

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście za 2024 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 2024 r. do 31 grudnia 2024 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 ciągniętej.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

Dobre Miasto, 31.03.2025 r.

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

CZŁONEK ZARZĄDU

Marta Kurtiak
insp. d/s ekonomicznych

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

mgr Danuta Borek

PREZES ZARZĄDU

mgr Jarosław Wołak

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Zakres zmian w aktywach trwałych.

A/ Wartości niematerialne i prawne:

(wartość brutto)

Stan na 1.01.2024 r.

– 20.766,33 zł.

Przychody –

0 zł.

Rozchody –

0 zł.

Stan na 31.12.2024 r. -

- 20.766,33 zł.

LP	RODZAJ	WARTOŚĆ POCZĄTKOWA				UMORZENIE			
		Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
1.	Program PŁACE	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 „R2PŁATNIK”	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 1.01.2024 r.

21.268.963,53 zł.

Przychody -

11.878,98 zł.

W tym:

- zakup – klimatyzator szt.1 - Pionierów 10A

4.385,00 zł.

- zakup - komputer + OFFICE

3.846,64 zł.

- zakup - monitor IIYAMA - szt. 6

3.647,34 zł.

Rozchody -

73.119,76 zł.

W tym:

- sprzedaż własności gruntu – odrębna własność

583,92 zł.

- sprzedaż mieszkań na odrębną własność

67.028,00 zł.

- likwidacja komputera + monitor

3.195,31 zł.

- likwidacja monitorów 5 szt.

2.312,53 zł.

Stan na 31.12.2024 r.

21.207.722,75 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	321.567,19	0	583,92	320983,27
3.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	20397424,40	0	67028,00	20330396,40
4.	Maszyny, urządzenia	159853,46	11878,98	5507,84	166224,60
5.	Środki transportu	32099,42	0	0	32099,42
6.	Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	109277,11	0	0	109277,11
	RAZEM	21268963,53	11878,98	73119,76	21207722,75

Umorzenie środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	78358,16	3731,14	0	82089,30
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	12383345,06	305408,10	40535,96	12648217,20
3.	Maszyny, urządzenia	123167,12	11789,56	5507,84	129448,84
4.	Środki transportu	32099,42	0	0	32099,42
5.	Narzędzia, przyrządy, wyposażenie	93593,66	6308,89	0	99902,55
	RAZEM	12710563,42	327237,69	46043,80	12991757,31

Środki trwałe w budowie -

Saldo na 31.12.2024 r. dotyczy inwestycji Orła Białego 9-11 – pompy ciepła, fotowoltaika
- 25.215,00 zł.

C. Należności długoterminowe.

Stan należności długoterminowych na 31.12.2024 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 31.12.2024 r. – 8.335,74 zł. potwierdzony inwentaryzacją magazynu. Wzrost stanu zapasów w magazynie o 124,96 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 340.996,49 zł. ujęte są zaległości czynszowe, które na 31.12.2024 r. wynoszą 313.523,10 zł. co stanowi 3,42 % rocznego wymiaru czynszu. Wskaźnik wzrósł o 0,16 % w stosunku do roku 2023, w którym wynosił 3,26 %.

Na kwotę należności krótkoterminowych 340.996,49 zł. składają się:

- z tytułu dostaw i usług – konta 200, 250 2.473,99 zł.
- z tytułu podatków, dotacji konta 221, 222 - 12.335,83 zł.
- inne - rozliczenia z tytułu znaczków pocztowych – konto 234-001 - 441,00 zł.
- należności od osób uprawnionych - 325.745,67 zł.

W tym: lokale mieszkalne – 284.750,76 zł. w tym:

- konto 204-001 – lokale mieszkalne 282.100,59 zł.
- konto 208-005-001 – należność za usługi 2.650,17 zł.

lokale użytkowe - 40.994,91 zł. w tym:

- konto 204-001 - lokale użytkowe - 31.422,51 zł.
- należności z tytułu energii cieplnej l. użytkowe - konto 204-003 - 9.572,40 zł.

C. Inwestycje krótkoterminowe.

Na kwotę 3.357.386,71 zł. składają się:

1. Środki pieniężne i inne aktywa	3.357.386,71 zł.
z tego: środki pieniężne w kasie	2.394,96 zł.
środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych	503.991,75 zł.
środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych lokat	2.850.000,00 zł.
inne środki pieniężne (weksle)	1.000,00 zł.

D. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Na pozycję Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 759.750,24 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 31.12.2024 r. kwota 327,24 zł.
2. Saldo Wn funduszu remontowego – Saldo Wn konta 855 – na 31.12.2024 r. kwota 741.355,73 zł.
3. Inne krótkoterminowe rozliczenia okresowe - kwota 18.067,27 zł. – na pozycję składa się saldo WN konta 641 „Rozliczenia międzyokresowe” następujących poniesionych kosztów a dotyczących przyszłych okresów:
 - opłacony program antywirusowy ESET do 10.10.2026 r. - 1.589,25 zł.
 - Polisa WARTA OC członków Zarządu na okres I kwartału 2025 r. - 600,00 zł.
 - Polisa WARTA ubezpieczenie majątku na okres I kwartału 2025 r. – 5.044,00 zł.
 - Polisa WARTA ubezpiecz. sprzęt elektroniczny na okres I kwartału 2025 r. – 100,00 zł.
 - Polisa WARTA O C zarządców nieruchomości na okres I kwartału 2025 r. – 4.917,00 zł.
 - Polisa UNIQA – OC zarządcy nieruchomości na okres I kwartału 2025 r. - 790,00 zł.
 - opłacony program XOPERO archiwizowania danych do 3.06.2025 r. - 605,80 zł.
 - Wolters Kluwer Polska – LEX Księgowość Standard na okres od 1.01.2025 r. do 31.10.2025 r. - 1.759,68 zł.
 - opłacona prenumerata Gazety Podatkowej oraz programu DRUKI za 2025 r. - 989,84 zł.
 - podpis kwalifikowany Wolak J. Borek D. do 23.03.2025 r. - 90,91zł.
 - podpis kwalifikowany Kurtiak M. do 13.11.2026 r. - 474,28 zł.
 - opłacona prenumerata ADMINISTRATORA na 2025 r. - 258,46 zł.
 - odnowienie abonamentu R2Płatnik (Symfonia) do 8.10.2025 r. - 465,45 zł.
 - Media Word aktualizacja danych Sp-ni w Google do 17.10.2029 r. - 382,60 zł.Wydatki te zostaną odniesione w koszty działalności roku 2025 i lata następne.

Poniżej zestawienie sald WN i MA kont 646 i 855 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości wg stanu na 31.12.2024 r.

**ZESTAWIENIE WYNIKÓW NIERUCHOMOŚCI ORAZ STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO WG STANU NA
31.12.2024 R.**

L.p.	Wyszczególnienie	Wynik nieruchomości (Saldo WN konta 646 na 31.12.2024 r. nadwyżka	Wynik nieruchomości (Saldo MA konta 646 na 31.12.2024 r. nadwyżka	Stan funduszu remontowego (Saldo WN konta 855 na 31.12.2024 r. -	Stan funduszu remontowego (Saldo MA konta 855 na 31.12.2024 r. -
1.	Orla Białego 9,11/lokal użytkowy SPOŁEM	0,00	5383,01	-11778,06	0,00
2.	Gdańska 6	0,00	2581,39	-8375,82	0,00
3.	Gdańska 8	-327,24	0,00	-22508,19	0,00
4.	Pionierów 9a	0,00	2842,19	-2646,23	0,00
5.	Pionierów 11a	0,00	3091,60	-53410,84	0,00
6.	Pionierów 15	0,00	2948,22	-129984,02	0,00
7.	Chodkiewicza 5a	0,00	6378,13	-74992,96	0,00
8.	Chodkiewicza 7a	0,00	2986,26	-66266,53	0,00
9.	Chodkiewicza 9a	0,00	595,97	-56365,30	0,00
10.	Chodkiewicza 11	0,00	4490,68	-130441,06	0,00
11.	Chodkiewicza 11a	0,00	1275,82	-83444,69	0,00
12.	Zwycięstwa 17	0,00	12706,04	0,00	117251,24
13.	Grudziądzka 2	0,00	7287,53	-8673,44	0,00
14.	Grudziądzka 4	0,00	7340,83	0,00	155701,34
15.	Grudziądzka 6	0,00	5466,00	0,00	155606,83
16.	Grudziądzka 7a	0,00	7853,30	0,00	74488,93
17.	Grudziądzka 8	0,00	18476,59	0,00	90206,34
18.	Grudziądzka 9	0,00	5043,18	0,00	17706,17
19.	Grudziądzka 10	0,00	8472,33	0,00	165676,16
20.	Grudziądzka 12	0,00	15517,19	0,00	324527,85
21.	Grudziądzka 14	0,00	18048,21	-92468,59	0,00
22.	Grudziądzka 16	0,00	15578,16	0,00	20399,13
23.	Grudziądzka 18	0,00	13087,44	0,00	83841,10
24.	Grudziądzka 19	0,00	7006,65	0,00	106924,63
25.	Grudziądzka 20	0,00	8063,82	0,00	94895,28
26.	Łużycka 30	0,00	2455,84	0,00	39400,44
27.	Łużycka 32	0,00	5522,63	0,00	102274,70
28.	Łużycka 34	0,00	7832,89	0,00	203093,89
	RAZEM LOKALE MIESZK.	-327,24	198331,90	-741355,73	1751994,03
29.	Orla Białego - PSS Spółem	0,00	6570,64	0,00	0,00
30.	Mienie Sp-ni	0,00	0,00	0,00	303198,83
	RAZEM SP-NIA	-327,24	204902,54	-741355,73	2055192,86
	PER SALDO		204575,30		1313837,13

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 1.01.2024 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. na 31.12.2024 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny (1+4+5)	9223579,03	87205,46	382969,33	8927815,16
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy (2+3)	7719374,57	0,00	308286,83	7411087,74
2	Fundusz udziałowy 801	64720,35	0,00	1020,10	63700,25
3	Fundusz wkładów ogółem (3a+3b+3c)	7654654,22	0,00	307266,73	7347387,49
3a	Fundusz wkładów zaliczkowych 805	199,99	0,00	0,00	199,99
3b	Fundusz wkładów lokatorskich 806	27554,59	0,00	7172,04	20382,55
3c	Fundusz wkładów budowlanych 807	7626899,64	0,00	300094,69	7326804,95
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy (4a+4b+4c)	1452422,33	2867,73	22900,37	1432389,69
4a	Fundusz zasobów mieszkaniowych (802)	1458830,59	2867,73	22302,75	1439395,57
4b	Fundusz zasobów mieszkaniowych - place zabaw (803)	-6408,26	0,00	597,62	-7005,88
5.	Zysk netto	51782,13	84337,73	51782,13	84337,73

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 3.580.042,67 zł. składa się:

1/ zobowiązania z tytułu dostaw i usług	655.308,55 zł.
W tym: konto 200	645.008,55 zł.
Konto 208-007 – kaucje za roboty	10.300,00 zł.
2/ zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń	2.366,00 zł.
3/ zobowiązania wobec osób uprawnionych	867.175,26 zł.
- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	816.030,56 zł.
konto 204-001 – mieszk.	184.592,47 zł.
konto 204-002 – gaz	43.772,72 zł.
konto 204-004 - c.o. podzielniki	68.763,95 zł.
konto 204-005 – c.o. nadpłaty	518.901,42 zł.
- zobowiązania wobec lokali użytkowych	51.144,70 zł.
konto 204-001 – użytkowe	6.254,70 zł.
konto 208-006 – kaucje za lokale	44.890,00 zł.
5/ fundusze specjalne – fundusz na remonty	2.055.192,86 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:	1.039.523,28	844.084,30	569.770,45	1.313.837,13
	- nieruchomości niedobór	- 874.891,74			-741.355,73
	- nieruchomości nadwyżka	1.914.415,02			2.055.192,86
	- fundusz remontowy				
	podst.	643.840,79	809.644,30	419.065,57	1.034.419,52
	- wymiana wodomierzy	243.238,81	34.440,00	0,00	277.678,81
	- fundusz na remonty				
	chodników, parkingów,	152.443,68	0	150.704,88	1.738,80
	dróg				

D. Rozliczenia międzyokresowe.

W pozycji prezentowana jest nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - saldo Ma konta 646 - za rok 2024 kwota ta wyniosła 204.902,54 zł. (szczegółowe dane na str. 5 Informacji dodatkowej), kwota ta będzie bilansem otwarcia na 1.01.2025 r. tych nieruchomości.

ROK

2023 r.

2024 r.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM: MA 646 65.797,00 zł. MA 646 204.902,54 zł.

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 2024 kwota 166.962,31 zł.

II. Nadwyżka kosztów roku bieżącego – za rok 2024 kwota 0,00 zł.

Rozliczenia poszczególnych nieruchomości przedstawiamy poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik nieruchomości łącznie z dochodami z mienia za rok 2024 r.	
		Nadwyżka przychodów nad kosztami	Nadwyżka kosztów nad przychodami
1.	Orla Białego 9,11	4334,96	0,00
2.	Gdańska 6	845,19	0,00
3.	Gdańska 8	2607,90	0,00
4.	Pionierów 9a	3586,63	0,00
5.	Pionierów 11a	1350,76	0,00
6.	Pionierów 15	2890,25	0,00
7.	Chodkiewicza 5a	2307,99	0,00
8.	Chodkiewicza 7a	2398,58	0,00
9.	Chodkiewicza 9a	1228,13	0,00
10.	Chodkiewicza 11	3252,99	0,00
11.	Chodkiewicza 11a	3254,79	0,00
12.	Zwycięstwa 17	13149,28	0,00
13.	Grudziądzka 2	8644,56	0,00
14.	Grudziądzka 4	2649,90	0,00
15.	Grudziądzka 6	4961,97	0,00
16.	Grudziądzka 7a	11162,00	0,00
17.	Grudziądzka 8	6291,62	0,00
18.	Grudziądzka 9	6196,96	0,00
19.	Grudziądzka 10	5856,60	0,00
20.	Grudziądzka 12	8002,86	0,00
21.	Grudziądzka 14	11315,50	0,00
22.	Grudziądzka 16	7885,50	0,00
23.	Grudziądzka 18	6171,01	0,00
24.	Grudziądzka 19	6037,74	0,00
25.	Grudziądzka 20	5727,01	0,00
26.	Łużycka 30	7978,30	0,00
27.	Łużycka 32	10447,12	0,00
28.	Łużycka 34	13016,48	0,00
	RAZEM LOKALE MIESZK.	163552,59	0,00
29.	Orla Białego - PSS Spółem	3409,72	0,00
	RAZEM SP-NIA	166962,31	0,00
	Per saldo		166962,31

Na pozostałej działalności tj. pozostałej sprzedaży, sprzedaży majątku trwałego, kosztach operacyjnych, przychodach finansowych Spółdzielnia za 2024 uzyskała dodatni wynik w kwocie netto + 84.337,73 zł. do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Na wynik ten składa się:

- dodatni wynik na pozostałej sprzedaży w kwocie (UNIQA) + 8.795,87 zł.
- dodatni wynik na przychodach i kosztach finansowych + 77.333,23 zł.
- ujemny wynik na pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych - 1.791,37 zł.

Zarząd Spółdzielni wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczenie zysku na działalność statutową - dofinansowanie funduszu remontowego.

Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r.:

Przychody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi -	7.212.524,03 zł.
- zmniejszenie o zysk za rok 2023 przeznaczony na GZM	- 51.603,08 zł.
Przychody po korekcie	7.160.920,95 zł.
Koszty uzyskania przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	7.131.259,64 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	+ 29.661,31 zł.
Przychody uzyskane z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne:	906.165,71 zł.
- zmniejszenie o różnicę za c.o. l. użytk. 12.2023 r. – 12.2024 r.	2.030,08 zł.
- zmniejszenie o dywidendę UNIQA	47,73 zł.
- zmniejszenie o zysk za rok 2023 przeznaczony na GZM (Spółem)	179,05 zł.
Przychody po korekcie	903.908,85 zł.
Koszty uzyskania przychodów z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne:	719.533,06 zł.
- zmniejszone o uregulowane odsetki budżetowe	34,00 zł.
Koszty po korekcie	719.499,06 zł.
Zysk na gospodarce pozostałymi nieruchomościami i inne	+ 184.409,79 zł.
Podatek dochodowy od osób prawnych 9 % (CIT 8)	16.597,00 zł.
 Wynik podatkowy - dodatni (29.961,31 + 184.409,79)	 +214.071,10 zł.
Wynik księgowy - dodatni	+267.897,04 zł.
Różnica (wyższy wynik księgowy)	+ 53.825,94 zł.
Różnica wynika z :	
- zmniejszenie o koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (odsetki budżetowe)	- 34,00 zł.
- zwiększenie dochodu o różnicę za co. lokali użytkowych	+ 2.030,08 zł.
- zwiększenie dochodów o dywidendę	+ 47,73 zł.
- zwiększenie o zysk z roku 2023 przeznaczony na GZM	+ 51.782,13 zł.
 RAZEM	 + 53.825,94 zł.

Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
Rok	2023	2024
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.O.	WN + 15.660,31 zł.	WN +16.595,41 zł.
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.Z.	WN + 16.595,41 zł.	WN +18.067,27 zł.
Zmiana stanu produktów	+ 935,10 zł.	+ 1.471,86 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 2024 roku przedstawiało się następująco:

- Zarząd	– 2,50 etatu,
- Administracja	– 3,00 etaty,
- Kierownik ds. tech.	– 1,00 etat,
- Administrator	– 0,50 etatu
- Konserwatorzy	– 3,50 etatu
OGÓŁEM	10,50 etatu

B/ Wynagrodzenie wypłacone Członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej

	w roku poprzednim	w roku obrotowym
Wynagrodzenie łącznie z tego:	376.485,17 zł.	350.443,32 zł.
1. Członkom Zarządu	355.438,37 zł.	324.995,12 zł.
2. Członkom Rady Nadzorczej	21.046,80 zł.	25.448,20 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 31.03.2025 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

Sporządził:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

CZŁONEK ZARZĄDU Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Marta Kurtiak
insp. d/s ekonomicznych *mgr Danuta Borek* *mgr Jarosław Wołak*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"PEWNOŚĆ"

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień31.12.2024.....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023			rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Aktywa trwałe	8 246 291,19	8 588 725,86	A	Fundusze własne	8 927 815,16	9 223 579,03
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	7 411 087,74	7 719 374,57
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	63 700,25	64 720,35
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	20 582,54	27 754,58
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	7 326 804,95	7 626 899,64
	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	1 432 389,69	1 452 422,33
II	Rzeczowe aktywa trwałe	8 241 180,44	8 583 615,11	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	Środki trwałe	8 215 965,44	8 558 400,11		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	487 635,92	491 950,98	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 682 179,20	8 014 079,34	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	36 775,76	36 686,34	VI	Zysk (strata) netto	84 337,73	51 782,13
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	9 374,56	15 683,45				
2	Środki trwałe w budowie	25 215,00	25 215,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 784 945,21	3 357 768,34
	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	3 580 042,67	3 291 971,34
	– 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	4 466 469,18	3 992 621,51	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 524 849,81	1 377 550,52
I	Zapasy	8 335,74	8 210,78	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	8 335,74	8 210,78	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:	655 308,55	741 175,17
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	655 308,55	741 175,17
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	340 996,49	336 670,34	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	2 366,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	0,00	537,94
b)	inne	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	867 175,26	633 471,21
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	816 030,56	582 740,25
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	51 144,70	50 736,96
	– 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:	2 055 192,86	1 914 415,02
3	Należności od pozostałych jednostek	340 996,49	336 670,34		– w tym fundusz remontowy	2 055 192,86	1 914 415,02
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 473,99	1 961,35	IV	Rozliczenia międzyokresowe	204 902,54	65 797,00
	– do 12 miesięcy	2 473,99	1 961,35	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	12 335,83	8 400,22		– długoterminowe	0,00	0,00

c)	inne	441,00	518,70		– krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	204 902,54	65 797,00
e)	należności od osób uprawnionych:	325 745,67	325 790,07				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	284 750,76	289 550,09				
	– z tytułu lokali użytkowych	40 994,91	36 239,98				
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 357 386,71	2 728 069,23				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 357 386,71	2 728 069,23				
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	3 357 386,71	2 728 069,23				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 356 386,71	2 727 069,23				
	– 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	759 750,24	919 671,16				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18 067,27	16 595,41				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	327,24	28 184,01				
3.	Saldo Wn funduszu remontowego	741 355,73	874 891,74				
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)	12 712 760,37	12 581 347,37		PASYWA razem (suma poz. A i B)	12 712 760,37	12 581 347,37

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWA "PEWNOŚĆ"

(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
		2024	2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 035 318,31	7 642 569,25
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 820 597,86	7 524 870,70
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	7 772 741,32	7 484 692,04
	b) w tym z działalności własnej	47 856,54	40 178,66
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	53 253,99	935,10
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	161 466,46	116 763,45
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	7 849 546,65	7 668 784,66
I	Amortyzacja	26 941,50	19 189,03
II	Zużycie materiałów i energii	4 636 930,28	4 625 081,72
III	Usługi obce	1 036 724,33	922 878,15
IV	Podatki i opłaty, w tym:	194 941,93	182 992,93
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	898 297,02	875 013,53
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	195 478,41	179 654,69
	– emerytalne	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	860 233,18	863 974,61
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	7 849 546,65	7 668 784,66
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 649 889,44	7 545 245,43
	b) z działalności własnej	199 657,21	125 539,23
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	185 771,66	-26 215,41
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	122 851,88	-60 553,39
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	62 919,78	34 337,98
D	Pozostałe przychody operacyjne	706,67	3 205,47
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	706,67	3 205,47
E	Pozostałe koszty operacyjne	2 675,22	45 843,93
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	2 675,22	45 843,93
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	183 803,11	-68 853,87
G	Przychody finansowe	84 136,62	93 790,59
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	47,73	387,23
	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:	47,73	387,23
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	84 088,89	93 403,36
	– 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	42,69	109,17
I	Odsetki, w tym:	42,69	109,17
	– 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)	267 897,04	24 827,55
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)	267 897,04	24 827,55
J	Podatek dochodowy	16 597,00	17 435,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	251 300,04	7 392,55
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	166 962,31	14 155,43
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	58 545,01
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	84 337,73	51 782,13