

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"
ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr KRS: 0000133018

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023

Nazwa i siedziba jednostki

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa "ODRA"

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Police

Gmina: Police

Miejscowość: Police

Adres

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Police

Gmina: Police

Ulica: Piaskowa

Nr domu: 101

Nr lokalu:

Kod pocztowy: 72-010

Poczta: Police

Nr NIP: 8510107505

Kody PKD wykonywanej działalności:

6832Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2023 do 31-12-2023

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia nie stosuje się uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych.

Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu finansowym są wyceniane zgodnie z ustawą o rachunkowości, stosując reguły ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

1) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do używania. Do amortyzacji środków trwałych stosuje się stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiących załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Umorzenia środków trwałych stanowiących budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą związaną z tymi budynkami dokonuje się w korespondencji z kontami funduszy, które finansowały wartość



tych środków trwałych.

2) Składniki majątku o przewidywanym okresie powyżej jednego roku o wartości początkowej od 2001 zł do 3500 zł zaliczane są do środków trwałych niskocennych i odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do używania.

3) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

4) Inwestycje długoterminowe wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

5) Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

6) Należności wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

7) Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione w kwocie wymagającej zapłaty.

8) Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przez Krajowy Standard Rachunkowości oraz Statut Spółdzielni.

9) Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione według wartości nominalnej.

10) Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe w postaci biernych rozliczeń międzyokresowych, w wysokości prawdopodobnych zobowiązań wynikających z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Podstawą wyceny rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze są przepisy prawa pracy i regulamin wynagradzania. Szacunek kwoty rezerw uwzględnia staż pracy w spółdzielni, ogólną liczbę lat do przepracowania (która zależna jest od dwóch zmiennych: wieku pracownika oraz wieku emerytalnego), zdyskontowaną podstawę wypłaty odprawy (nagrody jubileuszowej) oraz prawdopodobieństwo pozostania w firmie pracownika do osiągnięcia wieku emerytalnego.

Omówienie metody ustalenia wyniku finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat (wariant porównawczy),
- 3) informacje dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).

Wykazany w porównawczym rachunku zysków i strat zysk brutto obejmuje:

- 1) wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami, który podlega wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego,
- 2) wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni,
- 3) wynik na pożytkach.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiący różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na ich pokrycie, pod datą 31. grudnia roku obrotowego został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, po potrąceniu podatku dochodowego od



osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik na pożytkach, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych, zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków i służy pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla poszczególnych nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadnie właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Omówienie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Pozostałe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje 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.

W 2023 roku nie dokonywano istotnych zmian zasad rachunkowości.

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się najniższą z kwot spełniających następujące warunki:

- a) 1% kapitałów własnych,
- b) 0,5% sumy bilansowej,
- c) 1% przychodów ze sprzedaży.

Sporządzono dnia: 27-03-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Mirosława Rosochacka

członek zarządu
Stanisław Wójcik
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Lidia Walczak
Zastępca Prezesa Zarządu
Zastępca Dyrektora ds. technicznych
mgr inż. Tomasz Cindziras

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"

ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr NIP: 8510107505

BILANS

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	42 645 740,91	45 783 493,42
I. Wartości niematerialne i prawne	22 831,00	18 093,68
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	22 831,00	18 093,68
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	39 775 125,91	42 131 442,26
1. Środki trwałe	39 693 878,71	42 001 487,38
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 289 928,71	3 345 120,75
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	34 854 946,46	36 779 695,99
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 246 827,31	1 494 552,56
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	302 176,23	382 118,08
2. Środki trwałe w budowie	81 247,20	129 954,88
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	2 591 684,43	3 419 787,85
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	2 591 684,43	3 419 787,85
IV. Inwestycje długoterminowe	610,23	610,23
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	610,23	610,23
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach	610,23	610,23
- udziały lub akcje	610,23	610,23
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		



Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	255 489,34	213 559,40
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	255 489,34	213 559,40
B. AKTYWA OBROTOWE	13 462 768,89	13 132 476,08
I. Zapasy	3 941,07	5 828,93
1. Materiały	3 941,07	5 197,93
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	631,00
II. Należności krótkoterminowe	1 289 864,44	1 229 835,45
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	1 289 864,44	1 229 835,45
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	503 828,83	436 187,88
- do 12 miesięcy	503 828,83	436 187,88
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	444 844,14	367 296,34
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	51 462,08	44 167,52
- pozostałe	7 522,61	24 724,02
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 687,47	10 985,91
c) inne	780 348,14	782 661,66
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	10 719 679,55	10 596 467,06
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 719 679,55	10 596 467,06
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 719 679,55	10 596 467,06
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	649 732,14	553 325,41
- inne środki pieniężne	10 069 947,41	10 043 141,65
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 449 283,83	1 300 344,64
1. Fundusz remontowy	183 866,16	219 279,90
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	686 667,81	513 639,73
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	578 749,86	567 425,01
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	56 108 509,80	58 915 969,50

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	44 549 172,26	46 531 974,31
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	29 270 637,08	30 841 164,47
1. Fundusz udziałowy	248 799,90	257 474,10
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	8 405 613,07	9 278 608,93
3. Fundusz wkładów budowlanych	20 616 224,11	21 305 081,44
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	13 684 140,27	14 260 534,67
- fundusz zasobowy	13 684 140,27	14 260 534,67
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	647 389,78	647 389,78
- fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	647 389,78	647 389,78
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	947 005,13	782 885,39
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	11 559 337,64	12 383 995,19
I. Rezerwy na zobowiązania	294 487,42	278 548,59
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	294 487,42	278 548,59
- długoterminowa	186 786,50	184 543,73
- krótkoterminowa	107 700,92	94 004,86
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	3 058 826,82	3 809 049,98
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	3 058 826,82	3 809 049,98

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
a) kredyty i pożyczki	1 022 639,61	1 707 535,84
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne	2 036 187,21	2 101 514,14
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 200 151,47	8 123 223,76
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 871 220,37	4 143 951,84
a) kredyty i pożyczki	628 214,16	631 910,85
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 367 481,48	2 601 513,20
- do 12 miesięcy	2 367 481,48	2 601 513,20
- wobec użytkowników lokali mieszkalnych	457 297,73	292 011,47
- wobec użytkowników lokali użytkowych	24 414,07	14 228,83
- pozostałe	1 885 769,68	2 295 272,90
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	414 398,59	348 092,34
h) z tytułu wynagrodzeń	2 395,92	558,42
i) inne	458 730,22	561 877,03
4. Fundusze specjalne	4 328 931,10	3 979 271,92
a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	143 600,96	150 683,18
b) fundusz remontowy	4 185 330,14	3 828 588,74
IV. Rozliczenia międzyokresowe	5 871,83	173 172,86
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	47 174,18
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	0,00	47 174,18
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	5 871,83	125 998,68
PASYWA RAZEM	56 108 509,80	58 915 969,50

Sporządzono dnia: 27-03-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Mirosława Rosochacka



Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

72-010 Police

Nr NIP: 8510107505

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023

wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	28 683 210,34	25 841 524,62
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 762 235,96	25 164 984,75
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-79 025,62	676 539,87
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	28 433 261,22	25 587 242,61
I. Amortyzacja	114 877,26	114 842,21
II. Zużycie materiałów i energii	14 146 234,25	11 739 356,11
III. Usługi obce	3 773 199,95	3 936 363,79
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 708 955,30	2 612 409,35
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	3 280 503,05	2 937 289,73
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	731 058,50	628 798,35
– emerytalne	296 010,71	260 493,93
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 678 432,91	3 618 183,07
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	249 949,12	254 282,01
D. Pozostałe przychody operacyjne	113 728,33	256 504,22
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	82 900,00
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26 392,48	64 337,15
IV. Inne przychody operacyjne	87 335,85	109 267,07
E. Pozostałe koszty operacyjne	261 184,42	237 429,15
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	163 236,38	116 266,53
III. Inne koszty operacyjne	97 948,04	121 162,62
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	102 493,03	273 357,08
G. Przychody finansowe	288 369,61	181 476,76
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:	288 369,61	181 476,76
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		

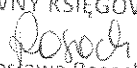


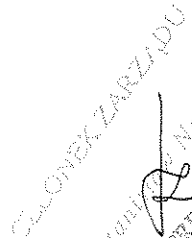
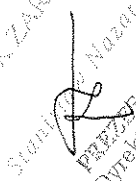
Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
V. Inne		
H. Koszty finansowe	1 354,67	1 776,90
I. Odsetki, w tym:	1 204,29	1 204,47
– dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	150,38	572,43
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	389 507,97	453 056,94
J. Podatek dochodowy	238 819,00	195 306,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
K1 Nadwyżka przychodów nad kosztami		
K2 Nadwyżka kosztów nad przychodami	796 316,16	525 134,45
L. Zysk (strata) netto (I-J-K-K1+K2)	947 005,13	782 885,39

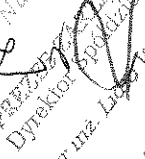
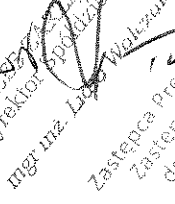
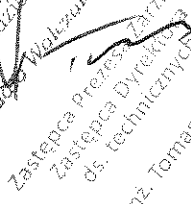
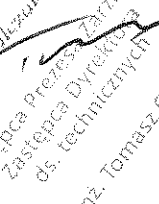
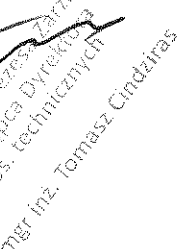
Sporządzono dnia: 27-03-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

 mgr Mirosława Rosochacka

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

72-010 Police

Nr NIP: 8510107505

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	46 531 974,31	48 860 186,18
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	46 531 974,31	48 860 186,18
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	30 841 164,47	32 841 279,80
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 570 527,39	-2 000 115,33
a) zwiększenie (z tytułu)	115 033,06	0,00
– wniesienia udziałów		
– ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	115 033,06	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 685 560,45	2 000 115,33
– zwrotu udziałów	900,00	150,00
– spisanie zobowiązań z tytułu przedawnionych wkładów	7 774,20	14 945,45
– przeniesienia własności lokali	783 093,95	1 122 436,00
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	837 537,05	862 583,88
– wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	30 569,73	0,00
– rezygnacja ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	25 685,52	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	29 270 637,08	30 841 164,47
2. Fundusz zasobowy na początek okresu	14 260 534,67	14 677 393,05
2.1. Zmiany funduszu zasobowego	-576 394,40	-416 858,38
a) zwiększenie (z tytułu)	134 820,16	395 670,13
– przekształcenia użytkownika wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności		
– różnic z aktualizacji wyceny zbywanych / likwidowanych środków trwałych		
– podziału zysku	129 724,16	171 288,11
– nakładów na modernizację zasobów mieszkaniowych	0,00	224 382,02
– ujawnienie środków trwałych	5 096,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	711 214,56	812 528,51
– przeniesienia własności lokali	100 666,90	270 043,23
– przeniesienia własności gruntów	31 606,68	46 716,17
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	496 577,81	472 183,75
– umorzenia użytkowania wieczystego gruntów	23 585,36	23 585,36
– rezygnacja ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	58 777,81	0,00
– wyksięgowania użytkowania wieczystego gruntów		
2.2. Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	13 684 140,27	14 260 534,67
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	647 389,78	647 389,78
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– pokrycia straty		
b) zmniejszenie (z tytułu)		

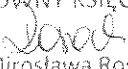


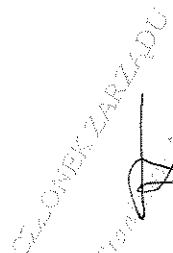
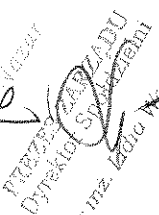
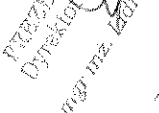
Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
– zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	647 389,78	647 389,78
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	782 885,39	694 123,55
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	782 885,39	694 123,55
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	782 885,39	694 123,55
a) zwiększenie (z tytułu)		
– podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	782 885,39	694 123,55
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (finansowanie inwestycji)	125 595,23	167 159,18
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (sfinansowanie przekształcenia praw do lokali stanowiących mienie spółdzielni)	4 128,93	4 128,93
– przeznaczenia na fundusz remontowy	150 000,00	160 000,00
– przeznaczenia na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	503 161,23	362 835,44
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6. Wynik netto	947 005,13	782 885,39
a) zysk netto	947 005,13	782 885,39
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	44 549 172,26	46 531 974,31
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	43 606 296,06	45 749 088,92

Sporządzono dnia: 27-03-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Mirosława Rosochacka




mgr inż. Katarzyna Walczuk
Zastępca Prezesa Zarządu
Zastępca Dyrektora ds. technicznych
mgr inż. Tomasz Cindras

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

72-010 Police

Nr NIP: 8510107505

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023

metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	947 005,13	782 885,39
II. Korekty razem	-1 021 166,34	621 307,31
1. Amortyzacja	114 877,26	114 842,21
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-287 014,94	-150 964,35
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	49 530,00	-32 900,00
5. Zmiana stanu rezerw	15 938,83	-22 883,39
6. Zmiana stanu zapasów	1 887,86	1 248,48
7. Zmiana stanu należności	79 648,57	25 545,60
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-134 702,53	1 819 107,41
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-861 331,39	-1 132 688,65
10. Inne korekty		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-74 161,21	1 404 192,70
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	0,00	82 900,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	82 900,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki		
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	80 799,98	425 799,25
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	80 799,98	425 799,25
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– nabycie aktywów finansowych		
– udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-80 799,98	-342 899,25
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	1 036 054,12	997 930,41



Pozycja	Stan na 31-12-2023	Stan na 31-12-2022
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału ¹	677 770,28	761 175,34
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	358 283,84	236 755,07
II. Wydatki	757 880,44	862 243,68
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	686 611,54	776 452,96
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	71 268,90	85 790,72
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	278 173,68	135 686,73
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	123 212,49	1 196 980,18
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	123 212,49	1 196 980,18
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	10 596 467,06	9 399 486,88
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	10 719 679,55	10 596 467,06
– o ograniczonej możliwości dysponowania	104 830,04	148 549,39

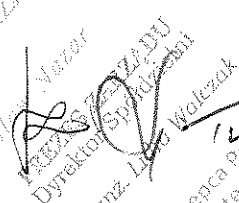
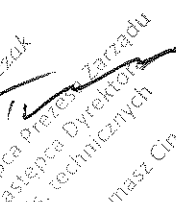
Sporządzono dnia: 27-03-2024

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

 mgr Miroslawa Rosochacka



 mgr inż. Lidia Wolczak
 Dyrektor Spółdzielni

 Zastępca Prezesa Zarządu
 Zastępca Dyrektora ds. technicznych
 mgr inż. Tomasz Cindiras

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

Nr NIP: 8510107505

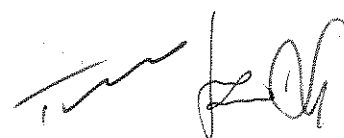
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**za okres od 01-01-2023 do 31-12-2023**

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Pozycja	Rok bieżący
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	389 507,97
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	
wartość łączna	48 917,60
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	48 917,60
Odszkodowanie za szkody w środku trwałym	
wartość łączna	48 917,60
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	48 917,60
Podst. prawna: Art. 17 Ust. 1 Pkt 54a	
Pozostałe	
wartość łączna	
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	
wartość łączna	163 947,98
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	163 947,98
Rozwiązane odpisy aktualizujące należności niezaliczone uprzednio do kup	
wartość łączna	21 555,19
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	21 555,19
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 1 Pkt 4 Lit. e	
Naliczone lecz nieotrzymane odsetki	
wartość łączna	26 051,21
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	26 051,21
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 4 Pkt 2	
Niedobór zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów	
wartość łączna	116 341,58
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	116 341,58
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 3a,3j	



Pozycja	Rok bieżący
Pozostałe	
wartość łączna	
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	
wartość łączna	142 586,26
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	142 586,26
Opłata przekształceniowa	
wartość łączna	113 278,32
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	113 278,32
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 1	
Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	0,00
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 3a,3j	
Naliczone odsetki w poprzednim roku, a otrzymane w roku bieżącym	
wartość łączna	29 307,94
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	29 307,94
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 4 Pkt 2	
Pozostałe	
wartość łączna	
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	
wartość łączna	154 985,37
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	154 985,37
Wpłaty na PFRON	
wartość łączna	44 943,00
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	44 943,00
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 36	



Pozycja	Rok bieżący
Odszkodowanie - koszty ugody sądowej	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	0,00
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 22	
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	
wartość łączna	49 530,00
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	49 530,00
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 26 Lit. a	
Koszty ujęte rachunkowo w bieżącym roku , podatkowo dotyczą poprzedniego roku	
wartość łączna	4 955,13
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	4 955,13
Podst. prawna: Art. 15 Ust. 4	
Koszty usuwania szkód, pokryte odszkodowaniem	
wartość łączna	48 917,60
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	48 917,60
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 58	
Koszty remontów rozliczane w czasie (pośrednie), poniesione w latach poprzednich	
wartość łączna	3 221,85
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	3 221,85
Podst. prawna: Art. 15 Ust. 4d	
Pozostałe	
wartość łączna	3 417,79
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	3 417,79
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	
wartość łączna	214 965,49
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	214 965,49
Odpis aktualizujący wartość należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona	
wartość łączna	111 270,07
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	111 270,07
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 26 Lit. a	



Pozycja	Rok bieżący
Utworzone rezerwy na świadczenia pracownicze	
wartość łączna	97 990,20
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	97 990,20
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 27	
Pozostałe	
wartość łączna	5 705,22
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	5 705,22
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	
wartość łączna	100 682,08
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	100 682,08
Wypłata świadczeń pracowniczych, pokryta rezerwą utworzoną w latach ubiegłych	
wartość łączna	82 051,37
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	82 051,37
Podst. prawna: Art. 15 Ust. 1	
Odpisy aktualizujące należności utworzone w latach ubiegłych, których nieściągalność została uprawdopodobniona w bieżącym roku podatkowym	
wartość łączna	16 872,96
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	16 872,96
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 26 Lit. a	
Pozostałe	
wartość łączna	1 757,75
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	1 757,75
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	
wartość łączna	
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	
wartość łączna	-668 442,44
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	-668 442,44
Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
wartość łączna	-655 301,87
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	-655 301,87
Podst. prawna: Art. 7 Ust. 3	



Pozycja	Rok bieżący
Spisanie należności (konto 2XX w powiązaniu z kontem 290)-rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	
wartość łączna	-15 179,06
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	-15 179,06
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 1 Pkt 4 Lit. d	
Spisanie należności (konto 2XX w powiązaniu z kontem 290)-koszty statystyczne	
wartość łączna	2 038,49
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	2 038,49
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 25	
Pozostałe	
wartość łączna	
z zysków kapitałowych	
z innych źródeł przychodów	
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 256 939,87
K. Podatek dochodowy	238 819,00

Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

1. informacja dodatkowa za 2023

Plik: "Infddod2023.pdf" (rozmiar: 431489 bajtów)

Sporządzono dnia: 27-03-2024

Podpis osoby sporządzającej:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Mirosława Rosochacka

Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr inż. Lidia Wójcik
mgr inż. Tomasz Gindziars
mgr inż. Lidia Wójcik
mgr inż. Tomasz Gindziars
mgr inż. Lidia Wójcik
mgr inż. Tomasz Gindziars

INFORMACJA DODATKOWA

1. 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, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawiają tabele 1.1.–1.2.

Tabela 1 Zmiany w stanie środków trwałych (w zł)

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
I. AKTYWA TRWAŁE BRUTTO						
1. Stan na początek roku	4 233 691,54	68 873 399,33	4 034 083,85	0,00	1 125 773,32	78 266 948,04
2. Zwiększenia (z tytułu)	0,00	5 096,00	72 903,26	0,00	0,00	77 999,26
2.1 Zakup nowych środków		5 096,00	72 903,26		0,00	77 999,26
2.2 Wytworzenie we własnym zakresie			0,00			0,00
3. Zmniejszenia (z tytułu)	31 606,68	1 309 734,34	12 123,96	0,00	6 224,16	1 359 689,14
3.1 Przeniesienie na odrębną własność	31 606,68	1 309 734,34				1 341 341,02
3.2 Sprzedaż gruntu						0,00
3.3 Likwidacja			12 123,96		6 224,16	18 348,12
4. Stan na koniec roku	4 202 084,86	67 568 760,99	4 094 863,15	0,00	1 119 549,16	76 985 258,16
II. AKTYWA TRWAŁE - UMORZENIE						
1. Stan na początek roku	888 570,79	32 093 703,34	2 539 531,29	0,00	743 655,24	36 265 460,66
2. Zwiększenia (z tytułu)	23 585,36	1 046 084,68	320 628,51	0,00	79 941,85	1 470 240,40
2.1 Amortyzacja		81 708,63	20 205,83		10 625,72	112 540,18
2.2 Umorzenie obciążające fundusze	23 585,36	964 376,05	300 422,68		69 316,13	1 357 700,22
3. Zmniejszenia (z tytułu)	0,00	425 973,49	12 123,96	0,00	6 224,16	444 321,61
3.1 Przeniesienie na odrębną własność		425 973,49				425 973,49
3.2 Likwidacja			12 123,96	0,00	6 224,16	18 348,12
4. Stan na koniec roku	912 156,15	32 713 814,53	2 848 035,84	0,00	817 372,93	37 291 379,45
III. AKTYWA TRWAŁE - NETTO	3 289 928,71	34 854 946,46	1 246 827,31	0,00	302 176,23	39 693 878,71
IV. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE						
4.1 Zakup nowych środków trwałych			822,32		0,00	822,32

Tabela 2 Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych (w zł)

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia (likwidacja / zakup)	Zmniejszenia (likwidacja / amortyzacja)	Stan na koniec roku obrotowego
Wartość brutto	130 233,20	7 074,40	11 514,78	125 792,82
Umorzenie / amortyzacja	112 139,52	2 337,08	11 514,78	102 961,82
Wartość netto	18 093,68	9 411,48	23 029,56	22 831,00

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

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia utworzyła odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie w wysokości 49 530 zł z powodu trwałej utraty wartości tego środka.

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

Spółdzielnia nie prowadziła prac rozwojowych oraz nie dokonywała wyceny wartości firmy.

4) Wartość gruntów

Tabela 3 Grunty użytkowane wieczysto (w zł)

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	65 472,27			65 472,27
Wartość rynkowa do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste	7 819 263,86			7 819 263,86
Wartość ewidencyjna	1 572 357,42			1 572 357,42

Tabela 4 Grunty własne Spółdzielni, w tym nabyte na podstawie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (w zł).

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	99 099,18		1 315,16	97 784,02
Wartość	2 661 334,12		31 606,68	2 629 727,44

- 5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu nie występują.

- 6) Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują.

Tabela 5 Wartość udziałów (w zł)

Rodzaj aktywów	Nazwa podmiotu gospodarczego	Liczba udziałów		Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
		na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego		
Udziały	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Warszawie	0,0298% uczestnictwa	0,0298% uczestnictwa	610,23	610,23

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

Tabela 6 Odpisy aktualizujące należności (w zł)

Grupa należności	Należności brutto na koniec roku	Odpisy aktualizujące wartość należności				Prezentacja należności w bilansie
		Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku	
1. Należności długoterminowe	2 591 684,43	0,00	0,00	0,00	0,00	2 591 684,43
2. Należności krótkoterminowe	1 597 159,75	221 356,72	141 837,02	55 898,43	307 295,31	1 289 864,44
3. RAZEM	4 188 844,18	221 356,72	141 837,02	55 898,43	307 295,31	3 881 548,87

- 8) Dane o strukturze własności kapitału (funduszu) podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

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

Tabela 7 Propozycja podziału zysku za rok obrotowy (w zł):

1. Wynik finansowy netto:	947 005,13
w tym: wynik na pożytkach (art. 5 ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych)	82 085,95
2. Wynik finansowy netto do podziału:	864 919,18
1. Proponowany podział:	
a) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni	664 821,56
b) fundusz remontowy mienia Spółdzielni	195 968,69
c) zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych (pokrycie rocznej opłaty przekształceniowej dotyczącej mienia Spółdzielni)	4 128,93

Spółdzielnia ujęła pożytki z nieruchomości wspólnych w ogólnej kwocie zysku jako element działalności o charakterze zarobkowym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 roku, sygnatura akt. IACa 574/15). Jednak stosownie do treści art.5 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych nie podlegają one podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla poszczególnych nieruchomości.

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

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, utworzono rezerwy na świadczenia pracownicze z tytułu nabytych praw do odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych – odpowiednie kwoty zostały naliczone i wprowadzone do ksiąg rachunkowych roku 2023.

Do kalkulacji rezerw na świadczenia pracownicze przyjęto założenia:

- roczna stopa wzrostu płac – 4,2 %,
- stopa dyskontowa w wysokości – 5,12 %.

Tabela 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania (w zł)

Wyszczególnienie rezerw	Stan na początek okresu	Zmiany rezerw w ciągu roku			Stan na koniec okresu
		Zwiększenia - naliczenie	Rozwiązanie nie wykorzystanej	Rozwiązanie - wykorzystanie/	
1. Rezerwy na odprawy emerytalne	141 256,26	40 583,32		0,00	181 839,58
2. Rezerwy na nagrody jubileuszowe	137 292,33	57 406,88		82 051,37	112 647,84
RAZEM	278 548,59	97 990,20	0,00	82 051,37	294 487,42

Spółdzielnia na podstawie art. 37 ust 10 ustawy o rachunkowości nie ustala aktywów i nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

Tabela 9 Zobowiązania wg okresów wymagalności (w zł)

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku	Okres wymagalności			
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1. Kredyty zaciągnięte na budownictwo mieszkaniowe, spłacane do BGK	1 650 853,77	628 214,16	1 022 639,61	0,00	0,00
2. Zobowiązanie z tytułu opłaty przekształceniowej	1 737 794,98	115 797,57	231 595,14	231 595,14	1 158 807,13
3. Inne zobowiązania	872 920,02	458 730,22	95 953,88	88 364,64	229 871,28
RAZEM	4 261 568,77	1 202 741,95	1 350 188,63	319 959,78	1 388 678,41

13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.

Tabela 10 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku (w zł)

Lp.	Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych dot. budynków przy ul.:	Nr działki	Kwota zobowiązań na 31.12.2023	Zabezpieczenie: hipoteka kaucyjna na rzecz BGK:	Nr księgi wieczystej obciążonej hipoteką
1.	Piłsudskiego 34-8 / umowa z BGK z 09.07.12.1999 r.	2247/3	62 586,60	3.202.700zł	KW Sz2S/00015899/5
2.	Piłsudskiego 40 / umowa z BGK z 27.10.2000 r.	2247/5	135 590,78	591.000 zł	KW Sz2S/00015900/6
3.	Piłsudskiego 42-44 / umowa BGK 27.10.2000r.	3197/2	252 876,03	2.683.500 zł	KW Sz2S/00015746/8
4.	Wyszyńskiego 6 / umowa z BGK z 28.06.2002 r.	2206/28	108 198,68	3.600.000 zł	KW Sz2S/00017825/0
5.	Wyszyńskiego 4 i Roweckiego 1,3 / umowa z BGK z 14.04.2004 r.	2066/19	203 752,52	5.351.000 zł	KW Sz2S/00020694/6
6.	Piłsudskiego 46-50 / umowa BGK 23.06.2004 r.	3198/1 3199/1 2248	174 197,53	3.281.000 zł	KW Sz2S/00019996/3
7.	Sikorskiego 13,15 / umowa BGK 28.04.2006 r.	3317/2	143 601,92	2.384.000 zł	KW Sz2S/00024038/8
8.	Piaskowa 3 / umowa BGK 29.06.2007 r.	3305/5	570 049,71	4.275.000 zł	KW Sz2S/00025107/0

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tabela 11 Rozliczenia międzyokresowe (w zł)

Tytuły		Stan	
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 513 904,04	1 704 773,17
a)	opłacona (z góry) prenumerata czasopism	2 735,04	2 849,87
b)	opłacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe	81 050,12	93 206,34
c)	koszty remontów rozliczane w czasie	2 534,70	0,00
d)	koszty utrzymania rachunku bankowego	16 500,00	16 755,80
e)	wymiana wodomierzy	672 851,44	601 059,41
f)	pozostałe koszty	5 313,11	4 026,20
g)	nadwyżka kosztów z rozliczenia centralnego ogrzewania	0,00	116 341,58
h)	nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	513 639,73	686 667,81
i)	ujemne saldo funduszu remontowego	219 279,90	183 866,16
1.	Bierne rozliczenia kosztów oraz międzyokresowe przychodów, w tym:	173 172,86	5 871,83
a)	nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	125 998,68	5 871,83
b)	nadwyżka przychodów z rozliczenia centralnego ogrzewania	47 174,18	0,00

15) 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

Tabela 12 Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania (zł)

Wyszczególnienie rezerw	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Należności od pozostałych jednostek z tytułu opłat przekształceniowych	240	1 676 042,69	Aktywa A.III.3	1 560 245,12
			Aktywa B.II.3 lit. c)	115 797,57
Należności od pozostałych jednostek z tytułu kredytów mieszkaniowych	243	1 651 740,44	Aktywa A.III.3	1 022 639,61
			Aktywa B.II.3 lit. c)	629 100,83
Należności z tytułu pożyczek z ZFŚS	236	40 594,96	Aktywa A.III.3	8 799,70
			Aktywa B.II.3 lit. c)	31 795,26
Rozliczenia międzyokresowe - wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	647	-680 795,98	Aktywa B.IV.2	686 667,81
			Pasywa B.IV.3	5 871,83
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów	136	1 650 853,77	Pasywa B.II.3 lit.a)	1 022 639,61
			Pasywa B.III.3 lit. a)	628 214,16
Zobowiązania z tytułu opłat przekształceniowych	228	1 737 794,98	Pasywa B.II.3 lit. e)	1 621 997,41
			Pasywa B.III.3 lit. g)	115 797,57
Zobowiązania inne - inwestycyjne	202	15 992,41	Pasywa B.II.3 lit. e)	14 215,47
			Pasywa B.III.3 lit. i)	1 776,94
Rozrachunki z tytułu kaucji, wadium	245,201-05	676 624,25	Pasywa B.II.3 lit. e)	399 974,33
			Pasywa B.III.3 lit. i)	276 649,92
Fundusz remontowy	856, 858	4 001 463,98	Aktywa B.IV.1	183 866,16
			Pasywa B.III.4 lit. b)	4 185 330,14

16) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

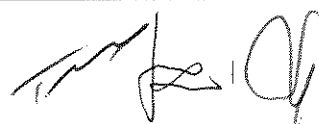
Zobowiązania warunkowe oraz poręczenia w Spółdzielni nie występowały.

17) Składniki aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej oraz zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej

Spółdzielnia nie dokonywała w roku obrotowym wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi według wartości godziwej.

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876)

Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia posiada środków na rachunkach VAT w kwocie 1 824,04 zł.



2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i zafakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych.

Tabela 13 Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów (w zł)

Wyszczególnienie	Przychody za rok				Dynamika zmian
	poprzedni		obrotowy		
	kwota	Strukt. .(%)	kwota	Strukt. .(%)	
Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	23 239 623,74	92,35	26 565 348,73	92,36	114,31
Przychody z pożytków	82 975,12	0,33	115 775,51	0,40	139,53
Przychody z własnej działalności gospodarczej, w tym:	1 842 385,89	7,32	2 081 111,72	7,24	112,96
przychody z najmu lokali mieszkalnych	83 281,56	0,33	95 158,28	0,33	114,26
przychody z najmu lokali użytkowych	1 093 535,27	4,35	1 169 496,76	4,07	106,95
przychody z najmu garaży i dzierżawy stanowisk garażowych	170 241,60	0,68	171 768,72	0,60	100,90
przychody z dzierżawy parkingów	90 384,79	0,36	214 081,26	0,74	236,86
dzierżawy gruntów i miejsc na reklamę	268 993,09	1,07	277 755,53	0,97	103,26
zarządzanie wspólnotami	87 237,26	0,35	91 714,63	0,32	105,13
pozostała sprzedaż	48 712,32	0,19	61 136,54	0,21	125,51
RAZEM PRZYCHÓD ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I MATERIAŁÓW	25 164 984,75	100,00	28 762 235,96	100,00	114,29

2) W przypadku jednostek, 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, wobec czego ta pozycja jej nie dotyczy.

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia powyższe nie wystąpiły.

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

Tabela 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto (w zł).

I. PRZYCHODY OGÓŁEM	29 164 333,90
I.1 Korekta podatkowa przychodów	-6 182,66
a) zwiększenia przychodów podatkowych	157 765,32
- nadwyżka przychodów za centralne ogrzewanie, ujęta w rozliczenia na rozrachunkach	0,00
- spisanie należności 2XX-290 (rozwiązanie odpisów aktualizujących należności, które stanowiły koszty uzyskania przychodów) przychód statystyczny	15 179,06
- opłata przekształceniowa	113 278,32
- naliczone odsetki od lokat w roku poprzednim, zrealizowane w roku bieżącym	29 307,94
b) zmniejszenia przychodów podatkowych	163 947,98
- naliczone odsetki od lokat w roku bieżącym	25 900,83
- naliczone odsetki od kontrahentów	150,38
- nadwyżka kosztów za centralne ogrzewanie, ujęta w rozliczenia na rozrachunkach	116 341,58
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności, które nie stanowiły kosztu uzyskania przychodu	21 555,19
II. PRZYCHODY PODATKOWE	29 158 151,24
III. KOSZTY OGÓŁEM	28 774 825,93
III.1 Korekta podatkowa kosztów	-267 230,29
a) zwiększenia kosztów podatkowych	102 720,57
- wypłacone świadczenia pracownicze, sfinansowane rezerwą	82 051,37
- spisanie należności 2XX-290, koszty statystyczne	2 038,49
- odpisy aktualizujące wartość należności - uprawdopodobnienie należności	16 872,96
- koszty dotyczące sprzedaży refakturowanej (rachunkowo ujęte w 2022 roku, podatkowo w 2023 roku)	1 012,12
- świadczenia/wynagrodzenia ujęte rachunkowo w 2022 roku, podatkowo w 2023 roku	745,63
b) zmniejszenia kosztów podatkowych	369 950,86
- pozostałe koszty zarządu, nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	1 119,00

- pozostałe koszty działalności operacyjnej nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 191,04
- koszty remontów rozliczane w czasie, poniesione w latach poprzednich	3 221,85
- wynagrodzenia/świadczenia ujęte rachunkowo 2023 roku, podatkowo w 2024 roku	2 136,78
- naliczone rezerwy na świadczenia pracownicze	97 990,20
- wpłata na PFRON	44 943,00
- koszty usuwania szkód pokryte odszkodowaniem	51 717,60
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	49 530,00
- odpis aktualizujący wartość należności, nie uznawany za koszt uzyskania przychodów	111 270,07
- odszkodowanie - koszty ugody sądowej	0,00
- spisanie należności	1 107,75
- koszty podatkowe w 2022 roku, rachunkowe w 2023 roku	4 955,13
- koszty dotyczące sprzedaży refakturowanej (rachunkowo ujęte w 2023 roku, podatkowo w 2024 roku)	768,44
IV. KOSZTY PODATKOWE	28 507 595,64
V. DOCHÓD BILANSOWY/STRATA BILANSOWA (I-III)	389 507,97
VI. DOCHÓD / STRATA PODATKOWA (II-IV)	650 555,60
VII. Dochód podatkowy z gospodarki zasobami mieszkaniowym, przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, zwolniony na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44	0,00
VIII. Strata podatkowa z rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi	655 301,87
IX. Przychód podatkowy za szkody w środku trwałym zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 54a	48 917,60
X. PODSTAWA OPODATKOWANIA (VI-VII+VIII-IX)	1 256 939,87
XI. Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8 (X x 19%)	238 819,00

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

Spółdzielnia nie poniosła w roku obrotowym nakładów na wytworzenia lub ulepszenie środków trwałych na własne potrzeby.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

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

Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub incydentalne 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.

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

3. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych.

Nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółdzielni.

4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych oraz przyczyny różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie wg stanu na 31.12.2023 roku oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych (w zł).

<i>Struktura środków pieniężnych ((Rachunek przepływów pieniężnych poz. G)</i>			
1	Stan kasy		4 883,60
2	Stan rachunków bieżących		644 848,54
3	Stan innych środków pieniężnych		10 069 947,41
4	RAZEM	4=1+2+3	10 719 679,55

<i>Zysk (strata) netto (Rachunek przepływów pieniężnych poz. A.I.)</i>		
Zysk (strata) netto	Rachunek zysków i strat poz. L.	947 005,13

<i>Amortyzacja (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.1.)</i>		
Amortyzacja	Rachunek zysków i strat poz. B.I.	114 877,26

Odsetki i udziały w zyskach (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.3.)			
1	Odsetki zapłacone	konta:755	1 204,29
2	Odsetki otrzymane	konta: 750	-288 219,23
3	Korekta odsetek	3=1+2	-287 014,94

<i>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.4.)</i>		
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	konto 765-32	49 530,00

<i>Zmiana stanu rezerw (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.5.)</i>			
1	Rezerwy wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.I.	278 548,59
2	Rezerwy wg stanu na 31.12.2023 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2023 r. poz. B.I.	294 487,42
3	Zmiana stanu rezerw	3=2-1	15 938,83

<i>Zmiana stanu zapasów (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.6.)</i>			
1	Zapasy wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.I.	5 828,93
2	Zapasy wg stanu na 31.12.2023 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2023 r. poz. B.I.	3 941,07
3	Zmiana stanu zapasów	3=1-2	1 887,86

<i>Zmiana stanu należności (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.7.)</i>			
1	Należności krótkoterminowe i długoterminowe wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans zamknięcia aktywa wg stanu na 32.12.2022 r. poz. A.III.+B.II.	4 649 623,30
2	Należności krótkoterminowe i długoterminowe wg stanu na 31.12.2023 r.	Bilans zamknięcia aktywa wg stanu na 32.12.2023 r. poz. A.III.+B.II.	3 881 548,87
3	Zmiana stanu należności	3=1-2	768 074,43
4	Korekta należności długoterminowych	konto 243, pozycja Bilansu Aktywa A.III.3	-684 896,23
5	Korekta należności krótkoterminowych	konto 243, pozycja Bilansu Aktywa B.II.3 lit. c)	-3 529,63
6	RAZEM	6=3+4+5	79 648,57

<i>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.8.)</i>			
1	Zobowiązania krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek i kredytów wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.III.3.-B.III.3a)	7 491 312,91
2	Zobowiązania krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek i kredytów wg stanu na 31.12.2023 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2023 r. poz. B.III.3.-B.III.3a)	7 571 937,31
3	Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	3=2-1	80 624,40
4	Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2023 r. poz. B.II. minus Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.II.	-65 326,93
5	Korekta stanu funduszy celowych	podział zysku za 2022 rok	-150 000,00
6	RAZEM	6=3+4+5	-134 702,53

<i>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.9.)</i>			
1	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe + Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - AKTYWA wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. A.V.+B.IV.	1 513 904,04
2	Inne rozliczenia międzyokresowe - PASywa wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.IV.	173 172,86
3	Persaldo rozliczeń międzyokresowych wg stanu na 31.12.2022 r.	=1-2	1 340 731,18
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe + Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - AKTYWA wg stanu na 31.12.2023 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2023 r. poz. A.V.+B.IV.	1 704 773,17
5	Inne rozliczenia międzyokresowe - PASywa wg stanu na 31.12.2023 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2023 r. poz. B.IV.	5 871,83
6	Persaldo rozliczeń międzyokresowych wg stanu na 31.12.2023 r.	=4-5	1 698 901,34
7	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7=3-6	-358 170,16
8	Korekta stanu rozliczeń międzyokresowych	podział zysku za 2022 rok	-503 161,23
9	RAZEM	9=7+8	-861 331,39

<i>Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych - wydatki z działalności inwestycyjnej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.B.II.1.)</i>		
Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych i prawnych	konta: 011, 012, 083	80 799,98

Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału (Rachunek przepływów pieniężnych poz.C.I.1.)			
1	Wypłata udziałów	konto 801	-900,00
2	Splata wkładów mieszkaniowych sfinansowanych kredytem	konto 243	686 444,48
3	Spisanie udziałów przedawnionych	konto 801	-7 774,20
4	RAZEM	4=1+2+3	677 770,28

	Inne wpływy finansowe (Rachunek przepływów pieniężnych poz.C.I.4.)		
1	Odsetki otrzymane	konta:750	288 219,23
2	Odsetki otrzymane od kredytów do BGK	konto 243	70 064,61
3	RAZEM	3=1+2	358 283,84

<i>Splaty kredytów i pożyczek - wydatki z działalności finansowej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.C.II.4.)</i>		
Splaty kredytów w 2023 roku	konto 136	686 611,54

Odsetki - wydatki z działalności finansowej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.C.II.8.)			
1	Odsetki zapłacone	konta: 755	1 204,29
2	Odsetki od kredytu do BGK	konto 136	70 064,61
3	RAZEM	3-1+2	71 268,90

aktywa

zmniejszenie +, zwiększenie -

pasywa

zmniejszenie -, zwiększenie +

5. Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe.

- 1) W Spółdzielni wszystkie umowy o charakterze i celu gospodarczym, zostały uwzględnione w bilansie, w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- 2) Informacje o transakcjach zawartych na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi z jednostką.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

- 3) Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Tabela 15 Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku:	
	poprzedzającym	obrotowym
Pracownicy umysłowi	25	25
Pracownicy na stanowiskach roboczych	11	12
Ogółem	36	37

- 4) Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

- 5) W Spółdzielni w roku obrotowym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostką nie udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

- 6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023, w myśl umowy wynosi 9 840 zł.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- 1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach u biegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

- 2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

- 2) Przedstawienie w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową i wynik finansowy jednostki.

Nie dokonywano innych zmian w polityce rachunkowości, które wywarły istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową jednostki. Spółdzielnia ujęła pożytki z nieruchomości wspólnych w ogólnej kwocie zysku jako element działalności o charakterze zarobkowym zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 roku, sygnatura akt. IACa 574/15.

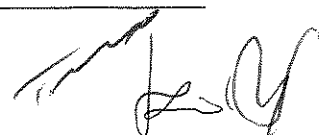


Tabela 16 Porównanie pozycji rachunku zysków i strat po zmianie prezentacji wyniku na pożytkach (w zł)

POZYCJA		PRZED ZMIANĄ	PO ZMIANIE	
		Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
I.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	453 056,94	453 056,94	389 507,97
J.	PODATEK DOCHODOWY	195 306,00	195 306,00	238 819,0
K.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,0
K1	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM netto	0,00	0,00	0,0
K2	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM netto	525 134,45	606 691,55	796 316,2
L.	ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K+K1+K2)	782 885,39	864 442,49	947 005,13

Tabela 16A Porównanie pozycji bilansu po zmianie prezentacji wyniku na pożytkach (w zł)

POZYCJA		PRZED ZMIANĄ	PO ZMIANIE	
		Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
AKTYWA pozycja B. IV.2. - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi		513 639,73	574 427,18	686 667,81
PASywa pozycja A.VI. – Zysk (strata) netto		782 885,39	864 442,49	947 005,13
PASywa pozycja B. IV.3.- Rozliczenia międzyokresowe – Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi		125 998,68	105 229,03	5 871,83

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

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

7. Transakcje z jednostkami powiązanymi i zagadnienia dotyczące konsolidacji.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

8. Informacje o połączeniu spółek.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

9. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

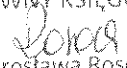
W roku obrotowym w Spółdzielni nie wystąpiły zdarzenia powodujące zagrożenie dla kontynuacji działalności.

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

Przychody z opłat oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz nadwyżki (lub niedobory) za rok obrotowy, rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 17.

Koszty remontów oraz przychody z opłat na ich pokrycie oraz salda za rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 18.

Pożytki z nieruchomości wspólnej za rok obrotowy i rok poprzedni w podziale na nieruchomości i ogółem przedstawia tabela 19.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Miroslawa Rosochacka


mgr inż. Tomasz Cindziras

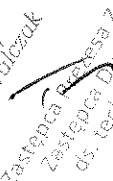
mgr inż. Tomasz Cindziras

mgr inż. Tomasz Cindziras

Tabela 17 Wyniki na GZM poszczególnych nieruchomości wg stanu na 31.12.2023 roku

w zł

OSIEDLE	Numer nieruchomości	Stan na początek roku	Odpis z zysku za 2022 rok	Obroty roczne		Wynik na koniec roku	z tego:	
				Koszty	Przychody		wynik z rozliczenia mediów i świadczeń	wynik z rozliczenia eksploatacji
CHEMIK A	29	-41 068,76	24 171,60	1 392 062,41	1 373 559,46	-35 400,11	-5 965,27	-29 434,84
	30	-55 212,91	31 353,75	1 880 362,15	1 838 440,07	-65 781,24	6 074,01	-71 855,25
	31	-83 017,21	35 098,80	1 859 871,19	1 853 148,29	-54 641,31	-19 695,82	-34 945,49
	32	-44 419,66	30 392,46	1 724 023,80	1 713 266,57	-24 784,43	9 032,80	-33 817,23
CHEMIK B	22	29 007,52	25 734,36	1 514 221,31	1 429 889,62	-29 589,81	3 961,89	-33 551,70
	23	50 347,74	26 458,95	1 480 239,79	1 370 000,95	-33 432,15	-294,31	-33 137,84
	24	30 831,88	26 235,42	1 590 022,97	1 511 500,32	-21 455,35	-783,98	-20 671,37
	25	-6 891,89	26 972,85	1 582 372,86	1 508 309,55	-53 982,35	103,37	-54 085,72
	26	602,99	26 193,09	1 498 945,31	1 427 354,99	-44 794,24	-9 030,05	-35 764,19
DABRÓWKA	37	-66 135,37	37 019,82	2 126 650,86	2 108 980,60	-46 785,81	-6 278,33	-40 507,48
	38	-13 701,46	10 574,04	677 670,25	651 191,46	-29 606,21	-9 959,29	-19 646,92
	39	-30 965,02	38 548,92	2 171 241,68	2 123 533,79	-40 123,99	1 017,60	-41 141,59
	46	862,87	2 137,95	29 242,90	27 012,21	770,13	0,00	770,13
	49	2 520,25	6 516,81	88 963,45	78 944,47	-981,92	0,00	-981,92
DOMKI		-816,93	950,88	9 724,52	7 752,52	-1 838,05	110,70	-1 948,75
ST. MIASTO	11	-4 174,63	4 338,00	253 986,05	245 953,50	-7 869,18	0,00	-7 869,18
	27	-11 390,91	11 301,27	613 786,76	586 977,32	-26 899,08	-2 099,58	-24 799,50
	35	-8 487,54	3 628,86	188 254,74	185 228,42	-7 885,00	1 503,22	-9 388,22
NOWE ZASOBY	6	-26 293,54	19 260,90	993 532,03	991 999,36	-8 565,31	8 795,78	-17 361,09
	7	-21 640,32	19 169,82	929 116,85	897 264,11	-34 323,24	-2 303,62	-32 019,62
	8	-4 769,82	7 351,89	402 621,87	394 451,64	-5 588,16	3 937,17	-9 525,33
	9	-10 410,29	7 535,58	401 462,15	390 825,70	-13 511,16	-121,46	-13 389,70
	12	-34 396,91	17 452,65	865 842,09	855 351,38	-27 434,97	2 329,34	-29 764,31
	36	3 750,19	8 273,94	457 460,12	439 325,50	-6 110,49	4 481,61	-10 592,10
	52	-4 564,85	5 238,00	45 402,71	47 000,04	2 270,48	0,00	2 270,48
	55	-39,24	172,89	9 458,97	9 274,79	-50,53	0,00	-50,53
KFM	1	-4 900,68	6 887,10	322 361,82	313 818,60	-6 556,80	2 483,38	-9 040,18
	3	1 725,33	3 816,60	185 094,49	178 183,20	-1 369,36	3 105,40	-4 474,76
	4	791,43	3 822,00	200 834,50	199 052,29	2 831,22	3 152,05	-320,83
	43	-8 079,74	8 474,94	408 279,77	399 445,61	-8 438,96	4 314,56	-12 753,52
	44	-5 264,87	7 814,10	450 010,15	434 256,19	-13 204,73	-338,05	-12 866,68
	45	-1 756,70	531,90	7 672,56	7 234,63	-1 662,73	0,00	-1 662,73
	48	5 558,48	5 369,40	270 749,75	254 981,46	-4 840,41	418,19	-5 258,60
	50	-1 408,56	2 655,72	151 159,21	146 367,40	-3 544,65	890,01	-4 434,66
	53	-13 333,38	7 170,72	348 513,06	341 559,55	-13 116,17	-43,58	-13 072,59
	54	-10 498,54	4 535,25	230 449,79	223 913,17	-12 499,91	1 593,56	-14 093,47
RAZEM		-387 641,05	503 161,23	27 361 664,89	26 565 348,73	-680 795,98	391,30	-681 187,28

Tabela 18 Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości na 31.12.2023 r.

	NIERUCHOMOŚCI	Stan na początek 2023 roku	Odpis na fundusz remontowy	Remonty	Stan na koniec roku	W TYM	
						Fundusz podstawowy	Fundusz celowy
CHEMIK A	NIERUCHOMOŚĆ 029	222 884,02	154 562,28	62 759,16	314 687,14	314 687,14	
	NIERUCHOMOŚĆ 030	351 479,54	201 097,56	566 587,08	-14 009,98	-14 009,98	
	NIERUCHOMOŚĆ 031	408 463,77	216 705,60	163 523,91	461 645,46	461 645,46	
	NIERUCHOMOŚĆ 032	122 661,48	191 918,40	303 987,91	10 591,97	10 591,97	
CHEMIK B	NIERUCHOMOŚĆ 022	310 301,68	245 665,68	257 182,70	298 784,66	77 427,99	221 356,67
	NIERUCHOMOŚĆ 023	91 233,26	246 380,04	41 106,88	296 506,42	93 521,81	202 984,61
	NIERUCHOMOŚĆ 024	208 537,00	247 232,52	92 942,56	362 826,96	319 926,61	42 900,35
	NIERUCHOMOŚĆ 025	228 166,15	224 754,48	53 644,03	399 276,60	217 586,89	181 689,71
	NIERUCHOMOŚĆ 026	66 039,32	247 232,52	78 293,14	234 978,70	144 657,74	90 320,96
DĄBRÓWKA	NIERUCHOMOŚĆ 037	201 219,50	272 728,20	293 767,97	180 179,73	180 179,73	
	NIERUCHOMOŚĆ 038	-130 223,75	98 880,00	54 616,77	-85 960,52	17 570,96	-103 531,48
	NIERUCHOMOŚĆ 039	272 630,94	328 598,40	376 503,18	224 726,16	224 726,16	
	NIERUCHOMOŚĆ 046	31 636,24	10 262,40	33 906,37	7 992,27	7 992,27	
	NIERUCHOMOŚĆ 049	92 415,39	32 020,08	58 170,22	66 265,25	66 265,25	
ST. MIASTO	NIERUCHOMOŚĆ 011	32 498,49	20 822,40	27 080,41	26 240,48	26 240,48	
	NIERUCHOMOŚĆ 027	61 365,82	69 590,28	44 630,92	86 325,18	86 325,18	
	NIERUCHOMOŚĆ 035	115 505,37	25 964,40	5 847,87	135 621,90	135 621,90	
NOWE ZASOBY	NIERUCHOMOŚĆ 006	84 997,83	117 991,80	64 110,72	138 878,91	138 878,91	
	NIERUCHOMOŚĆ 007	180 253,60	179 827,23	223 002,64	137 078,19	-30 621,29	167 699,48
	NIERUCHOMOŚĆ 008	21 035,96	28 035,60	5 228,49	43 843,07	43 843,07	
	NIERUCHOMOŚĆ 009	23 723,96	37 089,96	50 012,30	10 801,62	10 801,62	
	NIERUCHOMOŚĆ 012	-22 978,85	64 796,04	42 386,96	-569,77	-569,77	
	NIERUCHOMOŚĆ 036	78 191,24	34 744,92	33 148,34	79 787,82	79 787,82	
	NIERUCHOMOŚĆ 052	8 628,37	8 380,80	0,00	17 009,17	17 009,17	
	NIERUCHOMOŚĆ 055	929,28	691,56	0,00	1 620,84	1 620,84	
KFM	NIERUCHOMOŚĆ 001	-9 022,96	22 795,20	34 821,56	-21 049,32	-21 049,32	
	NIERUCHOMOŚĆ 003	60 189,79	13 739,76	68 525,40	5 404,15	5 404,15	
	NIERUCHOMOŚĆ 004	3 956,26	16 072,80	24 483,00	-4 453,94	-4 453,94	
	NIERUCHOMOŚĆ 043	59 810,52	27 744,48	15 271,10	72 283,90	72 283,90	
	NIERUCHOMOŚĆ 044	117 642,15	27 767,64	14 331,40	131 078,39	131 078,39	
	NIERUCHOMOŚĆ 045	-3 881,93	3 460,80	0,00	-421,13	-421,13	
	NIERUCHOMOŚĆ 048	61 242,83	21 477,60	12 807,98	69 912,45	69 912,45	
	NIERUCHOMOŚĆ 050	3 179,29	11 115,84	972,00	13 323,13	13 323,13	
	NIERUCHOMOŚĆ 053	-2 775,51	14 936,40	9 656,00	2 504,89	2 504,89	
	NIERUCHOMOŚĆ 054	9 276,11	9 070,44	4 007,07	14 339,48	14 339,48	
	DOMKI JEDNORODZINNE	761,07		0,00	761,07	761,07	
	BUDŻET OGÓLNY	247 335,61	150 000,00	114 682,93	282 652,68	282 652,68	
X	RAZEM SPÓŁDZIELNIA	3 609 308,84	3 624 154,11	3 231 998,97	4 001 463,98	3 198 043,68	803 420,30

kolorem szarym zaznaczono nieruchomości z dodatkowym funduszem remontowym - celowym

Tabela 19 Pożytki z nieruchomości wspólnej wg stanu na 31.12.2023 r.

OSIEDLE	Nieruchomości	POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ za 2023 (netto)	
		2022 rok	2023 rok
CHEMIK A	NIERUCHOMOŚĆ 029	1 052,48	1 075,40
	NIERUCHOMOŚĆ 030	16 926,13	17 161,68
	NIERUCHOMOŚĆ 031	3 676,05	4 282,68
	NIERUCHOMOŚĆ 032	2 032,14	2 119,48
CHEMIK B	NIERUCHOMOŚĆ 022	3 700,95	3 924,00
	NIERUCHOMOŚĆ 023	12 613,44	12 707,89
	NIERUCHOMOŚĆ 024	739,33	2 047,19
	NIERUCHOMOŚĆ 025	1 763,11	1 685,22
	NIERUCHOMOŚĆ 026	2 024,08	1 996,29
DĄBRÓWKA	NIERUCHOMOŚĆ 037	559,52	559,65
	NIERUCHOMOŚĆ 038	344,48	344,56
	NIERUCHOMOŚĆ 039	2 611,18	2 687,50
	NIERUCHOMOŚĆ 046	0,00	0,00
	NIERUCHOMOŚĆ 049	233,38	221,48
ST. MIASTO	NIERUCHOMOŚĆ 011	1 009,90	1 012,19
	NIERUCHOMOŚĆ 027	7 588,91	6 916,45
	NIERUCHOMOŚĆ 035	0,00	0,00
NOWE ZASOBY	NIERUCHOMOŚĆ 006	645,70	664,66
	NIERUCHOMOŚĆ 007	4 137,30	2 097,30
	NIERUCHOMOŚĆ 008	2 468,98	2 474,90
	NIERUCHOMOŚĆ 009	3 360,92	3 725,82
	NIERUCHOMOŚĆ 012	1 417,48	1 593,13
	NIERUCHOMOŚĆ 036	843,42	956,29
	NIERUCHOMOŚĆ 052	30,28	35,31
	NIERUCHOMOŚĆ 055	0,00	0,00
KFM	NIERUCHOMOŚĆ 001	549,62	638,08
	NIERUCHOMOŚĆ 003	4 381,16	4 419,53
	NIERUCHOMOŚĆ 004	166,75	184,65
	NIERUCHOMOŚĆ 043	1 638,39	1 664,13
	NIERUCHOMOŚĆ 044	2 582,30	2 424,07
	NIERUCHOMOŚĆ 045	0,00	0,00
	NIERUCHOMOŚĆ 048	144,06	144,09
	NIERUCHOMOŚĆ 050	0,00	0,00
	NIERUCHOMOŚĆ 053	1 160,18	1 163,53
	NIERUCHOMOŚĆ 054	1 155,48	1 158,80
RAZEM		81 557,10	82 085,95
domki		0,00	0,00
RAZEM		81 557,10	82 085,95

UCHWAŁA NR 12/2024

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH

z dnia 23 kwietnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA”
w Policach za rok 2023**

Działając na podstawie § 51 pkt 4 lit. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach uchwala się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się sprawozdanie finansowe za 2023 rok oraz wnioskuje się o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 8 osób
Przeciw uchwale głosowało ... osób
Wstrzymało się od głosu ... osób.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

.....
Bogusława Szulc

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

.....
Sebastian Staszekiewicz

Radca Prawny

mgr Wiesława Ciechanowska

