

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2024r.**

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 niezmiennym 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

07.03.2025

GLÓWNY KSIĘGOWY
Sobieniak
Agnieszka Sobieniak

PREZES ZARZĄDU

Joanna Owczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

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

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

	Rodzaj	Stan na 01.01.2024 r.	Zwiększenia w 2024 r.	Zmniejszenia w 2024 r.	Stan na 31.12.2024 r.
0	Grunty	3.844.027,68		60.094,74	3.783.932,94
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	46.436.232,43		1.299.014,89	45.137.217,54
2	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	264.174,22			264.174,22
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	50.649,70	13.579,79		64.229,49
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	101.433,94			101.433,94
6	Urządzenia techniczne	737.433,92		725.917,12	11.516,80
7	Środki transportu	195.070,61			195.070,61
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	29.949,85			29.949,85
	Razem środki trwałe	51.658.972,35	13.579,79	2.085.026,75	49.587.525,39

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 2024 r

poz. 4. zakup serwera i 2 komputerów

poz. 6. wyksięgowanie z ewidencji środków trwałych finansowanych funduszem remontowym.

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2024 r.	Zwiększenia w 2024 r.	Zmniejszenia w 2024 r.	31.12.2024 r.
Grunty	45.324,02	2.518,00		47.842,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16.568.770,26	678.036,63	452.866,45	16.793.940,44
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8.228,38	16.802,19		25.030,57
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	50.649,70	5.849,45	8.308,17	48.190,98
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	93.903,14	4.437,27		98.340,41
Urządzenia techniczne	737.433,92		725.917,12	11.516,80
Środki transportu	195.070,61			195.070,61
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	29.949,85			29.949,85
Razem środki trwałe	17.729.329,88	707.643,54	1.187.091,74	17.249.881,68

Zmniejszenia umorzenia majątku trwałego spowodowane było ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych oraz wyksięgowaniem z ewidencji umorzenia środków trwałych finansowanych funduszem remontowym. Zwiększenie umorzenia majątku trwałego dotyczyło naliczenia umorzenia majątku za 2024 rok.

3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2024 r.	Zwiększenia w 2024 r.	Zmniejszenia w 2024 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Program komputerowy	0,00			0,00
Licencja	0,00	18.559,91	18.559,91	0,00
Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	18.559,91	18.559,91	0,00

Zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych dotyczy zakupu licencji

Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

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	45.324,02	2.518,00		47.842,02

Zwiększenie umorzenia wartości gruntu w wieczystym użytkowaniu spowodowane było naliczeniem umorzenia za 2024 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 trwałe 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 01.01.2024 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024 r.
Fundusz udziałowy	232.021,90		6.346,90	225.675,00
Fundusz zasobowy	2.977.069,00	108.728,85	83.396,48	3.002.401,37
Fundusz wkładów mieszkaniowych	1.524.519,93	924.408,16	758.828,45	1.690.099,64
Fundusz wkładów budowlanych	25.394.077,84	251.550,86	1.253.149,30	24.392.479,40
Wkłady lokali użytkowych	566.765,27		11.397,93	555.367,34

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły, spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przeksięgowania 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 2024 w kwocie 348.679,22 zł.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 348.679,22 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.	267.182,00	118.683,15	80.972,68	304.892,47

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	71.582,87	10.549,97	60.232,36	21.900,48

12. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Zobowiązania do 1 roku:	2.162.661,70	2.074.427,85
- z tytułu dostaw i usług	1.352.414,44	1.484.070,68
- z tytułu podatków	152.317,94	183.289,79
- pozostałe zobowiązania	657.929,32	407.067,38
Zobowiązania długoterminowe,	5.444.228,62	4.584.210,67
- kredyt	5.418.659,40	4.564.381,15
- odsetki	25.569,22	19.829,52

13. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	13.363,17	95.591,16
Wynik na GZM	49.076,55	123.195,50
Fundusz remontowy	250.961,33	2.585.216,71
Kredyt z funduszu dostępności	289.409,80	
Plac zabaw NIVEA		227.498,43
Fundusz celowy - Jaskółcza 13		67.982,64
Razem	602.810,85	3.099.484,44

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

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		137.296,81
II – ul. Królowej Jadwigi 5		77.786,75
III – ul. Królowej Jadwigi 7		80.080,42
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		166.221,91

V – ul. Królowej Jadwigi 11		7.049,92
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		166.503,81
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		211.401,80
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		265.034,61
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		199.283,89
X – ul. Władysława Jagiełły 6		13.916,96
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		116.835,50
XII - ul. Władysława Jagiełły 12		32.518,77
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16		147.143,80
XV - XXI - Garaże	250.961,33	
ul. Pergolowa 1		247.708,93
ul. Pergolowa 3,5		437.858,35
ul. Pergolowa 4		266.218,27
ul. Jaskółcza 13		2.024,91
Osiedle Gęsia		10.331,30
Ogółem	250.961,33	2.585.216,71

15. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2024 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2024	Przychody z opłat 2024 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruch. 2024 r.	Pożytki nieruch.. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik narastająco na 31.12.2024	
	Nadwyżka(+) Niedobór (-)				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	2.361,35	187.193,49	187.871,18			677,69	1.683,66	
K. Jadwigi 5	4.427,75	198.919,51	199.953,19			1.033,68	3.394,07	
K. Jadwigi 7	-79,38	201.510,42	202.354,05			843,63		923,01
K. Jadwigi 9	-3.917,30	225.392,63	225.146,68	-307,30		61,35		3.978,65
K. Jadwigi 11	-2.638,43	172.320,95	172.007,03		313,92			2.324,51
K. Jadwigi 15	95,27	406.278,47	406.013,51		264,96		360,23	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	86,43	439.471,26	440.372,88			901,62		815,19
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	4.394,87	643.758,81	644.488,13	8.332,68	7.603,36		11.998,23	
Wł. Jagiełły 2	20.161,31	337.983,24	341.896,31	1.861,72		2.051,35	18.109,96	
Wł. Jagiełły 6	18.814,32	339.409,82	343.826,89	5.632,01	1.214,94		20.029,26	
Wł. Jagiełły 10	11.192,65	174.155,39	174.820,16	1.289,16	624,39		11.817,04	
Wł. Jagiełły 12	-9.733,17	349.950,61	354.804,60			4.853,99		14.587,16
Wł. Jagiełły 16	6.130,59	532.167,89	534.513,43	6.409,39	4.063,85		10.194,44	
Garaże	-1.018,70	66.600,26	66.433,70		166,56			852,14
Razem	50.277,56	4.275.112,75	4.294.501,74	23.217,66	14.251,98	10.423,31	77.586,89	23.480,66
Pergolowa 1	23.775,07	300.532,88	301.149,45	-107,84		724,41	23.050,66	
Pergolowa 3,5	19.389,71	539.849,97	536.779,05	97,32	3.168,24		22.557,95	
Pergolowa 4	-6.029,69	382.937,12	379.475,74		3.461,38			2.568,31
Razem	37.135,09	1.223.319,97	1.217.404,24	-10,52	6.629,62	724,41	45.608,61	2.568,31
Jaskółcza	-668,65	401.076,80	406.874,54			5.797,74		6.466,39
Gęsia	4.209,28	796.794,03	817.792,30	227,80		20.770,47		16.561,19
Posumowanie	90.953,28	6.696.303,55	6.736.572,82	23.434,94	20.881,60	37.715,93	123.195,50	49.076,55

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

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024 r.	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		704,40
II – ul. Królowej Jadwigi 5		737,04
III – ul. Królowej Jadwigi 7		929,56
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		710,55
V – ul. Królowej Jadwigi 11		753,72
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		7.665,55
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		7.943,59
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)	37,82	5.292,15
IX – ul. Władysława Jagiełły 2	1.698,79	
X – ul. Władysława Jagiełły 6	1.324,77	
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		464,15
XII - ul. Władysława Jagiełły 12	2.106,72	
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16		8.753,94
XV - XXI - Garaże		2.620,06
ul. Pergolowa 1		13.374,10
ul. Pergolowa 3,5		24.487,74
ul. Pergolowa 4		7.211,13
ul. Jaskółcza 13		9.207,53
Osiedle Gęsia	1.965,13	4.735,95
Ogółem	7.133,23	95.591,16

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. 175,01 zł.

19. Środki pieniężne na rachunkach bankowych i lokatach

PKO BP S.A. 435.011,73 zł.

Bank Pocztowy 1.456.361,66 zł.

Bank PEKAO S.A. 4.345.661,03 zł.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2023	Rok 2024
GZM:	5.979.126,63	6.696.336,55
-lokale mieszkalne	5.728.755,24	6.409.893,60
-lokale użytkowe	64.849,02	75.371,63
-garaże i miejsca postojowe	185.522,37	211.071,32
Gospodarka ciepłem	4.446.451,41	4.624.793,31
Pożytki nieruchomości	46.344,77	48.799,20
Pożytki Spółdzielni	130.509,41	150.511,80
Pozostałe przychody operacyjne	32.959,19	97.592,60
Re-faktury	126.410,59	190.215,84
Przychody finansowe	96.807,16	301.944,31
Obroty wewnętrzne	60.462,28	34.342,44

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2023	Rok 2024	% 2024/2023
Amortyzacja	3.593,77	4.651,37	129,4%
Energia i materiały	5.692.228,67	6.092.518,36	107,0%
Usługi obce	1.464.427,03	1.576.959,44	107,7 %
Podatki i opłaty	215.561,02	247.386,88	114,8 %
Wynagrodzenia	1.582.832,42	1.927.401,39	121,8 %
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	368.751,06	428.820,87	116,3 %
Pozostałe kwoty	1.321.684,59	1.376.659,32	104,2 %
Razem	10.649.078,56	11.654.397,63	109,4 %

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	11.752.992,16
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	39.241,47
3.	Przeeglądy techniczne	7.133,23
4.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3)	11.720.883,92
5.	Przychody według ewidencji księgowej	12.110.193,61
6.	Przeeglądy techniczne	2.627,49
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2022r.- media	290.283,66
8.	Umorzenie kredytu	196.335,36
9.	Przychody podatkowe (5+6-7+8)	12.018.872,80
10.	Zysk brutto (9-4)	297.988,88
11.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	-16.217,31
12.	Dochód do opodatkowania (10-6)	314.206,19
13.	Podatek dochodowy	59.699,00

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 2023	Rok 2024	% 2023/2022
Pracownicy umysłowi	9,0	9,0	100 %
Konserwatorzy	4,0	4,0	100 %
Dozorcy	7,0	7,0	100 %
Razem	20,0	20,0	100 %

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.

GLÓWNY KSIĘGOWY

Solmenia
Agnieszka Jurek

PREZES ZARZĄDU

Joanna Czarnek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

W/S GZM

Dariusz Śwerek

07.03.2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"FELIN"
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70, -71, -72
NIP 712-01-63-671 Regon 0012161

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 707 288,67	10 586 923,09
	– od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	11 710 656,70	10 728 842,81
	a) z opłat	11 321 129,86	10 425 578,04
	b) z działalności własnej	389 526,84	303 264,77
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-37 710,47	-202 382,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	34 342,44	60 462,28
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	11 654 397,63	10 649 078,56
I.	Amortyzacja	4 651,37	3 593,77
II.	Zużycie materiałów i energii	6 092 518,36	5 692 228,67
III.	Usługi obce	1 576 959,44	1 464 427,03
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	247 386,88	215 561,02
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 927 401,39	1 582 832,42
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	428 820,87	368 751,06
	– emerytalne	314 416,04	264 512,12
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 376 659,32	1 321 684,59
	w tym odpis na fundusz remontowy	1 204 241,82	1 195 752,06
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	11 654 397,63	10 649 078,56
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	11 357 998,10	10 437 433,29
	b) z działalności własnej	296 399,53	211 645,27
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	52 891,04	-62 155,47
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-40 236,27	-153 774,97
	Wynik na działalności pozostałej	93 127,31	91 619,50
D.	Pozostałe przychody operacyjne	97 592,60	32 959,19
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	97 592,60	32 959,19
E.	Pozostałe koszty operacyjne	58 742,55	46 186,65
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	58 742,55	46 186,65
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	91 741,09	-75 382,93
G.	Przychody finansowe	301 944,31	96 807,16
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	301 944,31	96 807,16
	– 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	2 141,51	1 648,37
I.	Odsetki, w tym:	2 141,51	282,80
	– dla jednostek powiązanych		

II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	0,00	1 365,57
J.	Podatek dochodowy	391 543,89	19 775,86
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	59 699,00	25 388,00
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	20 881,60	11 492,16
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	37 715,93	125 833,15
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L - Ł)	348 679,22	108 728,85

07.03.2025 **GŁÓWNY KSIĘGOWY**
Solmeniak
 data i podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM
 07.03.2025 **Joanna Owczarek**
 data i podpis kierownika jednostki

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 2024 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
A. Aktywa trwałe	32 532 622,05	34 130 360,51	A. Kapitał (fundusz) własny	30 214 701,97	30 803 182,79
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	26 863 621,38	27 717 384,94
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	225 675,00	232 021,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 690 099,64	1 524 519,93
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3. Fundusz wkładów budowlanych	24 392 479,40	25 394 077,84
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	555 367,34	566 765,27
II. Rzeczowe aktywa trwałe	32 505 862,53	34 097 861,29			
1. Środki trwałe	32 337 643,71	33 929 642,47			
a) grunty	3 736 090,92	3 798 703,66	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	3 002 401,37	2 977 069,00
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	120 025,98	122 543,98	- fundusz zasobowy	3 002 401,37	2 977 069,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 343 277,10	29 867 462,17	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	258 275,69	263 476,64	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu					
e) inne środki trwałe			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	- z tytułu aktualizacji wartości podziwej		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	19 829,52	25 569,22	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1. Od jednostek powiązanych			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- na udziały (akcje) własne		
3. Od pozostałych jednostek	19 829,52	25 569,22			
IV. Inwestycje długoterminowe	6 930,00	6 930,00	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne			VI. Zysk (strata) netto	348 679,22	108 728,85
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 930,00			
a) w jednostkach powiązanych	-		VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 063 016,25	10 681 101,62
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-		I. Rezerwy na zobowiązania	304 892,47	267 182,00
- udziały lub akcje			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- inne papiery wartościowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	304 892,47	267 182,00
- udzielone pożyczki			- długoterminowa	247 529,47	215 307,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowa	57 363,00	51 875,00
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 930,00	3. Pozostałe rezerwy	-	-
- udziały lub akcje	6 930,00	6 930,00	- długoterminowe		
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowe		
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			II. Zobowiązania długoterminowe	4 584 210,67	5 444 228,62
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			3. Wobec pozostałych jednostek	4 584 210,67	5 444 228,62
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			a) kredyty i pożyczki	4 584 210,67	5 444 228,62
B. Aktywa obrotowe	7 745 096,17	7 353 923,90	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
I. Zapasy	-	-	c) inne zobowiązania finansowe		
1. Materiały			d) zobowiązania wekslowe		
2. Półprodukty i produkty w toku			e) inne		
3. Produkty gotowe					
4. Towary			III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 727 628,02	4 504 683,77
5. Zaliczki na dostawy i usługi			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
II. Należności krótkoterminowe	905 075,89	742 353,20	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	- do 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	- powyżej 12 miesięcy		
- do 12 miesięcy			b) inne		
- powyżej 12 miesięcy			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) inne			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	- do 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	- powyżej 12 miesięcy		
- do 12 miesięcy			b) inne		
- powyżej 12 miesięcy			3. Wobec pozostałych jednostek	2 074 427,85	2 162 661,70
b) inne			a) kredyty i pożyczki		
3. Należności od pozostałych jednostek	905 075,89	742 353,20	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
			c) inne zobowiązania finansowe		

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 100,24	10 026,66	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 484 070,68	1 352 414,44
- do 12 miesięcy, w tym:	3 100,24	10 026,66	- do 12 miesięcy, w tym:	1 484 070,68	1 352 414,44
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	57 469,54	4 197,92	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	54 468,10	100 918,54	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	183 289,79	152 317,94
e) należności od osób uprawnionych	790 038,01	627 210,08	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	766 650,67	617 401,16	i) inne	407 067,38	657 929,32
- lokale użytkowe	23 387,34	9 808,92	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 237 209,43	6 064 911,32	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 237 209,43	6 064 911,32	- inne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	4. Fundusze specjalne	2 653 200,17	2 342 022,07
- udziały lub akcje			- ZFŚS	0,82	8,02
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	2 585 216,71	2 342 014,05
- udzielone pożyczki			- inne fundusze	67 982,64	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			IV. Rozliczenia międzyokresowe	446 285,09	465 007,23
b) w pozostałych jednostkach	4 183 627,82	3 031 307,90	1. Ujemna wartość firmy		
- udziały lub akcje			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	323 089,59	349 968,63
- inne papiery wartościowe			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udzielone pożyczki			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	323 089,59	349 968,63
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4 183 627,82	3 031 307,90	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	123 195,50	115 038,60
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 053 581,61	3 033 603,42			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 053 581,61	3 033 603,42			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	602 810,85	546 659,38			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania	49 076,55	24 085,32			
2. Fundusz remontowy	250 961,33	6 967,05			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	302 772,97	515 607,01			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	40 277 718,22	41 484 284,41	Pasywa razem	40 277 718,22	41 484 284,41

07.03.2025 GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sobienia
 data i podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM
 Joanna Owczarek
 07.03.2025
 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