

**Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**„Kolejarz”**

**ul. Braci Gierymskich 1**

**76-200 Słupsk**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA ROK 2023**

**1. Bilans**

**2. Rachunek zysków i strat**

**3. Zestawienie zmian w kapitale własnym**

**4. Rachunek przepływów pieniężnych**

**5. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowaną  
a wynikiem finansowym**

**6. Informacja dodatkowa obejmująca:**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- dodatkowe informacje i objaśnienia

## Bilans (schemat pełny) sporządzony na dzień 31.12.2023

Jednostka obliczeniowa PLN

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Aktywa trwałe	82 489 299,76	85 128 683,38
I	Wartości niematerialne i prawne	708,85	3 004,61
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	708,85	3 004,61
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	82 483 040,91	85 120 128,77
1	Środki trwałe	82 469 698,06	85 106 785,92
A	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	19 255 443,15	19 332 283,28
B	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	63 066 764,31	65 628 351,56
C	urządzenia techniczne i maszyny	147 297,48	144 881,99
D	środki transportu	0,00	0,00
E	inne środki trwałe	193,12	1 269,09
2	Środki trwałe w budowie	13 342,85	13 342,85
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	5 550,00	5 550,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	5 550,00	5 550,00
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	5 550,00	5 550,00
1	– udziały lub akcje	5 550,00	5 550,00
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>26 531 949,70</b>	<b>26 860 376,99</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 466 497,14</b>	<b>3 211 102,68</b>
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	3 466 497,14	3 211 102,68
1:1	z tytułu opłat za użytkowanie lokali	999 019,00	857 301,82
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	913 221,98	1 031 344,24
1	– do 12 miesięcy	6 188,19	7 785,55
2	– powyżej 12 miesięcy	907 033,79	1 023 558,69
B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	191 074,53	21 225,93
C	inne	1 363 181,63	1 301 230,69
D	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>19 673 309,49</b>	<b>22 417 768,01</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 673 309,49	22 417 768,01
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

AKTYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>9 000 000,00</b>	<b>11 000 000,00</b>
1	– udziały lub akcje	0,00	0,00
2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	9 000 000,00	11 000 000,00
<b>C</b>	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>10 673 309,49</b>	<b>11 417 768,01</b>
1	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 149 035,13	357 633,24
2	– inne środki pieniężne	1 524 274,36	11 060 134,77
3	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 392 143,07</b>	<b>1 231 506,30</b>
:1	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 744 766,81	395 374,24
:2	saldo Wn funduszu remontowego_dotyczące nieruchomości	1 428 285,77	663 349,54
:3	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	219 090,49	172 782,52
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Razem AKTYWA</b>		<b>109 021 249,46</b>	<b>111 989 060,37</b>

<b>PASYWA</b>		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>91 162 178,83</b>	<b>93 329 348,45</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>109 297 148,49</b>	<b>111 339 488,37</b>
:1	Fundusz udziałowy	644 312,26	644 312,26
:2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	336 406,66	362 574,63
:3	Fundusz wkładów budowlanych	108 316 429,57	110 332 601,48
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>3 033 029,00</b>	<b>3 707 210,25</b>
1	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>-23 877 689,69</b>	<b>-23 955 788,32</b>
1	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2	– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 709 691,03</b>	<b>2 238 438,15</b>
<b>VII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>17 859 070,63</b>	<b>18 659 711,92</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	– długoterminowa	0,00	0,00
2	– krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	– długoterminowe	0,00	0,00
2	– krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
A	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E	inne	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>17 821 276,99</b>	<b>18 453 221,35</b>
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

PASYWA		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
B	inne	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B	inne	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	11 488 397,27	12 204 945,16
1:1	zobowiązania z tytułu mediów	1 005 374,84	1 095 660,63
1:2	zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie lokali	2 370 496,42	3 127 967,62
A	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 634 025,45	6 673 014,50
1	– do 12 miesięcy	5 087 405,55	5 022 636,82
2	– powyżej 12 miesięcy	1 546 619,90	1 650 377,68
E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	647 527,72	433 698,23
H	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
I	inne	830 972,84	874 604,18
4	Fundusze specjalne	6 332 879,72	6 248 276,19
:1	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	28 264,34	22 276,44
:2	Fundusz Remontowy	6 304 615,38	6 225 999,75
:3	Inne fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	37 793,64	206 490,57
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	37 793,64	206 490,57
1	– długoterminowe	0,00	0,00
2	– krótkoterminowe	7 244,78	7 842,56
3:1	- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	30 548,86	198 648,01
<b>Razem PASYWA</b>		<b>109 021 249,46</b>	<b>111 989 060,37</b>

Data i czas wykonania wydruku: 22.03.2024 14:11:59

Data sporządzenia wydruku : 2024-03-22

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO

mgr Agnieszka Sawicka

Z-CA PREZESA  
ds. Ekonomicznych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Sylwia Krupiczko-Kowalewska

Z-CA PREZESA  
ds. Technicznych

mgr inż. Waldemar Badziąg

PREZES

mgr inż. Tomasz Piłaska

## Rachunek Zysków i Strat - wariant porównawczy (schemat pełny) za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	62 421 414,63	51 312 303,53
J	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	58 018 344,48	47 972 477,98
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	3 709 621,90	2 827 296,02
:1	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
:2	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	3 755 929,87	2 813 846,40
:3	c) pozostała zmiana stanu produktów	-46 307,97	13 449,62
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	693 448,25	512 529,53
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	60 046 266,28	48 916 510,02
I	Amortyzacja	80 602,17	73 447,43
II	Zużycie materiałów i energii	30 483 793,72	23 313 445,12
III	Usługi obce	3 666 791,99	3 072 232,32
IV	Podatki i opłaty, w tym:	5 422 866,78	4 293 523,25
1	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	4 612 944,75	4 060 548,91
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	963 139,12	844 864,98
1	– emerytalne	432 717,86	382 953,55
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	14 816 127,75	13 258 448,01
:1	- odpis na fundusz remontowy	14 339 831,61	12 866 156,03
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	2 375 148,35	2 395 793,51
D	Pozostałe przychody operacyjne	164 716,98	164 879,78
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	27 000,00	18 200,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	137 716,98	146 679,78
E	Pozostałe koszty operacyjne	242 498,24	161 185,63
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	242 498,24	161 185,63
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	2 297 367,09	2 399 487,66
G	Przychody finansowe	1 034 815,37	325 216,95
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
A	Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Od jednostek pozostałych, w tym:</b>	0,00	0,00
1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	1 007 815,37	322 616,95
J	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	0,00	0,00
J	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Inne</b>	27 000,00	2 600,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	15 770,43	15 255,46
<b>I</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	0,00	0,00
J	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	0,00	0,00
J	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inne</b>	15 770,43	15 255,46
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G–H)</b>	3 316 412,03	2 709 449,15
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	606 721,00	471 011,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I–J–K)</b>	2 709 691,03	2 238 438,15

Data i czas wykonania wydruku: 22.03.2024 14:13:30

Data sporządzenia wydruku : 2024-03-22

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO

mgr Agnieszka Sawicka

Z-CA PREZESA  
ds. Ekonomicznych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Sylwia Krupiczko-Kowalewska

Z-CA PREZESA  
ds. Technicznych

mgr inż. Waldemar Badziąg

PREZES

mgr inż. Tomasz Płaska



## Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	93 329 348,45	100 070 530,07
1	– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2	– korekty błędów	0,00	0,00
IA	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	93 329 348,45	100 070 530,07
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	111 339 488,37	113 347 405,28
1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 042 339,88	-2 007 916,91
A	zwiększenie (z tytułu)	346 903,04	565 064,12
1:1	wpłat udziałów członków	0,00	0,00
1:2	wpłat zaliczek na wkłady	0,00	0,00
1:3	wpłat wkładów mieszkaniowych	10 025,40	0,00
1:4	waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych (przeszacowanie zasobami)	164 877,64	245 638,50
1:5	wpłat wkładów budowlanych i lokatorskich	172 000,00	259 600,00
1:6	rozliczenie na przeniesienie własności lokali-wyksięgowanie umorzenia	0,00	13 734,07
1:7	inne zwiększenia	0,00	46 091,55
1	– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	2 389 242,92	2 572 981,03
1:1	wypłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
1:2	przeznaczenie wkładów zaliczkowych na wkłady mieszkaniowe i budowlane	0,00	0,00
1:3	rozliczenie wkładów w związku z przeniesieniem własności lokali	649 711,22	727 882,65
1:4	zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	171 300,00	268 361,50
1:5	ustalenie wolnych funduszy środków obrotowych	0,00	2 600,00
1:6	umorzenie zasobów mieszkaniowych i pozostałych środków trwałych	1 568 231,70	1 574 136,88
1:7	spłata kredytów bankowych	0,00	0,00
1:8	waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	0,00	0,00
1:9	rozliczenie funduszu w związku z przeniesieniem własności lokali, dodatkowe umorzenie	0,00	0,00
1:10	inne zmniejszenia	0,00	0,00
1	– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	109 297 148,49	111 339 488,37
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	23 300 827,22	23 372 485,81
1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-66 102,37	-71 658,59
A	zwiększenie (z tytułu)	4,88	78,41
1:1	-wpisowe	0,00	0,00
1:2	-wolne środki obrotowe	0,00	0,00
1:3	-zwrot przez członków środków Spółdzielni zaangażowanych w spłatę kredytu i umorzenia banku	4,88	5,64

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
1:4	-objęcie ewidencją prawa wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00
1:5	-inne zwiększenia funduszu zasobowego	0,00	72,77
1	– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
2	– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
3	– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	66 107,25	71 737,00
1:1	-zwrot kredytów bankowych umorzonych przy rozliczeniu zadań inwestycyjnych w związku z przekształceniem praw lokatorskich	10 025,40	0,00
1:2	-wykorzystanie wolnych środków obrotowych	0,00	0,00
1:3	-inne zmniejszenia funduszu zasobowego	56 081,85	71 737,00
1	– pokrycia straty	0,00	0,00
2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	23 234 724,85	23 300 827,22
3:1	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu pomniejszony o umorzenie środków trwałych	3 033 029,00	3 707 210,25
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-23 955 788,32	-23 944 074,72
1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	78 098,63	-11 713,60
A	zwiększenie (z tytułu)	242 976,27	233 924,90
:1	z tytułu waloryzacji	0,00	0,00
:2	pozostałe	242 976,27	233 924,90
B	zmniejszenie (z tytułu)	164 877,64	245 638,50
1:1	zmniejszenie (z tytułu przeniesienia w odrębną własność)	164 877,64	245 638,50
1	– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-23 877 689,69	-23 955 788,32
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 238 438,15	6 256 296,13
1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
1	– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2	– korekty błędów	0,00	0,00
2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 238 438,15	6 256 296,13
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1	– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	2 238 438,15	6 256 296,13
:1	-zmniejszenie (z tytułu) zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia przeznaczone na eksploatację, działalność społeczną, oświatową i kulturalną	2 238 438,15	6 256 296,13
3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
1	– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2	– korekty błędów	0,00	0,00
5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1	– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6	<b>Wynik netto</b>	<b>2 709 691,03</b>	<b>2 238 438,15</b>
A	zysk netto	2 709 691,03	2 238 438,15
B	strata netto	0,00	0,00
C	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	91 162 178,83	93 329 348,45
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	91 162 178,83	93 329 348,45

Data i czas wykonania wydruku: 22.03.2024 14:14:01  
Data sporządzenia wydruku : 2024-03-22

Z-C A GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO

mgr Agnieszka Sawicka

Z-C A PREZESA  
ds. Ekonomicznych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Sylwia Krupiczko-Kowalewska

Z-C A PREZESA  
ds. Technicznych

mgr inż. Waldemar Badziąg

PREZES

mgr inż. Tomasz Piłska

## Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023


Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zysk (strata) netto	2 709 691,03	2 238 438,15
II	Korekty razem	-6 466 036,80	-890 792,13
1	Amortyzacja	80 602,17	73 447,43
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 007 815,37	-322 616,95
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-27 000,00	-2 600,00
5	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7	Zmiana stanu należności	-255 394,46	13 014,02
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-631 944,36	2 472 986,34
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 567 771,85	-3 095 122,78
10	Inne korekty	-56 712,93	-29 900,19
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-3 756 345,77	1 347 646,02
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Wpływy	1 034 815,37	325 216,95
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	1 034 815,37	325 216,95
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach	1 034 815,37	325 216,95
1	– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2	– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3	– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
4	– odsetki	1 007 815,37	322 616,95
5	– inne wpływy z aktywów finansowych	27 000,00	2 600,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	22 933,00	30 344,09
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	22 933,00	30 344,09
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1	– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2	– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	1 011 882,37	294 872,86
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I	Wpływy	4,88	5,64
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	4,88	5,64
2	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II	Wydatki	0,00	0,00
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8	Odsetki	0,00	0,00
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	4,88	5,64
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-2 744 458,52	1 642 524,52
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-2 744 458,52	1 642 524,52
1	– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	22 417 768,01	20 775 243,49
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	19 673 309,49	22 417 768,01
1	– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Data i czas wykonania wydruku: 22.03.2024 14:14:30  
Data sporządzenia wydruku : 2024-03-22

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO  
  
mgr Agnieszka Sawicka

Z-CA PREZESA  
ds. Ekonomicznych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Sylwia Krupiczko-Kowalewska

Z-CA PREZESA  
ds. Technicznych  
  
mgr inż. Waldemar Badziąg

PREZES  
  
mgr inż. Tomasz Płaska

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania a wynikiem finansowym (RR schemat pełny) za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023

Jednostka obliczeniowa PLN

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
1	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-439 517,84	0,00
2	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
:1	odszkodowania za szkody w środku trwałym	0,00	0,00
3	C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	55 257,97	0,00
:1	nienotyfikowane odsetki od lokat bankowych naliczonych za 2023 r.	0,00	0,00
:2	należne dofinansowanie z PFRON za XII.2023., wpłynęło w I.2024 r.	2 700,00	0,00
:4	rozwiązane odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup	47 295,86	0,00
:3	odszkodowanie za szkody w środku trwałym_otrzymane w 2024 r.	5 262,11	0,00
4	D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	2 300 016,46	0,00
:2	odszkodowania ujęte na funduszu remontowym lokali mieszkalnych	211 092,91	0,00
:3	odszkodowania za szkody w środku trwałym dot. roku 2022, otrzymane w 2023 r.	2,71	0,00
:4	doksięgowanie nadwyżki z rozl. sez. grzewczego 2022/2023	752 620,98	0,00
:5	nadwyżka zaliczek VIII-XII 2023 za zużycie energii ciepłej	875 817,50	0,00
:6	nadwyżka zaliczek nad kosztami c.w.i z.w. za 2023 r.	458 709,05	0,00
:7	należne dofinansowanie z PFRON za XII 2022, otrzymane w 2023 r.	1 200,00	0,00
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	573,31	0,00
5	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	58 634,12	0,00
:1	składki ubezpieczenia OC Zarządu	4 377,08	0,00
:2	wydatki na składkę dla Krajowej Rady Spółdzielczej	0,00	0,00
:3	odpisy na fundusz remontowy od najmu dachów pod trafostację	5 293,20	0,00
:4	koszty usuwania szkód (odszkodowania)	5 574,77	0,00
:5	odpisane należności przedawnione	38 789,40	0,00
ZOSTA	Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	4 599,67	0,00
6	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku w tym:	115 224,01	0,00
:1	założenie i zwiększenie odpisów aktualizujących, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona OW lokale mieszkalne	110 760,97	0,00
:2	umowy cywilnoprawne wraz z składkami ZUS płatnika za m-c XII 2023 r., wypłacone w I 2024 r.	438,50	0,00
:3	wynagrodzenia RN oraz składki ZUS płatnika od RN za m-c XII 2023 r. zapłacone w I 2024 r.	4 024,54	0,00
7	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	13 865,69	0,00
:1	wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych RN, ujętych w roku 2022, wypłaconych w I 2023 r.	3 228,24	0,00
:2	wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych ujętych w roku 2022, wypłaconych w I 2023 r.	10 637,45	0,00

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
8	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
9	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-1 228 036,19	0,00
:1	strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	-1 233 610,96	0,00
:3	odszkodowania za szkody w środku trwałym	5 574,77	0,00
10	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	3 193 269,28	0,00
11	K. Podatek dochodowy	606 721,00	0,00

Data i czas wykonania wydruku: 22.03.2024 14:20:14

Data sporządzenia wydruku : 2024-03-22

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO

mgr Agnieszka Sawicka

Z-CA PREZESA  
ds. Ekonomicznych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Sylwia Krupiczko-Kowalewska

Z-CA PREZESA  
ds. Technicznych

mgr inż. Waldemar Badziąg

PREZES

mgr inż. Tomasz Piłska

000485569

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„KOLEJARZ”

76-200 Słupsk, ul. Braci Gierymskich 1

tel. 59 8433 288

NIP 839-000-94-08

## Nagłówek sprawozdania finansowego

Nazwa	Wartość
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2024-03-22


## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego


Nazwa	Wartość
Dane identyfikujące jednostkę	
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania	
Nazwa Firmy	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KOLEJARZ"
Siedziba	
Województwo	POMORSKIE
Powiat	SŁUPSK
Gmina	SŁUPSK
Miejscowość	SŁUPSK
Adres	
Adres	
Kraj	PL
Województwo	POMORSKIE
Powiat	SŁUPSK
Gmina	SŁUPSK
Nazwa ulicy	BRACI GIERYMSKICH
Numer budynku	1
Nazwa miejscowości	SŁUPSK
Kod pocztowy	76-200
Nazwa urzędu pocztowego	SŁUPSK
Podstawowy przedmiot działalności jednostki	
Kod P K D	6820Z
Identyfikator podatkowy NIP	8390009408
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000005994
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data Od	2023-01-01
Data Do	2023-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, false- sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	NIE
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości	TAK
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	TAK
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	nie dotyczy
Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek: true - sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek: false -sprawozdanie sporządzone przez połączeniem	NIE
Wskazanie zastosowanej metody rozliczania połączenia (nabycia, łączenia udziałów)	nie dotyczy



Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru w tym:	
metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)	składniki majątkowe powyżej 10.000,00 zł są uznawane za środki trwałe- obejmowane są ewidencją bilansową środków trwałych i podlegają amortyzacji na zasadach ogólnych. Środki trwałe o niskiej wartości od 300,00 zł do 10.000,00 zł są uznawane za środki trwałe, obejmowane ewidencją bilansową środków trwałych z jednoczesnym dokonywaniem od nich jednorazowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar kosztów amortyzacji. Spółdzielnia nie tworzy rezerw związanych z kosztami pracowniczymi z tytułu zaległych urlopow wypoczynkowych lub przewidywanych wpłat na odprawy emerytalno-rentowe w latach następnych. Są to koszty nieznaczące i periodycznie występują co roku, stanowią poniżej 1% sumy bilansowej. Spółdzielnia również nie nalicza odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych, ponieważ kwota jest nieznacząca, poniżej ustalonego progu istotności
ustalenie wyniku finansowego	wynik finansowy za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jego rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Wyniki działalności obejmują: przychody i koszty operacyjne, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe
ustalenia sposobu sporządzania sprawozdania finansowego	sprawozdanie finansowe obejmuje: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat _wariant porównawczy, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych _metoda pośrednia, informacja dodatkowa, sprawozdanie z działalności Spółdzielni, uchwały o: zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i podziale zysku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania a wynikiem finansowym. Zgodnie z art.64 Ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia obowiązkowo objęta jest badaniem rocznym sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta
pozostałe - informacja uszczegóławiająca	zasada istotności- określa zdarzenia istotne do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku działalności Spółdzielni jako zdarzenie wątpliwe bądź nie zaliczone do aktywów w bilansie, gdy stosunek kwoty zdarzenia do wartości sumy aktywów wynosi ponad 1% lub nie zaliczenie zdarzenia do wyniku finansowego w rachunku zysków i strat, gdy stosunek tego zdarzenia do kwoty przychodów ogółem wynosi ponad 2%. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące od zadłużenia powyżej 2.000,00 zł z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dla mieszkań o statusie odrębnej własności

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO  
  
mgr Agnieszka Sawicka

Z-CA PREZESA  
ds. Ekonomicznych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Sylwia Krupiczko-Kowalewska

Z-CA PREZESA  
ds. Technicznych  
  
mgr inż. Waldemar Badziąg

PREZES  
  
mgr inż. Tomasz Piłaska

**I. Informacje i objaśnienia do bilansu.**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

**Tabele ruchu środków trwałych stanowi załącznik nr 1**

**Zmiany w amortyzacji środków trwałych stanowi załącznik nr 2**

**Tabele ruchu wartości niematerialnych i prawnych stanowi załącznik nr 3**

**Zmiany w amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych stanowi załącznik nr 4**

**Spółdzielnia posiada długoterminowe aktywa finansowe:**

- „Inwestprojekt” Słupsk 5.500,00 zł
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych 50,00 zł

2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

**Pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.**

3. Kwotę 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;

**Pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.**

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Grunty własne

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	298.183,89 *	-	1.279,01	296.904,88 *
Wartość	18.463.803,41	-	55.214,95	18.408.588,46

\*w tym grunt BIERKOWO 49.027 m<sup>2</sup>

Grunty w wieczystym użytkowaniu

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	75.995,00	-	47,36	75.947,64
Wartość	868.479,87	-	21.625,18	846.854,69

5. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

**W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.**

6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;

**W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.**

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	-	-	-	-	-
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	352.667,17	114.063,62	58.476,73		408.254,06
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych	366.261,53	5.097,12	0,00		371.358,65
Stanowiące równowartość kwot podwyższających roszczenie dla ; - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	-	-	-	-	-
Przeterminowane lub nie przeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności - dla lokali mieszkalnych - dla lokali użytkowych	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	1.103,16	-	-	1.103,16
Ogółem wartość wykazana w bilansie	718.928,70	120.263,90	58.476,73		780.715,87

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

**W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.**

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;

**Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 31.12.2023 r. stanowi integralną część sprawozdania finansowego za rok 2023.**

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

Wyszczególnienie	Kwota
<b>1. Wynik finansowy netto</b>	<b>2.709.691,03</b>
<b>2. Proponowany podział:</b>	
<i>a) dofinansowanie eksploatacji</i>	<b>2.713.569,33</b>
<i>b) niedobór na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej pokryty zostanie do kwoty 2.665,14 zł z dodatniego wyniku tej działalności lat ubiegłych a pozostały niedobór w kwocie 1.213,16 zł z przyszłych przychodów tej działalności</i>	<b>-3.878,30</b>
<b>3. Wynik finansowy niepodzielony</b>	<b>-</b>

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

**W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.**

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umowa, okresie spłaty:
- a) do 1 roku,
  - b) powyżej 1 roku do 3 lat,
  - c) powyżej 3 do 5 lat,
  - d) powyżej 5 lat;

### STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ

Zobowiązania	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	stan na									
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
<b>1. Wobec jednostek powiązanych:</b>										
a) z tytułu dostaw i usług										
b) inne										
<b>2. Wobec pozostałych jednostek:</b>										
a) pożyczki							0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c) inne zobowiązania finansowe										
d) z tytułu dostaw i usług dotyczy; - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych - inne										
e) zaliczki otrzymane na dostawy										
f) zobowiązania wekslowe										
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń										
h) z tytułu wynagrodzeń										
i) inne										
<b>RAZEM</b>							<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

13. Łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

**Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.**

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
<b>1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>1.231.506,30</b>	<b>3.392.143,07</b>
<b>Koszty uruchomienia nowej działalności</b>	-	-
<b>Opłacone przez spółdzielnię (z góry za przyszłe lata) czynsze z tytułu wynajmowania pomieszczeń przeznaczonych na cele statutowej działalności spółdzielni</b>	-	-
<b>Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji</b>	<b>14.192,48</b>	<b>29.722,05</b>
<b>Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przeszłe okresy sprawozdawcze</b>	<b>152.542,90</b>	<b>182.735,62</b>
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>		
- czynne- nienotyfikowane odsetki od lokat bankowych	0,00	0,00
- czynne – dywidenda rozliczona w czasie	0,00	0,00
- rozliczenie z tyt. wynik na GZM - nadwyżka kosztów nad przychodami, suma sald poszczególnych nieruchomości ,	395.374,24	1.744.766,81
- salda Wn funduszu remontowego, nieruchomości, w prezentacji bilansu jeżeli saldo FR danej nieruchomości jest ze znakiem minus	663.349,54	1.428.285,77
- koszty za zajęcie pasa drogowego	6.047,14	6.063,71
- koszty pobytu podróży służbowej		569,11
<b>2. Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.</b>	<b>206.490,57</b>	<b>37.793,64</b>
<b>3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b>206.490,57</b>	<b>37.793,64</b>
- ujemna wartość firmy	-	-
- równowartość dotacji na budowę środków trwałych i prace rozwojowe	-	-
- równowartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych		
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	7.842,56	7.244,78
- suma sald z tyt. rozliczenie GZM dla poszczególnych nieruchomości nadwyżka przychodów nad kosztami poszczególnych sald nieruchomości	166.157,64	27.883,72
- dodatni wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	32.490,37	2.665,14

**15.** W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

**16.** Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

**Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie występowały.**

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 funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Fundusz		
	zasobowy	z aktualizacji wyceny	Rezerwy W spółdzielniach nie występuje
<b>1. Stan funduszu na początek okresu</b>	23.300.827,22	-23.955.788,32	-
a) zwiększenia:	4,88	242.976,27	-
- z zysku (ustawowo)			-
- z zysku (ponad wymagane ustawowo)			-
- dopłaty	4,88		-
- inne		242.976,27	-
b) zmniejszenia:	66.107,25	164.877,64	-
- pokrycie straty			-
- dywidendy			-
- inne	66.107,25	164.877,64	-
<b>2. Stan funduszu na koniec okresu</b>	23.234.724,85	-23.877.689,69	-
<b>3. Stan funduszu zasobowego na koniec okresu, pomniejszony o umorzenia środków trwałych</b>	3.033.029,00	-	-

WYSZCZEGÓLNIENIE	Fundusz		
	udziałowy	fundusz wkładów mieszkaniowych	fundusz wkładów budowlanych
<b>1. Stan funduszu na początek okresu</b>	644.312,26	362.574,63	110.332.601,48
a) zwiększenia:	0,00	174.903,04	172.000,00
- .....			
- wpłata		10.025,40	172.000,00
- .....			
- inne		164.877,64	
b) zmniejszenia:	0,00	201.071,01	2.188.171,91
- wypłata			
- wyodrębnienie praw do lokali		18.984,62	630.026,60
- inne – umorzenia budynków i pozostałe		182.086,39	1.558.145,31
<b>2. Stan funduszu na koniec okresu</b>	644.312,26	336.406,66	108.316.429,57

**17a).** Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art.28m ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek.

***Nie dotyczy Spółdzielni.***

**18.** Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896),

*Środki pieniężne na rachunek VAT na 31.12.2023 r.*

L.p.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1.	PKO BP SA Oddział 1 w Słupsku	97 1020 4649 0000 7002 0219 5261	553,51 zł

b) art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639)

***W Spółdzielni na 31.12.2023 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.***

**19.** Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

***Nie dotyczy Spółdzielni.***

## **II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.**

**1)** Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;



Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
Wyrobów, w tym: - .....	-	-
Usług, w tym: - eksploatacja lokali mieszkalnych - eksploatacja garaże - eksploatacja lokali użytkowych - najem lokali użytkowych - pożytki w nieruchomościach - gaz zbiorczy lokali mieszkalnych - gospodarka cieplna l.mieszkalne - gospodarka cieplna l.użytkowe - działalność społ.oświat.kultur. - pozostałe	27.778.898,03 161.125,10 59.088,25 3.454.008,58 622.459,65 661.098,22 24.250.740,22 589.643,31 408.527,96 32.755,16	25.659.104,99 141.080,00 54.652,04 3.226.809,18 626.359,77 675.996,52 16.749.810,56 449.209,61 346.829,90 42.625,41
Towarów, w tym: - grunty - .....	-	-
Materiałów	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>58.018.344,48</b>	<b>47.972.477,98</b>

2) W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;

***W spółdzielni sporządzany jest rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.***

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

***W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środki trwałe.***

4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

***W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.***

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

**W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.**

- 6) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

<b>Strata brutto:</b>	<b>- 439.517,84 zł</b>
<b>Zwiększenie podstawy:</b>	<b>+ 2.404.750,93 zł</b>
<b>Zmniejszenie podstawy:</b>	<b>- 1.228.036,19 zł</b>
<b>w tym:</b>	
<b>strata na GZM</b>	<b>- 1.228.036,19 zł</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>3.193.269,28 zł</b>

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

**W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.**

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

**W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.**

- 9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

**W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.**

- 10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

**W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.**

- 11) 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.

***W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.***

- 12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. z 2020 poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

***W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.***

### **III. Kursy przyjęte do wyceny**

1. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych kursy przyjęte do ich wyceny.

***W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.***

### **IV. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

#### ***Środki pieniężne:***

<b><i>- w kasie:</i></b>	<b><i>1.285,92 zł</i></b>
<b><i>- na rachunkach lokat bankowych:</i></b>	<b><i>10.524.274,36 zł</i></b>
<b><i>- na pozostałych rachunkach bankowych:</i></b>	<b><i>9.147.749,21 zł</i></b>

***Spółdzielnia sporządziła Rachunek Przepływów Pieniężnych za rok 2023 metodą pośrednią.***

## V. Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

### Informacje o:

- 1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;
- 2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiazanymi, przez które rozumie się podmioty powiazane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiazanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

***W okresie sprawozdawczym w spółdzielni powyższe zdarzenie nie wystąpiło.***

- 3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku
Pracownicy umysłowi	46,44
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2,00
Uczniowie	-
OGÓŁEM	48,44

- 4) 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 oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

***Nie dotyczy Spółdzielni.***

- 5) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty,

### **Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.**

- 6) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

### **Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.**

- 7) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
  - a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
  - b) inne usługi poświadczające,
  - c) usługi doradztwa podatkowego,
  - d) pozostałe usługi.

*Kwota wynagrodzenia biegłego rewidenta wynosi 10.500,00 zł netto plus należny VAT.*

## **VI. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

- 1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

***Nie dotyczy.***

- 2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

***Nie dotyczy.***

- 3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

***Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.***

- 4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

**Sprawozdanie zawiera dane porównywalne do sprawozdania za rok ubiegły.**

## **VII. Objaśnienia powiązań 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;
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi;
- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których spółdzielnia posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;
- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
  - a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
  - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
  - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
    - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
    - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
    - wartość aktywów,
    - przeciętne roczne zatrudnienie,
  - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;
- 5) informacje o:
  - a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w

- której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;
- 6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

***Cały punkt 7 nie dotyczy spółdzielni.***

### **VIII. Informacja dotycząca połączenia spółek**

1. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:
  - 1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
    - a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
    - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
    - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;
  - 2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
    - a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
    - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
    - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

***Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni.***

### **IX. Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.

***Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność Spółdzielni.***

**X. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.**

**W dniu 28.09.2023 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie UMOWĘ INWESTYCYJNĄ NA ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI BUDYNKÓW (FUNDUSZ DOSTĘPNOŚCI) NR PD23-02356. Środki finansowe z udzielonej pożyczki uruchomione zostaną w roku 2024 na pokrycie kosztów wykonania prac budowlanych w budynkach przy ul. Szczecińskiej 64 i 69. Spłata zobowiązania wraz z należnymi odsetkami finansowana będzie z funduszu remontowego w ramach danej nieruchomości.**

**Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.**

**Wyniki na GZM - Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości przedstawia załącznik nr 5**

**Wyniki na Funduszu Remontowym poszczególnych nieruchomości przedstawia załącznik nr 6.**

**Podstawowe wskaźniki ekonomiczne kształtują się następująco:**

**- wskaźnik płynności finansowej I i II stopnia: 1,49**

**Zdarzenie nie wpływa na zagrożenie utraty płynności finansowej.**

**- wskaźnik płynności finansowej III stopnia: 1,10**

**- wskaźnik zadłużenia ogółem w spółdzielni: 2,99 w tym:**

**- dla lokali mieszkalnych 2,51**

**- dla lokali użytkowych 7,22**

Data sporządzenia: 22 marca 2024 r.

Sporządził:

Z-CA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO

mgr Agnieszka Sawicka

Zatwierdził:

**PREZES**

mgr inż. Tomasz Płaska

1. ....

Z-CA PREZESA  
ds. Technicznych

2. mgr inż. Waldemar Badziąg

Z-CA PREZESA  
ds. Ekonomicznych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

3. ....

mgr Sylwia Krupiczko-Kowalewska



<b>Tabela ruchu środków trwałych 2023</b>							
Nazwa grupy	stan na BO na 01.01.2023	aktualizacja	Wartość nabycia / koszt wytworzenia				stan na BZ na 31.12.2023
			przychody	przemieszczenia ( plus, minus )	rozchody		
1	2	3	4	5	6	7	
GRUNTY	19 847 104,20		0,00		56 520,94	19 790 583,26	
BUDYNKI I BUDOWLE	148 970 729,93		0,00		587 562,66	148 383 167,27	
MASZYNY I URZADZENIA	264 698,65		22 933,00			287 631,65	
ŚRODKI TRANSPORTU	0,00		0,00			0,00	
INNE ŚRODKI TRWAŁE	42 980,19		0,00			42 980,19	
<b>RAZEM</b>	<b>169 125 512,97</b>	<b>0,00</b>	<b>22 933,00</b>	<b>0,00</b>	<b>644 083,60</b>	<b>168 504 362,37</b>	

## Zmiany w amortyzacji środków trwałych 2023

Nazwa grupy	Umorzenie / amortyzacja										Wartość netto	
	stan na BO na 01.01.2023	aktualizacja	amortyzacja za rok	przemieszczenia (plus, minus)	inne zwiększenia	zmniejszenia	stan na EZ na 31.12.2023	stan na BO na 01.01.2023 r	stan na EZ na 31.12.2023 r			
	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
GRUNTY	514 820,92		20 746,25			427,06	535 140,11	19 332 283,28	19 255 443,15			
BUDYNKI I BUDOWLE	83 342 378,37		2 286 878,19			312 853,60	85 316 402,96	65 628 351,56	63 066 764,31			
MASZYNY I URZĄDZENIA	119 816,66		20 517,51				140 334,17	144 881,99	147 297,48			
ŚRODKI TRANSPORTU	0,00		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00			
INNE ŚRODKI TRWAŁE	41 711,10		1 075,97				42 787,07	1 269,09	193,12			
<b>RAZEM</b>	<b>84 018 727,05</b>		<b>2 329 217,92</b>			<b>313 280,66</b>	<b>86 034 664,31</b>	<b>85 106 785,92</b>	<b>82 469 698,06</b>			

<b>Tabela ruchu środków niematerialnych i prawnych 2023</b>							
Nazwa grupy	stan na BO na 01.01.2023	aktualizacja	Wartość nabycia / koszt wytworzenia			rozchody	stan na BZ na 31.12.2023
			przychody	przemieszczenia ( plus, minus )	6		
1	2	3	4	5	6	7	
Wartości niematerialne i prawne	75 664,49		0,00			0,00	75 664,49
<b>RAZEM</b>	<b>75 664,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 664,49</b>

<b>Zmiany w amortyzacji środków niematerialnych i prawnych 2023</b>											
Nazwa grupy	stan na B0 na 01.01.2023	Umorzenie / amortyzacja								Wartość netto	
		aktualizacja	amortyzacja za rok	przemieszczenia (plus, minus )	inne zwiększenia	zmniejszenia	stan na EZ na 31.12.2023	stan na B0 na 01.01.2023 r	stan na EZ na 31.12.2023 r		
										9	10
Wartości niematerialne i prawne	72 659,88		0,00		2 295,76	0,00	74 955,64	3 004,61	708,85		
<b>RAZEM</b>	<b>72 659,88</b>		<b>0,00</b>		<b>2 295,76</b>	<b>0,00</b>	<b>74 955,64</b>	<b>3 004,61</b>	<b>708,85</b>		

## WYNIK na GZM na dzień 31.12.2023 r.

numer nieruchomości	Wynik	numer nieruchomości	Wynik
101	-7 725,71	169	-4 438,68
102	-492,97	178	-7 103,16
103	-2 651,50	179	-7 104,45
104	-5 993,83	180	-5 711,02
105	-1 742,24	134	-214 156,75
106	-2 042,47	135	-43 526,78
111	-26 765,56	136	-9 998,53
121	-174 487,47	137	-78 332,62
122	-240 730,51	138	-27 070,42
124	-36 150,71	139	-60 983,31
125	-21 093,21	144	-23 117,03
126	-18 500,31	145	-15 765,22
127	-16 883,65	162	181,12
128	-21 294,13	163	381,91
129	-20 918,84	165	143,83
130	-5 540,12	201	74,93
132	-391 866,67	221	486,04
170	-13 473,54	223	1 081,75
171	-13 930,18	231	70,98
172	-18 374,57	232	80,15
173	-16 145,10	233	-52,53
174	-9 859,02	234	462,46
175	-23 949,09	235	3 067,37
176	-18 811,31	237	1 491,97
177	-19 426,90	242	5 108,33
152	-14 284,37	244	2 242,03
153	231,19	246	994,50
154	-20 058,22	311	-1 033,14
155	-9 209,73	321	2 588,53
156	-10 834,48	331	1 799,68
157	-11 887,02	332	-3 088,94
158	-11 893,54	333	7 396,95
167	-15 116,29	334	-2 628,11
168	-18 522,86		
		Działalność Społeczna, Oświatowa i Kulturalna	2 665,14
		<b>OGÓŁEM</b>	<b>-1 714 217,95</b>

WYNIK na funduszu remontowym na dzień 31.12.2023 r.				
numer nieruchomości	Wynik		numer nieruchomości	Wynik
101	207 499,76		177	21 730,94
102	-39 882,70		152	85 979,85
103	32 678,32		153	32 368,50
104	89 874,54		154	91 964,11
105	233 800,47		155	36 660,74
106	64 247,59		156	144 350,77
111	-229 252,84		157	-33 980,92
121	571 217,78		158	-109 021,69
122	1 162 958,13		167	72 500,55
124	82 712,87		168	69 335,13
125	23 559,14		169	23 176,78
126	133 663,88		178	-331 521,01
127	-22 109,17		179	-67 417,93
128	-165 439,44		180	-395 535,91
129	50 957,66		134	734 659,85
130	431 096,65		135	165 093,16
132	153 806,89		136	164 300,41
170	56 353,61		137	66 241,39
171	-34 124,16		138	201 236,87
172	63 500,10		139	232 972,77
173	127 791,21		144	191 136,84
174	155 151,59		145	136 891,30
175	24 624,69		163	0,00
176	168 520,54		<b>OGÓLEM</b>	4 876 329,61