

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2023 r.

1. Dane ogólne.

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SPÓŁDZIELCA”

Siedziba: ul. Kaszubska 8, 50-214 Wrocław,

NIP 896-000-36-51.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może:

1/ ustanawiać na rzecz członków prawo do lokali w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność na zasadach:

a/ lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego o treści określonej w art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej ustawą,

b/ własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o treści określonej w art. 17 ustawy,

c/ prawa odrębnej własności lokalu o treści określonej w art. 18 ustawy.

2/ ustanawiać na rzecz członków lub wynajmować innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,

3/ ustanawiać członkom lub wynajmować członkom i innym osobom garaże, lokale mieszkalne i użytkowe oraz miejsca postojowe w lokalach garażowych na zasadach określonych w regulaminie, o którym mowa w pkt. 1.

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

2.1. Spółdzielnia została zarejestrowana w rejestrze Spółdzielni pod nr KRS 0000016647 w sądzie Rejonowym dla Wrocławia VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

2.2. Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

2.3. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.

2.4. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane okoliczności i zdarzenia, które świadczyłyby o istnieniu poważnych zagrożeń dla kontynuowania działalności w najbliższym okresie. Dlatego sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.

3. Przyjęte zasady polityki rachunkowości:

3.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., stosując reguły nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych.

3.2. Środki trwale oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.

3.3. Zapasy materiałów i towarów nie występują.

3.4. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

1. przychody i koszty podstawowej działalności operacyjnej,
2. pozostałe przychody i koszty operacyjne,
3. przychody i koszty finansowe,
4. zyski i straty nadzwyczajne,
5. podatek dochodowy,
6. wynik finansowy netto.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową.

3.5. Sprawozdanie finansowe za rok 2023 obejmuje:

- 1/ bilans,
- 2/ rachunek zysków i strat – wariant porównawczy,
- 3/ dodatkowe informacje i objaśnienia,
- 4/ zestawienie zmian w funduszu własnym.

Zarząd SM „SPÓŁDZIELCA”

Wrocław, 12.03.2024 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

inż. Marek Kucharski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Olga Krymarys

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu

I. Składniki majątkowe i źródła ich finansowania.

1. Wielkość składników majątkowych oraz źródła ich finansowania ujęte zostały w bilansie za rok 2023, zamykający się w aktywach i pasywach kwotą zł 68.572.027,99. Wynik działalności Spółdzielni ujęty został w rachunku zysków i strat za rok 2023 i wykazał nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie zł 305.644,39 oraz zysk bilansowy netto w kwocie zł 533.135,69.

2. Zmniejszenie stanu środków trwałych nastąpiło na skutek umorzeń i zdjęć z ewidencji wartości lokali przekształconych na własność odrębną. Nowo nabyte środki trwałe o wartości nieprzekraczającej zł 3.500,00 amortyzowane są w koszty jednorazowo w momencie przekazania do eksploatacji. Drobne zakupy materiałowe dokonywane są w zależności od bieżących potrzeb i w całości zaliczane w ciężar kosztów. Szczegółowy wykaz zmniejszeń i zwiększeń środków trwałych ujęty został w „Informacji dodatkowej i objaśnieniach”.

II. Majątek obrotowy:

1. Majątek obrotowy obejmuje należności i roszczenia oraz środki pieniężne.

Struktura należności i roszczeń ilustruje tabela nr 1 (poz. B II aktywa).

Tabela nr 1
Struktura należności i roszczeń

L.p.	Treść	BO	BZ	%
1.	Należności z tytułu dostaw i usług			
	1. Konto 200 - rozrachunki z dostawcami	0,00	133,06	
	2. Konto 202 - rozrachunki z tytułu sprzedaży	150,00	27 138,50	
	Razem	150,00	27 271,56	
	3. Konto 204 - rozrachunki z tytułu opłat czynszowych	756 314,52	728 477,86	-3,68
	4. Konto 207 - rozrachunki z tytułu rozl. energii cieplnej	77 401,79	20 247,93	-73,84
	5. Konto 208 - pozostałe rozrachunki z lokatorami	19 908,72	20 905,47	5,01
	6. Konto 209 - rozrachunki z tytułu rozliczenia wody	180 309,65	0,00	-100,00
	Razem	1 033 934,68	769 631,26	-172,51
2.	1. Konto 220 - rozrachunki z budżetem	3 446,73	10 015,11	190,57
	Razem	3 446,73	10 015,11	190,57
3.	1. Konto 234 - rozrachunki z pracownikami	0,00	0,00	
	2. Konto 242, 249 - pozostałe rozrachunki	369 791,67	369 973,77	0,05
	Razem	369 791,67	369 973,77	0,05
4.	1. Konto 248 - należności sporne, sądowe	9 915,50	9 915,50	0,00
	Ogółem należności	1 417 238,58	1 186 807,20	-16,26

W roku sprawozdawczym należności ogółem spadły w stosunku do roku ubiegłego o 230.431,38 zł.

Naliczone opłaty eksploatacyjne za rok 2023 wyniosły brutto zł 15.048 877,93 przy czym średniomiesięczne naliczenie opłat wynosi zł 1 254 073,16 (15.048 877,93 : 12).

Roczny wskaźnik zadłużenia wynosi 4,84 % w stosunku do naliczeń.

W roku sprawozdawczym stan zadłużenia na dzień 31.12.2023 r. wyniósł zł 728.477,86 podczas gdy na dzień 31.12.2022 r. wyniósł zł 756.314,52 i nastąpił spadek w stosunku do roku ubiegłego o 27.836,66 zł.

Windykacja należności prowadzona jest w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe na bieżąco.

Spółdzielnia wysyła pisemne wezwania do zapłaty określając 7 - dniowy termin uregulowania zadłużenia. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego.

Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

W przypadkach indywidualnych wystąpień z prośbą o rozłożenie na raty, podania rozpatrywane są na ogół pomyślnie.

W roku 2023 przekazano na drogę postępowania sądowego 11 spraw, w tym 7 spraw zostało zakończonych prawomocnymi wyrokami.

Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych i w lokalach użytkowych według stanu na dzień 31.12.2023 r. wynosi:

Do 1 miesiąca	zł	70.835,94	(262 osoby)
Od 2 do 3 miesięcy	zł	144.756,11	(118 osób)
Od 4 do 6 miesięcy	zł	107.968,25	(19 osób)
Od 7 do 12 miesięcy	zł	71.821,23	(3 osoby)
Ponad 12 miesięcy	zł	333.096,33	(8 osób)
RAZEM:	zł	728.477,86	410 osób

Pozostałe należności (poz. B II 3c aktywa) w kwocie 369 973,77 zł, na którą składają się : kaucja gwarancyjna na rzecz BGK, wadia przetargowe na remonty zasobów, opłaty za wyodrębnienia lokali oraz inne należności z członkami Spółdzielni do rozliczenia w czasie. Należności dochodzone na drodze sądowej w wysokości zł 9 915,50 dotyczą spraw skierowanych do komornika i powoli spłacanych.

III. Inwestycje krótkoterminowe (poz. B III 1c aktywa) w wysokości 12.452.022,19 zł składają się z:

- środków pieniężnych w kasie i na rachunku bankowym.

Środki pieniężne mają potwierdzenie w wyciągach bankowych zgodnych z ewidencją księgową, a ponadto zostały potwierdzone przez Bank.

W roku sprawozdawczym środki pieniężne wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 470.898,02 zł.

IV. Koszty i przychody działalności oraz wynik z działalności.

1. Rozliczenie wyniku finansowego z podatkiem przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2

L.p.	Treść	Dochód (+) Strata (-)
1.	Lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe własnościowe	- 397 043,24
2.	Lokale, garaże, pomieszczenia gospodarcze w najmie	35 750,76
3.	Reklama	55 648,09
4.	Razem dochód / strata	- 305 644,39
5.	Pozostałe przychody i koszty finansowe - (np. lokaty, odsetki)	571 352,74
6.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym Kaszubska 6-8	92 362,95
7.	DOCHÓD BRUTTO	663 715,69
8.	PODATEK	130 580,00
9.	DOCHÓD NETTO	533 135,69

2. Wynik działalności spółdzielni zamyka się:

1/ na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie	zł	- 397 043,24
2/ na pozostałej działalności gospodarczej (najem, reklama i inne) nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie	zł	91.398,85
<hr/>		
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi konto „647”	zł	- 305 644,39
3/ na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie	zł	92 362,95
<u>4/ na pozostałej działalności finansowej w kwocie</u>	<u>zł</u>	<u>571 352,74</u>
Dochód brutto	zł	663 715,69
Podatek dochodowy	zł	130 580,00
Zysk netto	zł	533 135,69

Wynik powyższy rozlicza się za pośrednictwem konta 860 „wynik finansowy”.
Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie zł 305.644,39 podlega rozliczeniu za pośrednictwem konta „647” – międzyokresowe rozliczenia kosztów.
Zgodnie z art.76 ustawy prawo spółdzielcze, nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Zebrania Walnego Zgromadzenia Członków.
Zarząd wnioskuję całą nadwyżkę bilansową rozdysponować w następujący sposób:

1) odpis na fundusz zasobowy - 5%	zł	26.656,79
2) odpis na fundusz remontowy - 95 %	zł	506.478,90
	<hr/>	
R a z e m:	zł	533.135,69

3. Koszty i przychody gospodarki lokalami mieszkaniowymi w roku 2023 przedstawia tabela nr 3

Koszty i przychody gospodarki lokalami mieszkalnymi w roku 2023

L.p.	Treść	Koszty	Koszt 1m2	Przychody	Przychód 1m2	Odchylenia
1.	Eksplatacja	3 116 697,91	3,35	2 693 054,86	2,90	- 423 643,05
2.	Podatki	94 912,92	0,10	137 779,38	0,15	42 866,46
3.	Odpady komunalne	1 225 745,96	1,32	1 225 745,96	1,32	-
4.	Woda i ścieki	1 309 619,53	1,41	1 313 730,07	1,41	4 110,54
5.	Fundusz remontowy	1 310 647,73	1,41	1 310 647,73	1,41	-
6.	Konserwacja dźwigu	67 651,14	0,07	79 919,69	0,09	12 268,55
7.	Konserwacja domofonu	0,00	0,00	39 937,75	0,04	39 937,75
8.	Konserwacja anteny	26 683,20	0,03	33 817,73	0,04	7 134,53
9.	Energia ciepła	4 492 229,99	4,83	4 492 229,99	4,83	-
10.	Prowizja		-	689,88	0,00	689,88
	Ogółem	11 644 188,38	12,52	11 327 553,04	12,18	- 316 635,34

Powierzchnia ogólna: 77.497,35 m²

Z powyższej tabeli wynika, że łączny koszt eksploatacji lokali mieszkalnych wyniósł 11.644.188,38 zł co stanowi 12,52 zł za 1 m²pow. użytkowej podczas gdy przychód wyniósł 11.327.553,04 zł co stanowi 12,18 zł za 1 m²pow. użytkowej.

Rzeczywiste koszty eksploatacji podstawowej wyniosły 3.116.697,91 zł co stanowi 3,35 zł za 1 m²pow. użytkowej, przy czym koszty były wyższe od przychodów o 423.643,05 zł.. Przychód na 1 m²pow. użytkowej wyniósł 2,90 zł a zatem był niższy od kosztów o 0,45 zł za 1 m²pow. użytkowej.

Łączna nadwyżka kosztów nad przychodami w lokalach mieszkalnych wyniosła 316.635,34 zł.

Niekorzystna sytuacja wystąpiła przede wszystkim na kosztach eksploatacji podstawowej, niedopłata w kwocie 423.643,05 zł wynika przede wszystkim ze zbyt niskiej stawki za eksploatację podstawową oraz z dodatkowych kosztów np. za rozliczenia wody, ścieki opadowe i innych kosztów.

4. Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4. Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi i pozostałymi w 2023 roku

L.p.	Treść	Koszty	Koszt 1m2	Przychody	Przychód 1m2	Odchylenia
1.	Eksploatacja – lokali użytkowych własność	320 582,86	3,84	239 800,81	2,87	- 80 782,05
2.	Podatki	188 035,96	2,00	171 655,94	2,05	3 619,98
3.	Odpady komunalne	131 239,49	1,58	131 239,49	1,58	-
4.	Woda i ścieki	54 403,04	0,66	54 403,04	0,66	-
5.	Konserwacja dźwigu	117,60		0,00		- 117,60
6.	Konserwacja anteny	0,00		25,20		25,20
7.	Fundusz remontowy	117 437,90	1,40	117 437,90	1,40	-
8.	Prowizja	0,00		0,00		-
9.	Energia cieplna	452 605,23	5,42	452 605,23	5,42	-
10.	Razem	1 244 422,08	14,90	1 167 167,61	13,98	- 77 254,47
11.	Eksploatacja garaży własnościowych	72 025,03	2,57	67 698,72	2,41	- 4 326,31
12.	Podatki	3 507,96	0,12	4 680,84	0,17	1 172,88
13.	Woda i ścieki	4,26		4,26		-
14.	Fundusz remontowy	24 906,56	0,89	24 906,56	0,89	-
15.	Razem	100 443,81	3,58	97 290,38	3,47	- 3 153,43
16.	Ogółem (10+15)	1 344 865,89		1 264 457,99		- 80 407,90
17.	Eksploatacja w najmie (garaże, lokale, pom.dod.)	21 051,84		56 802,60		35 750,76
18.	Odpady komunalne	1 584,39		1 584,39		-
19.	Woda i ścieki	677,71		677,71		-
20.	Energia cieplna	3 085,22		3 085,22		-
21.	Razem	26 399,16		62 149,92		35 750,76
22.	Reklama	12 495,85		68 143,94		55 648,09
23.	Ogółem (16+21+22)	1 383 760,90		1 394 751,85		10 990,95

Powierzchnia ogólna: 9.296,58 m² (6.957,90 + 2.338,68)

Z powyższej tabeli wynika, że ogólny koszt eksploatacji w lokalach użytkowych wyniósł 1 244 422,08 zł co stanowi zł 14,90 za 1 m² pow. użytkowej.

Rzeczywisty przychód wyniósł 1 167 167,61 zł co stanowi zł 13,98 za 1 m² pow. użytkowej.

Ogólny koszt na garażach własnościowych wyniósł 100 443,81 zł co stanowi 3,58 zł za 1 m² pow. użytkowej, natomiast przychód wyniósł 97 290,38 zł, co stanowi 3,47 zł za 1 m² pow. użytkowej.

Przychód wystąpił na lokalach, garażach, pomieszczeniach dodatkowych w najmie i na reklamie, w których stosowane są opłaty negocjowane, z zasady wyższe od opłat wnoszonych przez właścicieli lokali.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w lokalach usługowych własnościowych, garażach własnościowych, lokalach w najmie i na reklamie wyniosła 10 990,95 zł.

5. Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi przy ul. Kaszubskiej 6-8

Tabela nr 5

Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi przy ul. Kaszubskiej 6-8 w 2023 roku

L.p.	Treść	Koszty (konto 763,765)	Przychody (konto 762)	Odchylenia
1.	Eksploatacja - I. użytkowe w najmie	404 650,10	423 623,91	18 973,81
2.	Woda i ścieki	22 038,59	22 038,59	-
3.	Energia cieplna	72 517,34	72 517,34	-
4.	Razem	499 206,03	518 179,84	18 973,81

6. Koszty i przychody poszczególnych nieruchomości przedstawia tabela nr 6

Koszty i przychody poszczególnych nieruchomości bez podatku za 2023

L.p.	Nieruchomość	Koszty	Przychody	dochód (+)
		501-508	702-708	strata (-)
1.	Zeromskiego 15	139 061,18	134 896,11	- 4 165,07
2.	Trzebnicka 9	259 764,55	259 544,23	- 220,32
3.	Powstańców Śl. 162-268	1 839 298,16	1 793 472,97	- 45 825,19
4.	Hallera 24a, 24b	255 997,36	242 149,75	- 13 847,61
5.	Pestalozzkiego 8, 10, 12 / Kluczborska 35, 37	634 272,29	620 484,01	- 13 788,28
6.	Reja 72, 72a, 72b	495 636,68	481 907,31	- 13 729,37
7.	Reja 2	614 237,14	607 852,48	- 6 384,66
8.	Pestalozzkiego 7, 9 / Ledóchowskiego 14	448 354,74	433 442,04	- 14 912,70
9.	Na Polance 10a-10e	627 345,03	612 530,82	- 14 814,21
10.	Na Polance 12a-12d	612 016,51	607 601,47	- 4 415,04
11.	Na Polance 14a-14d	616 690,12	609 576,31	- 7 113,81
12.	Bolesławiecka 1-15a	2 805 807,08	2 727 385,83	- 78 421,25
13.	Jedności Narodowej 207,209 / Wyszyńskiego 144, 146	1 175 005,38	1 138 785,99	- 36 219,39
14.	Św. Jerzego 15, 15a	350 962,50	333 116,32	- 17 846,18
15.	Piwna 10	294 559,83	286 251,80	- 8 308,03
16.	Kraińskiego 2-12	519 303,19	497 535,61	- 21 767,58
17.	Niemcewiczka 32a	137 141,51	130 535,07	- 6 606,44
18.	Maślicka 6a-6e	565 097,70	575 293,31	10 195,61
19.	Mosbacha 4,6,8	637 398,33	629 943,46	- 7 454,87
20.	Razem	13 027 949,28	12 722 304,89	- 305 644,39

7. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej.

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych ujęto w załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Jak wynika z tego rozliczenia stawki opłat są zróżnicowane na poszczególnych budynkach i wynoszą średnio zł 5,24 za 1 m² powierzchni grzewczej.

Koszty zużycia centralnego ogrzewania kształtują się w granicach zł 3,94 do 4,72 zł za 1 m² powierzchni grzewczej.

Łączna oszczędność na centralnym ogrzewaniu wyniosła zł 1 409 232,87 i będzie zwrócona w formie bonifikaty po rozliczeniu przez firmę zewnętrzną.

8. Fundusz remontowy.

W okresie sprawozdawczym stan funduszu remontowego przedstawiono w tabeli nr 7.

Zmiany w funduszu remontowym – 2023 r.

L.p.	Treść	Kwota zł
1.	Stan na początek roku	4 549 123,18
2.	Zwiększenia:	
	a) odpis z naliczeń	1 452 992,19
	b) odpis z zysku	568 904,94
	c) inne zwiększenia	21 615,81
	Razem zwiększenia:	2 043 512,94
3.	Zmniejszenia:	
	a) koszty robót remontowych	2 491 926,57
	b) inne zmniejszenia	33 419,36
	Razem zmniejszenia :	2 525 345,93
4.	Stan funduszu na koniec roku	4 067 290,19

Zwiększenia i zmniejszenia funduszu remontowego w przekroju poszczególnych budynków ilustruje załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania.

Fundusz remontowy wykorzystany został na roboty remontowe wykonywane systemem zleconym lub przez własną ekipę na łączną kwotę zł 2.525 345,93. W ramach funduszu remontowego sfinansowano m.in. remonty dźwigów osobowych, balkonów, kanalizacji sanitarnej, naprawy dachów, wymiany drzwi, remonty sieci wodociągowej, remonty elewacji budynków, naprawy instalacji elektrycznej.

V. Zobowiązania długoterminowe.

W okresie sprawozdawczym stan kredytów długoterminowych obrazuje załącznik nr 3 do niniejszego sprawozdania.

Łączne zadłużenie długoterminowe wyniosło zł 9.163 621,28 i obniżyło się w stosunku do roku ubiegłego o zł 115 476,91.

Zobowiązania długoterminowe obejmują zaciągnięty kredyt wraz z odsetkami w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym (dotyczy: budynków przy ul. Maślickiej 6a-6e oraz Mosbacha 6-8).

VI. Zobowiązania krótkoterminowe (poz. B III pasywa) obejmują:

1) zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	zł	3.144.014,61
2) zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, podatku od wynagrodzeń, podatku VAT za m-c 12/2023, składki ZUS za m-c 12/2023, pozostałe do rozliczenia w m-cu 01/2024	zł	114.055,45
3) inne zobowiązania dotyczące różnych zdarzeń m.in. rozliczeń mediów, wpłat, potrąceń	zł	478.634,19
4) fundusze specjalne składają się tylko z: - funduszu remontowego	zł	4.067.290,19
R a z e m	zł	7 803.994,44

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują faktury bieżące, które wpłynęły w roku następnym, a ich zobowiązania wynikają z terminów płatności.

VII. Zatrudnienie i wynagrodzenie.

W okresie sprawozdawczym wypłacone wynagrodzenia w porównaniu z planem na rok 2023 przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Plan i wykonanie wynagrodzeń w roku 2023

L.p.	Treść	Plan na 2023	Wykonanie w 2023	%
1.	Wynagrodzenia osobowe	1 260 648,11	1 349 217,63	
2.	Wynagrodzenia bezosobowe	282 381,35	329 504,41	
	Razem:	1 543 029,76	1 678 722,04	108,79%
3.	Zatrudnienie ogółem - etaty, w tym:	14	15	
	a) Zarząd	2	3	
	b) Sekretariat	1	1	
	c) Eksploatacja i sprawy członkowskie	3	4	
	d) Księgowość	4	3	
	f) Konserwatorzy	4	4	

Wrocław, 12.03.2024

Zarząd

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy
inż. Marek Kucharski inż. Olga Krymarys
mgr Jolanta Owczarz

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach :

BM	Nieruchomość	BO na 01.01.2023		zwiększenia	zmniejszenia	BZ na 31.12.2023	
		Wn	Ma			Wn	Ma
1	Żeromskiego 15		-33 832,46	25 309,68	9 090,02		-17 612,80
2	Trzebnicka 9		-49 335,69	44 810,51	14 430,43		-18 955,61
3	Powst.Śl.162-168		609 279,46	277 044,82	214 682,18		671 642,10
4	Hallera 24a,24b		-65 292,04	44 085,27	4 895,80		-26 102,57
5	Kluczborska 35,37 / Pestalozziego 8,10,12		98 533,57	120 588,96	105 635,57		113 486,96
8	Reja 72		82 463,24	100 253,40	75 723,32		106 993,32
9	Reja 2		176 479,49	98 263,16	24 470,11		250 272,54
11	Pestalozziego 7,9 / Ledóchowskiego 14		149 629,50	78 759,10	155 607,51		72 781,09
12-1	Na Polance 10 a-e		452 402,64	99 019,94	402 063,52		149 359,06
12-2	Na Polance 12 a-d		418 907,20	102 826,11	359 956,55		161 776,76
12-3	Na Polance 14 a-d		485 557,41	92 333,44	342 509,51		235 381,34
14	Bolesławiecka 1-15a		1 330 011,18	399 910,28	304 661,93		1 425 259,53
15	Jed.Narodowej 207,209 / Wyszyńskiego 144,146		95 372,15	200 746,71	211 598,23		84 520,63
18	Św.Jerzego 15,15a		154 588,40	62 227,24	172 872,01		43 943,63
19	Piwna 10		194 501,28	58 452,61	31 367,03		221 586,86
20	Kraińskiego 2-12		186 914,44	62 485,58	50 800,85		198 599,17
22	Niemcewicza 32a		19 603,44	17 370,34	8 452,73		28 521,05
23	Maślicka 6a-6e		319 093,86	81 810,66	14 221,98		386 682,54
24	Mosbacha 4-8		-75 753,89	77 215,13	22 306,65		-20 845,41
	Ogółem		4 549 123,18	2 043 512,94	2 525 345,93		4 067 290,19

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

PREZES ZARZĄDU

mgr Jolanta Olczak, mgr Marek Kucharski, mgr inż. Olga Krymarys

Rozliczenie kosztów zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023

Lp.	Treść	KOSZTY				PRZYCHODY				Na 1 m2 c.o.		Na c.o.
		c.w.	c.o.	c.w.	c.o.	pow.grzewcza	koszty	przychody	odchylenia			
1.	Zeromskiego 15	10 075,02	45 384,21	10 075,02	61 970,23	847,03	4,47	6,10	-	16 586,02		
2.	Trzebnicka 9	19 169,53	81 191,35	19 169,53	113 195,04	1 729,16	3,91	5,46	-	32 003,69		
3.	Powstańców Śl.162-168	174 354,04	531 092,76	174 354,04	778 339,93	11 494,58	3,85	5,64	-	247 247,17		
4.	Hallera 24a,b	21 540,15	81 177,30	21 540,15	97 433,63	1 433,45	4,72	5,66	-	16 256,33		
5.	Pestalozziego 8-12 Kluczborska 35-37	48 958,49	194 310,15	48 958,49	242 023,80	3 998,96	4,05	5,04	-	47 713,65		
6.	Reja 72	42 648,86	126 943,20	42 648,86	190 107,36	3 331,85	3,17	4,75	-	63 164,16		
7.	Reja 2	53 404,21	167 431,97	53 404,21	248 950,56	4 312,48	3,24	4,81	-	81 518,59		
8.	Pestalozziego 7-9 Ledchowskiego 14	26 838,49	152 334,88	26 838,49	174 116,04	2 611,81	4,86	5,56	-	21 781,16		
9.	Na Polance 10-10e	46 403,63	195 031,22	46 403,63	257 102,40	4 454,30	3,65	4,81	-	62 071,18		
10.	Na Polance 12-12d	55 149,71	161 164,21	55 149,71	250 983,00	4 412,50	3,04	4,74	-	89 818,79		
11.	Na Polance 14-14d	51 959,69	188 365,54	51 959,69	250 634,40	4 252,80	3,69	4,91	-	62 268,86		
12.	Bolesławiecka 1 - 15	212 774,12	867 516,37	212 774,12	1 150 416,06	18 389,42	3,93	5,21	-	282 899,69		
13.	Jedn.Narodowej 207-209 Wyszyńskiego 144-146	91 724,04	345 967,46	91 724,04	475 616,51	6 750,68	4,27	5,87	-	129 649,05		
14.	Św.Jerzego 15, 15a	24 450,25	119 480,87	24 450,25	138 057,84	2 061,98	4,83	5,58	-	18 576,97		
15.	Płwna 10	17 063,08	87 084,88	17 063,08	111 747,88	1 947,46	3,73	4,78	-	24 663,00		
16.	Krańskiego 2 - 12	41 293,33	182 531,77	41 293,33	231 120,72	2 728,05	5,58	7,06	-	48 588,95		
17.	Niemcewicza 32a	11 318,74	43 704,39	11 318,74	65 630,52	847,93	4,30	6,45	-	21 926,13		
18.	Maślicka 6a - 6e	58 776,61	159 853,23	58 776,61	184 206,72	3 571,12	3,73	4,30	-	24 353,49		
19.	Mosbacher 4 - 8	72 435,85	137 016,84	72 435,85	255 162,83	4 299,95	2,66	4,95	-	118 145,99		
20.	Razem	1 080 337,84	3 867 582,60	1 080 337,84	5 276 815,47	83 475,51	3,86	5,27	-	1 409 232,87		
21.	Kaszubska 6 - 8 "765"	22,15	72 495,19	22,15	29 515,06	2 175,10	2,78	1,13	-	42 980,13		
22.	Ogółem	1 080 359,99	3 940 077,79	1 080 359,99	5 306 330,53	85 650,61	3,83	5,16	-	1 366 252,74		

Z-CA PREZESA ZARZĄDZAJĄCEGO PRZEDSIĘWZIENIAMI

Główny Księgowy

PREZES ZARZĄDU

mgr Jolanta Owczyńska-Marek Kucharski

mgr inż. Olga Knymarys

Załącznik nr 3

Stan kredytów długoterminowych BGK

L.p.	Treść	Kredyt "244", "245"	Odsetki "210", "211"	Razem
I.	Stan zadłużenia w BGK			
1.	Stan na 01.01.2023 w tym :	8 671 119,07	607 979,12	9 279 098,19
2.	a) Maślicka - odsetki	4 025 269,89		
	zwiększenia		194 984,83	194 984,83
	zmniejszenia		257 767,47	257 767,47
3.	b) Mosbacha - odsetki	4 645 849,18		
	zwiększenia		214 190,44	214 190,44
	zmniejszenia		266 884,71	266 884,71
4.	Stan na 31.12.2023	8 671 119,07	492 502,21	9 163 621,28
	OGÓLEM	8 671 119,07	492 502,21	9 163 621,28

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 Główny Księgowy
 mgr Jolanta Owczarz

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 inż. Marek Kucharski

PREZES ZARZĄDU
 mgr inż. Olga Krymarys

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” ul. Kaszubska 8.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji – załącznik nr 1.

1.1. Grunty własne :

L.p.	Treść	Powierzchnia w m ²	Wartość
1.	Stan na początek (BO) 01.01.2023	35 576,59	1 502 789,87
2.	Zwiększenie z tytułu nabycia gruntów :	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności :	264,68	8 546,15
a)	Powstańców Śl. 162-168	53,06	1 136,15
b)	Kluczborska/Pestalozziego	76,53	2 051,83
c)	Na Polance 10-14	41,93	2 866,52
d)	Bolesławecka 1-15a	43,54	941,20
e)	Jedn.Narodowej/Wyszyńskiego	49,62	1 550,45
4.	Stan na koniec roku (BZ) 31.12.2023	35 311,91	1 494 243,72

1.2. Prawa wieczystego użytkowania gruntów.

L.p.	Treść	Powierzchnia w m ²	Wartość
1.	Stan na początek (BO) 1.01.2023	3 830,00	297 774,67
2.	Zmniejszenia z tytułu umorzenia wieczystego użytkowania, w tym:	0,00	6 523,67
a)	Kraińskiego 2-12	826,00	1 776,84
b)	Kaszubska 6-8	3 004,00	4 746,83
3.	Stan na koniec roku (BZ) 31.12.2023	3 830,00	291 251,00

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występuje.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli – nie występuje.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – nie występuje.

1.6. Sporządzono odrębne zestawienie zmian kapitałów (funduszy) własnych.

1.7. Wynik bilansowy rozliczony będzie za pośrednictwem konta 860 „wynik finansowy” do podziału na:

- odpis na fundusz zasobowy	- 5 %	zł	26.656,79
- odpis na fundusz remontowy	- 95 %	zł	506.478,90

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym - nie występują.

1.9. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności – nie występuje.

1.10. Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty:

L.p.	Tytuł	Stan na początek roku	Stan na koniec roku	Do 3 lat	Powyżej 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
1.	Wobec jednostek powiązanych					
2.	Wobec pozostałych jednostek :	9 279 098,19	9 163 621,28			9 163 621,28
a.	kredyty i pożyczki	9 279 098,19	9 163 621,28			9 163 621,28
b.	emisja dłużnych papierów wartościowych					
c.	inne zobowiązania finansowe					
d.	inne					
	Razem	9 279 098,19	9 163 621,28			9 163 621,28

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p.	Tytuły	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
1.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	239,03	257,42
2.	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	554 917,97	247 410,10

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych hipoteką.

L.p.	Tytuł	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
1.	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w BGK	10 578 483,49	10 578 483,49
	Razem	10 578 483,49	10 578 483,49

1.13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia wekslowe – nie występują.

1.14. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku Vat w PKO BP SA Oddział 3 we Wrocławiu nr 11 1020 5242 0000 2802 0420 4921 na dzień 31.12.2023 r. wynosiły zł 0,00.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży, produktów, usług i towarów .

L.p.	Przychody ze sprzedaży	2022	2023	Struktura %
1.	I. mieszkalne	9 428 931,44	11 327 553,04	120,14
2.	I. użytkowe, garaże	1 000 962,88	1 264 457,99	126,33
	Razem	10 429 894,32	12 592 011,03	120,73
3.	Inwestycja w nieruchomości Kaszubska 6-8	598 684,53	518 179,84	- 13,44
	Ogółem	11 028 578,85	13 110 190,87	118,88

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.

2.4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występują.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących opodatkowanie podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysk, straty) brutto – tabela w załączeniu.

2.6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby dane wg Rachunku zysków i strat – wariant porównawczy – nie dotyczy.

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie środków trwałych na własne potrzeby – nie występują.

2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe - nie występują.

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe – nie występują.

2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych – nie występuje.

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych – nie dotyczy spółdzielni.

3. Brak obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

4. Informacja o sprawach osobowych.

4.1. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym
Zatrudnienie ogółem - etaty, w tym:	15
1. Zarząd	3
2. Sekretariat	1
3. Eksploatacja i sprawy członkowskie	3
4. Księgowość	3
5. Nadzór techniczny	1
6. Konserwatorzy	4

5. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.

5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty - nie wystąpiły.

5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie wystąpiły.

5.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – nie wystąpiły.

6. Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest sporządzone w myśl przepisów ustawy - nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

7. Informacje dotyczące połączenia spółek - nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

8. Informacje dotyczące występowania niepewności działalności – nie występują.

9. Inne informacje mające wpływ na sytuację majątkowo – finansową jednostki – nie występują.

Wrocław dn.2023-03-12

Zarząd

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz
inż. Marek Kucharski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Olga Krymarys

**Szczegółowy zakres zmian środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz należności długoterminowych
za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku**

L.p.	Tytuł	B.O.	Zwiększenia wartości z tytułu:		Zmniejszenia wartości z tytułu:			B.Z.
			Wartość brutto Stan na początek 01.01.2023	zakupu środków trwałych	nabycia gruntu na własność	sprzedaży	przeniesień lokali na własność odrębną	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Wartości niematerialne i prawne	38 829,64	4 335,52	0,00	0,00	0,00	0,00	35 674,36
II	Środki trwałe	75 814 751,52	5 672,92	0,00	0,00	428 142,55	5 657,68	75 386 624,21
1	grunty własne i prawo wieczyst.użytkowania gruntu	1 937 700,85	0,00	0,00	0,00	8 546,15	0,00	1 929 154,70
2	budynki i budowle	72 928 245,14	0,00	0,00	0,00	414 136,75	0,00	72 514 108,39
3	maszyny i urządzenia	639 979,96	4 067,72	0,00	0,00	5 459,65	4 246,68	634 341,35
4	środki transportu	170 534,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170 534,05
5	pozostałe środki trwałe	138 291,52	1 605,20	0,00	0,00	0,00	1 411,00	138 485,72
III	Inwestycje w nieruchomości	4 851 924,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 851 924,69
			Zwiększenia z tytułu : naliczane odsetki		Zmniejszenia z tytułu: splata odsetek, umorzenie			
IV	Należności długoterminowe	607 979,12	406 175,27	0,00	524 652,18	0,00	0,00	489 502,21
1	odsetki skapitalizowane KFM Maślicka	365 353,18	191 984,83	0,00	257 767,47	0,00	0,00	299 570,54
2	odsetki skapitalizowane KFM Mosbacha	242 625,94	214 190,44	0,00	266 884,71	0,00	0,00	189 931,67
Razem	Aktywa trwałe (poz. I-IV)	81 313 484,97	416 183,71	0,00	524 652,18	428 142,55	5 657,68	80 763 725,47

L.p.	Tytuł	B.O.	Zwiększenia wartości z tytułu:	Zmniejszenia wartości z tytułu:	B.Z.
------	-------	------	--------------------------------	---------------------------------	------

		Umorzenie Stan na początek 01.01.2023	zakupu środków trwałych	amortyzacja umorzenie	sprzedaży	przeniesień lokali na własność odrębną	likwidacji	Umorzenie Stan na koniec 31.12.2023
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Wartości niematerialne i prawne	16 631,30	0,00	16 392,01	0,00	0,00	0,00	25 532,51
II	Środki trwałe	30 812 773,52	5 672,92	1 109 934,24	0,00	182 652,08	9 479,42	31 736 249,18
1	grunty własne i prawo wieczyst. użytkowania gruntu	137 136,31	0,00	6 523,67	0,00	0,00	0,00	143 659,98
2	budynki i budowle	29 735 052,67	0,00	1 101 680,23	0,00	181 014,17	0,00	30 655 718,73
3	maszyny i urządzenia	631 758,97	4 067,72	1 730,34	0,00	1 637,91	8 068,42	627 850,70
4	środki transportu	170 534,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170 534,05
5	pozostałe środki trwałe	138 291,52	1 605,20	0,00	0,00	0,00	1 411,00	138 485,72
III	Inwestycje w nieruchomości	2 623 366,33	0,00	116 755,34	0,00	0,00	0,00	2 740 121,67
Razem	Aktywa trwałe (poz. I-IV)	33 452 771,15	5 672,92	1 226 689,58	0,00	182 652,08	9 479,42	34 501 903,36

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy
mgr Jolanta Owczarż

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
inż. Marek Kucharski

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Olga Kojmar

Zestawienie do ustalenia podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 01.01.2023 - 31.12.2023 CIT-8

L.p.	Treść	Przychody poz.61	Koszty poz.77	Dochód	Strata	Wynik zwoln. poz. 97	Do opodatkowania
1.	Lokale mieszkalne, prowizje 702 - 501	11 327 553,04	11 644 188,38	-	316 635,34	- 316 635,34	-
2.	Lokale użytkowe własnościowe 703 - 503	1 167 167,61	1 244 422,08	-	77 254,47		- 77 254,47
3.	Garáže własnościowe, prowizje 704 - 504	97 290,38	100 443,81	-	3 153,43		- 3 153,43
4.	Razem gospodarka zasobami mieszkaniowymi	12 592 011,03	12 989 054,27	-	397 043,24		- 80 407,90
5.	Najem lokali, garaży, pom.dodatk. 705,706,707 - 505,506, 507	62 149,92	26 399,16		35 750,76		35 750,76
6.	Reklama 708 - 508	68 143,94	12 495,85		55 648,09		55 648,09
7.	Razem (4+5+6)	12 722 304,89	13 027 949,28	-	305 644,39	-	10 990,95
8.	Przychody i koszty finansowe - 750-751	571 646,11	293,37		571 352,74		571 352,74
9.	Pozostałe przychody i koszty Kaszubska 762-763,765	518 179,84	499 206,03		18 973,81		18 973,81
10.	Przychody i koszty operacyjne 760-761	113 011,98	39 622,84		73 389,14	- 11 968,10	85 357,24
11.	Razem (8+9+10)	1 202 837,93	539 122,24		663 715,69		675 683,79
12.	Ogółem (7+11)	13 925 142,82	13 567 071,52		358 071,30	- 328 603,44	686 674,74
13.	K-ty nie będące k-ami uzyskania przychodu	-	586,74		-		586,74
14.	Do CIT - 8 RAZEM	13 925 142,82	13 567 071,52		358 071,30	- 328 603,44	687 261,48
	Dochód do opodatkowania (19%):		687 261,48				
	Podatek		130 579,68				
	Po podatku		556 681,80				
	Wynik na działalności podstawowej		- 305 644,39				

Z-CA PREZESA ZARZADU

Główny Księgowy PREZESA ZARZADU

mgr Jolanta Ciożka

PREZES ZARZADU

mgr inż. Olga Krymarys

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023

określenie	wykonanie za okres	
	poprzedni	bieżący
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)	52 375 636,92	51 075 047,38
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
Ia. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH	52 375 636,92	51 075 047,38
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	43 299 822,60	41 818 525,59
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 481 297,01	-1 101 619,09
a) zwiększenia (z tytułu) :	485 207,47	253 511,53
- wpłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
- wpłat wpisowego członkowskiego	0,00	0,00
- przeniesienie wkładu budowlanego	7 053,94	6 221,74
- inne zwiększenia funduszu zasobowego :		
uznanie nadwyżki bilansowej	35 012,37	29 942,37
przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność	0,00	0,00
przeniesienie o odrębnym przeznaczeniu	443 141,16	217 347,42
b) zmniejszenie (z tytułu) :	1 966 504,48	1 355 130,62
- wypłat udziałów członkowskich	6 475,50	4 355,00
- umorzenie wkładów mieszkaniowych	48 712,21	21 673,49
- umorzenie wkładów budowlanych	873 476,79	860 789,15
- inne zmniejszenia z tytułu :		
przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność	0,00	0,00
umorzenie o odrębnym przeznaczeniu	1 037 839,98	468 312,98
przeniesienie o odrębnym przeznaczeniu / zmiana lokatora	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	41 818 525,59	40 716 906,50
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu) :	0,00	0,00
- wniesienie wkładu budowlanego	0,00	0,00
- uzupełnienie wkładu budowlanego	0,00	0,00
- obciążenie kredytowe	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu) :	0,00	0,00
- spłat kredytu	0,00	0,00
- spłat wkładu budowlanego	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00

4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo nominalną wartość)		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty		
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0,00	0,00
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec roku	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) na początku okresu	8 855 757,28	8 657 674,48
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy)	-198 082,80	-198 082,80
a) zwiększenie (z tytułu)	31 248,70	18 275,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	229 331,50	216 357,80
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) na koniec okresu	8 657 674,48	8 459 591,68
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00

7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	598 847,31	533 135,69
a) zysk netto	598 847,31	533 135,69
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ)	51 075 047,38	49 709 633,87
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY)		

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy
mgr Jolanta Owczarz
PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Olga Krymarys
PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Marek Kucharski

Bilans na dzień 31.12.2023

Opis	Stan na 2023-12-31	Stan na 2022-12-31	Przekształcone dane porównawcze
AKTYWA			
Aktywa razem	88 572 027,99	69 930 434,87	0,00
A. Aktywa trwałe	46 261 822,11	47 860 713,82	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	10 141,85	22 198,34	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	10 141,85	22 198,34	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	43 650 375,03	45 001 978,00	0,00
1. Środki trwałe	43 650 375,03	45 001 978,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 785 494,72	1 800 564,54	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	41 858 389,66	43 193 192,47	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	6 490,65	8 220,99	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	489 502,21	607 979,12	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	489 502,21	607 979,12	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	2 111 803,02	2 228 558,36	0,00
1. Nieruchomości	2 111 803,02	2 228 558,36	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2023-12-31	Stan na 2022-12-31	Przekształcone dane porównawcze
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	13 639 086,81	13 398 601,78	0,00
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 186 807,20	1 417 238,58	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	1 186 807,20	1 417 238,58	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	796 902,82	1 034 084,68	0,00
- do 12 miesięcy	796 902,82	1 034 084,68	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	10 015,11	3 446,73	0,00
c) inne	369 973,77	369 791,67	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	9 915,50	9 915,50	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	12 452 022,19	11 981 124,17	0,00
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 452 022,19	11 981 124,17	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 452 022,19	11 981 124,17	0,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 452 022,19	11 981 124,17	0,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2023-12-31	Stan na 2022-12-31	Przekształcone dane porównawcze
PASYWA			
Pasywa razem	68 572 027,99	69 930 434,87	0,00
A. Kapitał (fundusz) własny	49 709 633,87	51 075 047,38	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	32 649 902,90	33 742 370,54	0,00
- Fundusz udziałowy	294 121,75	298 476,75	0,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	132 227,07	157 301,58	0,00
- Fundusz wkładów budowlanych	32 223 554,08	33 286 592,21	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8 067 003,60	8 076 155,05	0,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	8 459 591,68	8 657 674,48	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00	0,00
- pozostałe (partycypacja) najem	8 459 591,68	8 657 674,48	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	533 135,69	598 847,31	0,00
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 862 394,12	18 855 387,29	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	10 810 989,58	10 924 280,49	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	10 810 989,58	10 924 280,49	0,00
a) kredyty i pożyczki	9 160 621,28	9 279 098,19	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne (kaucje)	1 650 368,30	1 645 182,30	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 803 994,44	7 376 188,83	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2023-12-31	Stan na 2022-12-31	Przekształcone dane porównawcze
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 736 704,25	2 827 085,65	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 144 014,61	2 113 491,55	0,00
- do 12 miesięcy	3 144 014,61	2 113 491,55	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	114 055,45	166 880,06	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	478 634,19	546 694,04	0,00
4. Fundusze specjalne	4 067 290,19	4 549 123,18	0,00
- Fundusz ZFŚS	0,00	0,00	0,00
- Fundusz remontowy	4 067 290,19	4 549 123,18	0,00
- Inne fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV: Rozliczenia międzyokresowe	247 410,10	554 917,97	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	247 410,10	554 917,97	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	247 410,10	554 917,97	0,00
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	247 410,10	554 917,97	0,00

Koniec wydruku

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

inż. Marek KucharSKI

PREZES ZARZĄDU

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr inż. Olga Khymarys

Rachunek zysków i strat (styczeń 2023 - grudzień 2023)

Opis	Kod wiersza	Stan na koniec 2023	Stan na koniec 2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	A	12 722 304,89	10 537 627,47
- od jednostek powiązanych	A_J	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	12 722 304,89	10 537 627,47
a) z opłat	#A_I	12 722 304,89	10 537 627,47
b) z działalności własnej	#A_I	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	A_II	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	A_III	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	A_IV	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	B	13 027 949,28	10 507 676,77
I. Amortyzacja	B_I	48 378,64	54 258,66
II. Zużycie materiałów i energii	B_II	6 680 228,34	5 363 875,73
III. Usługi obce	B_III	1 017 900,73	848 421,84
IV. Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	1 665 677,56	1 106 471,20
- podatek akcyzowy	B_IV_1	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	B_V	1 601 553,52	1 309 375,46
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	333 328,72	273 219,16
- emerytalne	B_VI_1	156 068,97	128 500,10
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	1 680 881,77	1 552 054,72
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	B_VIII	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	-305 644,39	29 950,70
D. Pozostałe przychody operacyjne	D	631 191,82	1 006 294,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I	0,00	312 648,00
II. Dotacje	D_II	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	D_III	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	D_IV	631 191,82	693 646,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	E	538 828,87	693 477,65
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I	0,00	36 059,06
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	E_III	538 828,87	657 418,59
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	-213 281,44	342 767,05
G. Przychody finansowe	G	571 646,11	379 014,05
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	G_I	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	G_I_A	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_A_1	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	G_I_B	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_B_1	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	G_II	571 646,11	379 014,05
- od jednostek powiązanych	G_II_J	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	G_III	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	G_III_J	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	G_IV	0,00	0,00
V. Inne	G_V	0,00	0,00

Opis	Kod wiersza	Stan na koniec 2023	Stan na koniec 2022
H. Koszty finansowe	H	293,37	1 102,09
I. Odsetki, w tym:	H_I	147,37	164,86
- dla jednostek powiązanych	H_I_J	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	H_II	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	H_II_J	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	H_III	0,00	0,00
IV. Inne	H_IV	146,00	937,23
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	I	358 071,30	720 678,01
I.I Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.a)	#	0,00	29 950,70
I.II Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.a - A.I.a)	#	305 644,39	0,00
J. Podatek dochodowy	J	130 580,00	91 881,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	K	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K-I.I+I.II)	L	533 135,69	598 847,31

Koniec wydruku

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

PREZES ZARZĄDU

mgr Jolanta Owczarz

inz. Marek Kucharski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Olga Krymarys

Załącznik nr 1 do rachunku zysków i strat

Wynik księgowy za 2023 r. - rachunek zysków i strat

L.p.	Treść	Przychody poz.61	Koszty poz.77	Wynik księgowy Dochód Strata
1.	Lokale mieszkalne, prowizje - 702 - 501	11 327 553,04	11 644 188,38	- 316 635,34
2.	Lokale użytkowe, prowizje - 703 - 503	1 167 167,61	1 244 422,08	- 77 254,47
3.	Garaże własnościowe, prowizje - 704 - 504	97 290,38	100 443,81	- 3 153,43
4.	Razem gosp.zasobami	12 592 011,03	12 989 054,27	- 397 043,24
5.	Najem - i.u. garaże, pom.dod. - 705-707 - 505-507	62 149,92	26 399,16	35 750,76
6.	Reklama -708- 508	68 143,94	12 495,85	55 648,09
7.	Wynik na gosp.zasobami (4+5+6+7+8)	12 722 304,89	13 027 949,28	- 305 644,39
8.	Przychody i koszty finansowe - 750-751	571 646,11	293,37	571 352,74
9.	Pozostałe przychody i k.operacyjne Kaszubska	518 179,84	499 206,03	18 973,81
10.	Pozost. przych. i koszty operacyjne - 760-761	113 011,98	39 622,84	73 389,14
11.	Razem wynik z pozostałej działalności	1 202 837,93	539 122,24	663 715,69
12.	Nadwyżka kosztów nad przychodami			358 071,30
13.	Wynik na gosp.zasobami			- 305 644,39
14.	Podatek dochodowy			130 580,00
15.	Zysk netto (11-14)			533 135,69

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

inż. Marek Kucharski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Olga Krymarys