

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2024 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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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 trwałe 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 2024 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, 14.03.2025 r.

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

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
inż. Marek Kucharski

Sprawozdanie finansowe za rok 2024 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 2024, zamykający się w aktywach i pasywach kwotą zł 66.588.452,16.

Wynik działalności Spółdzielni ujęty został w rachunku zysków i strat za rok 2024 i wykazał nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie zł 168.108,47 oraz zysk bilansowy netto w kwocie zł 539.464,16.

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	133,06	2 805,50	
	2. Konto 202 – rozrachunki z tytułu sprzedaży	27 138,50	2 188,17	
	Razem	27 271,56	4 993,67	- 81,69
	3. Konto 204 – rozrachunki z tytułu opłat czynszowych	728 477,86	379 417,22	- 47,92
	4. Konto 207 – rozrachunki z tytułu rozl. energii cieplnej	20 247,93	4 101,42	- 79,74
	5. Konto 208 – pozostałe rozrachunki z lokatorami	20 905,47	18 953,88	- 9,34
	Razem	796 902,82	407 466,19	- 48,87
2.	1. Konto 220 - rozrachunki z budżetem	10 015,11	10 885,55	8,69
	Razem	10 015,11	10 885,55	8,69
3.	1. Konto 234 – rozrachunki z pracownikami	0,00	473,55	100,00
	2. Konto 242, 249 - pozostałe rozrachunki	369 973,77	399 283,88	7,92
	Razem	369 973,77	399 757,43	8,05
4.	1. Konto 248 - należności sporne, sądowe	9 915,50	180 065,85	1 716,00
	Ogółem należności	1 186 807,20	998 175,02	-15,89

W roku sprawozdawczym należności ogółem zmalały w stosunku do roku ubiegłego o 188.632,18 zł.

Naliczone opłaty eksploatacyjne za rok 2024 wyniosły brutto zł 15.137 281,71 przy czym średniomiesięczne naliczenie opłat wynosi zł 1.261 523,48 (15.137 281,71 : 12).

Roczny wskaźnik zadłużenia wynosi 2,51 % w stosunku do naliczeń.

W roku sprawozdawczym stan zadłużenia na dzień 31.12.2024 r. wyniósł zł 379.417,22 podczas gdy na dzień 31.12.2023 r. wyniósł zł 728.477,86 i nastąpił spadek w stosunku do roku ubiegłego o 349.060,64 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 pozytywnie.

W roku 2024 przekazano na drogę postępowania sądowego 12 spraw, w tym 10 spraw zostało zakończonych prawomocnymi wyrokami.

Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych i w lokalach użytkowych według stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosi:

Do 1 miesiąca	zł	33.676,07	(165 osób)
Od 2 do 3 miesięcy	zł	81.077,81	(63 osoby)
Od 4 do 6 miesięcy	zł	26.513,88	(12 osób)
Od 7 do 12 miesięcy	zł	25.648,43	(3 osoby)
Ponad 12 miesięcy	zł	212.501,03	(7 osób)
RAZEM:	zł	379.417,22	250 osób

Pozostałe należności (poz. B II 3c aktywa) w kwocie 399.757,43 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 180.065,85 dotyczą spraw skierowanych do komornika i powoli spłacanych.

III. Inwestycje krótkoterminowe (poz. B III 1c aktywa) w wysokości 12.243.627,71 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 zmalały w stosunku do roku ubiegłego o **208.394,48 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	- 278 610,44
2.	Lokale, garaże, pomieszczenia gospodarcze w najmie	37 845,38
3.	Reklama	72 656,59
4.	Razem dochód / strata	- 168 108,47
5.	Pozostałe przychody i koszty finansowe - (np. lokaty, odsetki)	530 529,66
6.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym Kaszubska 6-8	152 168,50
7.	DOCHÓD BRUTTO	682 698,16
8.	PODATEK	143 234,00
9.	DOCHÓD NETTO	539 464,16

2. Wynik działalności spółdzielni zamyka się:

1/ na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie	zł	- 278 610,44
2/ na pozostałej działalności gospodarczej (najem, reklama i inne) nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie	zł	110 501,97
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi konto „647”	zł	- 168 108,47
3/ na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie	zł	152 168,50
4/ na pozostałej działalności finansowej w kwocie	zł	530 529,66
Dochód brutto	zł	682 698,16
Podatek dochodowy	zł	143 234,00
Zysk netto	zł	539 464,16

Wynik powyższy rozlicza się za pośrednictwem konta 860 „wynik finansowy”.
Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie zł 168.108,47 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 wnioskuje całą nadwyżkę bilansową rozdysponować w następujący sposób:

1) odpis na fundusz zasobowy - 5%	zł	26.973,21
2) odpis na fundusz remontowy - 95 %	zł	512.490,95
R a z e m:	zł	539.464,16

3. Koszty i przychody gospodarki lokalami mieszkaniowymi w roku 2024 przedstawia tabela nr 3

Koszty i przychody gospodarki lokalami mieszkalnymi w roku 2024

L.p.	Treść	Koszty	Koszt 1m2	Przychody	Przychód 1m2	Odchylenia
1.	Eksploatacja	3 304 918,52	3,55	3 084 855,63	3,32	- 220 062,89
2.	Podatki	111 800,04	0,12	151 234,19	0,16	39 434,15
3.	Odpady komunalne	1 234 560,64	1,33	1 234 560,64	1,33	-
4.	Woda i ścieki	1 380 618,15	1,48	1 275 561,96	1,37	- 105 056,19
5.	Fundusz remontowy	1 527 990,77	1,64	1 527 990,77	1,64	-
6.	Konserwacja dźwigu	70 868,12	0,08	77 619,06	0,08	6 750,94
7.	Konserwacja domofonu	0,00	0,00	39 935,99	0,04	39 935,99
8.	Konserwacja anteny	31 425,16	0,03	33 816,18	0,04	2 391,02
9.	Energia ciepła	4 464 987,27	4,80	4 464 987,27	4,80	-
10.	Prowizja		-	689,88	0,00	689,88
	Ogółem	12 127 168,67	13,04	11 891 251,57	12,78	- 235 917,10

Powierzchnia ogólna: 77.508,35 m²

Z powyższej tabeli wynika, że łączny koszt eksploatacji lokali mieszkalnych wyniósł 12.127 168,67 zł co stanowi 13,04 zł za 1 m²pow. użytkowej, podczas gdy przychód wyniósł 11.891 251,57 zł co stanowi 12,78 zł za 1 m²pow. użytkowej.

Rzeczywiste koszty eksploatacji podstawowej wyniosły 3.304 918,52 zł co stanowi 3,55 zł za 1 m²pow. użytkowej, przy czym koszty były wyższe od przychodów o 220.062,89 zł.. Przychód na 1 m²pow. użytkowej wyniósł 3,32 zł a zatem był niższy od kosztów o 0,23 zł za 1 m²pow. użytkowej.

Łączna nadwyżka kosztów nad przychodami w lokalach mieszkalnych wyniosła 235.917,10 zł.

Niekorzystna sytuacja wystąpiła przede wszystkim na kosztach eksploatacji podstawowej, niedopłata w kwocie 220.062,89 zł wynika przede wszystkim z niskiej stawki za eksploatację podstawową oraz z dodatkowych kosztów np. za rozliczenia wody, ścieki opadowe i innych.

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

Tabela nr 4. Koszty i przychody gospodarki lokalami użytkowymi i pozostałymi w 2024 roku

L.p.	Treść	Koszty	Koszt 1m ²	Przychody	Przychód 1m ²	Odchylenia
1.	Eksploatacja – lokali użytkowych własność	332 166,63	3,98	278 846,69	3,34	- 53 319,94
2.	Podatki	190 499,28	2,28	191 500,80	2,29	1 001,52
3.	Odpady komunalne	135 835,53	1,63	135 835,53	1,63	-
4.	Woda i ścieki	47 813,36	0,58	47 813,36	0,58	-
5.	Konserwacja dźwigu	0,00		0,00		0,00
6.	Konserwacja anteny	0,00		25,20		25,20
7.	Fundusz remontowy	137 043,90	1,65	137 043,90	1,65	-
8.	Energia ciepła	456 442,90	5,47	456 442,90	5,47	-
9.	Razem	1 299 801,60	15,59	1 247 508,38	14,96	- 52 293,22
10.	Eksploatacja garaży własnościowych	59 755,78	2,13	68 273,98	2,43	8 518,20
11.	Podatki	4 131,40	0,15	5 213,08	0,19	1 081,68
12.	Woda i ścieki	0,42		0,42		-
13.	Fundusz remontowy	33 214,38	1,18	33 214,38	1,18	-
14.	Razem	97 101,98	3,46	106 701,86	3,80	9 599,88
15.	Ogółem (9+14)	1 396 903,58		1 354 210,24		- 42 693,34
16.	Eksploatacja w najmie (garaże, lokale, pom. dodatkowe)	23 173,40		61 018,78		37 845,38
17.	Odpady komunalne	1 680,00		1 680,00		-
18.	Woda i ścieki	832,02		832,02		-
19.	Energia ciepła	3 369,81		3 369,81		-
20.	Razem	29 055,23		66 900,61		37 845,38
21.	Reklama	17 055,53		89 712,12		72 656,59
22.	Ogółem (15+20+21)	1 443 014,34		1 510 822,97		67 808,63

Powierzchnia ogólna: 9.285,58 m² (6.946,90 + 2.338,68)

Z powyższej tabeli wynika, że ogólny koszt eksploatacji w lokalach użytkowych wyniósł 1 299 801,60 zł co stanowi zł 15,59 za 1 m² powierzchni użytkowej, natomiast rzeczywisty przychód wyniósł 1 247 508,38 zł co stanowi zł 14,96 za 1 m² powierzchni użytkowej.

Ogólny koszt na garażach własnościowych wyniósł 97 101,98 zł co stanowi 3,46 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, natomiast przychód wyniósł 106 701,86 zł, co stanowi 3,80 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Przychód wystąpił również 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 użytkowych.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w lokalach usługowych własnościowych, garażach własnościowych, lokalach użytkowych w najmie i na reklamie wyniosła 67 808,63 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 2024 roku

L.p.	Treść	Koszty (konto 763,765)	Przychody (konto 762)	Odchylenia
1.	Eksploatacja - l. użytkowe w najmie	453 133,62	401 814,23	- 51 319,39
2.	Woda i ścieki	31 561,54	31 561,54	-
3.	Energia cieplna	31 706,22	31 706,22	-
4.	Razem	516 401,38	465 081,99	- 51 319,39

6. Koszty i przychody poszczególnych nieruchomości przedstawia tabela nr 6

Koszty i przychody poszczególnych nieruchomości bez podatku za 2024

L.p.	Nieruchomość	Koszty	Przychody	dochód (+)
		501-508	702-708	strata (-)
1.	Żeromskiego 15	146 576,13	141 543,39	- 5 032,74
2.	Trzebnicka 9	273 960,32	266 993,91	- 6 966,41
3.	Powstańców Śl. 162-268	1 894 165,35	1 921 275,20	27 109,85
4.	Hallera 24a, 24b	262 284,39	253 350,43	- 8 933,96
5.	Pestalozziego 8, 10, 12 / Kluczborska 35, 37	677 331,08	656 629,57	- 20 701,51
6.	Reja 72, 72a, 72b	511 639,19	507 271,50	- 4 367,69
7.	Reja 2	642 350,83	640 527,70	- 1 823,13
8.	Pestalozziego 7, 9 / Ledóchowskiego 14	459 716,47	444 334,31	- 15 382,16
9.	Na Polance 10a-10e	644 953,45	643 217,06	- 1 736,39
10.	Na Polance 12a-12d	630 775,28	637 810,24	7 034,96
11.	Na Polance 14a-14d	627 567,19	625 101,20	- 2 465,99
12.	Bolesławiecka 1-15a	2 946 020,28	2 864 816,66	- 81 203,62
13.	Jedności Narodowej 207,209 / Wyszyńskiego 144, 146	1 235 253,54	1 212 287,15	- 22 966,39
14.	Św. Jerzego 15, 15a	357 686,93	353 749,58	- 3 937,35
15.	Piwna 10	306 378,67	304 018,65	- 2 360,02
16.	Kraińskiego 2-12	582 030,43	558 806,26	- 23 224,17
17.	Niemcewicza 32a	143 880,97	137 731,53	- 6 149,44
18.	Maślicka 6a-6e	581 349,36	593 769,01	12 419,65
19.	Mosbacha 4,6,8	646 263,15	638 841,19	- 7 421,96
20.	Razem	13 570 183,01	13 402 074,54	- 168 108,47

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 5,27 za 1 m² powierzchni grzewczej.

Koszty zużycia centralnego ogrzewania kształtują się w granicach zł 3,01 do 4,59 zł za 1 m² powierzchni grzewczej.

Łączna oszczędność na centralnym ogrzewaniu wyniosła zł 1 660 989,89 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 – 2024 r.

L.p.	Treść	Kwota zł
1.	Stan na początek roku	4 067 290,19
2.	Zwiększenia:	
	a) odpis z naliczeń	1 698 249,05
	b) odpis z zysku	506 478,90
	c) inne zwiększenia	-
	Razem zwiększenia:	2 204 727,95
3.	Zmniejszenia:	
	a) koszty robót remontowych	2 479 557,15
	b) inne zmniejszenia	69 858,16
	Razem zmniejszenia :	2 549 415,31
4.	Stan funduszu na koniec roku	3 722 602,83

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 2.549 415,31.

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, montaż szlabanów, wymiana oświetlenia.

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	3.442 174,21
2) zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, podatku od wynagrodzeń, podatku VAT za m-c 12/2024, składki ZUS za m-c 12/2024, pozostałe do rozliczenia w m-cu 01/2025	zł	128 450,66
3) inne zobowiązania dotyczące różnych zdarzeń m.in. rozliczeń mediów, wpłat, potrąceń	zł	123 088,39
4) fundusze specjalne składają się tylko z: - funduszu remontowego	zł	3.722 602,83
R a z e m		zł 7 416.316,09

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 2024 przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Plan i wykonanie wynagrodzeń w roku 2024

L.p.	Treść	Plan na 2024	Wykonanie w 2024	%
1.	Wynagrodzenia osobowe	1 527 829,96	1 353 159,92	
2.	Wynagrodzenia bezosobowe	390 780,57	440 338,80	
	Razem:	1 918 610,53	1 793 498,72	93,48%
3.	Zatrudnienie ogółem - etaty, w tym:	14	14	
	a) Zarząd	2	2	
	b) Sekretariat	1	1	
	c) Eksploatacja i sprawy członkowskie	4	4	
	d) Księgowość	3	3	
	f) Konserwatorzy	4	4	

Wrocław, 14.03.2025

Zarząd

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Rozliczenie kosztów zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024

L.p.	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.	Żeromskiego 15	14 811,58	40 115,10	14 811,58	62 013,24	847,03	3,95	6,10	- 21 898,14
2.	Trzebnicka 9	20 328,15	78 415,84	20 328,15	113 195,04	1 729,16	3,78	5,46	- 34 779,20
3.	Powstańców Śl.162-168	169 267,90	525 511,71	169 267,90	778 339,92	11 494,58	3,81	5,64	- 252 828,21
4.	Hallera 24a,b	25 920,62	78 927,98	25 920,62	97 433,64	1 433,45	4,59	5,66	- 18 505,66
5.	Pestłozzkiego 8-12 Kluczborska 35-37	57 454,64	192 092,92	57 454,64	242 023,80	3 998,96	4,00	5,04	- 49 930,88
6.	Reja 72	57 063,98	108 397,68	57 063,98	190 107,36	3 331,85	2,71	4,75	- 81 709,68
7.	Reja 2	63 830,29	155 803,88	63 830,29	248 950,56	4 312,48	3,01	4,81	- 93 146,68
8.	Pestłozzkiego 7-9 Ledóchowskiego 14	36 710,29	139 338,79	36 710,29	174 116,04	2 611,81	4,45	5,56	- 34 777,25
9.	Na Polance 10-10e	61 705,76	171 410,10	61 705,76	257 102,40	4 454,30	3,21	4,81	- 85 692,30
10.	Na Polance 12-12d	78 224,29	132 494,67	78 224,29	252 603,36	4 412,50	2,50	4,77	- 120 108,69
11.	Na Polance 14-14d	58 161,41	169 478,49	58 161,41	249 014,03	4 252,80	3,32	4,88	- 79 535,54
12.	Bolesławiecka 1 - 15	292 935,54	761 639,81	292 935,54	1 150 480,57	18 389,42	3,45	5,21	- 388 840,76
13.	Jedn.Narodowej 207-209 Wyszyńskiego 144-146	115 781,34	333 253,74	115 781,34	475 616,52	6 750,68	4,11	5,87	- 142 362,78
14.	Św.Jerzego 15, 15a	31 984,28	110 690,92	31 984,28	138 057,84	2 061,98	4,47	5,58	- 27 366,92
15.	Piwna 10	22 124,53	84 465,89	22 124,53	111 748,08	1 947,46	3,61	4,78	- 27 282,19
16.	Kraińskiego 2 - 12	49 660,21	205 922,77	49 660,21	231 120,72	2 728,05	6,29	7,06	- 25 197,95
17.	Niemcewicz 32a	14 291,33	41 102,21	14 291,33	65 630,52	847,93	4,04	6,45	- 24 528,31
18.	Maślicka 6a - 6e	67 385,45	151 497,11	67 385,45	184 227,79	3 571,12	3,54	4,30	- 32 730,68
19.	Mosbacha 4 - 8	72 071,24	134 527,54	72 071,24	255 037,35	4 299,95	2,61	4,94	- 120 509,81
20.	Razem	1 309 712,83	3 615 087,15	1 309 712,83	5 276 818,78	83 475,51	3,61	5,27	- 1 661 731,63
21.	Kaszuńska 6 - 8 "765"	48,50	31 657,72	48,50	30 915,98	2 175,10	1,21	1,18	741,74
22.	Ogółem	1 309 761,33	3 646 744,87	1 309 761,33	5 307 734,76	85 650,61	3,55	5,16	- 1 660 989,89

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Olga Krymarys

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach :

BM	Nieruchomość	BO na 01.01.2024		zwiększenia	zmniejszenia	BZ na 31.12.2024	
		Wn	Ma			Wn	Ma
1	Żeromskiego 15		-17 612,80	27 182,03	4 207,55		5 361,68
2	Trzebnicka 9		-18 955,61	48 892,50	34 598,92		-4 662,03
3	Powst.Śl.162-168		671 642,10	309 089,81	808 619,53		172 112,38
4	Hallera 24a,24b		-26 102,57	47 067,81	12 177,66		8 787,58
5	Kluczborska 35,37 / Pestalozzkiego 8,10,12		113 486,96	129 509,30	40 799,87		202 196,39
8	Reja 72		106 993,32	107 669,47	31 775,22		182 887,57
9	Reja 2		250 272,54	113 116,33	51 619,36		311 769,51
11	Pestalozzkiego 7,9 / Ledóchowskiego 14		72 781,09	84 585,17	66 203,18		91 163,08
12-1	Na Polance 10 a-e		149 359,06	109 243,33	58 516,66		200 085,73
12-2	Na Polance 12 a-d		161 776,76	113 198,43	73 932,95		201 042,24
12-3	Na Polance 14 a-d		235 381,34	104 376,71	110 431,52		229 326,53
14	Bolesławiecka 1-15a		1 425 259,53	431 492,55	630 466,34		1 226 285,74
15	Jed.Narodowej 207,209 / Wyszyńskiego 144,146		84 520,63	217 860,37	105 186,86		197 194,14
18	Św.Jerzego 15,15a		43 943,63	67 104,55	33 601,91		77 446,27
19	Piwna 10		221 586,86	61 751,26	7 699,28		275 638,84
20	Kraińskiego 2-12		198 599,17	69 117,72	250 401,36		17 315,53
22	Niemcewicza 32a		28 521,05	19 294,99	57 135,11		-9 319,07
23	Maślicka 6a-6e		386 682,54	62 673,03	99 705,87		349 649,70
24	Mosbacha 4-8		-20 845,41	81 502,59	72 336,16		-11 678,98
	Ogółem		4 067 290,19	2 204 727,95	2 549 415,31		3 722 602,83

Saldo BO

4 067 290,19

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy
mgr Jolanta Owczarz
mgr Olga Krymarys

3 722 602,83

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 01.01.2024 w tym :	8 671 119,07	489 502,21	9 160 621,28
2.	a) Maślicka - odsetki	4 025 269,89		
	zwiększenia		188 632,60	188 632,60
	zmniejszenia		274 927,26	274 927,26
3.	b) Mosbacha - odsetki	4 645 849,18		
	zwiększenia		211 401,45	211 401,45
	zmniejszenia		284 651,55	284 651,55
4.	Stan na 31.12.2023	8 671 119,07	329 957,45	9 001 076,52
	OGÓŁEM	8 671 119,07	329 957,45	9 001 076,52

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
inż. Marek Kucharski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy
mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Olga Krymarys

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2024 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) 01.01.2024	35 311,91	1 494 243,72
2.	Zwiększenie z tytułu nabycia gruntów :	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności :	112 86	3 815,97
a)	Reja 72, 72a, 72b	19,78	1 464,53
b)	Bolesławiecka 1 - 15a	65,40	1 413,55
c)	Mosbacha 4 - 8	27,68	937,89
4.	Stan na koniec roku (BZ) 31.12.2024	35 199,05	1 490 427,75

1.2. Prawa wieczystego użytkowania gruntów.

L.p.	Treść	Powierzchnia w m ²	Wartość
1.	Stan na początek (BO) 1.01.2024	3 830,00	291 251,00
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) 31.12.2024	3 830,00	284 727,33

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	26.973,21
- odpis na fundusz remontowy	- 95 %	zł	512.490,95

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – występują.
Utworzono rezerwę na zobowiązania tj. na sprawy sądowe niosące za sobą ryzyko nieściągalności w wysokości 120.330,26 zł.

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 :	9 160 621,28	9 001 076,52			9 001 076,52
a.	kredyty i pożyczki	9 160 621,28	9 001 076,52			9 001 076,52
b.	emisja dłużnych papierów wartościowych					
c.	inne zobowiązania finansowe					
d.	inne					
	Razem	9 160 621,28	9 001 076,52			9 001 076,52

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	257,42	3 090,33
2.	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	247 410,10	79 301,63

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 weksłowe – 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 598,32.

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	2023	2024	Struktura %
1.	I. mieszkalne	11 327 553,04	11 891 251,57	104,98
2.	I. użytkowe, garaże	1 264 457,99	1 354 210,24	107,10
	Razem	12 592 011,03	13 245 461,81	105,19
3.	Inwestycja w nieruchomości Kaszubska 6-8	518 179,84	465 081,99	- 10,24
	Ogółem	13 110 190,87	13 710 543,80	104,58

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:	14
1. Zarząd	2
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.14.03.2025

Zarząd

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarż

mgr inż. Olga Krymariys

**Szczegółowy zakres zmian środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz należności długoterminowych
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku**

L.p.	Tytuł	B.O.	Zwiększenia wartości z tytułu:		Zmniejszenia wartości z tytułu:			B.Z.
		Wartość brutto Stan na początek 01.01.2024	zakupu środków trwałych	nabycia gruntu na własność	sprzedaży	przeniesień lokali na własność odrębną	likwidacji przekształcenia	Wartość brutto Stan na koniec 31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Wartości niematerialne i prawne	35 674,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 674,36
II	Środki trwałe	75 386 624,21	11 556,74	0,00	36 311,78	344 927,97	18 845,41	74 998 095,79
1	grunty własne i prawo wieczyst. użytkowania gruntu	1 929 154,70	0,00	0,00	0,00	3 815,97	0,00	1 925 338,73
2	budynki i budowle	72 514 108,39	0,00	0,00	0,00	337 758,58	0,00	72 176 349,81
3	maszyny i urządzenia	634 341,35	3 540,70	0,00	0,00	3 353,42	5 843,14	628 685,49
4	środki transportu	170 534,05	0,00	0,00	36 311,78	0,00	0,00	134 222,27
5	pozostałe środki trwałe	138 485,72	8 016,04	0,00	0,00	0,00	13 002,27	133 499,49
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: spłata odsetek, umorzenie			
IV	Należności długoterminowe	489 502,21	400 034,05	0,00	559 578,81	0,00	0,00	329 957,45
1	odsetki skapitalizowane KFM Maślicka	299 570,54	188 632,60	0,00	274 927,26	0,00	0,00	213 275,88
2	odsetki skapitalizowane KFM Mosbacha	189 931,67	211 401,45	0,00	284 651,55	0,00	0,00	116 681,57
	Aktywa trwałe (poz. I-IV)	80 763 725,47	411 590,79	0,00	595 890,59	344 927,97	18 845,41	80 215 652,29

L.p.	Tytuł	B.O.	Zwiększenia wartości z tytułu:		Zmniejszenia wartości z tytułu:			B.Z.
		Umorzenie Stan na początek 01.01.2024	zakupu środków trwałych	amortyzacja umorzenie	sprzedaży	przeniesień lokali na własność odrębną	likwidacji przekształcenia	Umorzenie Stan na koniec 31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Wartości niematerialne i prawne	25 532,51	0,00	8 696,68	0,00	0,00	0,00	34 229,19
II	Środki trwałe	31 736 249,18	7 083,87	1 102 730,16	36 311,78	138 799,96	18 845,41	32 652 106,06
1	grunty własne i prawo wieczyst. użytkowania gruntu	143 659,98	0,00	6 523,67	0,00	0,00	0,00	150 183,65
2	budynki i budowle	30 655 718,73	0,00	1 094 252,51	0,00	135 446,54	0,00	31 614 524,70
3	maszyny i urządzenia	627 850,70	3 540,70	1 730,34	0,00	3 353,42	5 843,14	623 925,18
4	środki transportu	170 534,05	0,00	0,00	36 311,78	0,00	0,00	134 222,27
5	pozostałe środki trwałe	138 485,72	3 543,17	223,64	0,00	0,00	13 002,27	129 250,26
III	Inwestycje w nieruchomości	2 740 121,67	0,00	116 755,34	0,00	0,00	0,00	2 856 877,01
Razem	Aktywa trwałe (poz. I-IV)	34 501 903,36	7 083,87	1 219 485,50	36 311,78	138 799,96	18 845,41	35 543 212,26

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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024

określenie	wykonanie za okres	
	poprzedni	bieżący
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)	51 075 047,38	49 709 633,87
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
Ia. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH	51 075 047,38	49 709 633,87
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	41 818 525,59	40 716 906,50
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 101 619,09	-1 065 248,92
a) zwiększenia (z tytułu) :	253 511,53	174 187,06
- wpłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
- wpłat wpisowego członkowskiego	0,00	0,00
- przeniesienie wkładu budowlanego	6 221,74	11 077,70
- inne zwiększenia funduszu zasobowego :		
uznanie nadwyżki bilansowej	29 942,37	26 656,79
przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność	0,00	0,00
przeniesienie o odrębnym przeznaczeniu	217 347,42	136 452,57
b) zmniejszenia (z tytułu) :	1 355 130,62	1 239 435,98
- wypłat udziałów członkowskich	4 355,00	7 711,25
- umorzenie wkładów mieszkaniowych	21 673,49	22 789,06
- umorzenie wkładów budowlanych	860 789,15	853 884,11
- inne zmniejszenia z tytułu :		
przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność	0,00	0,00
umorzenie o odrębnym przeznaczeniu	468 312,98	355 051,56
przeniesienie o odrębnym przeznaczeniu / zmiana lokatora	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	40 716 906,50	39 651 657,58
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	8 657 674,48	8 459 591,68
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy)	-198 082,80	-198 082,80
a) zwiększenie (z tytułu)	18 275,00	19 088,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	216 357,80	217 170,80
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) na koniec okresu	8 459 591,68	8 261 508,88
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) zmniejszenie (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	533 135,69	539 464,16
a) zysk netto	533 135,69	539 464,16
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ)	49 709 633,87	48 452 630,62
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRATY)		

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Bilans na 31.12.2024

Opis	Stan na 2024-12-31	Stan na 2023-12-31	Przekształcone dane porównawcze
AKTYWA			
Aktywa razem	66 588 452,16	68 572 027,99	0,00
A. Aktywa trwałe	44 672 440,03	46 261 822,11	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	1 445,17	10 141,85	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	1 445,17	10 141,85	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	42 345 989,73	43 650 375,03	0,00
1. Środki trwałe	42 345 989,73	43 650 375,03	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 775 155,08	1 785 494,72	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	40 561 825,11	41 858 389,66	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 760,31	6 490,65	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	4 249,23	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	329 957,45	489 502,21	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	329 957,45	489 502,21	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	1 995 047,68	2 111 803,02	0,00
1. Nieruchomości	1 995 047,68	2 111 803,02	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 2024-12-31	Stan na 2023-12-31	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	13 244 893,06	13 639 086,81	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	998 175,02	1 186 807,20	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	998 175,02	1 186 807,20	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	407 466,19	796 902,82	0,00
- do 12 miesięcy	407 466,19	796 902,82	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	10 885,55	10 015,11	0,00
c) inne	399 757,43	369 973,77	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	180 065,85	9 915,50	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	12 243 627,71	12 452 022,19	0,00
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 243 627,71	12 452 022,19	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	12 243 627,71	12 452 022,19	0,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 243 627,71	12 452 022,19	0,00
- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2024-12-31	Stan na 2023-12-31	Przekształcone dane porównawcze
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 090,33	257,42	0,00
- nadwyżka kosztów nad przychodami gzm	-168 108,47	-305 644,39	0,00
- fundusz remontowy	-25 660,08	-83 516,39	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	8 671 119,07	8 671 119,07	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00

Opis	Stan na 2024-12-31	Stan na 2023-12-31	Przekształcone dane porównawcze
PASYWA			
Pasywa razem	66 588 452,16	68 572 027,99	0,00
A. Kapitał (fundusz) własny	48 452 630,62	49 709 633,87	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	31 579 885,44	32 649 902,90	0,00
- Fundusz udziałowy	286 410,50	294 121,75	0,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	128 464,40	132 227,07	0,00
- Fundusz wkładów budowlanych	31 165 010,54	32 223 554,08	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8 071 772,14	8 067 003,60	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:	8 261 508,88	8 459 591,68	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00	0,00
- pozostałe (partycypacja) najem	8 261 508,88	8 459 591,68	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	539 464,16	533 135,69	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	18 135 821,54	18 862 394,12	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	120 330,26	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	120 330,26	0,00	0,00
- długoterminowe	120 330,26	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	10 640 203,82	10 810 989,58	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	10 640 203,82	10 810 989,58	0,00
a) kredyty i pożyczki	9 001 076,52	9 160 621,28	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)	1 639 127,30	1 650 368,30	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 295 985,83	7 803 994,44	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 2024-12-31	Stan na 2023-12-31	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	3 573 383,00	3 736 704,25	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:	3 321 843,95	3 144 014,61	0,00
- do 12 miesięcy	3 321 843,95	3 144 014,61	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	128 450,66	114 055,45	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	123 088,39	478 634,19	0,00
j) fundusze specjalne (remontowy)	3 722 602,83	4 291 504,27	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	79 301,63	247 410,10	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	79 301,63	247 410,10	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	79 301,63	247 410,10	0,00
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	79 301,63	247 410,10	0,00

Koniec wydruku

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczaruk
mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Zestawienie do ustalania podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 01.01.2024r.- 31.12.2024r. 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	11 891 251,57	12 127 168,67	-	235 917,10	- 235 917,10	-
2.	Lokale użytkowe własnościowe 703 - 503	1 247 508,38	1 299 801,60	-	52 293,22	-	52 293,22
3.	Garaże własnościowe, prowizje - 704 - 504	106 701,86	97 101,98		9 599,88		9 599,88
4.	Razem gospodarka zasobami mieszkaniowymi	13 245 461,81	13 524 072,25	-	278 610,44		- 42 693,34
5.	Najem lokali, garaży, pom.dodatk. 705,706,707 - 505,506, 507	66 900,61	29 055,23		37 845,38		37 845,38
6.	Reklama - 708 - 508	89 712,12	17 055,53		72 656,59		72 656,59
7.	Razem (4+5+6)	13 402 074,54	13 570 183,01	-	168 108,47	-	67 808,63
8.	Przychody i koszty finansowe 750-751	530 529,66	-		530 529,66		530 529,66
9.	Pozostałe przychody i koszty Kaszubska 762-763,765	465 081,99	516 401,38	-	51 319,39	-	51 319,39
10.	Pozost. przych. i koszty operacyjne 760-761	382 301,17	178 813,28		203 487,89	- 3 353,08	206 840,97
11.	Razem (8+9+10)	1 377 912,82	695 214,66		682 698,16		686 051,24
12.	Ogółem	14 779 987,36	14 265 397,67		514 589,69	- 239 270,18	753 859,87
16.	K.nie będące k.uzyskania przychodu	-			-		-
17.	Do CIT -8 RAZEM	14 779 987,36	14 265 397,67		514 589,69	- 239 270,18	753 859,87
	Dochód do opodatkowania (19%):		753 859,87				
	Podatek (19%)		143 233,36				
	Dochód po podatku		610 626,51				
	Wynik na działalności podstawowej		- 168 108,47				

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Olga Krymarys

Rachunek zysków i strat styczeń 2024 - grudzień 2024

Opis	Kod wiersza	Stan na koniec 2024	Stan na koniec 2023
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	A	13 402 074,54	12 722 304,89
- od jednostek powiązanych	A_J	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	13 402 074,54	12 722 304,89
a) z opłat	#A_I	13 402 074,54	12 722 304,89
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	13 570 183,01	13 027 949,28
I. Amortyzacja	B_I	42 317,90	48 378,64
II. Zużycie materiałów i energii	B_II	6 659 515,74	6 680 228,34
III. Usługi obce	B_III	1 225 483,22	1 017 900,73
IV. Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	1 725 699,84	1 665 677,56
- podatek akcyzowy	B_IV_1	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	B_V	1 618 708,76	1 601 553,52
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	346 614,58	333 328,72
- emerytalne	B_VI_1	154 861,04	156 068,97
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	1 951 842,97	1 680 881,77
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	B_VIII	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	-168 108,47	-305 644,39
D. Pozostałe przychody operacyjne	D	847 383,16	631 191,82
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I	0,00	0,00
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	847 383,16	631 191,82
E. Pozostałe koszty operacyjne	E	695 214,66	538 828,87
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	E_III	695 214,66	538 828,87
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	-15 939,97	-213 281,44
G. Przychody finansowe	G	530 529,66	571 646,11
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	530 529,66	571 646,11
- 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 2024	Stan na koniec 2023
H. Koszty finansowe	H	0,00	293,37
I. Odsetki, w tym:	H_I	0,00	147,37
- 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	0,00	146,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	I	514 589,69	358 071,30
I.I Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.a)	#	0,00	0,00
I.II. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.a - A.I.a)	#	168 108,47	305 644,39
J. Podatek dochodowy	J	143 234,00	130 580,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	K	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	L	539 464,16	533 135,69

Koniec wydruku

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

Załącznik nr 1 do rachunku zysków i strat

Wynik księgowy za 2024 r. - rachunek zysków i strat

L.p.	Treść	Przychody poz.61	Koszty poz.77	Wynik księgowy Dochód (+), Strata (-)
1.	Lokale mieszkalne, prowizje - 702 - 501	11 891 251,57	12 127 168,67	- 235 917,10
2.	Lokale użytkowe , prowizje - 703 - 503	1 247 508,38	1 299 801,60	- 52 293,22
3.	Garaze własnościowe, prowizje - 704 - 504	106 701,86	97 101,98	9 599,88
4.	Razem gosp.zasobami	13 245 461,81	13 524 072,25	- 278 610,44
5.	Najem - l.u. garaże, pom.dod. - 705-707 - 505- 507	66 900,61	29 055,23	37 845,38
6.	Reklama -708- 508	89 712,12	17 055,53	72 656,59
7.	Wynik na gosp.zasobami (4+5+6)	13 402 074,54	13 570 183,01	- 168 108,47
8.	Przychody i koszty finansowe - 750-751	530 529,66	-	530 529,66
9.	Pozostałe przychody i k.operacyjne Kaszubska	465 081,99	516 401,38	- 51 319,39
10.	Pozost. przych. i koszty operacyjne - 760-761	382 301,17	178 813,28	203 487,89
11.	Wynik z pozostałej działalności	1 377 912,82	695 214,66	682 698,16
12.	Nadwyżka przychodów nad kosztami			514 589,69
13.	Wynik na gosp.zasobami			- 168 108,47
14.	Podatek dochodowy			143 234,00
15.	Zysk netto (11-14)			539 464,16

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

Główny Księgowy

mgr Jolanta Owczarz

mgr inż. Olga Krymarys

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski