

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2023

I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych.

a) W roku 2023 nie dokonano zmian w stanie środków trwałych.

Zmiany w stanie środków trwałych - od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

w zł

Lp	Tytuł	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Razem
		„0”	„1,2”	„3, 4”	„8”	
1	Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2022 r. (BO)	24 097,56	532 304,82	253 867,55	58 201,39	868 471,32
2	Zwiększenia	-	-	-	-	-
3	Zmniejszenia:	-	-	-	-	-
-	zmniejszenia (przeniesienie mieszkań w odrębną własność)	-	-	-	-	-
-	zmniejszenia (pozostałe)	-	-	-	-	-
4	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2023 r. (BZ)	24 097,56	532 304,82	253 867,55	58 201,39	868 471,32

b) Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie:

Zmiany w stanie środków trwałych - umorzenie - od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

w zł

Lp	Tytuł	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Razem
		„0”	„1,2”	„3, 4”	„8”	
1	Umorzenie środków trwałych na 01.01.2023 (BO)	7 288,04	313 172,63	192 179,24	56 380,13	569 020,04
2	Zwiększenia	361,46	7 818,55	5 475,40	465,00	14 120,41
3	Zmniejszenia	-	-	-	-	-
-	Zmniejszenia (przeniesienie mieszkań w odrębną własność)	-	-	-	-	-
-	zmniejszenia (pozostałe)	-	-	-	-	-
4	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2023 (BZ) (p 1+2-3)	7 649,50	320 991,18	197 654,64	56 845,13	583 140,45
5	Wartość netto środków trwałych na 01.01.2023 (BO)	16 809,52	219 132,19	61 688,31	1 821,26	299 451,28
6	Wartość netto środków trwałych na 31.12.2023 (BZ)	16 448,06	211 313,64	56 212,91	1 356,26	285 330,87

c) zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych i umorzenia.
W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.

2. Zmiany w stanie wartości gruntów.

Zmiany w stanie wartości gruntów od 01.01.2023 do 31.12.2023

w zł

Wyszczególnienie		Stan na 01.01.2023 r.			Zwiększenia w 2023 r.			Zmniejszenia w 2023 r.			Stan na 31.12.2023 r.		
Księga wieczysta	Działka	Powierzchnia	Wartość brutto	Umorzenie gruntu	Powierzchnia	Wartość brutto	Umorzenie gruntu	Powierzchnia	Wartość brutto	Umorzenie gruntu	Powierzchnia	Wartość brutto	Umorzenie gruntu
nr	nr\	m ²	zł	zł	m ²	zł	zł	m ²	zł	zł	m ²	zł	zł
PRIP/00051949/6	3/52,3/53,3/71	1 614,00	4 680,13	1 494,93	-	-	70,20	-	-	-	1 614,00	4 680,13	1 565,13
PRIP/00091269/7	3/75	325,00	885,74	283,95	-	-	13,29	-	-	-	325,00	885,74	297,24
PRIP/00090382/8	3/70	539,00	1 455,74	436,64	-	-	21,84	-	-	-	539,00	1 455,74	458,48
PRIP/00091267/3	466/15	128,00	308,52	98,55	-	-	4,63	-	-	-	128,00	308,52	103,18
PRIP/00091447/9	466/9	165,00	385,56	124,37	-	-	5,78	-	-	-	165,00	385,56	130,15
PRIP/00095688/8	466/16	486,00	1 169,96	349,90	-	-	17,55	-	-	-	486,00	1 169,96	367,45
PRIP/00046902/7	5514/1,5514/2,466/10,466/12,466/13,466/14,466/18,466/19	5 801,00	13 952,91	4 393,58	-	-	209,29	-	-	-	5 801,00	13 952,91	4 602,87
PRIP/00111874/8	466/21	82,00	1 259,00	88,58	-	-	18,89	-	-	-	82,00	1 259,00	107,47
Razem		9 140,00	24 097,56	7 270,50	-	-	361,46	-	-	-	9 140,00	24 097,56	7 631,96

W roku 2023 ani też w 2022 Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe

3. Podział należności krótkoterminowych z tytułu opłat za lokale mieszkalne:

Należności krótkoterminowe z tytułu opłat za lokale mieszkaniowe na dzień 31.12.2023 r.

w zł.

Lp	Wyszczególnienie nieruchomości	Stan na koniec roku obrotowego	Z tego zaległe			
			0>6 mies	Od 6>9 mies	9>12mies	>12 mies
1	ul. Gen. Stanisława Maczka 2	4 948,00	3 142,53	1 009,42	796,05	-
2	ul. Gen. Stanisława Maczka 3	-84,32	-84,32	-	-	-
3	ul. Gen. Stanisława Maczka 4	14 641,40	5 749,52	-	4 270,32	4 621,56
4	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 1	4 364,71	4 364,71	-	-	-
5	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3	55 425,83	6 169,89	1 500,45	2 198,60	45 556,89
6	Razem	79 295,62	19 342,33	2 509,87	7 264,97	50 178,45

W roku 2023 ani też w latach wcześniejszych w Spółdzielni nie dokonano odpisów aktualizujących wartość należności.

4. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych oraz zmiany w ich stanie przedstawia poniższe zestawienie:

Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych oraz zmiany w ich stanie - od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

w zł.

Lp	Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń na 01.01.2023 r. (BO)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość rozliczeń na 31.12.2023 r. (BZ)
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów AB IV, w tym:	55 476,06	56 023,75	55 476,06	56 023,75
-	wynik na GZM – niedobór z utrzymania i eksploatacji nieruchomości	-	2 532,83	-	2 532,83
-	koszty dotyczące przyszłych okresów - koszty dostaw mediów fakturowane na przełomie roku	55 476,06	53 490,92	55 476,06	53 490,92
2	2. Biernie rozliczenia międzyokresowe przychodów PB IV, w tym:	17 195,46	1 017,00	1 849,62	16 362,84
-	wynik na GZM – nadwyżka z utrzymania i eksploatacji nieruchomości	7 563,06	-	-	7 563,06
-	przychody dotyczące przyszłych okresów	9 632,40	1 017,00	1 849,62	8 799,78

5. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Zmiany w stanie w stanie funduszy własnych Spółdzielni - od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

w zł

Lp	Wyszczególnienie	Fundusz udziałowy	Fundusz zasobowy	Fundusz zasobów mieszk.	Fundusz wkładów mieszk.	Fundusz wkładów budowlanych	Fundusz z aktualizacji wyceny	Razem
1	Stan funduszu na początek okresu	1 011,30	3 145,00	248 878,40	20 101,70	-	-	273 136,40
a)	zwiększenia	-	-	229,64	-	-	-	229,64
b)	zmniejszenia	0,30	-	8 180,01	-	-	-	8 180,31
-	odrębna własność (netto)	0,30	-	-	-	-	-	0,30
-	inne w tym umorzenia	-	-	8 180,01	-	-	-	8 180,01
2	Stan funduszu na koniec okresu	1 011,00	3 145,00	240 928,03	20 101,70	-	-	265 185,73

6. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty.

Zobowiązania wg okresu wymagalności

w zł

Lp	Zobowiązania długoterminowe z tytułu:	Data umowy	Termin spłaty	Zadłużenie		
				BO – 01.01.2023	zmiany w roku	BZ – 31.12.2023
1	Kredyty i pożyczki	-	-	278 660,00	-47 400,00	231 260,00
-	Umowa nr 206/8/42/DG/P/2017 (nieruchomości przy ul. Gen. Stanisława Maczka)	25.09.2017	28.06.2029	236 340,00	-36 360,00	199 980,00
-	Umowa nr 129/10/42/DG/I/2021 (nieruchomości przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego)	20.10.2021	19.10.2026	42 320,00	-11 040,00	31 280,00
2	Inne zobowiązania finansowe	-	-	69 828,67	-11 820,00	58 008,67
-	akt not. 5732/1992, cesja praw i obowiązków nr 975/FIN/2011 (nieruchomości przy ul. Gen. Władysława Sikorskiego)	27.05.1992	31.12.2032	69 828,67	-11 820,00	58 008,67
3	Razem			348 488,67	-59 220,00	289 268,67

7. 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.

Fundusz remontowy wartość całkowita **242 281,70 zł**:

Aktywa B.II.3 – 294 208,72 zł

Pasywa B.III.3 - 51 927,02 zł.

Stan funduszu remontowego w układzie nieruchomości:

Lp	Nieruchomość	BO 01.01.2023		zmiany stanu funduszu		Stan FR na 31.12.2023		Stan FR na 31.12.2023	
		zadłużenie	środki	zmniejszenia	zwiększenia	zadłużenie	środki	zadłużenie	środki
1	ul. gen. Stanisława Maczka 2	136 033,59	-1 606,17	21 490,38	39 965,21	119 164,93	-	119 164,93	-
4	ul. gen. Stanisława Maczka 3	131 263,55	-991,26	14 807,09	33 533,47	113 528,43	-	113 528,43	-
7	ul. gen. Stanisława Maczka 4	74 011,96	3 019,07	8 971,56	18 449,09	65 153,55	3 638,19	61 515,36	-
10	Razem gen.St.Maczka	341 309,10	421,64	45 269,03	91 947,77	297 846,91	3 638,19	294 208,72	-
13	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 1	-7 047,65	-	7 399,78	19 303,32	-	18 951,19	-	18 951,19
16	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3	1 644,25	23 078,23	6 096,78	17 638,63	-7 328,40	25 647,43	-	32 975,83
7	Razem Gen.Wl.Sikorskiego	-5 403,40	23 078,23	13 496,56	36 941,95	-7 328,40	44 598,62	-	51 927,02
8	OGÓLEM	335 905,70	23 499,87	58 765,59	128 889,72	290 518,51	48 236,81	294 208,72	51 927,02
9	per saldo	312 405,83				242 281,70		242 281,70	

Spółdzielnia, stosownie do art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Wydatki pokryte z funduszu wyniosły 58 765,59 zł. Zestawienie wydatków obrazuje poniższe zestawienie:

Lp	Wyszczególnienie remontów	Nieruchomość – Maczka 2	Nieruchomość – Maczka 3	Nieruchomość – Maczka 4	Nieruchomość – Sikorskiego 1	Nieruchomość – Sikorskiego 3	Razem 2023 r.
1	FR – bieżące potrzeby	8 726,47	4 272,39	2 307,97	7 399,78	6 096,78	28 803,39
-	remont bram wejściowych	2 419,94	932,51	500,68	498,37	1 021,67	5 373,17
-	remont instalacji wod-kan	2 160,91	1 121,90	503,12	5 106,23	3 483,94	12 376,10
-	remont części wspólnych	4 145,62	2 217,98	1 304,17	1 795,18	1 591,17	11 054,12
2	FR – termomodernizacja	12 763,91	10 534,70	6 663,59	-	-	29 962,20
-	spłata odsetek o d kredytu na termomodernizację	12 087,68	9 976,58	6 310,55	-	-	28 374,81
-	inne koszty termomodernizacji poza projektem	676,23	558,12	353,04	-	-	1 587,39
3	Ogółem wydatki w roku 2023	21 490,38	14 807,09	8 971,56	7 399,78	6 096,78	58 765,59

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **816 696,62 zł.**

II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Zrealizowane w 2023 r. przychody w całości dotyczą sprzedaży krajowej, w tym:

Lp	Rodzaj działalności	Przychody
1	Działalność podstawowa-gospodarka zasobów mieszkaniowych	1 106 856,80
a)	eksploatacja zasobów mieszkaniowych	447 964,34
b)	kotłownie własne:	498 448,05
-	centralne ogrzewanie	318 766,05
-	ciepła woda	179 682,00
c)	media:	160 444,41
-	zimna woda, ścieki	105 004,51
-	gaz do kuchenek w lokalach	50 499,53
-	światło w częściach wspólnych	4 940,37
2	Pozostała działalność operacyjna	14 875,02
3	Pozostała działalność finansowa	2 417,33
4	Razem	1 124 149,15

- ul. Gen. Władysława Sikorskiego 1 636,46 zł.
 - RAZEM 10 337,68 zł.**
 - b) działalność związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej danej nieruchomości:
 - ul. Gen. Władysława Sikorskiego 1 (+) 223,13 zł.
 - ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3 (-) 807,96 zł
 - RAZEM (-) 584,83 zł.**
4. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.
Poniżej przedstawiamy Przychody i koszty podatkowe oraz sposób obliczenia podatku dochodowego:

Przekształcenie wyniku bilansowego w wynik podatkowy za 2023 rok

Lp	Wyszczególnienie	Razem Spółdzielnia	Działalność GZM	Działalność gospodarcza
1	Przychody ze sprzedaży produktów	1 106 856,80	1 106 856,80	-
3	Pozostałe przychody operacyjne	14 875,02	6 187,17	8 687,85
4	Przychody finansowe	2 417,33	2 417,33	-
4	Razem przychody bilansowe	1 124 149,15	1 115 461,30	8 687,85
5	Koszty działalności operacyjnej	1 109 389,63	1 109 389,63	-
6	Pozostałe koszty operacyjne	3 963,35	1 094,73	2 868,62
7	Koszty finansowe	2 470,15	2 470,15	-
8	Razem koszty bilansowe	1 115 823,13	1 112 954,51	2 868,62
9	Dochód bilansowy	8 326,02	2 506,79	5 819,23
10	Przychody nskup	-	-	-
10	Przychody podatkowe	1 124 149,15	1 115 461,30	8 687,85
11	Koszty nskup- dotyczące następnego okresu sprawozdawczego	2 532,83	2 532,83	-
12	Koszty podatkowe	1 113 290,30	1 110 421,68	2 868,62
13	Wynik podatkowy	10 858,85	5 039,62	5 819,23
14	Dochody zwolnione art.17 ust.1 pkt.44 ustawy o pdop	5 039,62	5 039,62	-
15	Podstawa podatku dochodowego	5 819,23	0,00	5 819,23
16	Podatek 19%	1 106,00	-	1 106,00
17	Zysk netto	9 752,85	5 039,62	4 713,23

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

W roku 2023 Spółdzielnia nie zaniechała żadnej z prowadzonej w roku obrotowym działalności oraz nie przewiduje zaniechać w roku 2024 .

6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytwarzania produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Nie dotyczy Spółdzielni, ponieważ rachunek zysków i strat sporządza wg wariantu porównawczego.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Spółdzielnia we własnym zakresie nie wykonuje takich prac i nie ponosi kosztów, które wymagają przeniesienia na koszt wytworzenia środków trwałych.

8. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe.

W roku 2023 zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych nie występuje.

III. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

IV. INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

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

Przeciętną liczbą zatrudnionych na podstawie umowy o pracę obrazuje poniższe zestawienie:

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Lp	Wyszczególnienie	Liczba osób na dzień	
		01.01 (BO)	31.12 (BZ)
1	stan zatrudnienia w tym:	2	2
2	Pracownicy umysłowi	2	2
3	Pracownicy obsługi	0	0
4	Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym	0,17	0,17

2. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno).

Nie dotyczy Spółdzielni.

3. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie dotyczy Spółdzielni.

V. ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie dotyczy.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółdzielni znaczące zdarzenia, których nie ujęto w sprawozdaniu finansowym.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, 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.

W roku 2023 nie dokonywano zmian zasad (polityki) rachunkowości.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Dane liczbowe zapewniają porównywalność sprawozdania za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE KONSOLIDACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, GDY SPRAWOZDANIE TAKIE NIE JEST SPORZĄDZONE W MYŚL PRZEPISÓW USTAWY

W całości nie dotyczy Spółdzielni, która nie posiada udziałów w innej jednostce, ani też nie jest powiązana kapitałowo z żadną spółką.

VII. INFORMACJE DOTYCZĄCE POŁĄCZENIA SPÓŁEK

Nie dotyczy Spółdzielni.

VIII. WYJAŚNIENIE POWAŻNYCH ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności w najbliższym okresie.

IX. INNE INFORMACJE

Nie występują inne informacje uzupełniające wpływające na ocenę majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Opracowała: Anna Partyka
Żurawica 25.03.2024 r.