrotowych tzn. należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej. Rachunek zysków i strat został sporządzony w wersji porównawczej. Różnice pomiędzy przychodami a kosztami GZM za rok 2023 zostały odniesione na rozliczenia międzyokresowe.

CZĘŚĆ I ***Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu***

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

I. Zmiany w stanie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych:

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne	Pozostałe środki trwałe	Razem
1. Wartość brutto środków trwałych na dzień 01.01.2023 roku	15 913 404,79	15 535 823,83	2 128 140,67	119 090,11	33 696 459,40
2. Zwiększenia	0,00	0,00	13 899,00	0,00	13 899,00
a) zakup środków trwałych			13 899,00		13 899,00
b) przyjęcie wybudowanych					
c) ujawnionych					
d) pozostałe					
3. Zmniejszenia	17 155,01	79 376,48	7 552,20	0,00	104 083,69
a) sprzedaż					
b) likwidacja			7 552,20		7 552,20
c) darowizna					
d) straty losowe					
e) wyodrębnienia	17 155,01	79 376,48			96 531,49
f) niedobory					
g) pozostałe					
1. Wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2023 roku	15 896 249,78	15 456 447,35	2 134 487,47	119 090,11	33 606 274,71

Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne	Pozostałe środki trwałe	Razem
Umorzenie środków trwałych na dzień 01.01.2023 roku	6 199 976,37	10 738 965,83	2 076 622,50	113 153,57	19 128 718,27
2. Zwiększenia	397 176,52	257 078,03	11 503,02	2 113,11	667 870,68
a) naliczenie umorzenia w tym:					
nie stanowiące kosztów uzyskania					
b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne					
c) przewłaszczenia					
d) pozostałe	397 176,52	257 078,03	11 503,02	2 113,11	667 870,68
3. Zmniejszenia	0,00	66 535,27	7 552,20	0,00	74 087,47
a) sprzedaż					
b) likwidacja			7 552,20		7 552,20
c) darowizna					
e) wyodrębnienia		66 535,27			66 535,27
d) pozostałe					0,00
4. Umorzenie środków trwałych na dzień 31.12.2023 roku	6 597 152,89	10 929 508,59	2 080 573,32	115 266,68	19 722 501,48
5. Wartość środków trwałych netto na dzień 01.01.2023 roku	9 713 428,42	4 796 858,00	51 518,17	5 936,54	14 567 741,13
6. Wartość środków trwałych netto na dzień 31.12.2023 roku	9 299 096,89	4 526 938,76	53 914,15	3 823,43	13 883 773,23

Wartości niematerialne i prawne wraz z umorzeniem

Wyszczególnienie	Wartości niematerialne i prawne	Wyszczególnienie	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych
1. Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2023 roku	123 630,63	1. Umorzenie wartości niematerialnych na dzień 01.01.2023 roku	115 677,75
2. Zwiększenia	3 038,10	2. Zwiększenia	8 286,09
a) zakup	3 038,10	a) naliczenie umorzenia w tym:	
b) ujawnienie		nie stanowiące kosztów uzyskania	
c) pozostałe		b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne	
3. Zmniejszenia	0,00	c) pozostałe	8 286,09
a) sprzedaż		3. Zmniejszenia	0,00
b) likwidacja		a) sprzedaż	
c) niedobory		b) likwidacja	
d) pozostałe	0,00	c) pozostałe	
4. Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2023 roku	126 668,73	4. umorzenie wartości niematerialnych na dzień 31.12.2023 roku	123 963,84
		5. Wartość niematerialne i prawne netto na dzień 01.01.2023 roku	7 952,88
		6. Wartość niematerialne i prawne netto na dzień 31.12.2023 roku	2 704,89

Wartości gruntów użytkowanych wieczysto:

Wyszczególnienie: 31.12.2023 r.

Powierzchnia gruntów	66 560,90
- pod budynkami - m ²	7 769,90
- podwórka - m ²	58 791,00
Wartość gruntów (zł)	9 299 096,89

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Nie dotyczy.

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art.44b ust. 10.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

5. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają.

Nie dotyczy.

6. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Stan odpisów na dzień 01.01.2023 r.	11 241,99
Zwiększenia w roku	3 336,00
Zmniejszenia w roku	5 780,50
Stan odpisów na dzień 31.12.2023 r.	8 797,49

7. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Nie dotyczy.

8. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej

Rodzaj funduszu	2022	2023
Fundusz udziałowy	201 700,00	200 800,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	84 537,95	84 537,95
Fundusz wkładów budowlanych	3 462 821,16	3 456 312,05
RAZEM	3 749 059,11	3 741 650,00

Zmiany w stanie kapitałów zasobowych i rezerwowych.

	2022	2023
Wartość kapitałów na 01.01	12 051 379,82	11 365 717,57
Zwiększenia w roku	0,00	0,00
Zmniejszenia w roku	685 662,25	677 741,66
Wartość kapitałów na 31.12	11 365 717,57	10 687 975,91

9. Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota (zł)
1. Wynik finansowy netto	381 170,42
2. Proponowany podział wyniku, w tym:	
a) zwiększenie kapitału zapasowego	
b) dla nieruchomości z przeznaczeniem na fundusz remontowy	
c) z przeznaczeniem na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	
d) pokrycie nadwyżki kosztów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
e) na zwiększenie funduszu remontowego	381 170,42
3. Wynik nie podzielony	

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

Nie dotyczy.

11. Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

Podział zobowiązań o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty

Stan na 31.12.2023 r.	Okres spłaty do 12 m-cy
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	3 120 411,30
Z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	2 694 571,89
Z tytułu podatków, ubezpieczeń	217 789,69
Wynagrodzeń	80,49
Inne	207 969,23

Zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych

Rodzaj zobowiązania	01.01.2023 r.	31.12.2023 r.
Krótkoterminowe, w tym:	9 749 860,45	11 427 414,46
Z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	2 257 270,03	2 694 571,89
Z tytułu podatków i ubezpieczeń	128 876,87	217 789,69
Wynagrodzenia	0,00	80,49
Inne	180 575,94	207 969,23
Fundusze specjalne	7 183 137,61	8 307 003,16

12. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Umowa pożyczki inwestycyjnej z BGK na zapewnienie dostępności do budynków (fundusz dostępności) Nr PD21-01817 – doposażenie nieruchomości w dźwig osobowy. Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi:

- 1) weksel własny in blanco,
- 2) przelew (cesja) wierzytelności z wpłat na fundusz remontowy budynku objętego projektem,
- 3) przelew (cesja) wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości,
- 4) pełnomocnictwo do rachunku bankowego,
- 5) zobowiązanie się do nie zmniejszania obowiązującej stawki funduszu remontowego w całym okresie trwania niniejszej umowy, bez uprzedniej zgody banku

Saldo zadłużenia z tytułu kapitału na 31.12.2023 r. wynosi 185 327,84 zł. Spłata odbywa się terminowo wg. harmonogramu spłat.

13. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Wyszczególnienie	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe	433 695,96	330 087,40
w tym:		
a) wynik na gzm	339 918,31	273 085,69
b) ubezpieczenie majątku	49 452,75	37 851,50
c) prenumerata	5 961,00	4 578,58
d) energia elektryczna prognoza	38 183,90	4 664,49
e) pozostałe koszty	180,00	9 907,14
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		
w tym:		
a) pozostałe		
3. Bierne rozliczenia międzyokresowe	1 108 046,03	1 009 887,51
w tym:		
a) wynik na gzm	20 642,70	50 310,06
b) rmk w podziale na składniki opłat: konserwacje, przeglądy i inne	688 124,79	570 494,85
c) pozostałe; pk wyniku	399 278,54	389 082,60
4. Rozliczenia międzyokresowe przychodów		

14. Powiązanie między pozycjami bilansu, w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Saldo funduszu remontowego ujęto w pasywach bilansu w kwocie 5 711 285,54 zł. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W ramach funduszu remontowego ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków prowadzi się na nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

15. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Nie dotyczy.

16. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:
- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
 - dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
 - tabele zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c.

- 17.a. Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek.

Nie dotyczy.

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art.62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896)

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2023 r.

1. PKO BP SA	74 1020 1026 0000 1702 0358 3309	saldo „0”
2. BNP PARIBAS	92 1750 0012 0000 0000 3953 2058	saldo „0”

b) art.3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 R. poz. 1643 i 1639)

W Spółdzielni na 31.12.2023 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy spółdzielni.

CZĘŚĆ II *Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat*

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów

	2022	2023
PRZYCHODY:		
przychody ze sprzedaży produktów	12 808 672,09	15 342 176,88
pozostałe przychody operacyjne	26 558,97	33 118,67
przychody finansowe	248 211,63	522 368,35

KOSZTY:

koszty działalności operacyjnej	12 976 892,71	15 613 652,94
pozostałe koszty operacyjne	25 653,61	31 335,87
koszty finansowe	49,61	0

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w % *2023 rok*

1. Sprzedaż opodatkowana i pozostała	1,56 %
2. Przychody eksploatacji zasobów	10,21 %
3. Zimna woda i odprowadzanie ścieków	8,79 %
4. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	42,31 %
5. Wywóz odpadów i nieczystości	10,97 %
6. Konserwacja dźwigów	0,86 %
7. Energia elektryczna	1,12 %

8. Ubezpieczenie budynków	0,34 %
9. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu	1,91 %
10. Utrzymanie czystości i zieleni	4,48 %
11. Konserwacje, przeglądy, domofony	3,62 %
12. Fundusz remontowy	13,83 %
OGÓLEM:	100,0 %

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Wynik zrealizowany w roku obrotowym na GZM poszczególnych nieruchomości (rachunkowo)

Lp.	Nieruchomość	Koszty	Przychody	Wynik	
				Nadpłata	Niedopłata
1.	M-01	1 339 570,17	1 309 406,76		30 163,41
2.	M-02	434 387,07	427 380,59		7 006,48
3.	M-03	413 100,39	407 357,71		5 742,68
4.	M-04	515 021,52	505 856,26		9 165,26
5.	M-05	536 069,15	529 883,36		6 185,79
6.	M-06	529 855,06	523 143,01		6 712,05
7.	M-07	229 332,02	226 193,86		3 138,16
8.	M-08	236 721,09	225 423,73		11 297,36
9.	M-09	223 648,24	220 163,47		3 484,77
10.	M-10	222 502,66	220 852,18		1 650,48
11.	M-11	376 014,63	371 634,60		4 380,03
12.	M-12	171 189,36	169 815,85		1 373,51
13.	M-13	344 224,85	345 157,28	932,43	
14.	M-14	318 236,58	314 256,43		3 980,15
15.	M-15	681 716,66	672 505,27		9 211,39
16.	M-16	385 311,43	379 489,28		5 822,15
17.	M-17	404 081,00	396 646,93		7 434,07
18.	M-18	396 763,81	389 064,83		7 698,98
19.	M-19	389 529,02	380 718,14		8 810,88
20.	M-20	430 742,15	421 000,41		9 741,74
21.	M-21	890 129,90	873 601,59		16 528,31
22.	M-22	1 014 989,44	993 699,10		21 290,34
23.	M-23	220 453,98	221 872,77	1 418,79	
24.	M-24	1 074 027,17	1 052 131,91		21 895,26
25.	M-25	226 184,20	226 540,63	356,43	
26.	M-26	1 067 043,25	1 049 451,53		17 591,72
27.	M-27	493 219,90	491 213,32		2 006,58
28.	M-28	664 643,13	651 859,27		12 783,86
29.	M-29	505 756,00	479 334,71		26 421,29
30.	M-30	157 312,80	172 489,80	15 177,00	
31.	M-31	136 577,83	148 360,54	11 782,71	
32.	M-32	439 925,12	428 356,13		11 568,99
	Razem wynik na GZM:	15 468 279,58	15 224 861,25	29 667,36	273 085,69

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.

2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie dotyczy.

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

W roku sprawozdawczym 2023 Spółdzielnia nie zaniechała prowadzenia działalności i nie planuje zaniechać działalności w roku 2024.

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

Nota podatkowa została umieszczona w części ustrukturyzowanej.

7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie dotyczy.

9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Nie dotyczy.

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy.

12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Zarząd Spółdzielni	415 437,22 zł brutto
Rada Nadzorcza Spółdzielni	70 086,65 zł brutto

5. kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

W Spółdzielni – nie występuje.

6. wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego.

CZEŚĆ VI Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

1. Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

W sprawozdaniu finansowym za rok 2023 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2022.

CZEŚĆ VII Objaśnienia powiązań kapitałowych

Cała część VII – ustęp ten nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

CZEŚĆ VIII Informacje dotyczące połączenia spółek

Cała część VIII – ustęp ten nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

CZEŚĆ IX *Zagrożenia dla kontynuacji działalności*

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Zarząd Spółdzielni nie stwierdza faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni.

W związku z tym sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt.

CZEŚĆ X *Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki*

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeśli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Warszawa, dnia 28 marca 2024 roku