

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)
NIP 9 5 2 1 9 4 5 4 9 8	KRS 0 0 0 0 2 1 0 8 9 6

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		29-03-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "MARYSIN WAWERSKI"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	WARSZAWA
Gmina	WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	WARSZAWA	Gmina	M.ST. WARSZAWA
Ulica	BEGONII	Nr domu	9
		Nr lokalu	
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	04-550
		Poczta	WARSZAWA 106
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2023 data do 31-12-2023

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków i osób nie będących członkami Spółdzielni. Szczegółowy sposób realizacji zadań określa statut Spółdzielni uwzględniający nowelizację Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 438). Wykazane w sprawozdaniu aktywa i pasywa zostały wycenione zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 120 z późn. zm.) stosując z reguły ceny zakupu lub koszt wytworzenia. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się metodą liniową wg stawek ustalonych z uwzględnieniem okresu ich użytkowania. Materiały wycenia się w cenach zakupu stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen zakupu. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej. Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i Statutem Spółdzielni. Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

Wyniki z całokształtu obejmują:

- przychody i koszty jakie Spółdzielnia osiągnęła na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na poszczególnych nieruchomościach,
- pożytki i inne przychody z pozostałej działalności,
- przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe,
- zyski i straty nadzwyczajne (nie wystąpiły).

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat - wersja porównawcza,
- informacja dodatkowa.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica pomiędzy przychodami a kosztami osiągniętymi w okresie sprawozdawczym na nieruchomościach, na dzień bilansowy przenoszona jest na konto "647" i odpowiednio zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Wynik na pozostałej działalności Spółdzielni jest wykazywany jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi zgodnie z postanowieniem Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (*opcjonalnie*)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"MARYSIN WAWERSKI"
(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ...zł...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	16 325 808,40	17 066 860,79	A	Fundusze własne	20 919 370,35	20 894 184,16
I	Wartości niematerialne i prawne	12 472,94	21 779,14	I	Fundusz podstawowy	16 547 716,66	17 010 989,94
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	276 381,13	0,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	55 678,35	380 690,66
3	Inne wartości niematerialne i prawne	12 472,94	21 779,14	3	Fundusz wkładów budowlanych	16 215 657,18	16 630 299,28
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	3 154 539,39	3 154 539,39
II	Rzeczowe aktywa trwałe	16 313 335,46	17 045 081,65	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	189 052,05	189 052,05
1	Środki trwałe	16 313 335,46	17 045 081,65		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 969 994,79	5 030 466,52	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 301 340,74	11 980 523,42	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	41 401,08	30 413,26	VI	Zysk (strata) netto	1 028 062,25	539 602,78
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	598,85	3 678,45				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 973 378,85	6 892 242,10
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 497 967,46	5 684 628,36
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			I	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	11 566 940,80	10 719 565,47	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 587 522,99	3 807 046,70
I	Zapasy	15 069,65	41 890,09	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	15 069,65	26 037,06	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 072 705,05	1 606 940,50
4	Towary				– do 12 miesięcy	1 864 574,31	1 399 002,97
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	15 853,03		– powyżej 12 miesięcy	208 130,74	207 937,53
II	Należności krótkoterminowe	1 408 870,00	1 649 457,24	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	240 880,50	138 676,56
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	0,00	552 746,41
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	414 836,35	404 189,39
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	414 836,35	404 189,39
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	859 101,09	1 104 493,84
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	2 910 444,47	1 877 581,66
3	Należności od pozostałych jednostek	1 408 870,00	1 649 457,24		– w tym fundusz remontowy	2 908 996,97	1 877 581,66
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	103 734,49	23 663,04	IV	Rozliczenia międzyokresowe	475 411,39	1 207 613,74
	– do 12 miesięcy	103 734,49	3 552,80	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	20 110,24	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	35 526,98
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 724,20	8 029,00		– długoterminowe		

c)	inne	270 634,03	567 689,73		– krótkoterminowe	0,00	35 526,98
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	475 411,39	1 172 086,76
e)	należności od osób uprawnionych:	1 024 777,28	1 050 075,47				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	917 230,12	988 524,66				
	– z tytułu lokali użytkowych	107 547,16	61 550,81				
III	Inwestycje krótkoterminowe	9 967 047,94	8 903 456,60				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 967 047,94	8 903 456,60				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 967 047,94	8 903 456,60				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 967 047,94	8 153 456,60				
	– inne środki pieniężne	0,00	750 000,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	175 953,21	124 761,54				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	175 953,21	124 761,54				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	27 892 749,20	27 786 426,26		PASYWA razem (suma poz. A i B)	27 892 749,20	27 786 426,26

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"MARYSIN WAWERSKI"
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	15 393 110,84	12 808 968,09
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	15 385 126,55	12 783 986,77
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	13 628 619,38	11 396 713,28
	b) w tym z działalności własnej	1 756 507,17	1 387 273,49
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	7 984,29	24 981,32
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	14 810 766,43	12 597 508,69
I	Amortyzacja	46 642,55	28 303,25
II	Zużycie materiałów i energii	7 464 025,03	5 475 794,41
III	Usługi obce	3 412 393,26	3 046 588,65
IV	Podatki i opłaty, w tym:	476 915,53	901 705,15
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 984 972,18	1 796 645,04
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	434 683,62	364 936,02
	– emerytalne	129 023,19	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	991 134,26	983 536,17
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	14 810 766,43	12 597 508,69
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	13 936 347,65	11 887 717,75
	b) z działalności własnej	874 418,78	709 790,94
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	582 344,41	211 459,40
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-307 728,27	-491 004,47
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	890 072,68	702 463,87
D	Pozostałe przychody operacyjne	519 993,94	75 795,17
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	519 993,94	75 795,17
E	Pozostałe koszty operacyjne	463 732,76	158 635,92
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	131 126,79	28 268,56
III	Inne koszty operacyjne	332 605,97	130 367,36
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	638 605,59	128 618,65
G	Przychody finansowe	338 164,96	43 266,74
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	338 164,96	43 266,74
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	5 547,28	0,33
I	Odsetki, w tym:	592,80	0,33
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	4 954,48	0,00
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	971 223,27	171 885,06
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	971 223,27	171 885,06
J	Podatek dochodowy	242 905,00	126 574,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	728 318,27	45 311,06
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	299 743,98	494 291,71
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	1 028 062,25	539 602,77

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	971 223,27			0,00		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	299 743,98					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	315 560,47					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	215 247,74					
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	107 793,30					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 278 447,82			0,00		
K.	Podatek dochodowy	242 905,00			0,00		

**INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MARYSIN WAWERSKI” za 2023 r.**

USTĘP I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski” wyceniony został wg cen zakupu na co składa się ogół poniesionych kosztów związanych z ich zakupem, w tym również podatek VAT nie podlegający odliczeniu. Do celów podatkowych stosuje się stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określające wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów gdzie składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł., są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.
2. **Wartości niematerialne i prawne**, (oprogramowanie komputerowe, licencje) Spółdzielnia wycenia według cen nabycia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Rozpoczęcie amortyzacji następuje po miesiącu przyjęcia do użytkowania niezależnie od ich wartości początkowej.
3. **Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne**, amortyzuje się stosując zasady, metody i stawki będące odzwierciedleniem okresu ich ekonomicznej użyteczności. Aktywa trwałe umarz się według metody liniowej.
4. **Należności**, wycenia się w kwotach wymagających zapłaty, z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny tj., po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.
5. **Środki pieniężne**, wykazują się w wartości nominalnej w walucie polskiej.
6. **Kapitały (fundusze) własne**, ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów, zasad określonych przepisami prawa i statutem Spółdzielni.
7. **Rezerwy na zobowiązania**, wycenia się w uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości.
8. **Zobowiązania**, zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.
9. **Fundusze specjalne**, wycenia się w wysokości ogółu odpisów pomniejszonych o wykorzystanie funduszy w trakcie roku obrotowego.

Szczegółowy zakres wartości grup środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zmniejszenia, zwiększenia oraz stan na koniec roku obrotowego zawiera poniższa tabela.

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne- wartość początkowa i ich umorzenie

Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe w budowie	Razem
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	5 474 174,34	44 657 870,79	94 472,50	32 206,76	63 877,65	140 796,68		50 463 398,72
2	Zwiększenia, z tytułu:			40 184,20			5 080,37		45 244,57
-	przejęcie ze środków trwałych w budowie								
-	zakup			40 184,20			5 080,37		45 244,57
-	aport, darowizna								
-	używane na podstawie umów leasingu finansowego								
-	aktualizacja wartości								
-	inne								
3	Zmniejszenia, z tytułu:	21 993,73	386 663,62				109 981,91		518 639,26
-	sprzedaż								
-	likwidacja								
-	darowizna, aport								
-	aktualizacja wartości								
-	inne	21 993,73	386 663,62				109 981,91		518 639,26
4	Wartość brutto stan na koniec okresu	5 452 180,61	44 301 251,38	134 656,70	32 206,76	63 877,65	35 875,14		50 020 048,24
5	Umorzenie - stan na początek okresu	443 707,82	32 677 347,37	64 059,24	32 206,76	60 199,20	119 017,54	-	33 396 537,93
6	Zwiększenie umorzenia z tytułu:	38 478,00	679 182,37	29 196,38		3 079,60	14 366,57	-	764 302,92
-	amortyzacja (umorzenie), w tym:	38 478,00	679 182,37	29 196,38		3 079,60	14 366,57	-	764 302,92
a	amortyzacja (umorzenie) stanowiąca koszty uzyskania			29 196,38		3 079,60	14 366,57	-	46 642,55
b	amortyzacja (umorzenie) nie stanowiąca kosztów uzyskania	38 478,00	679 182,37				-	-	717 660,37
-	aktualizacja wartości						-	-	
-	inne						-	-	
7	Zmniejszenie umorzenia z tytułu:		356 619,41				109 981,91	-	466 601,32
-	sprzedaż						-	-	
-	likwidacja						-	-	
-	darowizna, aport						-	-	
-	aktualizacja wartości						-	-	
-	inne		356 619,41				109 981,91	-	466 601,32
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	482 185,82	32 999 910,64	93 255,62	32 206,76	63 278,80	23 402,20	-	33 694 239,84
9	Wartość netto stan na koniec okresu	4 969 994,79	11 301 340,74	41 401,08		598,85	12 472,94		16 325 808,40

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

Spółdzielnia nie dokonywała w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.

2. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Nie występuje.

3. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi 2.565.194,51 zł (brutto).

4. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu i dzierżawy i innych umów.

Spółdzielnia nie posiada nieamortyzowanych środków trwałych.

5. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

Nie występuje.

6. Odpisy aktualizujące wartość należności

Lp	Rodzaj	Stan na początek roku obrotowego (zł)	Zwiększenia (zł)	Wykorzystanie (zł)	Rozwiązanie (zł)	Stan na koniec roku obrotowego (zł)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Odpis aktual. na należności z tytułu dostaw i usług	134 124,37	136 081,27		100 189,84	170 015,80

7. Dane o strukturze funduszy podstawowych i pozostałych Spółdzielni:

Fundusz	Stan na BO	Zmiany w ciągu roku		Stan na BZ
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	2	3	4	5
Udziałowy	0	276 381,13	0	276 381,13
Wkładów mieszkaniowych	380 690,66	108 354,13	433 366,44	55 678,35
Wkładów budowlanych	16 630 299,28	558 330,21	972 972,31	16 215 657,18
Razem fundusz podstawowy	17 010 989,94	943 065,47	1 406 338,75	16 547 716,66
Zasobowy	3 154 539,39	0	0	3 154 539,39
Razem fundusz zapasowy	3 154 539,39	0	0	3 154 539,39
Fundusz z aktualizacji wyceny	18 9052,05	0	0	189 052,05
Rezem fundusz z aktualizacji wyceny	189 052,05	0	0	189 052,05
OGÓŁEM FUNDUSZ	20 354 581,38	943 065,47	1 406 338,75	19 891 308,10

8. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zysk netto za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. wynosi 1 028 062,25 zł. Zarząd proponuje przeznaczyć na dofinansowanie eksploatacji oraz na fundusz remontowy.

9. Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego.

Spółdzielnia nie tworzy rezerwy na zobowiązania.

10. Podział zobowiązań wg. pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową w okresie spłaty do 1 roku.

Długoterminowe zobowiązania nie występują.

Lp	Zobowiązania wobec	Stan na początek roku obrotowego (zł)	Stan na koniec roku obrotowego (zł)
1	2	3	4
1. Jednostek powiązanych		0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
2. Pozostałych jednostek		3 807 046,70	3 587 522,99
a)	z tytułu dostaw i usług	1 606 940,50	2 072 705,05
b)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	138 676,56	240 880,50
c)	inne	2 061 429,64	1 279 937,44

11. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.

Spółdzielnia nie korzysta z zewnętrznych źródeł finansowania.

12. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na początek roku obrotowego (zł)	Stan na koniec roku obrotowego (zł)
1	2	3	4
1.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
a)	aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
b)	inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
2.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 531,94	57 715,88
a)	przychody należne	0,00	0,00
b)	opłacone z góry (za rok następny) koszty	0,00	17 354,76
c)	podatek VAT do rozliczenia w nast..okresie	0,00	0,00
d)	ubezpieczenia majątkowe	6 531,94	40361,12
L.p.	Bierne rozliczenia międzyokresowe	Stan na początek roku obrotowego (zł)	Stan na koniec roku obrotowego (zł)
1	2	3	4
1.	Przychody przyszłych okresów ze sprzedaży dot. roku ubiegłego	1 089 384,14	357 174,06

**Rozliczenia międzyokresowe – gospodarka zasobami mieszkaniowymi
w podziale na nieruchomości**

L.p.	Nieruchomość	Wynik roku 2023 (zł)
1	2	3
	B.O. 01.01.2023 r	1 089 384,14 zł
1.	Marysin 1	-72 974,67
2.	Marysin 2	-33 825,75
3.	Marysin 3	-10 491,77
4.	Potockich	-50 462,70
5.	Olszynka	-55 435,49
6.	Starego Doktora	-30150,78
7.	Kościuszkowców	-31 860,11
8.	Korkowa 135 D, E, F - garaże	-1 580,70
9.	Korkowa 137 D, E, F - garaże	435,74
10.	Korkowa 139A - garaże	-2 432,99
11.	Olszynka - garaże	-6 932,32
12.	Korkowa 153 A, B, C - garaże	-4 032,44
13.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	-196 345,31
14.	Przeniesienie przychodów dźwigów na fundusz konserwacyjno-remontowy dźwigów	-155 107,80
15.	Rozliczenia z lat ubiegłych	-81 012,99
	B.Z. na 31.12.2023r.	357 174,06

13. Informacje o składnikach aktywów i pasywów, których wartość jest wykazywana w więcej niż jednej pozycji bilansu.

Nie występują takie pozycje.

14. Wykaz zobowiązań warunkowych.

Nie występują zobowiązania warunkowe.

17. W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej.

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

Nie dotyczy

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia nie posiada środków na wyodrębnionych rachunkach VAT. Stan środków równa się 0.

USTĘP II OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży usług, towarów i materiałów. Przychody z działalności wyłącznie krajowej.

L.p.	Przychody netto ze sprzedaży	Stan na początek roku obrotowego (zł)	Stan na koniec roku obrotowego (zł)
1	2	3	4
1.	Usług, w tym:	12 808 968,09	15 393 110,84
a)	usługi działalności podstawowej	12 808 968,09	15 393 110,84
2.	Towarów i materiałów, w tym:	0,00	0,00
a)	sprzedaż towarów handlowych	0,00	0,00
b)	sprzedaż materiałów	0,00	0,00
	Razem	12 808 968,09	15 393 110,84

1. Dane o kosztach w układzie rodzajowym oraz kosztach wytworzenia produktów danej jednostki.

Nie dotyczy. Spółdzielnia sporządza RZiS w układzie porównawczym.

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W roku bieżącym Spółdzielnia nie dokonywała odpisu aktualizującego środków trwałych i WNiP z tytułu trwałej utraty wartości.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie występują.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie dotyczy.

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

Wyszczególnienie	2023 r. kwoty (zł)
Zysk (strata) brutto za dany rok	971 223,27
Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00
COVID 19 umorzenie składek ZUS	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	215 247,74
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00
Strata z lat ubiegłych	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania – zwiększenia z tyt. wpłat za media	0,00
Wynik podatkowy	1 186 471,01
Odliczenie od wyniku podatkowego – wynik na GZM (podatkowy)	91 976,81
Podstawa opodatkowania	1 278 447,82
Podatek dochodowy	242 905

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

Nie występuje

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

Nie występują

9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

Spółdzielnia w 2023 r. poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 5 060,37 zł. na zakup wartości niematerialnych i prawnych.

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

Nie dotyczy

11. Podatek odroczony

Spółdzielnia nie tworzy rezerw ani aktywów na podatek odroczony.

USTĘP IIa KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI BILANSU I RZIS

Nie było żadnych transakcji w walutach obcych.

USTĘP IIb OBJAŚNIENIE DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Nie występują instrumenty finansowe.

USTĘP III WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółdzielnia nie ma obowiązku opracowywania sprawozdania z przepływami pieniężnymi (badanie fakultatywne).

USTĘP IV OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH.

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

Spółdzielnia nie posiada umów zawartych, które nie zostały uwzględnione w bilansie

2 Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę n warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki p oraz:

- a) osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administ jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
 - b) osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposab osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób ł członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jedno jednostki z nią powiązanej, lub
 - c) jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znacząc wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osob której mowa w lit. a i b, lub
 - d) jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, ski do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w sto: tej jednostki
- wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje d poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem pi gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednc

W Spółdzielni nie występują jednostki powiązane.

3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

p.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku bieżącym	Przeciętne zatrudnienie w roku ubiegłym
		3	4
1.	Pracownicy umysłowi	11,33	13,22
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	7,00	6,16
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00	0,00
4.	Uczniowie	0,00	0,00
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0,00
Razem		18,33	19,38

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym wynosiło 18,33 osób w etatach.
Na dzień bilansowy jednostka zatrudniała 19 pracowników na podstawie umowy o pracę.

4. Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy

L.p.	Członkowie organów	Stan na 31.12.2023 r.	
		wynagrodzenia obciążające (zł)	
		planowane	wypłacone
1	2	3	4
1.	Zarząd	390 780,09	352 560,87
2.	Rada Nadzorcza	247 285,02	236 298,75
Razem		638 065,11	588 859,62

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie udzielono żadnych pożyczek ani żadnych świadczeń.

6. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

USTĘP V OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ

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

Nie dotyczy.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu zakończenia roku obrotowego, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Nie dotyczy.

3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

Spółdzielnia nie dokonała zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym 2023.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego z poprzedzającym sprawozdaniem za rok obrotowy.

Informacje liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność 2023 do roku 2022.

USTĘP VI OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUP KAPITAŁOWYCH

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;

Nie występują.

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie występują.

3. Wykaz spółek w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki.

Nie występują.

4. Informacja jednostki o nie sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5. Informacje o:

- a) nazwa i siedziba jednostki sporządzającej sprawozdanie finansowe na najszczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna
- b) nazwa i siedziba jednostki sporządzającej sprawozdanie finansowe na najniższym grupie kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, jednocześnie do grupy kapitałowej o której mowa w pkt.a

Nie dotyczy.

USTĘP VII INFORMACJE O POŁĄCZENIU SPÓŁEK

Nie dotyczy.

USTĘP VIII INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE POWYŻEJ, JEŻELI MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI.

Nie występuje.

