

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2023r.**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Obsługa nieruchomości

3. Organ rejestrowy

*Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział
Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.*

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

6832 Z

5. Numer identyfikacji podatkowej

712-01-63-671

6. Czas trwania spółdzielni

nieograniczony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

11. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia spółdzielni prawo wyboru.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowiących nabyte prawa dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów.

Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową według zasad i stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia albo według ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku obrotowego

odpisem aktualizującym, zgodnie z art. 35 b Ustawy o rachunkowości w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów wycenia się według wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych stosownie do upływu czasu z zachowaniem ostrożności .

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Bilans
- Rachunek zysków i strat

18.03.2024

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sobienia
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU

Joanna Gwczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671. Regon 001216179

B I L A N S

sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
	2	1	0	1	1
A. Aktywa trwałe	34 130 360,51	35 951 614,97	A. Kapitał (fundusz) własny	30 803 182,79	32 055 013,19
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	27 717 384,94	29 006 445,39
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	232 021,90	234 121,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 524 519,93	1 660 800,73
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3. Fundusz wkładów budowlanych	25 394 077,84	26 534 055,96
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	566 765,27	577 466,80
II. Rzeczowe aktywa trwałe	34 097 861,29	35 924 852,07			
1. Środki trwałe	33 929 642,47	35 756 633,25	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 977 069,00	3 008 096,71
a) grunty	3 798 703,66	3 885 172,22	- fundusz zasobowy	2 977 069,00	3 008 096,71
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	122 543,98	125 061,98	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 867 462,17	31 609 494,69	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	263 476,64	261 966,34			
d) środki transportu			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
e) inne środki trwałe			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
III. Należności długoterminowe	25 569,22	19 832,90	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
1. Od jednostek powiązanych			- na udziały (akcje) własne		
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
3. Od pozostałych jednostek	25 569,22	19 832,90	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
IV. Inwestycje długoterminowe	6 930,00	6 930,00	VI. Zysk (strata) netto	108 728,85	40 471,09
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 930,00	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 681 101,62	9 282 878,35
a) w jednostkach powiązanych	-	-	I. Rezerwy na zobowiązania	267 182,00	64 800,00
- udziały lub akcje			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- inne papiery wartościowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	267 182,00	64 800,00
- udzielone pożyczki			- długoterminowa	215 307,00	52 650,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowa	51 875,00	12 150,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	3. Pozostałe rezerwy	-	-
- udziały lub akcje			- długoterminowe	-	-
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowe	-	-
- udzielone pożyczki			II. Zobowiązania długoterminowe	5 444 228,62	5 402 626,13
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 930,00	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje	6 930,00	6 930,00	3. Wobec pozostałych jednostek	5 444 228,62	5 402 626,13
- inne papiery wartościowe			a) kredyty i pożyczki	5 444 228,62	5 402 626,13
- udzielone pożyczki			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne inwestycje długoterminowe			d) zobowiązania wekslowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	e) inne		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 504 683,77	3 213 441,58
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
B. Aktywa obrotowe	7 353 923,90	5 352 511,53	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
I. Zapasy	-	-	- do 12 miesięcy		
1. Materiały			- powyżej 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			b) inne		
3. Produkty gotowe			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
4. Towary			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			- do 12 miesięcy		
II. Należności krótkoterminowe	742 353,20	613 639,68	- powyżej 12 miesięcy		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	b) inne		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	3. Wobec pozostałych jednostek	2 162 661,70	1 495 944,05
- do 12 miesięcy			a) kredyty i pożyczki		
- powyżej 12 miesięcy			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b) inne			c) inne zobowiązania finansowe		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
3. Należności od pozostałych jednostek	742 353,20	613 639,68			

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 026,66	23 845,53	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 352 414,44	1 269 790,49
- do 12 miesięcy, w tym:	10 026,66	23 845,53	- do 12 miesięcy, w tym:	1 352 414,44	1 269 790,49
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 197,92	8 495,18	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	100 918,54	137 996,80	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	152 317,94	127 885,06
e) należności od osób uprawnionych	627 210,08	443 302,17	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	617 401,16	434 537,83	i) inne	657 929,32	98 268,50
- lokale użytkowe	9 808,92	8 764,34	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 064 911,32	4 490 851,36	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 064 911,32	4 490 851,36	- inne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	4. Fundusze specjalne	2 342 022,07	1 717 497,53
- udziały lub akcje			- ZFSS	8,02	55,80
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	2 342 014,05	1 717 441,73
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			IV. Rozliczenia międzyokresowe	465 007,23	602 010,64
b) w pozostałych jednostkach	3 031 307,90	3 968 515,31	1. Ujemna wartość firmy		
- udziały lub akcje			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	349 968,63	386 944,63
- inne papiery wartościowe			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udzielone pożyczki			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	349 968,63	386 944,63
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 031 307,90	3 968 515,31	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	115 038,60	215 066,01
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 033 603,42	522 336,05			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 033 603,42	522 336,05			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
- inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	546 659,38	248 020,49			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania	24 085,32	9 771,74			
2. Fundusz remontowy	6 967,05	213 914,85			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	515 607,01	24 333,90			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		33 765,04			
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	41 484 284,41	41 337 891,54	Pasywa razem	41 484 284,41	41 337 891,54

18.03.2024
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Sobieniał
 Agnieszka Sobiesiak
 data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU
 Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM
 Joanna Owczarek
 18.03.2024
 data i podpis kierownika jednostki
 Dariusz Siwek
 Spółdzielnia Mieszkaniowa
 „FELIN”
 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
 tel. 81 746 81 70; -71; -72
 NIP 712-01-63-671. Regon 001216179

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 586 923,09	8 367 228,51
	– od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	10 728 842,81	8 389 445,40
	a) z opłat	10 425 578,04	8 093 014,06
	b) z działalności własnej	303 264,77	296 431,34
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-202 382,00	-64 800,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	60 462,28	42 583,11
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	10 649 078,56	8 350 761,28
I.	Amortyzacja	3 593,77	22 470,10
II.	Zużycie materiałów i energii	5 692 228,67	3 952 789,88
III.	Usługi obce	1 464 427,03	1 595 199,34
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	215 561,02	195 935,23
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 582 832,42	1 389 994,67
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	368 751,06	324 153,29
	– emerytalne	264 512,12	226 041,79
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 321 684,59	870 218,77
	w tym odpis na fundusz remontowy	1 195 752,06	710 671,60
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	10 649 078,56	8 350 761,28
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 437 433,29	8 135 158,83
	b) z działalności własnej	211 645,27	215 602,45
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-62 155,47	16 467,23
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-153 774,97	-64 361,66
	Wynik na działalności pozostałej	91 619,50	80 828,89
D.	Pozostałe przychody operacyjne	32 959,19	29 007,41
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	32 959,19	29 007,41
E.	Pozostałe koszty operacyjne	46 186,65	71 308,74
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	46 186,65	71 308,74
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-75 382,93	-25 834,10
G.	Przychody finansowe	96 807,16	31 618,59
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00
	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:	96 807,16	31 618,59
	– 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	1 648,37	3 413,74
I.	Odsetki, w tym:	282,80	983,84
	– dla jednostek powiązanych		

II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	1 365,57	2 429,90
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	19 775,86	2 370,75
J.	Podatek dochodowy	25 388,00	4 363,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	11 492,16	19 207,27
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	125 833,15	61 670,61
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	108 728,85	40 471,09

GLÓWNY KSIĘGOWY

18.03.2024

Sobieniaż

Agnieszka Sobiesiak

data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

18.03.2024

Joanna Olsztyńska

data i podpis kierownika jednostki

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM
Piotr Szewek

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

	Rodzaj	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia w 2023r.	Zmniejszenia w 2023 r.	Stan na 31.12.2023 r.
0	Grunty	3.927.978,24		83.950,56	3.844.027,68
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	47.939.994,30		1.503.761,87	46.436.232,43
2	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	251.878,54	12.295,68		264.174,22
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	50.649,70			50.649,70
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	101.433,94			101.433,94
6	Urządzenia techniczne	324.096,32	413.337,60		737.433,92
7	Środki transportu	195.070,61			195.070,61
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	30.013,67		63,82	29.949,85
	Razem środki trwałe	52.821.115,32	425.633,28	1.587.776,25	51.658.972,35

poz. 0. zmiana wartości gruntów wynika z wyodrębniania lokali mieszkalnych, garaży oraz miejsc postojowych

poz. 1. zmniejszenie wartości budynków i budowli wynika z ustanowienia odrębnych własności lokali w ciągu 2023 r

poz. 2. montaż ogrodzenia na placu zabaw Nivea

poz. 6 zwiększenie wartości urządzeń technicznych dotyczy zakupu dźwigu ul. Władysława Jagiełły 16

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			31.12.2023 r.
	01.01.2023r.	Zwiększenia w 2023 r	Zmniejszenia w 2023 r	
Grunty	42.806,02	2.518,00		45.324,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16.330.499,61	702.259,72	463.989,07	16.568.770,26
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1.880,27	6.348,11		8.228,38
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	50.649,70			50.649,70
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	89.465,87	4.437,27		93.903,14
Urządzenia techniczne	324.096,32	413.337,60		737.433,92
Środki transportu	195.070,61			195.070,61
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	30.013,67		63,82	29.949,85
Razem środki trwałe	17.064.482,07	1.128.900,70	464.052,89	17.729.329,88

Zmniejszenia umorzenia majątku trwałego spowodowane było ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych Zwiększenie umorzenia majątku trwałego dotyczyło naliczenia umorzenia majątku za 2023 rok.

3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia w 2023 r.	Zmniejszenia w 2023 r.	Stan na 31.12.2023 r.
Program komputerowy	0,00			0,00
Licencja	0,00	3.672,92	3.672,92	0,00
Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	3.672,92	3.672,92	0,00

Zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych dotyczy zakupu licencji

Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

4. Wartość gruntów użytkowanych w wieczyste

Nazwa majątku	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Grunt w wieczystym użytkowaniu	167.868,00			167.868,00
Umorzenie gruntu w wieczystym użytkowaniu	42.806,02	2.518,00		45.324,02

Zwiększenie umorzenia wartości gruntu w wieczystym użytkowaniu spowodowane było naliczeniem umorzenia za 2023 rok

5. Wartość nieamortyzowanych (umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego)

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

6. Wartość zobowiązań wobec Budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie występują środki trwałe przyjęte od Państwa, Miasta ani Gminy.

7. Środki trwale w budowie

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.218,82 zł. obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, od zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji.

8. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023 r.
Fundusz udziałowy	234.121,90		2.100,00	232.021,90
Fundusz zasobowy	3.008.096,71	40.471,09	71.498,80	2.977.069,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	1.660.800,73	703.320,81	839.601,61	1.524.519,93
Fundusz wkładów budowlanych	26.534.055,96	299.564,82	1.439.542,94	25.394.077,84
Wkłady lokali użytkowych	577.466,80		10.701,53	566.765,27

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły, spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przebiegowania lokali lokatorskich na własnościowe.

Zmniejszenia dotyczyły ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz naliczenia umorzenia od majątku.

9. Propozycja podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2023 w kwocie 108.728,85 zł.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 108.728,85 zł. na:

- zasilenie funduszu zasobowego,
- zasilenie funduszu remontowego nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na

- fundusz remontowy dla członków Spółdzielni,
 - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni.

10. Informacja o stanie rezerw.

Utworzono rezerwę na świadczenia pracownicze.

L.p.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	64.800,00	214.540,70	12.158,70	267.182,00

11. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:

L.p.	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	84.258,54	13.697,57	26.373,24	71.582,87

12. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.495.944,05	2.162.661,70
- z tytułu dostaw i usług	1.269.790,49	1.352.414,44
- z tytułu podatków	127.885,06	152.317,94
- pozostałe zobowiązania	98.268,50	657.929,32
Zobowiązania długoterminowe,	5.402.626,13	5.444.228,62
- kredyt	5.382.793,23	5.418.659,40
- odsetki	19.832,90	25.569,22

13. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	9.699,01	106.221,32
Wynik na GZM	24.085,32	115.038,60
Fundusz remontowy	6.967,05	2.342.014,05
Kredyt z funduszu dostępności	505.908,00	
Plac zabaw NIVEA		243.747,31
Razem	546.659,38	2.807.021,28

14. Stan funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2023

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		127.678,84
II – ul. Królowej Jadwigi 5		89.407,82
III – ul. Królowej Jadwigi 7		99.013,78
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		169.285,56
V – ul. Królowej Jadwigi 11		16.925,95
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		253.474,26

VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		126.571,76
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		155.790,42
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		213.892,87
X – ul. Władysława Jagiełły 6		5.174,47
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		105.929,38
XII - ul. Władysława Jagiełły 12		69.996,54
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16		69.791,86
XV - XXI - Garaże	6.967,05	17.228,33
ul. Pergolowa 1		185.972,15
ul. Pergolowa 3,5		335.386,64
ul. Pergolowa 4		194.709,27
ul. Jaskółcza 13		6.560,78
Osiedle Gęsia		99.223,37
Ogółem	6.967,05	2.342.014,05

15. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2023 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2023	Przychody z opłat 2023 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruch. 2023 r.	Pożytki nieruch.. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik narastająco na 31.12.2023	
	Nadwyżka(+) Niedobór (-)				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	7.775,52	168.768,97	174.183,14			5.414,17	2.361,35	
K. Jadwigi 5	10.354,78	174.787,27	180.714,30			5.927,03	4.427,75	
K. Jadwigi 7	5.573,91	180.454,23	186.107,52			5.653,29		79,38
K. Jadwigi 9	1.958,70	198.750,98	204.626,98			5.876,00		3.917,30
K. Jadwigi 11	1.507,29	149.833,11	153.978,83			4.145,72		2.638,43
K. Jadwigi 15	8.163,66	357.233,08	365.301,47			8.068,39	95,27	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	3.038,22	401.037,83	403.989,62			2.951,79	86,43	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	17.859,50	572.378,82	585.843,45			13.464,63	4.394,87	
Wł. Jagiełły 2	29.107,89	300.886,98	311.694,27	1.860,71		8.946,58	20.161,31	
Wł. Jagiełły 6	15.780,77	298.973,74	309.899,18	13.958,99	3.033,55		18.814,32	
Wł. Jagiełły 10	16.167,94	155.368,12	160.343,41			4.975,29	11.192,65	
Wł. Jagiełły 12	1.940,63	310.706,88	322.380,68			11.673,80		9.733,17
Wł. Jagiełły 16	8.135,22	489.380,15	496.692,88	5.308,10		2.004,63	6.130,59	
Garaże	1.266,74	59.414,50	61.699,94			2.285,44		1.018,70
Razem	128.630,77	3.817.974,66	3.917.455,67	21.127,80	3.033,55	81.386,76	67.664,54	17.386,98
Pergolowa 1	24.304,22	273.201,94	274.564,27	833,18		529,15	23.775,07	
Pergolowa 3,5	14.673,15	463.986,95	459.468,15	197,76	4.716,56		19.389,71	
Pergolowa 4	-9.771,74	327.894,48	324.152,43		3.742,05			6.029,69
Razem	29.205,63	1.065.083,37	1.058.184,85	1.030,94	8.458,61	529,15	43.164,78	6.029,69
Jaskółcza	5.326,00	363.635,78	369.630,43			5.994,65		668,65
Gęsia	42.131,87	699.536,13	738.144,12	685,40		37.922,59	4.209,28	
Posumowanie	205.294,27	5.946.229,94	6.083.415,07	22.844,14	11.492,16	125.833,15	115.038,60	24.085,32

16. Stan przeglądów technicznych rozliczonych w czasie w rozbiciu na poszczególne nieruchomości

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		640,40
II – ul. Królowej Jadwigi 5		673,04
III – ul. Królowej Jadwigi 7		797,56
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		611,00
V – ul. Królowej Jadwigi 11		2.204,59
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		10.950,94
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		10.050,11
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		10.585,74
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		783,17
X – ul. Władysława Jagiełły 6		1.131,51
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		681,68
XII - ul. Władysława Jagiełły 12		483,96
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16		5.865,46
XV - XXI - Garaże	701,55	224,81
ul. Pergolowa 1		10.496,85
ul. Pergolowa 3,5		36.926,20
ul. Pergolowa 4		2.953,41
ul. Jaskółcza 13		6.573,10
Osiedle Gęsia	3.567,49	3.587,79
Ogółem	4.269,04	106.221,32

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

Nie występują

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

PKO BP S.A. 3.147,05 zł.

19. Środki pieniężne na rachunkach bankowych i lokatach

PKO BP S.A. 1.629.926,14 zł.
Bank Pocztowy 1.382.304,48 zł.
Bank PEKAO S.A. 3.049.533,65 zł.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2022	Rok 2023
GZM:	5.371.161,07	5.979.126,63
-lokale mieszkalne	5.146.795,49	5.728.755,24
-lokale użytkowe	58.513,79	64.849,02
-garaże i miejsca postojowe	165.851,79	185.522,37
Gospodarka ciepłem	2.721.852,99	4.446.451,41
Pożytki nieruchomości	42.604,07	46.344,77
Pożytki Spółdzielni	121.500,65	130.509,41
Pozostałe przychody operacyjne	29.007,41	32.959,19
Re-faktury	132.326,62	126.410,59
Przychody finansowe	31.618,59	96.807,16
Obroty wewnętrzne	42.583,11	60.462,28

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2022	Rok 2023	% 2023/2022
Amortyzacja	22.470,10	3.593,77	16 %
Energia i materiały	3.952.789,88	5.692.228,67	144%
Usługi obce	1.595.199,34	1.464.427,03	91,8 %
Podatki i opłaty	195.935,23	215.561,02	110 %
Wynagrodzenia	1.389.994,67	1.582.832,42	113,9 %
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	324.153,29	368.751,06	113,8 %
Pozostałe kwoty	870.218,77	1.321.684,59	151,9 %
Razem	8.350.761,28	10.649.078,56	127,5 %

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysk lub strata brutto):

L.p.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1.	Koszty według ewidencji księgowej	10.899.295,58
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	204.028,00
3.	Przeeglądy techniczne	4.269,04
4.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3-4+5)	10.699.536,62
5.	Przychody według ewidencji księgowej	10.858.609,16
6.	Przeeglądy techniczne	30.725,04
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2022r.- media	588.768,34
8.	Przychody podatkowe (7-8+9+10)	11.416.652,46
9.	Zysk brutto (11-6)	717.115,84
10.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	583.495,98
11.	Dochód do opodatkowania (11-6-13)	133.619,86
12.	Podatek dochodowy	25.388

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, który zawiera informacje o kosztach wg rodzaju.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

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

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

III. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

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

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

3. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	% 2023/2022
Pracownicy umysłowi	9,0	9,0	100 %
Konserwatorzy	4,0	4,0	100 %
Dozorcy	6,0	7,0	117 %
Razem	19,0	20,0	105 %

4. Wynagrodzenie łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorczych albo administrujących spółek handlowych za rok obrotowy.

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

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

Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.

Inne istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki nie wystąpiły.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

18.03.2024

GLÓWNY KSIĘGOWY
Sobieniał
Agnieszka Sobieśiak

PREZES ZARZĄDU

Joanna Owiąerek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Stwek

