

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5.2.5.2.2.8.0.0.0.7	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0.0.0.0.1.7.5.9.7.8	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		24-03-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA POTOCKA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	M. ST. WARSZAWA
Gmina	ŻOLIBORZ	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M. ST. WARSZAWA	Gmina	ŻOLIBIRZ
Ulica	POTOCKA	Nr domu	37
		Nr lokalu	3
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	01-631
		Poczta	WARSZAWA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01-01-2023** data do **31-12-2023**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i Pasywa na dzień bilansowy wycenia się według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z tym, że:

1. Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.
2. Środki trwałe pomniejszają umorzenia i odpisy amortyzacyjne:
 - 1) środki trwałe o wartości do 3.500,00 - 10.000 są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów amortyzacji w momencie przekazania do użytkowania,
 - 2) środki trwałe powyżej 10.000,00 amortyzowane są metodą liniową począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym ich okresowi ekonomicznej użyteczności,
 - 3) amortyzacji nie podlegają: prawo wieczystego użytkowania, budynki, lokale i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służące działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez Spółdzielnię,
 - 4) prawo wieczystego użytkowania gruntu otrzymanego nieodpłatnie podlega umorzeniu w ciężar funduszu zasobowego - jako jego pomniejszenie,
 - 5) rzeczowe aktywa trwałe stanowiące zasoby mieszkaniowe umarza się w ciężar funduszy własnych finansujących te składniki majątku.
3. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.
4. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.
5. Środki pieniężne wykazuje się w walucie polskiej w wartości nominalnej.
6. Rozliczenia międzyokresowe - zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości. Spółdzielnia wykazuje w aktywach bilansu- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W wyodrębnionej pozycji wykazuje się saldo WN konta Funduszu remontowego- nakłady funduszu remontowego, które nie znajdują pokrycia w przychodach funduszu. Spółdzielnia wykazuje w w poz. Rozliczeń międzyokresowych w pasywach bilansu
7. Kapitały i fundusze wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując w księgach rachunkowych według rodzajów i zasad określonych przepisami i Statutem Spółdzielni.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy (zysk, strata) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się (zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ze Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazania przez Spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego - Komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 (Dz. Urz. Min. Fin. z 2015 r. poz.81) :

1. Niedobór/nadwyżkę osiągnięte na eksploatacji zasobów mieszkaniowych, które prezentuje się odpowiednio w aktywach i pasywach jako rozliczenia międzyokresowe,

2. Zysk/Stratę z działalności gospodarczej spółdzielni, który po odliczeniu podatku dochodowego podlega podziałowi zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia.

Niedobory/ nadwyżki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalane są na poziomie nieruchomości.

Zyski i straty bilansowe stanowią przede wszystkim pożytki z eksploatacji majątku wspólnego oraz wyniki na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i ustalane są na poziomie poszczególnych jednostek operacyjnych.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg załącznika nr 1 do Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.(tekst jednolity -Dz.U. z 2019 poz.351). Spółdzielnia w sprawozdaniu finansowym prezentuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty - zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Sprawozdanie uwzględnia specyfikę działalności Spółdzielni Mieszkaniowej obejmujące:

- 1) Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- 2) Bilans
- 3) Rachunek zysków i strat w układzie porównawczym
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Pozostałe

Rok obrotowy w Spółdzielni jest zgodny z rokiem kalendarzowym.

Pozostałe (opcjonalnie)

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
POTOCKA**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

		Stan na dzień kończący				Stan na dzień kończący	
AKTYWA		rok bieżący	rok poprzedni	PASYWA		rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	757 182,36	820 649,32	A	Fundusze własne	947 131,82	1 096 012,91
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	571 360,64	628 708,73
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	55 747,24	56 447,24
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	515 613,40	572 261,49
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	326 586,57	333 405,44
II	Rzeczowe aktywa trwałe	757 182,36	820 649,32	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	757 182,36	820 649,32		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	76 197,22	73 437,36	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	680 985,14	747 211,96	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny			VI	Zysk (strata) netto	49 184,61	133 898,74
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 517 499,62	1 275 613,35
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	1 456 607,09	1 275 613,35
	– 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	1 707 449,08	1 550 976,94	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	171 974,34	163 150,45
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:	106 559,77	99 375,28
4	Towary				– do 12 miesięcy	106 559,77	99 375,28
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	186 942,16	79 590,02	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	4 447,61	6 782,43
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	12 691,96	56 992,74
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	48 275,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	48 275,00	0,00
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:	1 284 632,75	1 112 462,90
3	Należności od pozostałych jednostek	186 942,16	79 590,02		– w tym fundusz remontowy	1 284 632,75	1 112 462,90
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	117 143,21	64 861,53	IV	Rozliczenia międzyokresowe	60 892,53	0,00
	– do 12 miesięcy	117 143,21	64 861,53	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 470,58	0,00		– długoterminowe		

c)	inne	14 040,01	14 728,49		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	60 892,53	0,00
e)	należności od osób uprawnionych:	48 288,36	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	48 288,36	0,00				
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 516 169,04	1 340 152,63				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 516 169,04	1 340 152,63				
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	1 516 169,04	1 340 152,63				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 516 169,04	1 340 152,63				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 337,88	131 234,29				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 337,88	6 518,53				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	124 715,76				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	2 464 631,44	2 371 626,26		PASYWA razem (suma poz. A i B)	2 464 631,44	2 371 626,26

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniając wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
(opcjonalnie)										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	83 647,25									
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	444,93									
Pozostałe*)	444,93		444,93							
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00		0,00							
Pozostałe*)										

[illegible]

0,00

Pozostałe*)

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:

2 949,16

Pozostałe*)

2 949,16

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:

0,00

Pozostałe*)

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00		0,00							
Pozostałe*)										
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00		0,00							
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	28 706,83		28 706,83							
wynik na GZM	28 706,83		28 706,83	17	1	44				
Pozostałe*)										
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	57 444,65									
K. Podatek dochodowy	5 170,00									

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
POTOCKA

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:	1 290 898,82	1 100 706,94
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 290 898,82	1 100 706,94
	a) w tym z оплат za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 076 195,51	913 649,31
	b) w tym z działalności własnej	214 703,31	187 057,63
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	1 255 505,93	1 055 298,72
I	Amortyzacja	0,00	12 931,76
II	Zużycie materiałów i energii	499 250,72	355 277,34
III	Usługi obce	117 752,38	87 424,79
IV	Podatki i opłaty, w tym:	139 035,55	152 988,33
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	223 664,78	187 843,42
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	29 456,22	25 629,97
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	246 346,28	233 203,11
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	1 255 505,93	1 055 298,72
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 047 072,87	1 005 262,60
	b) z działalności własnej	208 433,06	49 986,12
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	35 392,89	45 408,22
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	29 122,64	-91 613,29
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	6 270,25	137 021,51
D	Pozostałe przychody operacyjne	23 603,98	12 667,96
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	23 603,98	12 667,96
E	Pozostałe koszty operacyjne	8 202,41	52 124,17
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	8 202,41	52 124,17
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	50 794,46	5 952,01
G	Przychody finansowe	32 908,82	16 532,57
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:	32 908,82	16 231,66
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	0,00	300,91
H	Koszty finansowe	56,03	108,60
I	Odsetki, w tym:	56,03	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	0,00	108,60

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	83 647,25	22 375,98
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)	83 647,25	22 375,98
J	Podatek dochodowy	5 340,00	13 243,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	78 307,25	9 132,98
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	29 122,64	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	124 715,76
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	49 184,61	133 848,74

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja dodatkowa 2023

1. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 31 grudnia 2023 r. nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

1.2. *Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym*

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy to jest do 31 grudnia 2023 r. nie wystąpiły zdarzenia, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

1.3. *Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym*

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

1.4. *Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania za bieżący rok*

W sprawozdaniu występuje pełna porównywalność danych za rok poprzedzający z danymi roku bieżącego.

1.5. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne

Rok 2023

Wartości niematerialne i prawne

Brutto	Bilans	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans
	otwarcia	nabycie	aktualizacja	przemieszczenia	razem	sprzedaż	likwidacja	przemieszczenia	Razem	zamknięcia
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00				0,00				0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00				0,00				0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	13 585,80	0,00			0,00				0,00	13 585,80
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00				0,00				0,00	0,00
SUMA	13 585,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 585,80

Umorzenie	Bilans	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans
	otwarcia	amortyzacja	aktualizacja	przemieszczenia	razem	sprzedaż	likwidacja	przemieszczenia	Razem	zamknięcia
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00				0,00				0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00				0,00				0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	13 585,80	0,00			0,00				0,00	13 585,80
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00				0,00				0,00	0,00
SUMA	13 585,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 585,80

Wartość netto	Bilans otwarcia	Bilans zamknięcia
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
SUMA	0,00	0,00

Rzeczowe aktywa trwałe

Brutto	Bilans	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans
	otwarcia	nabycie	aktualizacja	rozł. śr. trw. w bud.	razem	rozł. śr. trw. w bud.	wyodrębnienie	przemieszczenia	Razem	zamknięcia
1. Środki trwałe	3 164 923,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253 442,57	129 844,84	383 287,41	2 781 636,29
a) grunty (w tym prawo użyt. wiecz. gruntu)	212 860,33				0,00		6 818,87	129 844,84	136 663,71	76 196,62
b) budynki, lokale i ob. inżynierii ląd. i wodnej	2 814 748,88				0,00		246 623,70		246 623,70	2 568 125,18
c) urządzenia techniczne i maszyny	132 768,96				0,00				0,00	132 768,96
d) środki transportu	0,00				0,00				0,00	0,00
e) inne środki trwałe	4 545,53				0,00				0,00	4 545,53
2. Środki trwałe w budowie	0,00				0,00				0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00				0,00				0,00	0,00
SUMA	3 164 923,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253 442,57	129 844,84	383 287,41	2 781 636,29

Umorzenie	Bilans	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans
	otwarcia	amortyzacja	umorzenia	aktualizacja	razem	rozł. śr. trw. w bud.	wyodrębnienie	przemieszczenia	Razem	zamknięcia
1. Środki trwałe	2 344 274,38	0,00	28 943,14	0,00	28 943,14	0,00	218 918,75	129 844,84	348 763,59	2 024 453,93
a) grunty (w tym prawo użyt. wiecz. gruntu)	139 422,97		-9 578,73		-9 578,73			129 844,84	129 844,84	-0,60
b) budynki, lokale i ob. inżynierii ląd. i wodnej	2 067 536,92		38 521,87		38 521,87		218 918,75		218 918,75	1 887 140,04
c) urządzenia techniczne i maszyny	132 768,96	0,00			0,00				0,00	132 768,96
d) środki transportu	0,00				0,00				0,00	0,00
e) inne środki trwałe	4 545,53	0,00			0,00				0,00	4 545,53
2. Środki trwałe w budowie	0,00				0,00				0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00				0,00				0,00	0,00
SUMA	2 344 274,38	0,00	28 943,14	0,00	28 943,14	0,00	218 918,75	129 844,84	348 763,59	2 024 453,93

Wartość netto	Bilans otwarcia	Bilans zamknięcia
1. Środki trwałe	820 649,32	757 182,36
a) grunty (w tym prawo użyt. wieczys. gruntu)	73 437,36	76 197,22
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	747 211,96	680 985,14
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
SUMA	820 649,32	757 182,36

Rok 2022

1	Aktywa Trwałe Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,	L.p.	Treść		Wartość początkowa	Zwiększenia z tytułu zakupu/amortyzacji	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży/likwidacji	Wartość końcowa
		1.	Środki trwałe:					820 649,32
		a/	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	a	212 860,33			212 860,33
				b	136 230,66	3 192,91		139 423,57
		b/	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	a	2 814 748,88			2 814 748,88
				b	2 049 133,59	18 403,33		2 067 536,92
		c/	urządzenia techniczne i maszyny	a	130 095,57	0,00	0,00	130 095,57
				b	130 095,57	0,00	0,00	130 095,57
		d/	środki transportu	a	0,00	0,00	0,00	0,00
				b	0,00	0,00	0,00	0,00
		e/	inne środki trwałe	a	7 218,84	0,00		7 218,84
				b	7 218,84	0,00		7 218,84
		2.	Wartości niematerialne i prawne	a	13 585,80	0,00		13 585,80
				b	10 546,35	0,00	0,00	10 546,35
		a/	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	a	0,00	0,00	0,00	0,00
				b	0,00	0,00		0,00
		3.	Inwestycja w obcych środkach trwałych	a				0,00
			RAZEM:	a	3 179 159,42	0,00	0,00	3 179 159,42
				b	2 315 459,22	0,00	0,00	2 358 510,10
		4	Wartości niematerialne i prawne	0,00				
a/ - wartość brutto b/ - umorzenie								

1.6. Inwestycje długoterminowe

Rok 2023

Brutto	Bilans	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans
	otwarcia	nabycie	aktualizacja	przemieszczenia	razem	sprzedaż	aktualizacja	przemieszczenia	Razem	zamknięcia
1. Nieruchomości	0,00				0,00				0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00				0,00				0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00				0,00				0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00				0,00				0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00				0,00				0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00				0,00				0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00				0,00				0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00				0,00				0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rok 2022

Brutto	Bilans	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans
	otwarcia	nabycie	aktualizacja	przemieszczenia	razem	sprzedaż	aktualizacja	przemieszczenia	Razem	zamknięcia
1. Nieruchomości	0,00				0,00				0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00				0,00				0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00				0,00				0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00				0,00				0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00				0,00				0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00				0,00				0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00				0,00				0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00				0,00				0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00				0,00				0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5.7. Wieczyste użytkowanie

Spółdzielnia nie posiada gruntów w wieczystym użytkowaniu. Na dzień 01 01 2019 roku zostały przekształcone we własność.

5.8. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Rok 2023

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
Nadwyżka kosztów nad przychodami	124715,76	0,00	124 715,76	0,00
Koszty ubezpieczeń, koszty do rozliczenia	6 636,73	4 374,88	6 636,73	4 374,88
Razem krótkoterminowe	131 352,49	4 374,88	131 352,49	4 374,88

Rok 2022

Skumulowany wynik GZM	0,00 zł
Wynik rok 2022	-124 715,76 zł
Skumulowany wynik	124 715,76 zł

5.9. Zobowiązania zabezpieczone na majątku

Spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań na majątku.

5.10. Zobowiązania warunkowe

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań warunkowych. Nie udzieliła również gwarancji i poręczeń.

5.11. Transakcje walutowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły transakcje w walutach .

5.12. Fundusze

Rok 2023

I. Kapitał (fundusz) podstawowy	stan na 01.01.2023	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2023
1. Fundusz udziałowy	51 962,87		0,00	51 962,87
2 Fundusz wkładów budowlanych	218 855,28	0,00	65 624,00	153 231,28
II. Fundusz zasobowy	34 398,20	0,00	0,00	34 398,20
Razem	305 216,35	0,00	65 624,00	239 592,35

Rok 2022

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółdzielni wynosił 628 708,73 zł.

Obejmował fundusz wkładów budowlanych i fundusz udziałowy.

Zmiany wysokości funduszy własnych przedstawiają się następująco:

Fundusze podstawowe 2022 rok

Wyszczególnienie	Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych	Razem fundusz podstawowy
Stan na dzień 01.01.2022	56 447,24		593 857,73	650 304,97
Zwiększenie				
Zmniejszenie	0,00		21 596,24	21 596,24
Stan na dzień 31.12.2022	56 447,24		572 261,49	628 708,73

5.13. Podział zysku za rok bieżący i poprzedni

Zysk netto za 2023 r. w kwocie 176 881,18 zł zostanie w całości przeznaczony na fundusz remontowy.

5.14 Należności i zobowiązania

Rok 2023

Należności krótkoterminowe

- do 12 miesięcy, w tym		165 431,57
od osób uprawnionych		48 288,36
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		7 470,58
c) inne		14 040,01

Zobowiązania krótkoterminowe

- do 12 miesięcy, w tym		154 834,77
od osób uprawnionych		48 275,00
- powyżej 12 miesięcy		
od osób uprawnionych		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		4 447,61
h) z tytułu wynagrodzeń		0,00
i) inne		12 691,96

Stan na dzień 31 grudnia 2022 rok

Należności krótkoterminowe

79 590,02 zł

w tym:

z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy 64 861,53 zł

w tym: od osób uprawnionych 0 000,00 zł

inne 14 728,49 zł

Zobowiązania krótkoterminowe

163 150,45 zł

w tym:

z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy 99 375,28 zł

w tym wobec osób uprawnionych 0 000,00 zł

z tytułu podatków 6 782,43 zł

inne 56 992,74 zł

5.15 Rozliczenia międzyokresowe

Rok 2023

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
Nadwyżka przychodów nad kosztami	-124 715,76	0,00	185 608,29	60 892,53
pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem krótkoterminowe	-124 715,76	0,00	185 608,29	60 892,53

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosły 6 518,53 zł

w tym:

- pozostałe 3 352,34 zł

5.16 Należności i zobowiązania przeterminowane

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie posiadała należności i zobowiązań przeterminowanych i nie dokonywała odpisów aktualizujących.

5.17 Zobowiązania pozabilansowe

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

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

W roku obrotowym Spółdzielnia nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

5.19 Podatek dochodowy

Rok 2023

<i>Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania</i>	<i>rok 2023</i>
Wynik brutto	83 647,25
Różnice po stronie przychodów	444,93
rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych	
odsetki zapłacone od lokali mieszkalnych	444,93
odsetki naliczone	
Różnice po stronie kosztów	2 949,16
Odpisy aktualizujące wartość należności	
darowizna	
Rezerwa na odtworzenie ksiąg rachunkowych	2 949,16
przedawnione należności	
Odsetki budżetowe, kary	0,00
Rezerwa na odprawy emerytalne	
Rezerwa na nagrody jubileuszowe	
Dochód zwolniony na podstawie art. 17 ust 4 ustawy PDOP	28 706,83
Do opodatkowania - wartość wydatków na PFRON i odsetki budżetowe	57 444,65
Podatek dochodowy (stawka)	9%
Podatek dochodowy za okres	5 170,00

Rok 2022

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawiają się następująco:

Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	1 100 706,94
a) z opłat	913 649,31
b) z działalności własnej	187 057,63

Koszty działalności operacyjnej	1 055 248,72
Amortyzacja	12 931,76
Zużycie materiałów i energii	355 227,34
Usługi obce	87 424,79
Podatki i opłaty, w tym:	152 988,33
– podatek akcyzowy	
Wynagrodzenia	187 843,42
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	25 629,97
– emerytalne	
Pozostałe koszty rodzajowe	2 073,83
Odpis na fundusz remontowy	231 129,28
Razem koszty rodzajowe, z tego:	1 055 248,72
<i>a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>	1 005 262,60
<i>b) z działalności własnej</i>	49 986,12

Inne przychody operacyjne	12 667,96
- nadwyżka GZM z roku poprzedniego	0,00
- inne - działalność operacyjna	9 924,57
- inne GZM	2 743,39
Pozostałe koszty operacyjne	52 124,17
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Inne koszty operacyjne LM	52 099,52
Inne koszty LU	46,65
Zysk brutto z działalności operacyjnej podatkowy	6 002,01
<i>a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>	-140 955,54
<i>b) z działalności własnej</i>	146 957,55
Przychody finansowe	16 532,57
GZM	16 231,66
działalność własna	300,64
Koszty finansowe	108,60
GZM	0,00

<i>działalność własna</i>	108,60
Zysk brutto podatkowy	147 141,47
Podatek dochodowy	13 243,00
Zysk netto podatkowy	133 898,74

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i fizycznych podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

5.20 Przychody operacyjne

Rok 2023

Pozostałe przychody operacyjne 2023	17 366,86
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansow ych aktyw ów trw ałych	0,00
II. Dotacje	
III. Aktualizacja w artości aktyw ów niefinansow ych	
IV. Inne przychody operacyjne	17 366,86

Rok 2022

Struktura przychodów ze sprzedaży przedstawia się następująco:

Przychody z opłat eksploatacji	788 290,65 zł
Przychody z tytułu cw/co	244 940,45 zł
Przychody z tytułu zw	80 143,80 zł
Inne	12 667,96 zł

w tym:

rozliczenie wyniku GZM 2021 rok 0,00 zł

Rok 2023

Pozostałe koszty operacyjne 2023	18 781,97
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansow ych aktyw ów trw ałych	
II. Dotacje	
III. Aktualizacja w artości aktyw ów niefinansow ych	
IV. Inne przychody operacyjne	18 781,97
Przychody finansowe 2023	32 908,82
Przychody finansowe	
odsetki uzyskane I. mieszkalne	444,93
odsetki uzyskane I. użytkow e	0,62
odsetki od lokat	32 463,27
Koszty finansowe 2023	56,03
Pozostałe koszty finansow e	56,03
odsetki budżetow e	0,00

5.21 *Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie z zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację i wynik finansowy jednostki.*

Umowy o takim charakterze nie występują.

5.22 *Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe*

Rok 2023

Zatrudnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd	0
Pracownicy na st. nierobotniczych	1
Pracownicy na st. robotniczych	2
Zatrudnienie razem	3

Rok 2022

Umowy o pracę:

Administracja	1
Gospodarz budynku	2

Umowy cywilno-prawne

Zarząd	2
--------	---

5.23 *Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconym lub należnym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.*

Rok 2023

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zarząd	62 040,00
Rada Nadzorcza	0,00
Razem	62 040,00

Rok 2022

Zarząd - wynagrodzenie brutto uzyskane na podstawie umów cywilno-prawnych w roku 2022 wyniosło 56 400,00 zł

5.24 *Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.*

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2022 roku Spółdzielnia nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

Pozostałe informacje uzupełniające wymienione w załączniku 1 do Ustawy o Rachunkowości nie wystąpiły, bądź w swojej wielkości nie są istotne dla oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok.

6 UWAGI KOŃCOWE

Informacja dodatkowa składa się z 11 kolejno ponumerowanych stron.

Warszawa, 24 marca 2024 r.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
24 marca 2024	Krzysztof Perchuć	Prezes Zarządu	
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
24 marca 2024	Agnieszka Grabarczyk	Z-ca Prezesa Zarządu	

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Data	Imię i Nazwisko	Podpis
24 marca 2024	Urszula Grzybowiecka	