

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście za 2023 rok

1. Nazwa spółdzielni, siedziba spółdzielni, podstawowy przedmiot działalności, organ rejestrowy:
Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Pewność” w Dobrym Mieście ul. Grudziądzka 8A.
Podstawowym przedmiotem działalności, zgodnie ze statutem, jest: zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie.
Spółdzielnia 14.11.2002 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego otrzymując Nr KRS 000139137 – Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Wcześniejsza rejestracja w rejestrze Spółdzielni Nr 1007 Sąd Rejonowy w Olsztynie.
2. Spółdzielnia została utworzona na czas nieograniczony.
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości i nie ma okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.
5. Wyceny aktywów i pasywów w Spółdzielni dokonano w następujący sposób:
 - rzeczowe aktywa trwałe według cen nabycia z uwzględnieniem aktualizacji;
 - zapasy według cen nabycia;
 - amortyzacja liczona zgodnie z ustawą o rachunkowości, metodą liniową;
 - aktywa obrotowe według wartości nominalnej.
6. Rachunek zysków i strat Spółdzielnia sporządza według wersji Porównawczej ciągnionej.

Dobre Miasto, 26.03.2024 r.

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

CZŁONEK ZARZĄDU

Marta Kurtiak
insp. d/s ekonomicznych

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

PREZES ZARZĄDU

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

mgr Jarosław Wolak

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Zakres zmian w aktywach trwałych.

A/ Wartości niematerialne i prawne:

(wartość brutto)

Stan na 1.01.2023 r.

– 20.766,33 zł.

Przychody –

0 zł.

Rozchody –

0 zł.

Stan na 31.12.2023 r. -

- 20.766,33 zł.

LP	RODZAJ	WARTOŚĆ POZATKOWA				UMORZENIE			
		Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
1.	Program PLACE	976,00	0	0	976,00	976,00	0	0	976,00
2.	Oprogramowanie S-bit	16561,50	0	0	16561,50	16561,50	0	0	16561,50
3.	Program „R2PLATNIK”	3228,83	0	0	3228,83	3228,83	0	0	3228,83
	RAZEM	20766,33	0	0	20766,33	20766,33	0	0	20766,33

B/ Rzeczowe aktywa trwałe:

(wartość brutto):

Stan na 1.01.2023 r.

21.360.540,37 zł.

Przychody -

14.770,00 zł.

W tym:

- zakup – klimatyzator szt.1 – Łużycka 32 l. użytkowy

6.000,00 zł.

- klimatyzatory szt. 2 - Pionierów 10A

8.770,00 zł.

Rozchody -

106.346,84 zł.

W tym:

- sprzedaż własności gruntu – odrębna własność

2.013,78 zł.

- sprzedaż mieszkań na odrębną własność

104.333,06 zł.

Stan na 31.12.2023 r.

21.268.963,53 zł.

Rzeczowe aktywa trwałe – wartość brutto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody	Rozchody	Stan na koniec roku
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	248741,95	0	0	248741,95
2.	Tereny mieszkaniowe	323580,97	0	2013,78	321567,19
3.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	20501757,46	0	104333,06	20397424,40
4.	Maszyny, urządzenia	145083,46	14770,00	0	159853,46
5.	Środki transportu	32099,42	0	0	32099,42
6.	Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	109277,11	0	0	109277,11
	RAZEM	21360540,37	14770,00	106346,84	21268963,53

Umorzenie środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	77627,02	3731,14	0	78358,16
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	12138573,09	307440,23	62668,26	12383345,05
3.	Maszyny, urządzenia	120042,74	3124,38	0	123167,12
4.	Środki transportu	32099,42	0	0	32099,42
5.	Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	86921,93	6671,73	0	93593,66
	RAZEM	12452264,20	320967,48	62668,26	12710563,42

Środki trwałe w budowie -

Saldo na 31.12.2023 r. dotyczy inwestycji Orla Białego 9-11 – pompy ciepła, fotowoltaika
- 22.355,18 zł.

C. Należności długoterminowe.

Stan należności długoterminowych na 31.12.2023 r. wynosi 0,00 zł.

D. Długoterminowe aktywa finansowe.

Kwota - 5.110,75 zł. dotyczy:

- akcji TOWARZYSTWA UBEZPIECZEŃ UNIQA SPÓŁKA AKCYJNA - 5.000,- zł.
- udziałów wniesionych do Związku Rewizyjnego i PSS „Społem” - 110,75 zł.

2. Zakres zmian w aktywach obrotowych.

A. Zapasy.

Materiały wyceniane są według rzeczywistych cen zakupu. Stan zapasów magazynowych na 31.12.2023 r. – 8.210,78 zł. potwierdzony inwentaryzacją magazynu. Spadek stanu zapasów w magazynie o 865,58 zł. Aktualnie nie występuje potrzeba gromadzenia większych zapasów materiałów w magazynie.

B. Należności krótkoterminowe.

Należności wykazane zostały bez naliczonych odsetek. Odsetki są naliczane systematycznie, jednak ewidencja ich następuje w momencie wyegzekwowania. Odsetki te księgowane są na dobro przychodów finansowych.

W kwocie należności krótkoterminowych 336.670,34 zł. ujęte są zaległości czynszowe, które na 31.12.2023 r. wynoszą 272.192,13 zł. co stanowi 3,26 % rocznego wymiaru czynszu. Wskaźnik spadł o 0,25 % w stosunku do roku 2022, w którym wynosił 3,51 %.

Na kwotę należności krótkoterminowych 336.670,34 zł. składają się:

- z tytułu dostaw i usług – konta 200 1.961,35 zł.
- z tytułu podatków, dotacji konta 221, 222 - 8.400,22 zł.
- inne - rozliczenia z tytułu znaczków pocztowych – konto 234-001 - 518,70 zł.
- należności od osób uprawnionych - 325.790,07 zł.

W tym: lokale mieszkalne – 289.550,09 zł. w tym:

- konto 204-001 – lokale mieszkalne 247.554,63 zł.
- konto 208-005-001 – należność za usługi 3.308,54 zł.
- konto 244 – roszczenia sporne 38.686,92 zł.

lokale użytkowe - 36.239,98 zł. w tym:

- konto 204-001 - lokale użytkowe - 24.637,50 zł.
- należności z tytułu energii cieplnej l. użytkowe - konto 204-003 - 11.602,48 zł.

C. Inwestycje krótkoterminowe.

Na kwotę 2.728.069,23 zł. składają się:

1. Środki pieniężne i inne aktywa	2.728.069,23 zł.
z tego: środki pieniężne w kasie	3.740,40 zł.
środki pieniężne na rachunkach bankowych	823.328,83 zł.
środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat	1.900.000,00 zł.
inne środki pieniężne (weksle)	1.000,00 zł.

D. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Na pozycję Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 919.671,16 zł. składają się:

1. Niedobór z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości - w pozycji prezentowany jest wynik na podstawowej działalności (GZM) nieruchomości, w których wystąpiła nadwyżka kosztów nad dochodami – Saldo Wn konta 646 – na 31.12.2023 r. kwota 28.184,01 zł.
2. Saldo Wn funduszu remontowego – Saldo Wn konta 855 – na 31.12.2023 r. kwota 874.891,74 zł.
3. Pozostałe krótkoterminowe rozliczenia okresowe - kwota 16.595,41 zł. – na pozycję składa się saldo WN konta 641 „Rozliczenia międzyokresowe” następujących poniesionych kosztów a dotyczących przyszłych okresów:
 - opłacony program antywirusowy ESET do 10.10.2024 r. - 327,12 zł.
 - Polisa GENERALI OC członków Zarządu na okres I kwartału 2024 r. - 372,00 zł.
 - Polisa GENERALI ubezpieczenie majątku na okres I kwartału 2024 r. – 11.354,75 zł.
 - Polisa UNIQA – OC zarządcy nieruchomości na okres I kwartału 2024 r. - 790,00 zł.
 - opłacony program XOPERO archiwowania danych do 27.05.2024 r. - 499,78 zł.
 - Wolters Kluwer Polska – LEX Księgowość Standard na okres od 1.01.2024 r. do 31.10.2024 r. - 1.614,40 zł.
 - opłacona prenumerata Gazety Podatkowej oraz programu DRUKI za 2024 r. - 888,55 zł.
 - podpis kwalifikowany Wolak J. Borek D. do 23.03.2025 r. - 495,59 zł.
 - podpis kwalifikowany Kurtiak M. do 10.11.2024 r. - 253,22 zł.

Wydatki te zostaną odniesione w koszty działalności roku 2024 i lata następne.

Poniżej zestawienie sald WN i MA kont 646 i 855 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości wg stanu na 31.12.2023 r.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW NIERUCHOMOŚCI ORAZ STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO WG STANU NA 31.12.2023 R.

L.p.	Wyszczególnienie	Wynik nieruchomości (Saldo WN konta 646 na 31.12.2023 r. nadwyżka kosztów nad przychodami)	Wynik nieruchomości (Saldo MA konta 646 na 31.12.2023 r. nadwyżka przychodów nad kosztami)	Stan funduszu remontowego (Saldo WN konta 855 na 31.12.2023 r. - niedobór)	Stan funduszu remontowego (Saldo MA konta 855 na 31.12.2023 r. - nadwyżka)
1.	Orla Białego 9,11/lokal użytkowy SPOŁEM	0,00	1048,05	-18646,76	0,00
2.	Gdańska 8	0,00	1736,20	16802,70	0,00
3.	Gdańska 8	-2935,14	0,00	-30952,10	0,00
4.	Pionierów 9a	-744,44	0,00	-11960,22	0,00
5.	Pionierów 11a	0,00	1740,84	-62614,13	0,00
6.	Pionierów 15	0,00	57,97	-139847,78	0,00
7.	Chodkiewicza 5a	0,00	4070,14	-83415,38	0,00
8.	Chodkiewicza 7a	0,00	587,68	-74846,43	0,00
9.	Chodkiewicza 9a	-632,16	0,00	-63028,45	0,00
10.	Chodkiewicza 11	0,00	1237,69	-140318,12	0,00
11.	Chodkiewicza 11a	-1978,97	0,00	-92226,69	0,00
12.	Zwycięstwa 17	-443,24	0,00	0,00	85490,21
13.	Grudziądzka 2	-1357,03	0,00	0,00	100472,81
14.	Grudziądzka 4	0,00	4690,93	0,00	134008,20
15.	Grudziądzka 6	0,00	504,03	0,00	130555,35
16.	Grudziądzka 7a	-3308,70	0,00	0,00	73240,80
17.	Grudziądzka 8	0,00	12184,97	0,00	66203,07
18.	Grudziądzka 9	-1153,78	0,00	0,00	4602,19
19.	Grudziądzka 10	0,00	2615,73	0,00	144063,79
20.	Grudziądzka 12	0,00	7514,33	0,00	292216,74
21.	Grudziądzka 14	0,00	6732,71	-126912,74	0,00
22.	Grudziądzka 16	0,00	7692,66	-13320,24	0,00
23.	Grudziądzka 18	0,00	6916,43	0,00	63643,39
24.	Grudziądzka 19	0,00	968,91	0,00	89082,08
25.	Grudziądzka 20	0,00	2336,81	0,00	74289,54
26.	Łużycka 30	-5522,46	0,00	0,00	29069,41
27.	Łużycka 32	-4924,49	0,00	0,00	82207,15
28.	Łużycka 34	-5183,60	0,00	0,00	167906,04
	RAZEM LOKALE MIESZK.	-28184,01	62636,08	-874891,74	1537050,86
29.	Orla Białego - PSS Spółem	0,00	3160,92	0,00	0,00
30.	Mienie Sp-ni	0,00	0,00	0,00	377364,16
	RAZEM SP-NIA	-28184,01	65797,00	-874891,74	1914415,02
	PER SALDO		37612,99		1039523,28

3. Zakres zmian w kapitale (funduszach) własnych.

Zmiany w kapitale (funduszach) własnych nastąpiły w związku:

- w zakresie funduszu udziałowego – zmiany w związku ze zbyciem mieszkania, czy śmiercią członka.

- w zakresie funduszu zasobowego – zmniejszenie funduszu wynika z zaksięgowania rocznego umorzenia dotyczącego budynków niemieszkalnych zajętych na potrzeby własne – budynek bazy konserwacyjno-remontowej z magazynem, mieszkań lokatorskich w części sfinansowanej dotacją budżetową, budowli placu zabaw, wyksięgowanie wartości terenów mieszkaniowych w związku ze

sprzedażą mieszkań na odrębną własność. Natomiast zwiększenie funduszu wynika z odpłatności za grunt w związku z przekształceniem praw.

- w zakresie funduszu wkładów – zmiany wynikają w związku z wyksięgowaniem wkładów w momencie nabycia odrębnej własności lokalu.

Lp.	Wyszczególnienie	B.O. na 1.01.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2023 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny (1+4+5)	9545071,53	51891,93	373384,43	9223579,03
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy (2+3)	8047388,64	0,00	328014,07	7719374,57
2	Fundusz udziałowy 801	65120,50	0,00	400,15	64720,35
3	Fundusz wkładów ogółem (3a+3b+3c)	7982268,14	0,00	327613,92	7654654,22
3a	Fundusz wkładów zaliczkowych 805	199,99	0,00	0,00	199,99
3b	Fundusz wkładów lokatorskich 806	28176,00	0,00	621,41	27554,59
3c	Fundusz wkładów budowlanych 807	7953892,15	0,00	326992,51	7626899,64
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy (4a+4b+4c)	1470155,64	109,80	17843,11	1452422,33
4a	Fundusz zasobów mieszkaniowych (802)	1475966,28	109,80	17245,49	1458830,59
4b	Fundusz zasobów mieszkaniowych - place zabaw (803)	-5810,64	0,00	597,62	-6408,26
5.	Zysk netto	27527,25	51782,13	27527,25	51782,13

4. Zakres zmian w zobowiązaniach i rezerwach na zobowiązaniach.

A/ Rezerwy na zobowiązania.

Zarząd Spółdzielni przyjął zasadę, że nie tworzy rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne, które zostaną wypłacone w przyszłości. Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne wypłacone na podstawie Regulaminu Wynagradzania są ujmowane w koszty w momencie ich wypłaty.

B/ Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

C/ Zobowiązania krótkoterminowe.

Na kwotę zobowiązań krótkoterminowych 3.291.971,34 zł. składa się:

1/ zobowiązania z tytułu dostaw i usług	741.175,17 zł.
W tym: konto 149-003, 200	734.496,27 zł.
Konto 208-007 – kaucje za roboty	6.678,90 zł.
2/ zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń	2.366,00 zł.
3/ inne – 208-001, 249-006	537,94 zł.
4/ zobowiązania wobec osób uprawnionych	633.477,21 zł.
- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	582.740,25 zł.
konto 204-001 – mieszk.	173.116,26 zł.
konto 204-002 – gaz	139.127,85 zł.
konto 204-004 - c.o. podzielniki	36.155,98 zł.
konto 204-005 – c.o. nadpłaty	234.340,16 zł.
- zobowiązania wobec lokali użytkowych	50.736,96 zł.
konto 204-001 – użytkowe	5.846,96 zł.
konto 208-006 – kaucje za lokale	44.890,00 zł.
5/ fundusze specjalne – fundusz na remonty	1.914.415,02 zł.

Zmiany stanu w funduszach specjalnych (per saldo) są następujące:

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU	PRZYCHODY	ROZCHODY	STAN NA KONIEC ROKU
1.	Fundusz na remonty				
	z tego:	664.390,61	844.270,78	469.138,11	1.039.523,28
	- nieruchomości niedobór	-1.090.249,59			-874.891,74
	- nieruchomości nadwyżka	1.754.640,20			1.914.415,02
	- fundusz remontowy podst.	283.784,24	809.664,30	449.607,75	643.840,79
	- wymiana wodomierzy	208.797,33	34.606,48	165,00	243.238,81
	- fundusz na remonty chodników, parkingów, dróg	171.809,04	0	19.365,36	152.443,68

D. Rozliczenia międzyokresowe.

W pozycji prezentowana jest nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - saldo Ma konta 646 - za rok 2023 kwota ta wyniosła 65.797,00 zł. (szczegółowe dane na str. 5 Informacji dodatkowej), kwota ta będzie bilansem otwarcia na 1.01.2024 r. tych nieruchomości.

ROK

2022 r.

2023 r.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM: MA 646 103.539,90 zł. MA 646 65.797,00

5. Rachunek zysków i strat.

Od 1.01.2017 rok Rachunek zysków i strat z wersji porównawczej zmieniono na wersję porównawczą ciągłą.

W rachunku zysków i strat wyniki nieruchomości danego roku prezentowane są po poz. L – Zysk (strata) netto odpowiednio w następujących pozycjach:

I. Nadwyżka przychodów roku bieżącego – za rok 2023 kwota	14.155,43 zł.
II. Nadwyżka kosztów roku bieżącego – za rok 2023 kwota	58.545,01 zł.

Rozliczenia poszczególnych nieruchomości przedstawiamy poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik nieruchomości łącznie z dochodami z mienia za rok 2023 r.	
		Nadwyżka przychodów nad kosztami	Nadwyżka kosztów nad przychodami
1.	Orla Białego 9,11	2545,67	0,00
2.	Gdańska 6	0,00	1395,08
3.	Gdańska 8	0,00	3005,78
4.	Pionierów 9a	0,00	418,63
5.	Pionierów 11a	0,00	1469,17
6.	Pionierów 15	0,00	1014,84
7.	Chodkiewicza 5a	0,00	63,33
8.	Chodkiewicza 7a	767,40	0,00
9.	Chodkiewicza 9a	0,00	1379,24
10.	Chodkiewicza 11	808,93	0,00
11.	Chodkiewicza 11a	1836,52	0,00
12.	Zwycięstwa 17	1060,98	0,00
13.	Grudziądzka 2	962,20	0,00
14.	Grudziądzka 4	0,00	4694,22
15.	Grudziądzka 6	0,00	5616,90
16.	Grudziądzka 7a	2732,85	0,00
17.	Grudziądzka 8	0,00	4088,97
18.	Grudziądzka 9	0,00	2294,83
19.	Grudziądzka 10	0,00	3212,19
20.	Grudziądzka 12	0,00	4349,90
21.	Grudziądzka 14	0,00	1154,52
22.	Grudziądzka 16	0,00	2113,24
23.	Grudziądzka 18	0,00	2659,51
24.	Grudziądzka 19	0,00	5329,49
25.	Grudziądzka 20	0,00	2789,57
26.	Łużycka 30	331,22	0,00
27.	Łużycka 32	0,00	5648,61
28.	Łużycka 34	0,00	5847,01
	RAZEM LOKALE MIESZK.	11045,76	58545,01
29.	Orla Białego - PSS Spółem	3109,68	0,00
	RAZEM SP-NIA	14155,43	58545,01

Na pozostałej działalności tj. pozostałej sprzedaży, sprzedaży majątku trwałego, kosztach operacyjnych, przychodach finansowych Spółdzielnia za 2023 uzyskała dodatni wynik w kwocie netto + 51.782,13 zł. do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Na wynik ten składa się:

- dodatni wynik na pozostałej sprzedaży w kwocie (UNIQA) + 8.606,34 zł.
- dodatni wynik na przychodach i kosztach finansowych + 85.745,68 zł.
- ujemny wynik na pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych - 42.569,90 zł.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczenie zysku na działalność statutową - dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni.

Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r.:

Przychody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi -	6.897.450,35 zł.
- zwiększenia o dochody do rozliczenia w 2024 r. (c.o. podzielniki)	+ 38.084,23 zł.
- zwiększenie o dochody do rozliczenia w 2024 roku (c.o. bez podzielników)	+ 233.747,62 zł.
- zmniejszenie o zysk za rok 2022 przeznaczony na GZM	- 27.432,05 zł.
Przychody po korekcie	7.141.850,15 zł.
Koszty uzyskania przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7.026.108,20 zł.
Dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - wolny od podatku na podstawie art. 17 ust.1 pkt 44 ustawy - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów	+ 115.741,95 zł.
Przychody uzyskane z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne:	841.179,86 zł.
- zmniejszenie o różnicę za c.o. l. użytk. 12.2022 r. – 12.2023 r.	1.371,80 zł.
- zmniejszenie o dywidendę UNIQA	387,23 zł.
- zmniejszenie o zysk za rok 2022 przeznaczony na GZM (Społem)	95,20 zł.
Przychody po korekcie	839.325,63 zł.
Koszty uzyskania przychodów z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne:	687.694,46 zł.
- zmniejszone o uregulowane odsetki budżetowe	109,00 zł.
- zmniejszone o odpis aktualizujący zobowiązania z tytułu najmu Siteń	41.985,82 zł.
Koszty po korekcie	645.599,64 zł.
Zysk na gospodarce pozostałymi nieruchomościami i inne	+ 193.725,99 zł.
Podatek dochodowy od osób prawnych 9 % (CIT 8)	17.435,00 zł.
Wynik podatkowy - dodatni (115.741,95 + 193.725,99)	+309.467,94 zł.
Wynik księgowy - dodatni	+24.827,55 zł.
Różnica (niższy wynik księgowy)	- 284.640,39 zł.
Różnica wynika z :	
- zmniejszenie o wyksięgowanie nadpłat do rozliczenia w roku 2024 z tytułu c. o. lokale mieszkalne	- 271.831,85 zł.
- zmniejszenie o koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (odsetki budżetowe – odpisy aktualizujące)	- 42.094,82 zł.
- zwiększenie dochodu o różnicę za co. lokali użytkowych	+ 1.371,80 zł.
- zwiększenie dochodów o dywidendę	+ 387,23 zł.
- zwiększenie o zysk z roku 2022 przeznaczony na GZM	+ 27.527,25 zł.
RAZEM	- 284.640,39 zł.

Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)

Rok	2022	2023
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.O.	WN + 15.109,02 zł.	WN +15.660,31 zł.
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.Z.	WN + 15.660,31 zł.	WN +16.595,41 zł.
Zmiana stanu produktów	+ 551,29 zł.	+ 935,10 zł.

6. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

Spółdzielnia nie poniosła żadnych strat, ani nie osiągnęła żadnych zysków nadzwyczajnych w roku bieżącym i roku poprzednim.

7. Informacja o sprawach osobowych.

A/ Przeciętne zatrudnienie w 2023 roku przedstawiało się następująco:

- Zarząd	- 2,83 etatu,
- Administracja	- 3,00 etaty,
- Kierownik ds. tech.	- 1 etat,
- Administrator	- 0,50 etatu
- Sprzątaczką	- 0,50 etatu,
- Konserwatorzy	- 3,50 etatu
OGÓŁEM	11,33 etatu

B/ Wynagrodzenie wypłacone Członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej

	w roku poprzednim	w roku obrotowym
Wynagrodzenie łącznie z tego:	322.532,30 zł.	376.485,17 zł.
1. Członkom Zarządu	302.786,70 zł.	355.438,37 zł.
2. Członkom Rady Nadzorczej	19.745,60 zł.	21.046,80 zł.

Informacje uzupełniające:

W roku bieżącym i w roku poprzednim nie udzielono pożyczek zarówno Członkom Zarządu jak i Rady Nadzorczej.

8. Informacje dodatkowe.

W roku bieżącym i roku poprzednim nie prowadzono transakcji z jednostkami powiązanymi, które nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W roku sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie Spółdzielni z żadną inną jednostką.

W świetle posiadanych przez Zarząd informacji nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Nie są znane Zarządowi żadne inne informacje, niż wymienione w informacji dodatkowej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki.

Dobre Miasto, dnia 26.03.2023 r.

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

CZŁONEK ZARZĄDU
Marta Kurtiak
insp. d/s ekonomicznych

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

PREZES ZARZĄDU
mgr Jarosław Wolak

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"PEWNOŚĆ"

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Aktywa trwałe	8 588 725,86	8 928 761,92	A	Fundusze własne	9 223 579,03	9 545 071,53
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	7 719 374,57	8 047 388,64
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	64 720,35	65 120,50
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	27 754,58	28 375,99
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	7 626 899,64	7 953 892,15
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	1 452 422,33	1 470 155,64
II	Rzeczowe aktywa trwałe	8 583 615,11	8 923 651,17	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	Środki trwałe	8 558 400,11	8 908 276,17		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	491 950,98	497 695,90	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 014 079,34	8 363 184,37	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	36 686,34	25 040,72	VI	Zysk (strata) netto	51 782,13	27 527,25
d)	środki transportu	0,00	0,00	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	15 683,45	22 355,18				
2	Środki trwałe w budowie	25 215,00	15 375,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 357 768,34	3 475 177,67
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00		– krótkoterminowa	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	5 110,75	5 110,75	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	5 110,75	5 110,75	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 291 971,34	3 371 637,77
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	5 110,75	5 110,75	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	5 110,75	5 110,75		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	3 992 621,51	4 091 487,28	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 377 556,32	1 616 997,57
I	Zapasy	8 210,78	9 076,36	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	8 210,78	9 076,36	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	741 175,17	601 387,73
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	741 175,17	601 387,73
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	336 670,34	386 017,29	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
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	2 366,00	12 047,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	537,94	15 480,00
b)	inne	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	633 477,21	988 082,84
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	582 740,25	940 311,82
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	50 736,96	47 771,02
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	4	Fundusze specjalne:	1 914 415,02	1 754 640,20
3	Należności od pozostałych jednostek	336 670,34	386 017,29		– w tym fundusz remontowy	1 914 415,02	1 754 640,20
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 961,35	63 820,01	IV	Rozliczenia międzyokresowe	65 797,00	103 539,90
	– do 12 miesięcy	1 961,35	63 820,01	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 400,22	1 271,10		– długoterminowe	0,00	0,00

c)	inne	518,70	593,10		– krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	65 797,00	103 539,90
e)	należności od osób uprawnionych:	325 790,07	320 333,08				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	289 550,09	245 093,82				
	– z tytułu lokali użytkowych	36 239,98	75 239,26				
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 728 069,23	2 568 946,40				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 728 069,23	2 568 946,40				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje	0,00	0,00				
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 728 069,23	2 568 946,40				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 727 069,23	2 567 946,40				
	– inne środki pieniężne	1 000,00	1 000,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	919 671,16	1 127 447,23				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 595,41	15 660,31				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	28 184,01	21 537,33				
3.	Saldo Wn funduszu remontowego	874 891,74	1 090 249,59				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	12 581 347,37	13 020 249,20		PASYWA razem (suma poz. A i B)	12 581 347,37	13 020 249,20

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWA "PEWNOŚĆ"
(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 642 569,25	5 952 464,87
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 524 870,70	5 861 851,75
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	7 484 692,04	5 825 160,73
	b) w tym z działalności własnej	40 178,66	36 691,02
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	035,10	551,20
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	116 763,45	89 921,83
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	140,00
B	Koszty działalności operacyjnej	7 668 784,66	6 004 481,55
I	Amortyzacja	19 189,03	25 006,15
II	Zużycie materiałów i energii	4 625 081,72	3 151 658,55
III	Usługi obce	922 878,15	853 477,05
IV	Podatki i opłaty, w tym:	182 992,93	164 770,93
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	875 013,53	784 952,69
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	179 654,69	164 334,68
	– emerytalne	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	863 974,61	860 281,50
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	7 668 784,66	6 004 481,55
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 545 245,43	5 886 740,94
	b) z działalności własnej	123 539,23	117 740,61
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-26 215,41	-52 016,68
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-60 553,39	-61 580,21
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	34 337,98	9 563,53
D	Pozostałe przychody operacyjne	3 205,47	1 593,43
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	3 205,47	1 593,43
E	Pozostałe koszty operacyjne	45 843,93	3 223,23
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	45 843,93	3 223,23
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-68 853,87	-53 646,48
G	Przychody finansowe	93 790,59	43 455,49
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	387,23	427,57
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	387,23	427,57
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	93 403,36	43 027,92
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	109,17	19 206,07
I	Odsetki, w tym:	109,17	19 206,07
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	24 827,55	-29 397,06
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	24 827,55	-29 397,06
J	Podatek dochodowy	17 435,00	9 967,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	7 392,55	-39 364,06
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	14 155,43	2 262,11
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	58 545,01	69 153,42
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	51 782,13	27 527,25