

**Nagłówek sprawozdania finansowego dla Jednostki Innej w złotych**

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2024-05-14

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego****1.DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ****FIRMA, SIEDZIBA ALBO MIEJSCE ZAMIESZKANIA**

Nazwa firmy SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "STROP"

**SIEDZIBA PODMIOTU**

Województwo MAZOWIECKIE  
Powiat WARSZAWA  
Gmina WARSZAWA  
Nazwa miejscowości WARSZAWA

**ADRES**

Kraj PL  
Województwo MAZOWIECKIE  
Powiat WARSZAWA  
Gmina WARSZAWA  
Nazwa ulicy SKIERNIEWICKA  
Numer budynku 21  
Nazwa miejscowości WARSZAWA  
Kod pocztowy 01-230  
Nazwa urzędu pocztowego WARSZAWA

**PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI**

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE 6832Z  
Identyfikator podatkowy NIP 5250010812  
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego 0000135193

**3.WSKAZANIA OKRESU OBJĘTEGO SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Data od dla sprawozdania finansowego 2023-01-01

Data do dla sprawozdania finansowego 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 łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych Fałsz

## 5.ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

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. Prawd

## 7.ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### a) metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości stosując reguły cen nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych z uwzględnieniem ekonomicznej użyteczności środka w powiązaniu ze sposobem jego eksploatacji.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.

Materiały wycenia się stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia

Wyroby gotowe zostały wycenione na poziomie kosztu wytworzenia.

Należności wyceniono w kwocie wymagalnej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności, tj. z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za lokal do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych natomiast tworzy się je na należności co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej.

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu

Spółdzielni.

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne wycenia się w wartości nominalnej. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Niewykorzystane środki (lub ich niedobór) przechodzą do rozliczenia w roku następnym.

Spółdzielnia w roku 2023 kontynuuje rezerwę na odprawy emerytalne pomimo, iż wartość tej rezerwy nie wykazuje istotności bilansowej i nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółdzielnia w roku 2023 utworzyła min. rezerwę z tytułu: gwarancji inwestorskiej - kontynuacja; sprawy sądowej z CEKOM Sp. z o.o.; rezerwę związaną działalnością Spółdzileni.

**b) metody ustalenia wyniku finansowego**

Wyniki z całokształtu działalności obejmują :

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe

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.

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonano zgodnie z wariantem 2 stanowiska KSR

Spółdzielnia w roku 2023 kontynuowała rezerwę na odprawy emerytalne pomimo iż wartość tej rezerwy nie wykazuje istotności bilansowej. Wysokość tych świadczeń nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z utworzonymi rezerwami.

**c) metody ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

W Spółdzielni przedmiotowe sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonej istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie istnieją znane jednostce okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku .

Sprawozdanie finansowe sporządzone za powyższy okres, nie zawiera żadnych metod i rozliczeń połączenia spółdzielni, z uwagi na brak takiego zdarzenia.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości ( Dz.U. z 2021 poz 217)

**d) pozostałe**

W skład Spółdzielni nie wchodzi żadne samodzielne jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe.

Sprawozdanie finansowe obejmuje :

- bilans wg załącznika nr 1 ustawy o rachunkowości
- rachunek zysków i strat w postaci porównawczej w wersji 2 zgodnie ze stanowiskiem KSR
- informację dodatkową i objaśnienia ,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych

## BILANS

Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji

Sporządzono za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

	Stan na koniec 2023	Stan na koniec 2022
Aktywa razem	249 423 657,24	260 346 661,97
A.Aktywa trwałe	216 111 180,12	226 276 243,23
I.Wartości niematerialne i prawne	133 399,01	0,00
1.Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.Wartość firmy	0,00	0,00
3.Inne wartości niematerialne i prawne	3 434,61	0,00
4.Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	129 964,40	0,00
II.Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	212 552 153,42	223 459 226,50
1.Środki trwałe	212 531 153,42	223 385 841,90
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	23 549 579,79	23 884 221,76
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	188 667 522,12	199 168 873,08
c.urządzenia techniczne i maszyny	188 987,86	170 341,51
d) środki transportu	87 310,07	112 864,24
e) inne środki trwałe	37 753,58	49 541,31
2.Środki trwałe w budowie	21 000,00	73 384,60
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, w tym:	16 336,00	16 336,00
1.Nieruchomości	0,00	0,00
2.Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	16 336,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	16 336,00	16 336,00
– udziały lub akcje	16 336,00	16 336,00

	Stan na koniec 2023	Stan na koniec 2022
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 409 291,69	2 800 680,73
1.Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 678,00	53 903,00
2.Inne rozliczenia międzyokresowe	3 372 613,69	2 746 777,73
B.Aktywa obrotowe	33 299 374,54	34 027 169,26
I.Zapasy	577 492,80	495 000,00
1.Materiały	0,00	0,00
2.Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.Produkty gotowe	495 000,00	495 000,00
4.Towary	0,00	0,00
5.Zaliczki na dostawy i usługi	82 492,80	0,00
II.Należności krótkoterminowe	1 909 830,85	1 654 494,72
1.Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- 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
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3.Należności od pozostałych jednostek	1 909 830,85	1 654 494,72
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 654 064,44	1 466 516,12
- do 12 miesięcy	179 479,01	265 812,46
- od osób uprawnionych	1 474 585,43	1 200 703,66
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	108 111,85	39 774,67
c) inne	80 776,06	27 074,08
d) dochodzone na drodze sądowej	66 878,50	121 129,85
III.Inwestycje krótkoterminowe	24 371 192,31	24 107 063,99
1.Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 371 192,31	24 107 063,99
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Stan na koniec 2023	Stan na koniec 2022
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 371 192,31	24 107 063,99
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 344 369,91	2 101 555,37
– inne środki pieniężne	23 026 822,40	22 005 508,62
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 440 858,58	7 770 610,55
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	82 233,02	625 178,58
2.Fundusz remontowy	5 963 413,68	6 736 408,15
3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	395 211,88	409 023,82
C.Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	13 102,58	43 249,48
D.Udziały (akcje) własne	0,00	0,00

	Stan na koniec 2023	Stan na koniec 2022
<b>Pasywa</b>	<b>249 423 657,24</b>	<b>260 346 661,97</b>
<b>A.Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>199 072 447,23</b>	<b>215 452 088,64</b>
I.Kapitał (fundusz) podstawowy	193 517 984,28	204 954 456,90
I.1. Fundusz udziałowy	119 307,65	120 234,15
I.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	186 985,36	399 168,11
I.3. Fundusz zasobów mieszkaniowych	6 947 103,06	8 135 642,49
I.4. Fundusz wkładów budowlanych	186 264 588,21	196 299 412,15
II.Kapitał (fundusz) zapasy w tym:	3 308 655,76	2 941 988,72
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V.Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	2 027 556,27
VI.Zysk (strata) netto	2 245 807,19	5 528 086,75
VII.Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B.Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>50 351 210,01</b>	<b>44 894 573,33</b>
I.Rezerwy na zobowiązania	447 360,05	586 435,03
1.Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 084,00	18 900,00
2.Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	142 994,22	142 867,11
– długoterminowa	86 707,32	125 631,68
– krótkoterminowa	56 286,90	17 235,43
3.Pozostałe rezerwy	282 281,83	424 667,92
– długoterminowa	129 593,78	328 368,00
– krótkoterminowa	152 688,05	96 299,92
II.Zobowiązania długoterminowe	25 949 868,84	26 210 356,78
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	25 949 868,84	26 210 356,78
a) kredyty i pożyczki	5 658 659,70	7 106 586,85
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	20 291 209,14	19 103 769,93
III.Zobowiązania krótkoterminowe	20 264 082,83	15 668 803,27
1.Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00

	Stan na koniec 2023	Stan na koniec 2022
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
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
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3.Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10 072 519,77	10 772 443,69
a) kredyty i pożyczki	934 341,95	1 546 495,15
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:	7 253 723,52	7 407 479,50
– do 12 miesięcy	7 253 723,52	7 407 479,50
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
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	739 920,80	672 021,16
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	1 144 533,50	1 146 447,88
4.Fundusze specjalne	10 191 563,06	4 896 359,58
a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	45 903,08	50 097,51
b) Fundusz Remontowy	8 995 010,80	4 846 262,07
c) Inne fundusze specjalne	1 150 649,18	0,00
IV.Rozliczenia międzyokresowe	3 689 898,29	2 428 978,25
1.Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.Inne rozliczenia międzyokresowe	1 876 743,04	1 789 619,34
– długoterminowe	89 488,33	88 986,91
– krótkoterminowe	1 787 254,71	1 700 632,43
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 813 155,25	639 358,91

14.05.2024 Anna Kobus

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

14.05.2024 Anna Kobus  
Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

14.05.2024 Andrzej Łaszcz  
Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)**

Sporządzono za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

Opis	Wartość za rok 2023	Wartość za rok 2022
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	43 202 870,16	35 723 003,46
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	43 329 078,39	35 856 458,38
a) Z OPLAT	40 961 451,13	33 749 413,44
b) Z DZIAŁANOŚCI WŁASNEJ	2 367 627,26	2 107 044,94
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-126 208,23	-133 454,92
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.Koszty działalności operacyjnej	42 237 127,08	35 402 474,63
w tym:	0,00	0,00
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	41 378 176,08	34 736 304,82
b) z działalności własnej	985 159,23	799 624,73
I.Amortyzacja	103 758,74	75 697,05
II.Zużycie materiałów i energii	17 311 468,71	11 896 608,68
III.Uslugi obce	10 103 015,96	9 923 198,20
IV.Podatki i opłaty, w tym:	1 460 272,65	1 374 302,26
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.Wynagrodzenia	4 048 008,89	3 625 285,99
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	842 358,23	763 833,22
– emerytalne	655 108,25	589 426,39
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	8 368 243,90	7 743 549,23
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	965 743,08	320 528,83
D.Pozostałe przychody operacyjne	969 852,80	4 306 370,84
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	146,34	18 048,77
II.Dotacje	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	25 610,03	43 359,39
IV.Inne przychody operacyjne	944 096,43	4 244 962,68
E.Pozostałe koszty operacyjne	811 064,92	886 312,90
I.Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	422 494,57	202 358,42
III.Inne koszty operacyjne	388 570,35	683 954,48
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 124 530,96	3 740 586,77
G.Przychody finansowe	1 147 806,78	1 293 295,38
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00

Opis	Wartość za rok 2023	Wartość za rok 2022
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	1 147 806,78	1 293 295,38
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.Inne	0,00	0,00
H.Koszty finansowe	19,50	14,78
I.Odsetki, w tym:	19,50	14,78
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.Inne	0,00	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F+G–H)	2 272 318,24	5 033 867,37
J.Podatek dochodowy	443 236,00	492 672,00
K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-416 724,95	-986 891,38
a) nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	0,00	0,00
b) nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	416 724,95	986 891,38
L.Zysk (strata) netto (I–J–K)	2 245 807,19	5 528 086,75

16.05.2024. *Anna Kobus*

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

16.05.2024. *Anna Kobus*

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa  
*Anna Kobus*

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
*mgr Leszek Jedynak*

**ZMIANY W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM JEDNOSTKI INNEJ**

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym jednostki innej

Sporządzono za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

	Dane za rok 2023	Dane za rok 2022
I.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	215 452 088,64	226 488 949,08
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
I.a.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	215 452 088,64	226 488 949,08
1.Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	204 954 456,90	219 486 639,89
1.1.Zmiany kapitału(funduszu) podstawowego	-11 436 472,62	-14 532 182,99
a) zwiększenie (z tytułu)	232 000,02	3 750,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
- INNE	232 000,02	3 750,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	11 668 472,64	14 535 932,99
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
-INNE	11 668 472,64	14 535 932,99
1.2.Kapitał(fundusz) podstawowy na koniec okresu	193 517 984,28	204 954 456,90
2.Kapitał(fundusz) zapasowy na początek okresu	2 941 988,72	2 707 060,85
2.1.Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	366 667,04	234 927,87
a) zwiększenie (z tytułu)	377 781,81	246 042,64
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- INNE	377 781,81	246 042,64
b) zmniejszenie (z tytułu)	11 114,77	11 114,77
– pokrycia straty	0,00	0,00
- INNE	11 114,77	11 114,77
2.2.Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	3 308 655,76	2 941 988,72
3.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
3.2.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.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
4.2.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 555 643,02	4 295 248,34
5.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 555 643,02	4 295 248,34

	Dane za rok 2023	Dane za rok 2022
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 555 643,02	4 295 248,34
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	7 555 643,02	2 267 692,07
5.3.Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	2 027 556,27
5.4.Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5.Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6.Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	2 027 556,27
6.Wynik netto	2 245 807,19	5 528 086,75
a) zysk netto	2 245 807,19	5 528 086,75
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	199 072 447,23	215 452 088,64
III.Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	197 965 064,96	214 417 227,63

16.05.2024 Anna Kobus

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

16.05.2024 Anna Kobus  
Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
Leszek Jedynak

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

Sporządzono za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

Opis	Wartość za rok 2023	Wartość za rok 2022
<b>A.Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.Zysk (strata) netto	2 245 807,19	5 528 086,75
II.Korekty razem	-214 236,58	-4 391 626,25
1.Amortyzacja	103 758,74	75 697,05
2.Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 147 806,78	-1 293 295,38
4.Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.Zmiana stanu rezerw	-250 107,45	257 439,60
6.Zmiana stanu zapasów	-82 492,80	-495 000,00
7.Zmiana stanu należności	-255 336,13	-1 491 908,89
8.Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-81 901,34	1 786 641,78
9.Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 707 486,30	-4 052 392,68
10.Inne korekty	-1 207 837,12	821 192,27
III.Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 031 570,61	1 136 460,50
<b>B.Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.Wpływy	1 029 426,62	781 585,53
1.Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	146,34	18 048,77
2.Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.Z aktywów finansowych, w tym:	1 029 280,28	710 536,78
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 029 280,28	710 536,78
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	1 029 280,28	710 536,78
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.Inne wpływy inwestycyjne	0,00	52 999,98
II.Wydatki	191 438,02	472 317,70
1.Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	191 438,02	472 317,70
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
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	837 988,60	309 267,83
<b>C.Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		

Opis	Wartość za rok 2023	Wartość za rok 2022
I. Wpływy	452 134,92	3 349 170,62
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	343 209,63	168 987,52
2. Kredyty i pożyczki	24 020,00	2 644 607,66
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	84 905,29	535 575,44
II. Wydatki	3 057 565,81	3 021 282,92
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. Spłaty kredytów i pożyczek	2 017 241,90	2 288 832,02
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	313 062,73	119 536,17
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	702 261,18	612 914,73
9. Inne wydatki finansowe	25 000,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 605 430,89	327 887,70
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	264 128,32	1 773 616,03
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	264 128,32	1 773 616,03
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 107 063,99	22 333 447,96
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	24 371 192,31	24 107 063,99
– o ograniczonej możliwości dysponowania	64 527,77	23 287,51

14.05.2024. *Anna Kobus*

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

14.05.2024 *Anna Kobus*  
 Wiceprezes Zarządu  
 Główna Księgowa  
 Anna Kobus

14.05.2024 *Leszek Jedynak*  
 Prezes Zarządu  
 Dyrektor Spółdzielni  
 Leszek Jedynak

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych , wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów ( inwestycji)finansowych
2. Zmiany w środkach trwałych w budowie.
3. Zmiany należności długoterminowych w roku.
4. Zmiany wartości gruntów użytkowanych w wieczystość i przekształconych we własność.
5. Struktura własności kapitału podstawowego ( zakładowego)
6. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu
7. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
8. Wynik narastająco na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości ( art4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
9. Zmiany należności krótkoterminowych
10. Proponowany podział zysku
11. Środki trwale używane na podstawie dzierżawy
12. Dane o stanie rezerw
13. Koszty i przychody z działalności finansowej i operacyjnej
14. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów
15. Zmiana stanu produktów
16. Objasnienia do struktury środków pieniężnych
14. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu
15. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa pliku    informacja\_dodatk\_za\_2023\_II\_w.pdf

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto**

Sporządzono za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

Pozycja	Wartość	Wartość z zysków kapitałowych	Wartość z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 272 318,24		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:			
Rok bieżący	106 920,00		
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:			
Rok bieżący	313 307,47		
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:			
Rok bieżący	78 124,23		
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
Rok bieżący	0,00		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:			
Rok bieżący	502 872,89		
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
Rok bieżący	0,00		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:			
Rok bieżący	122 839,47		
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:			
Rok bieżący	278 063,34		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:			
Rok bieżący	0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:			
Rok bieżący	52 460,99		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 225 403,00		
K. Podatek dochodowy	422 827,00		

14.05.2024 *Anna Lohrey*

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

14.05.2024

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni

*mgr Leszek Jedynak*



**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2023**

**I**

**1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych:**

**a) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wartość początkowa :**

Lp	Treść	BO 01.01.2023r.	Zwiększenia z tytułu nabycia, aktualizacji, przemieszczenia inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji przemieszczenia inne	BZ 31.12.2023r.
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	406 964,93	5 151,95	0,00	412 116,88
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	406 964,93	5 151,95	0,00	412 116,88
1.	<b>Środki trwałe</b>	337 787 747,28	3 294 387,66	12 967 657,39	328 114 477,55
a)	grunty własne	17 807 770,12	3 121 959,95	2 369 237,06	18 560 493,01
b)	grunty w użytkowaniu wieczystym	6 399 890,84	0,00	1 147 395,56	5 252 495,28
c)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	312 122 158,90	93 392,99	9 386 075,45	302 829 476,44
d)	urządzenia techniczne i maszyny	835 963,68	73 090,16	61 460,12	847 593,72
e)	środki transportu	178 979,56	0,00	0,00	178 979,56
f)	inne środki trwałe	442 984,18	5 944,56	3 489,20	445 439,54

**b) umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych :**

Lp	Treść	Dotychczasowe umorzenie na początek roku	Zwiększenia z tytułu : -umorzeń -aktualizacji przemieszczenia -inne	Zmniejszenia z tytułu: -sprzedaży -aktualizacji przemieszczenia -inne	Stan na koniec roku
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	406 954,93	1 717,34	0,00	408 682,27
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	406 964,93	1 717,34	0,00	408 682,27
1.	<b>Środki trwałe</b>	114 401 905,38	4 683 764,81	3 502 346,06	115 583 324,13
a)	grunty	323 439,20	0,00	60 030,70	263 408,50
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	112 953 285,82	4 586 034,54	3 377 366,04	114 161 954,32
c)	urządzenia techniczne i maszyny	665 622,17	54 443,81	61 460,12	658 605,86
d)	środki transportu	66 115,32	25 554,17	0,00	91 669,49
e)	inne środki trwałe	393 442,87	17 732,29	3 489,20	407 685,96

**c) długoterminowe aktywa ( inwestycje ) finansowe :**

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu : nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na koniec roku
	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
	- udziały lub akcje	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółdzielnia posiada udziały w : T.U.Unią, sp z o.o STROP NIERUCHOMOŚCI,  
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

**2 .Zmiany w środkach trwałych w budowie w roku obrotowym :**

Lp	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Rozliczenie/ spisane inwestycje	Stan na koniec roku
				Odsetki do lokat i inne		
1	Skierniewicka- garaż	21 000,00	0,00			21 000,00
2	Droga p.poz. Na mieniu SM	52 384,60	41 008,39	0,00	93 392,99	0,00
	<b>Razem</b>	<b>73 384,60</b>	<b>41 008,39</b>	<b>0,00</b>	<b>93 392,99</b>	<b>21 000,00</b>

**3. Zmiany należności długoterminowych w roku :**

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu -naliczonych odsetek -inne	Zmniejszenia z tytułu: - spłaty odsetek - aulowania odsetek - inne	Stan na koniec roku
	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00

#### 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość :

Lp	Położenie działki	Pow.działki na 31.12.2023	Stan na początek roku	Zwiększenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Zmniejszenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Stan na koniec roku
1	Samolotowa-Parking,Hydrofornia	3 901,00	895 280,41	0,00	0,00	895 280,41
2	Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	5 630,00	1 747 159,59	0,00	0,00	1 747 159,59
3	Płocka 17	2 174,23	451 336,51	0,00	451 336,51	0,00
4	Wolność 3a	718,53	2 390 711,59	0,00	366 014,43	2 024 697,16
5	Kacza - ulica	2 876,00	502 149,60	0,00	0,00	502 149,60
6	Bellottiego 5	149,76	41 614,86	0,00	0,00	41 614,86
7	Bellottiego 5A	164,16	41 593,66	0,00	0,00	41 593,66
8	Kacza 9,Żytnia 16,18	1 890,29	330 044,62	0,00	330 044,62	0,00
9	<b>Razem</b>	<b>22 042,22</b>	<b>6 399 890,84</b>	<b>0,00</b>	<b>1 147 395,56</b>	<b>5 252 495,28</b>

Dla nieruchomości Bellottiego 5, Spółdzielnia w roku 2023 nie otrzymała zaświadczenia o przekształceniu . W związku z powyższym na dzień sporządzenia bilansu ww. grunty nadal są wykazywane jako grunty w wieczystym użytkowaniu.

#### 4.1 Umorzenie gruntu będącego w wieczystej dzierżawie

Lp	Położenie działki	Umorzenie na koniec roku 2023
1	Samolotowa - Parking,Hydrofornia	80 575,26
2	Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	131 036,96
3	Wolność 3a	7 894,44
4	Kacza - ulica	37 661,20
5	Bellottiego 5	3 121,12
6	Bellottiego 5A	3 119,52
7	<b>Razem</b>	<b>263 408,50</b>

#### 4.2 Wartość gruntów przekształconych we własność w latach 2019-2023

Lp	Położenie działki	Stan na początek roku	Zwiększenie wartości	Zmniejszenie wartości	Stan na koniec roku
1	Schroegera 85	4 628,86		0,00	4 628,86
2	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	241 438,17		585,40	240 852,77
3	Chmielna 104	198 362,13		684,27	197 677,86
4	Al.Jerozolimskie 157	4 989,14		285,82	4 703,32
5	Rozbrat	362 882,64		0,54	362 882,10
6	Ekologiczna	559 148,07		318,99	558 829,08
7	Agawy	12 254,12		0,00	12 254,12
8	Płocka 15abc	713 446,71		111 424,58	602 022,13
9	Żelazna 76, 76a	420 439,53		0,00	420 439,53
10	os. Samolotowa	153 132,02		432,65	152 699,37
11	Skierniewicka 21	2 735 208,75		998 650,39	1 736 558,36
12	Bryłowska 35	224 539,09		0,00	224 539,09
13	Bellottiego 1	3 030 163,22		523 672,09	2 506 491,13
14	Bellottiego 3b	113 220,16		0,00	113 220,16
15	Wolność 6	80 220,92		2 723,58	77 497,34
16	Dzielna 21	277 459,44		368,08	277 091,36
17	Nasielska 30	2 134,96		196,58	1 938,38
18	Bellottiego 3	830,14		0,00	830,14
19	Kacza I (Kacza4, 6, 8; Wolność 5,7)	2 766 260,68	34 071,12	392 890,62	2 407 441,18
20	Żytnia 13, 15	5 907 011,37		454,55	5 906 556,82
21	Kacza II	0,00	2 214 832,46	191 628,28	2 023 204,18
22	Płocka 17	0,00	873 056,37	144 920,64	728 135,73
<b>23</b>	<b>Razem</b>	<b>17 807 770,12</b>	<b>34 071,12</b>	<b>2 032 688,14</b>	<b>18 560 493,01</b>

**5. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego):**

Lp	Treść	Wartość kapitału
1	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	119 307,65
2	FUNDUSZ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	6 947 103,06
3	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	186 264 588,21
4	FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	186 985,36
	<b>KAPITAŁ ( fundusz) PODSTAWOWY</b>	<b>193 517 984,28</b>

**6. Informacja o odpisach aktualizujących należności :**

Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zmniejszenia	Zwiększenia	Wartość na koniec roku
1	Należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności kwestionowane przez dłużników	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności przeterminowane lub nie - o znacznym stopniu nieściągalności	316 349,10	134 463,55	422 494,57	604 380,12
	<b>Ogółem odpisy aktualizujące</b>	<b>316 349,10</b>	<b>134 463,55</b>	<b>422 494,57</b>	<b>604 380,12</b>

**7. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu :**

Lp	Wyszczególnienie wg bilansu	Okres spłaty			
		do roku	do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	1 637 447,58	1 351 777,49	22 960 643,77
a)	kredyty bankowe	0,00	1 208 242,08	922 571,99	3 527 845,63
b)	pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,00	429 205,50	429 205,50	19 432 798,14

Zobowiązania długoterminowe - kredyty mieszkaniowe tzw "stary portfel", remontowe

Zobowiązania długoterminowe - kredyty mieszkaniowe tzw "stary portfel"- zabezpieczenie wpis na hipotecę nieruchomości dla ,której został zaciągnięty kredyt.

Zobowiązania długoterminowe -remontowe- zabezpieczenie blokada środków pieniężnych, cesja ubezpieczenia, wpływy na fundusz remontowy nieruchomości, weksel wraz z deklaracją

Pozostałe zobowiązania- zobowiązanie do m.st. Warszawy z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu. Dotyczy lokali użytkowych - 99lat,

Kredyty remontowe pozostające w spłacie ( kapitał)

Lp	Nieruchomość	Kredyt remontowy do spłaty(kapitał) na 31.12.2023
1	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	91 935,56
2	Bellottiego 3b	418 572,73
3	Brylowska	107 601,47
4	Narwik-Górczewska	82 873,69
5	Skierniewicka 21	735 020,58
6	Ekologiczna	1 800 408,81
7	Żytnia	107 798,05
8	Osiedle Samolotowa	1 664 934,34
9	Wolność 6	1 577 913,05
10	<b>Razem</b>	<b>6 587 058,28</b>
11	Pozostały do spłaty kredyt tzw. starego portfela	5 829,50

8. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych :

8.1

Lp	Wyszczególnienie	Stan na	
		początek roku	koniec roku
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym :	7 770 610,55	6 440 858,58
a)	ubezpieczenie samochodu	1 414,33	1 607,16
b)	prenumeraty,	3 610,10	
c)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	625 178,58	82 233,02
d)	koszty remontów	6 736 408,15	5 963 413,68
e)	roczny abonament- antywirus, serwre wirtualny, certyfikat ZUS,roczny abonament LEX	7 856,62	7 905,13
h)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w roku 2023 )	29 591,08	37 027,35
i)	Oplata za wieczyste użytkowanie wplacona do Urzędu w 2019 do rozliczenia z opłatą przekształceniową dla nieruchomości, które nie dostały jeszcze zaświadczenia o wysokości opłaty	366 551,69	348 672,24
2	aktywa z tytułu odroczonego PDOP	53 903,00	36 678,00
3	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej ( do odliczenia w następnych latach )	2 746 777,73	3 372 613,69

AD.3. VAT naliczony od opłaty przekształceniowej będzie ulegać corocznemu zmniejszeniu oraz będzie się zmniejszał z chwilą wyodrębnienia się lokali użytkowych. Zwiększenie do roku 2022 wynika z ujęcia w księgach rachunkowych wartości gruntów wynikających z zaświadczeń przeniesienia własności gruntu związanego z lokalami użytkowymi na Osiedlu Kacza i Płocka.

4	Przychody podlegające rozliczeniu w czasie w tym:	2 345 940,18	3 606 358,80
a)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	639 358,91	1 813 155,25
b)	opłata za wieczyste użytkowanie gruntów -2022	79 145,91	29 877,16
c)	opłata przekształceniowa-grunty	1 621 486,52	1 757 377,55
d)	kary umowne	5 948,84	5 948,84
6	Inne rozliczenia długoterminowe	83 038,07	83 539,49

**8,2 Ujemny fundusz remontowy stan na 31.12.2023**

Lp	Nieruchomość	Kwota
1	Samolotowa 1	349 555,00
2	Skierniewicka	1 084 151,83
3	Bryłowska 35	61 469,71
4	Ekologiczna	1 590 514,09
5	Wolność 6	1 593 669,39
6	Jugosłowiańska 8	583 451,99
7	Jugosłowiańska 10	661 683,55
8	Narwik/Górczewska	38 918,12
	<b>Razem</b>	<b>5 963 413,68</b>

**8.3 Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

Lp	Nieruchomość	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	
		ujemny	dodatni
1	Żelazna 76,76a		35 501,43
2	Deotymy 43A		38 113,48
3	Samolotowa 1, Jugosłowiańska 10,8		114 028,36
4	Schroegera 85		15 777,33
5	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a		40 198,58
6	Rozbrat 8		9 697,76
7	Bellottiego 1		35 146,57
8	Chmielna 104		25 556,16
9	Nasielska		19 777,19
10	Skierniewicka 21		100 413,25
11	Bryłowska 35		26 794,79
12	Ekologiczna 8		23 456,50
13	Agawy		17 110,01
14	Płocka 17		119 352,58
15	Żytnia 13, 15abc		201 630,85
16	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7		45 212,17
17	Kacza 9, Żytnia 16, 18		59 015,46
18	Al. Jerozolimskie		67 678,59
19	Górczewska-Narwik		60 856,82
20	Wolność 3a		29 647,38
21	Skierniewicka - garaż	-83 233,02	0,00
22	Bellottiego 3		30 253,40
23	Bellottiego 3b		40 311,13
24	Wolność 6		25 738,69
25	Dzielna 21		27 718,60
26	Płocka 15abc		530 450,85
27	Bellottiego 5		69 814,31
28	Bellottiego 5A		3 903,02
	<b>Razem</b>	<b>-83 233,02</b>	<b>1 813 155,25</b>

Prezentowane powyżej wyniki uwzględniają pożytki wypracowanych na nieruchomościach za rok 2021 i 2022.

9.Zmiany należności według okresów wymagalności w ciągu roku :

Lp	Należności	OKRES WYMAGALNOŚCI											
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat					
		początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku				
	<b>Należności krótkoterminowe</b>												
<b>1.</b>	<b>Wobec jednostek powiązanych :</b>												
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>Wobec pozostałych jednostek :</b>												
a)	z tytułu dostaw i usług w tym:	1 157 432,27	1 454 568,35	497 062,45	455 262,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	należności od osób uprawnionych	979 673,67	1 204 541,94	486 842,45	449 522,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		751 962,34	1 053 541,12	448 741,31	421 044,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	39 774,67	108 111,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	Inne	16 854,08	75 036,06	10 220,00	5 740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	121 129,85	66 878,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Należności pozostałe rozliczane w czasie</b>	396 142,77	385 699,59	59 182,16	74 054,70	59 182,16	74 054,70	59 182,16	74 054,70	2 628 413,41	2 628 413,41	3 224 504,29	3 224 504,29
a)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej ( do odliczenia w następnych latach )	29 591,08	37 027,35	59 182,16	74 054,70	59 182,16	74 054,70	59 182,16	74 054,70	2 628 413,41	2 628 413,41	3 224 504,29	3 224 504,29
b)	Opłata za wieczyste użytkowanie wpłacona do Urzędu w 2019 do rozliczenia z opłatą przekształceniową tła nieruchomości, które nie dostąły jeszcze zaświadczenia o wysokości opłaty	366 551,69	348 672,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>1 553 575,04</b>	<b>1 840 267,94</b>	<b>556 244,61</b>	<b>529 317,20</b>	<b>59 182,16</b>	<b>74 054,70</b>	<b>59 182,16</b>	<b>74 054,70</b>	<b>2 628 413,41</b>	<b>2 628 413,41</b>	<b>3 224 504,29</b>	<b>3 224 504,29</b>



**10.Zysk netto za rok obrotowy wynikający z pozostałej działalności operacyjnej , działalności finansowej, administrowania zasobami obcymi, oraz z przychodów i pożytków z nieruchomości w kwocie 2.245.807,19 zł rozliczyć następująco :**

- kwotę netto z tytułu pożytków poszczególnych nieruchomości wysokości 1.107.382,27 zł przeznaczyć na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w roku 2024 na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 112.290,00 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Art..76 ustawy Prawo Spółdzielcze na fundusz zasobowy spółdzielni

- kwotę netto zysku na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 28.025,62 zł z tytułu sprzedaży BIAŁYCH CERTYFIKATÓW za wypracowane oszczędności w zakresie gospodarki energią ciepłą przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy nieruchomości wg poniższego zestawienia

Nieruchomość/Osiedle	KWOTA BRUTTO	PODATEK	KWOTA NETTO
Agawy	435,87 zł	83,00 zł	352,87 zł
Bellottiego 1	1 270,87 zł	241,00 zł	1 029,87 zł
Bellottiego 3	555,96 zł	106,00 zł	449,96 zł
Bellottiego 3B	1 269,34 zł	241,00 zł	1 028,34 zł
Bryłowska 35	1 000,40 zł	190,00 zł	810,40 zł
Deotymy 43a	1 740,74 zł	331,00 zł	1 409,74 zł
Dzielna 21	1 338,87 zł	254,00 zł	1 084,87 zł
Ekologiczna	1 059,82 zł	201,00 zł	858,82 zł
Jugostowiańska 8	1 372,87 zł	261,00 zł	1 111,87 zł
Jugostowiańska 10	1 658,04 zł	315,00 zł	1 343,04 zł
Kacza I	2 008,45 zł	382,00 zł	1 626,45 zł
Kacza II	1 635,99 zł	311,00 zł	1 324,99 zł
Płocka 15	913,10 zł	173,00 zł	740,10 zł
Płocka 17	1 713,79 zł	326,00 zł	1 387,79 zł
Rozbrat	787,52 zł	150,00 zł	637,52 zł
Samolotowa	1 265,05 zł	240,00 zł	1 025,05 zł
Schroegera	453,64 zł	86,00 zł	367,64 zł
Skierniewicka	2 391,95 zł	454,00 zł	1 937,95 zł
Szeligowska	3 571,85 zł	679,00 zł	2 892,85 zł
Żytnia	1 931,57 zł	367,00 zł	1 564,57 zł
Żelazna	4 196,40 zł	797,00 zł	3 399,40 zł
Wolność 6	2 027,45 zł	385,00 zł	1 642,45 zł
Razem	34 599,54 zł	6 573,00 zł	28 026,54 zł

- kwotę netto zysku na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 106.920,00 zł z tytułu uzyskania dotacji na wymianę rur zsypanych z zawartością azbestu przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości : Dzielna 21 - w kwocie 86.940 zł , Bryłowska 35 w kwocie 19.980 zł

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 50.220 zł z tytułu uzyskanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości Żelazna przez przedsiębiorstwo energetyczne przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy Osiedla Żelazna
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 196.427,40 zł z tytułu ustanowienia służebności na części nieruchomości Skierniewickiej przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie funduszu remontowego Skierniewickiej 21
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości -18.870 zł z tytułu uzyskania odsetek z lokat bankowych środków Funduszu Wsparcia przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Uchwałą nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia na zasilenie Funduszu Wsparcia
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości -301.389 zł z przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie na zasilenie Fundusz Wsparcia
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości -324.282,90zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego zasobów Spółdzielni dzielonego wg pum. Poszczególnych Osiedli/Nieruchomości wg poniższego zestawienia

l.p.	Nieruchomość/Osiedle	Pow.użytk.nieruchomości/Osiedla	Kwota z podziału zysku przypadająca na nieruchomość
1	Żelazna 76,76a	8 573,50	9 945,27
2	Deotymy 43A	6 048,90	7 016,73
3	Samolotowa 1,Jugosłowiańska 10,8	12 714,70	14 749,06
4	Schroegera 85	1 165,80	1 352,33
5	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	14 889,30	17 271,59
6	Rozbrat 8	1 759,10	2 040,56
7	Bellottiego 1	6 698,20	7 769,91
8	Chmielna 104	3 516,50	4 079,14
9	Nasielska	1 365,70	1 584,21
10	Skierniewicka 21	16 302,20	18 910,55
11	Bryłowska 35	4 451,60	5 163,86
12	Ekologiczna 8	7 043,70	8 170,69
13	Agawy	3 169,60	3 676,74
14	Płocka 17	18 991,70	22 030,37
15	Żytnia 13, 15abc	41 759,70	48 441,25
16	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	28 727,10	33 323,44
17	Kacza 9,Żytnia 16, 18	18 436,00	21 385,76
18	Al.Jerozolimskie	2 421,90	2 809,40
19	Górczewska-Narwik	14 340,70	16 635,21
20	Wolność 3a	8 223,90	9 539,72
21	Skierniewicka - garaż	2 780,50	3 225,38
22	Bellottiego 3	1 963,30	2 277,43
23	Bellottiego 3b	7 397,50	8 581,10
24	Wolność 6	6 116,60	7 095,26
25	Dzielna 21	13 322,60	15 454,22
26	Płocka 15abc	25 777,40	29 901,78
28	Bellottiego 5A	1 596,50	1 851,94
	<b>RAZEM</b>	<b>279 554,20</b>	<b>324 282,90</b>

### 10.1. Pożytki i przychody z nieruchomości

Lp	Nieruchomość	Dochód	Podatek	Zysk netto
1	Żelazna 76,76a	3 999,72	358,00	3 641,72
2	Deotymy 43A	8 593,67	343,00	8 250,67
3	Samolotowa 1, Jugosłowska 10,8	43 801,09	446,00	43 355,09
4	Schroegera 85	378,03	0,00	378,03
5	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	79 621,08	7 469,00	72 152,08
6	Rozbrat 8	10 140,24	1 897,00	8 243,24
7	Bellottiego 1	22 091,62	4 076,00	18 015,62
8	Chmielna 104	3 034,91	326,00	2 708,91
9	Skierniewicka 21	133 707,22	23 203,00	110 504,22
10	Bryłowska 35	448,17	0,00	448,17
11	Ekologiczna 8	8 507,61	87,00	8 420,61
12	Płocka 17	253 882,53	45 333,00	208 549,53
13	Żytnia 13, 15abc	133 473,55	24 194,00	109 279,55
14	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	103 585,31	14 956,00	88 629,31
15	Kacza 9, Żytnia 16, 18	48 529,92	8 507,00	40 022,92
16	Górczewska-Narwik	41 066,39	3 586,00	37 480,39
17	Wolność 3a	10 488,82	1 993,00	8 495,82
18	Skierniewicka - garaż	106 739,98	7 954,00	98 785,98
19	Bellottiego 3	3 115,83	337,00	2 778,83
20	Bellottiego 3b	12 882,27	2 032,00	10 850,27
21	Wolność 6	8 710,58	957,00	7 753,58
22	Dzielna 21	135 439,61	21 319,00	114 120,61
23	Płocka 15abc	77 321,39	5 942,00	71 379,39
24	Bellottiego 5A	40 910,73	7 773,00	33 137,73
25	<b>Razem</b>	<b>1 290 470,27</b>	<b>183 088,00</b>	<b>1 107 382,27</b>

**11. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw, własności budynków i budowli nie występują**

**12. Nie występują zobowiązania warunkowe, nie udzielono gwarancji, poręczeń.**

**13. Środki trwale używane na podstawie umowy dzierżawy :**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Urządzenia techniczne i maszyny -kserokopiarki	19 650,00	0,00	19 650,00	0,00
Drukarka Mono,Niszczarka	590,00	0,00	590,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>20 240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 240,00</b>	<b>0,00</b>

**14. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia**

**REZERWY NA KOSZTY I ZOBOWIĄZANIA**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na koniec roku
			wykorzystanie (rozliczone z zobow., przeniesienie do rezerw krótkoterm.)	rozwiązanie rezerwy	
<b>1. Rezerwy długoterminowe:</b>	<b>453 999,68</b>	<b>11 934,11</b>	<b>119 632,49</b>	<b>130 000,00</b>	<b>216 301,30</b>
-na świadczenia emerytalne i podobne	125 631,68	11 934,11	50 858,47	0,00	86 707,32
- na pozostałe koszty	328 368,00		68 774,02	130 000,00	129 593,98
<b>2. Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>113 535,35</b>	<b>175 406,03</b>	<b>79 966,43</b>	<b>0,00</b>	<b>208 974,95</b>
- na świadczenia emerytalne i podobne	17 235,43	50 858,47	11 807,00	0,00	56 286,90
na inne -zobowiązania,operacje w toku	96 299,92	124 547,56	68 159,43	0,00	152 688,05
<b>Razem</b>	<b>567 535,03</b>	<b>187 340,14</b>	<b>199 598,92</b>	<b>130 000,00</b>	<b>425 276,25</b>

Utrzymano rezerwę na skutki postępowania sądowego - spór z firmą CEKOM sp. z o.o, niewykorzystaną rezerwę na naprawy gwarancyjne przeniesiono z rezerw długoterminowych do rezerw krótkoterminowych, utworzono rezerwę związaną z działalnością Spółdzielni. Zwiększono rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne

**Odroczony podatek dochodowy**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	18 900,00	3 184,00	-	22 084,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 903,00	-	17 225,00	36 678,00

## II

## 1.Ustalenie podstawy opodatkowania oraz podatku

Lp	Wyszczególnienie	Kwota zł
1	Koszty ogółem w spółdzielni	43 139 061,52
1.1.	Różnice trwale w tym :	119 147,29
a)	podatek PFRON , koszty reprezentacji	99 135,00
b)	pozostałe	20 012,29
1.2.	Różnice przejściowe w tym :	393 237,89
a)	rozliczenia międzyokresowe czynne,bierne	393 237,89
1.3	Zwiększenia	290 944,39
2	Koszty podatkowe w spółdzielni = (poz.1- poz.1.1- poz.1.2.+ poz.1.3)	42 917 620,73
3	Przychody ogółem	45 537 587,99
4	Przychody podatkowe zwolnione w tym wynik na centralnym ogrzewaniu	78 124,23
5	Przychody niepodatkowe	313 307,47
6	Przychody podatkowe ( poz. 3 + poz. 4 - poz.5 )	45 302 404,75
7	Zysk brutto	2 384 784,02
8	Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o pdop )	52 460,99
9	Zwolnienie z opodatkowania dotacji	106 920,00
10	Dochód podlegający opodatkowaniu	2 225 403,03
11	Podatek dochodowy stanowiący zobowiązanie wobec Urzędu Skarbowego	422 826,58
12	Zysk netto	<b>2 245 807,19</b>

L.p	TREŚĆ	PRZYCHODY	KOSZTY
	<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA (POZ D I E)</b>		
1	Zwrot kosztów sądowych	35 670,01	0,00
2	Różnica z rozliczeń księgowych	2 731,94	1 356,17
3	Pozostałe przychody operacyjne	59 185,20	
4	Koszty /przychody refakturowane	172 231,56	185 333,52
5	Podatek Vat-naliczony korekta roku ubiegłego		196,21
6	Zbycie środków trwałych	91 611,36	91 465,02
7	Koszty postępowania sądowego		37 326,97
8	Pozostałe koszty operacyjne		5 346,96
9	Dotacje	106 920,00	
10	Ustanowienie służebności i odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości	302 008,43	
11	Świadczenie pomocy prawnej		132 856,56
12	Odpisy aktualizujące,	25 610,03	422 494,57
13	Lokal Grochowska	30 000,00	25 538,96
	Pozew Gulermak i Generali	200 749,75	
14	Białe certyfikaty	34 599,54	
	<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>	<b>1 061 317,82</b>	<b>901 914,94</b>
1	Odsetki od r-k bankowych, czynszu, od odszkodowania	1 147 806,78	
2	Odsetki zapłacone,		19,50
	<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>	<b>1 147 806,78</b>	<b>19,50</b>
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>2 209 124,60</b>	<b>901 934,44</b>

### 3. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów

L.p	Tytuł	Ubiegły rok	Bieżący rok
1	Eksploatacja bieżąca lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży	33 749 413,44	40 961 451,13
2	Administrowanie	747 454,83	950 346,16
3	Pożytki z nieruchomości	1 301 228,82	1 382 238,61
4	Sprzedaz pozostała	58 361,29	35 042,49
5	Razem	34 334 271,15	43 329 078,39

L.p	Wyszczególnienie	BO	BZ	Zmiana
1	Rozliczenia międzyokresowe czynne	12 881,05	9 512,29	-3 368,76
2	Rozliczenia międzyokresowe bierne	142 867,11	253 899,58	-111 032,47
3	Razem	155 748,16	263 411,87	-114 401,23

### III

#### Obciążenie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych :

Lp	Wyszczególnienie	Stan na :	
		początek roku	koniec roku
1	Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe – razem	24 107 063,99	24 371 192,31
	z tego :		
a)	środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
b)	środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 078 267,86	1 326 256,83
c)	środki pieniężne w drodze	22 005 508,62	23 026 822,40
d)	inne środki pieniężne - ZFSS	23 287,51	18 113,08
e)	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00

#### Przychody finansowe - odsetki

L.p	Wyszczególnienie	Kwota
1	Poz. A.II.3 rachunku przepływów	1 147 806,78
a)	Odsetki od zaległości	97 382,37
b)	Otrzymane odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych w tym lokat	1 029 442,83
b)	Otrzymane odsetki od kontrahentów w tym od odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości	20 981,58

#### IV

##### Informacja o przeciętnym zatrudnieniu : przeciętna liczba zatrudnionych

Lp	Treść	Za rok poprzedni	Za rok obrotowy
1	Zatrudnieni w tym :	51	54
a)	na stanowiskach robotniczych	22	23
b)	na stanowiskach nierobotniczych	29	31

#### V

##### Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa podmiotu	Wysokość wynagrodzenia
KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi	19 680,00

#### VI

1) Spółdzielnia nie korzystała z tarczy antykryzysowej . Epidemia nie miała znaczącego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

2) Wojna w Ukrainie nie miała bezpośredniego wpływu na sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.

3) Spółdzielnia w roku 2023 utworzyła rezerwę koszty prac wykonanych przez Firmę PROBIT w roku 2023, których rozliczenie nastąpi w roku 2024 po uruchomieniu produkcyjnym nowego systemu finansowo- księgowego powiązanego z elektroniczną obsługą mieszkańców oraz rezerwę na wymianę okien w biurze . Rezerwa nie wykazuje istotności bilansowej i nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni oraz nie ma wpływu na jasne i rzetelne przedstawienie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Pozostałe zagadnienia wymienione w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r ( DZ.U/ z 2013 r nr 47,poz.330 z późn.zm.) a nie opisane w niniejszym dokumencie nie występują w jednostce.

Warszawa dn.27.03.2024r.

*Sporządziła :Anna Kobus*