

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2024

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 01.01.2024r.	Zwiększenia z tytułu nabycia, aktualizacji, przemieszczenia inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji przemieszczenia inne	BZ 31.12.2024r.
I.	Wartości niematerialne i prawne	412 116,88	205 145,60	225 771,26	391 491,22
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	412 116,88	205 145,60	225 771,26	391 491,22
1.	Środki trwałe	328 114 477,55	231 653,02	7 421 427,88	320 924 702,69
a)	grunty własne	18 560 493,01	15 233,45	1 276 484,10	17 299 242,36
b)	grunty w użytkowaniu wieczystym	5 252 495,28	56 260,00	62 278,80	5 246 476,48
c)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	302 829 476,44	126 076,19	6 010 917,81	296 944 634,82
d)	urządzenia techniczne i maszyny	847 593,72	28 833,92	64 367,67	812 059,97
e)	środki transportu	178 979,56	0,00	0,00	178 979,56
f)	inne środki trwałe	445 439,54	5 249,46	7 379,50	443 309,50

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 2024
I.	Wartości niematerialne i prawne	408 682,27	25 467,38	225 771,26	208 378,39
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	408 682,27	25 467,38	225 771,26	208 378,39
1.	Środki trwałe	115 583 324,13	4 678 869,38	2 399 322,65	117 862 870,86
a)	grunty	263 408,50	0,00	3 201,69	260 206,81
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	114 161 954,32	4 560 767,13	2 324 373,79	116 398 347,66
c)	urządzenia techniczne i maszyny	658 605,86	72 199,33	64 367,67	666 437,52
d)	środki transportu	91 669,49	25 554,17	0,00	117 223,66
e)	inne środki trwałe	407 685,96	20 348,75	7 379,50	420 655,21

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 2024
	Inwestycje długoterminowe	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.Uniqa, 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 2024
				Odsetki do lokat i inne		
1	Skierniewicka- garaż	21 000,00	0,00			21 000,00
	Razem	21 000,00	0,00	0,00	0,00	21 000,00

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 2024
	Należności długoterminowe	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 31.12.2024	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	ul. Wolność, Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	5 630,00	1 747 159,59	0,00	0,00	1 747 159,59
3	Płocka 15abc (dz.ew. 29/2 i 29/3)	116,00	0,00	51 040,00	0,00	51 040,00
4	Wolność 3a	718,53	2 024 697,16	0,00	20 663,94	2 004 033,22
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	41 614,86	0,00
7	Bellottiego 5A	164,16	41 593,66	0,00	0,00	41 593,66
8	Agawy 8 (dz.ew. 121)	15,00	0,00	5 220,00	0,00	5 220,00
9	Razem	18 108,70	5 252 495,28	56 260,00	62 278,80	5 246 476,48

Dla nieruchomości Bellottiego 5, Spółdzielnia w roku 2024 otrzymała zaświadczenia o przekształceniu . W związku z inwentaryzacją gruntów ujawniono działki Płocka 15 i Agawy 8

4.1 Umorzenie gruntu będącego w wieczystej dzierżawie

Lp	Położenie działki	Umorzenie na koniec roku 2024
1	Samolotowa - Parking,Hydrofornia	80 575,26
2	Ul Wolność, Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	131 036,96
3	Wolność 3a	7 813,87
4	Kacza - ulica	37 661,20
5	Bellottiego 5A	3 119,52
6	Razem	260 206,81

4.2 Wartość gruntów przekształconych we własność w latach 2019-2024

Lp	Położenie działki	Stan na początek roku	Zwiększenie wartości	Zmniejszenie wartości	Stan na koniec roku
1	Schroegera 85	4 628,86		181,28	4 447,58
2	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	240 852,77		1 655,90	239 196,87
3	Chmielna 104	197 677,86		654,92	197 022,94
4	Al.Jerozolimskie 157	4 703,32			4 703,32
5	Rozbrat	362 882,10		599,13	362 282,97
6	Ekologiczna	558 829,08		0,00	558 829,08
7	Agawy	12 254,12		0,00	12 254,12
8	Płocka 15abc	602 022,13		7 284,36	594 737,77
9	Żelazna 76, 76a	420 439,53		345,90	420 093,63
10	os. Samolotowa	152 699,37		54 504,23	98 195,14
11	Skierniewicka 21	1 736 558,36		1 688,35	1 734 870,01
12	Bryłowska 35	224 539,09		908,84	223 630,25
13	Bellottiego 1	2 506 491,13	332,27	67 794,03	2 439 029,37
14	Bellottiego 3b	113 220,16		301,90	112 918,26
15	Wolność 6	77 497,34		427,80	77 069,54
16	Dzielna 21	277 091,36		0,00	277 091,36
17	Nasielska 30	1 938,38		0,00	1 938,38
18	Bellottiego 3	830,14		0,00	830,14
19	Kacza I (Kacza4, 6, 8; Wolność 5,7)	2 407 441,18		774,93	2 406 666,25
20	Żytnia 13, 15	5 906 556,82		469,39	5 906 087,43
21	Kacza II	2 023 204,18		1 138 444,03	884 760,15
22	Płocka 17	728 135,73		372,78	727 762,95
23	Bellottiego 5	0,00	14 901,18	76,33	14 824,85
23	Razem	18 560 493,01	15 233,45	1 276 484,10	17 299 242,36

5. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego):

Lp	Treść	Wartość kapitału
1	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	119 307,65
2	FUNDUSZ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	6 738 924,95
3	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	178 273 092,17
4	FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	186 985,36
	KAPITAŁ (fundusz) PODSTAWOWY	185 318 310,13

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	604 380,12	124 919,72	393 084,36	872 544,76
	Ogółem odpisy aktualizujące	604 380,12	124 919,72	393 084,36	872 544,76

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	1 761 996,98	1 738 700,66	19 807 823,04
a)	kredyty bankowe	0,00	1 336 666,26	1 313 369,94	1 867 593,45
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		425 330,72	425 330,72	17 940 229,59

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 31.12.2024
2	Bellottiego 3b	45 616,26
3	Bryłowska	58 478,98
5	Skierniewicka 21	680 302,60
6	Ekologiczna	1 524 718,04
8	Osiedle Samolotowa	1 462 628,71
9	Wolność 6	1 429 268,30
10	Razem	5 201 012,89

8. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

8.1

Lp	Wyszczególnienie	Stan na	
		początek roku	koniec roku
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym :	6 440 858,58	5 427 575,20
a)	ubezpieczenie samochodu	1 607,16	1 483,36
c)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	82 233,02	54 402,00
d)	koszty remontów	5 963 413,68	4 973 478,01
e)	roczny abonament- antywirus, certyfikat ZUS,roczny abonament-LEX- opłacony na 36 miesięcy	7 905,13	34 177,18
h)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w roku 2025)	37 027,35	36 653,34
i)	Oплата за вечные пользование впаcona do Урѣду розлчана z оплатą przekształceniową SM czeka na rozliczenie wniesionej opłaty z Урѣдом Дзельны Wola	348 672,24	327 381,31
2	Aktywa z tytułu odroczonego PDOP	36 678,00	33 290,00
3	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w następnych latach)	3 372 613,69	3 346 966,34

AD.3. VAT naliczony od opłaty przekształceniowej będzie ulegał corocznemu zmniejszeniu oraz będzie się zmniejszał z chwilą wyodrębniania się lokali użytkowych.

4	Przychody podlegające rozliczeniu w czasie w tym:	3 606 358,80	4 677 843,14
a)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	1 813 155,25	2 724 274,56
b)	opłata za wieczyste użytkowanie gruntów -2022	29 877,16	29 725,96
c)	opłata przekształceniowa-grunty	1 757 377,55	1 917 893,78
d)	kary umowne	5 948,84	5 948,84
5	Inne rozliczenia długoterminowe	83 539,49	96 801,44

8,2 Ujemny fundusz remontowy stan na 31.12.2024

Lp	Nieruchomość	Kwota
1	Ekologiczna	1 366 383,11
2	Narwik/Górczewska	3 490,86
3	Płocka 15	32 111,83
4	Jugosłowiańska 8	491 001,98
5	Jugosłowiańska 10	567 320,18
6	Samolotowa 1	270 388,15
7	Skierniewicka	775 294,56
8	Wolność 6	1 467 487,34
	Razem	4 973 478,01

**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	AGAWY		38 690,52
2	ALEJE JEROZOLIMSKIE		63 330,48
3	BELLOTTIEGO 1		67 154,48
4	BELLOTTIEGO 3		32 527,61
5	BELLOTTIEGO 3B		68 912,51
6	BELLOTTIEGO 5		72 584,21
7	BELLOTTIEGO 5A		1 860,68
8	BRYLOWSKA		38 251,24
9	CHMIELNA		45 056,76
10	DEOTYMY		67 848,60
11	DZIELNA		33 965,20
12	EKOLOGICZNA		78 348,55
13	KACZA I		196 361,65
14	KACZA II		116 361,92
15	NARWIK - GÓRCZEWSKA		68 068,07
16	NASIELSKA		42 736,62
17	PŁOCKA 15		626 621,97
18	PŁOCKA 17		183 791,60
19	ROZBRAT		8 881,97
20	SAMOLOTOWA		153 423,92
21	SCHROEGERA		27 082,61
22	SKIERNIEWICKA 21		170 810,32
23	SKIERNIEWICKA - PARKING	54 402,00	0,00
24	SZELIGOWSKA		134 367,72
25	WOLNOŚĆ 3A		56 917,71
26	WOLNOŚĆ 6		58 735,06
27	ŻELAZNA		62 845,91
28	ŻYTANIA		208 137,31
	Razem	54 402,00	2 723 675,20

Prezentowane powyżej wyniki uwzględniają pożytki wypracowane na nieruchomościach za rok 2023, oraz wynik na wszystkich opłatach wnoszonych do Spółdzielni, w tym opłat za media, które podlegają cyklicznym rozliczeniom.

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		
	Należności krótkoterminowe										
1.	Wobec jednostek powiązanych :										
a)	z tytułu dostaw i usług	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		
2.	Wobec pozostałych jednostek :	1 454 568,35	1 552 177,74	455 262,50	248 642,85	0,00	0,00	0,00	0,00		
a)	z tytułu dostaw i usług w tym:	1 204 541,94	1 381 518,79	449 522,50	247 592,85	0,00	0,00	0,00	0,00		
	należności od osób uprawnionych	1 053 541,12	963 055,90	421 044,31	229 990,92	0,00	0,00	0,00	0,00		
b)	z tytułu podatków dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	108 111,85	98 600,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c)	Inne	75 036,06	10 888,94	5 740,00	1 050,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
d)	dochodzone na drodze sądowej	66 878,50	61 169,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Należności pozostałe rozliczane w czasie	385 699,59	364 034,65	74 054,70	74 348,54	74 054,70	74 054,70	3 224 504,29	3 161 909,76		
a)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w następnych latach)	37 027,35	36 653,34	74 054,70	74 348,54	74 054,70	74 054,70	3 224 504,29	3 161 909,76		
b)	Opłata za wieczyste użytkowanie wpłacona do Urzędu w 2019 do rozliczenia z opłatą przekształceniową dla nieruchomości, które nie zostały jeszcze zaświadczenia o wysokości opłaty	348 672,24	327 381,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	RAZEM	1 840 267,94	1 916 212,39	529 317,20	322 991,39	74 054,70	74 054,70	3 224 504,29	3 161 909,76		

10. Zysk netto za rok obrotowy 2024 wynikający z pozostałej działalności operacyjnej , działalności finansowej, administrowania zasobami obcymi, oraz z przychodów i pożytków z nieruchomości w kwocie 2.601.152,36 zł rozliczyć następująco :

- kwotę netto z tytułu pożytków poszczególnych nieruchomości w wysokości 1.167.333,90zł przeznaczyć na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w roku 2025 na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 650.000,00 zł z tytułu sprzedaży lokalu funkcyjnego na Osiedlu Samolotowa przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego Osiedla Samolotowa w proporcji do pum każdego z budynków wchodzących w skład Osiedla
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 131.833,17 zł z tytułu ustanowienia służebności na części nieruchomości Skierniewickiej przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości Skierniewicka 21
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 78.246 zł z tytułu ustanowienia służebności na części nieruchomości Górczewska -Narwik przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego Osiedla Górczewska - Narwik
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 53.575 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 75.000 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rozwój platformy do kontaktów z mieszkańcami oraz dostosowanie stanowisk pracy do wymogów BHP
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 25.000 zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych
- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 420 164,29 zł z przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie Funduszu Wsparcia

10.1. Pożytki i przychody z nieruchomości

Lp	Nieruchomość	Dochód	Podatek	Zysk netto
1	AGAWY	82,29	16,00	66,29
2	BELLOTTIEGO 1	43 099,75	3 843,00	39 256,75
3	BELLOTTIEGO 3	3 474,30	350,00	3 124,30
4	BELLOTTIEGO 3B	15 503,65	2 161,00	13 342,65
5	BELLOTTIEGO 5A	40 620,29	7 718,00	32 902,29
6	CHMIELNA	3 052,76	327,00	2 725,76
7	DEOTYMY	8 795,47	0,00	8 795,47
8	DZIELNA	148 616,05	16 456,00	132 160,05
9	EKOLOGICZNA	6 226,88	685,00	5 541,88
10	KACZA I	108 284,66	15 751,00	92 533,66
11	KACZA II	53 738,83	9 496,00	44 242,83
12	NARWIK- GÓRCZEWSKA	42 422,73	0,00	42 422,73
13	PŁOCKA 15	76 735,64	5 001,00	71 734,64
14	PŁOCKA 17	245 667,31	43 744,00	201 923,31
15	ROZBRAT	10 753,83	2 013,00	8 740,83
16	SAMOLOTOWA	30 241,06	312,00	29 929,06
17	SCHREOEGERA	434,14	0,00	434,14
18	SKIERNIEWICKA	142 315,98	15 854,00	126 461,98
19	SKIERNIEWICKA -PARKING	81 578,35	7 920,00	73 658,35
20	SZELIGOWSKA	103 925,68	7 514,00	96 411,68
21	WOLNOŚĆ 3A	10 617,68	2 017,00	8 600,68
22	WOLNOŚĆ 6	9 654,15	839,00	8 815,15
23	ŻELAZNA	7 541,36	789,00	6 752,36
24	ŻYTANIA	140 451,06	23 694,00	116 757,06
25	Razem	1 333 833,90	166 500,00	1 167 333,90

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
CENTRALA TELEFONICZNA	0,00	13 400,00	0,00	13 400,00
Razem	0,00	13 400,00	0,00	13 400,00

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	
1. Rezerwy długoterminowe:	216 301,30	11 694,77	125 731,45	0,00	102 264,62
-na świadczenia emerytalne i podobne	86 707,32	11 694,77	13 723,41	0,00	84 678,68
- na pozostałe koszty	129 593,98		112 008,04	0,00	17 585,94
2. Rezerwy krótkoterminowe	208 974,95	229 703,08	60 131,54	110 905,36	267 641,13
- na świadczenia emerytalne i podobne	56 286,90	47 471,64	41 551,32	0,00	62 207,22
na inne	152 688,05	182 231,44	18 580,22	110 905,36	205 433,91
-zobowiązania,operacje w toku					
Razem	425 276,25	241 397,85	185 862,99	110 905,36	369 905,75

Utrzymano rezerwę na skutki postępowania sądowego - spór z firmą CEKOM sp. z o.o- przeniesiono ją do rezerw krótkoterminowych, niewykorzystaną rezerwę na naprawy gwarancyjne przeniesiono z rezerw długoterminowych do rezerw krótkoterminowych, utworzono rezerwę związaną z działalnością Spółdzielni i badaniem Bilansu za rok 2024. 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	22 084,00	-	15 128,00	6 956,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 678,00	14 600,00	17 988,00	33 290,00

II

1.Ustalenie podstawy opodatkowania oraz podatku dochodowego

Lp	Wyszczególnienie	Kwota zł
1	Koszty ogółem w spółdzielni	45 356 739,72
1.1.	Różnice trwałe w tym :	155 265,06
a)	podatek PFRON , koszty reprezentacji	108 303,44
b)	pozostałe	46 961,62
1.2.	Różnice przejściowe w tym :	352 071,37
a)	rozliczenia międzyokresowe czynne,bierne	352 071,37
1.3	Zwiększenia	28 092,51
2	Koszty podatkowe w spółdzielni = (poz.1- poz.1.1- poz.1.2.+ poz.1.3)	44 877 495,80
3	Przychody ogółem	48 171 615,81
4	Przychody podatkowe zwolnione w tym wynik na centralnym ogrzewaniu	33 280,73
5	Przychody niepodatkowe	50 183,02
6	Przychody podatkowe (poz. 3 + poz. 4 - poz.5)	48 154 713,52
7	Zysk brutto	3 277 217,72
8	Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o pdop)	872 828,10
9	Zwolnienie z opodatkowania dotacji	0,00
10	Dochód podlegający opodatkowaniu	2 404 389,62
11	Podatek dochodowy stanowiący zobowiązanie wobec Urzędu Skarbowego	456 834,00
12	Zysk netto	2 601 152,36

L.p	TREŚĆ	PRZYCHODY	KOSZTY
	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA (POZ D i E)		
1	Zwrot kosztów sądowych	14 992,66	0,00
2	Różnica z rozliczeń księgowych	852,66	228,53
3	Koszty /przychody refakturowane	108 900,11	100 533,68
4	Podatek Vat-naliczony korekta roku ubiegłego		0,00
5	Zbycie środków trwałych	30 019,42	22 390,82
6	Zbycie środków trwałych-lokal funkcyjny - Osiedle Samolotowa	650 000,00	
7	Koszty postępowania sądowego		22 609,63
8	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	11 909,81
9	Ustanowienie służebności -Skierniewicka 21 i Górczewska-Narwik	259 357,00	
10	Świadczenie pomocy prawnej		52 286,64
11	Odpisy aktualizujące,	29 794,15	352 071,37
12	Lokal Grochowska	30 000,00	30 000,00
	RAZEM DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	1 123 916,00	592 030,48
1	Odsetki od r-k bankowych, czynszu, od odszkodowania	1 074 710,70	
2	Odsetki zapłacone,		864,25
	RAZEM DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA	1 074 710,70	864,25
	OGÓŁEM	2 198 626,70	592 894,73

3. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów

L.p	Tytuł	Ubiegły rok	Bieżący rok
1	Eksploatacja bieżąca lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży	40 961 451,13	43 637 025,63
2	Administrowanie	950 346,16	881 121,48
3	Pożytki z nieruchomości	1 382 238,61	1 427 284,76
4	Sprzedaż pozostała	35 042,49	27 557,24
5	Razem	43 329 078,39	45 972 989,11

L.p	Wyszczególnienie	BO	BZ	Zmiana
1	Rozliczenia międzyokresowe czynne	9 512,29	35 660,54	26 148,25
2	Rozliczenia międzyokresowe bierne	253 899,58	217 109,50	36 790,08
3	Razem	263 411,87	252 770,04	62 938,33

III

Objaśnienie 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	24 371 192,31	27 299 495,85
	z tego :		
a)	środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
b)	środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 326 256,83	2 941 186,65
c)	środki pieniężne w drodze	23 026 822,40	24 317 000,00
d)	inne środki pieniężne - ZFŚS	18 113,08	41 309,20
e)	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00

Pozycja A.II 10 INNE KOREKTY WYNIKU w przepływach środków pieniężnych w wysokości - 990.337,66 zł zł zawiera różnicę pomiędzy przychodami a kosztami z odpisów aktualizujących należności w wysokości 352.277,22 zł, różnicę pomiędzy bilansem otwarcia i bilansem zamknięcia na funduszu remontowym w wysokości 1.090.093,33 zł, zmiana na ZFŚS+5.330,12, kaucje od najemców 18.093,50, odsetki od kredytów w wysokości 490.937,42, pozostałe uzgodnienia w wysokości -26.531,73 zł oraz kwotę wynikającą z podziału wyniku finansowego roku 2023 zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie w roku 2024 w wysokości -2.920.537,52 zł

Przychody finansowe - odsetki

L.p	Wyszczególnienie	Kwota
1	Poz. A.II.3 rachunku przepływów	1 074 710,70
a)	Odsetki od zaległości	104 814,38
b)	Otrzymane odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych w tym lokat	969 896,32

IV

Informacja o przeciętnym zatrudnieniu : przeciętna liczba zatrudnionych

Lp	Treść	Za rok poprzedni	Za rok obrotowy
1	Zatrudnieni w tym :	54	50
a)	na stanowiskach robotniczych	23	22
b)	na stanowiskach nierobotniczych	31	28

V

Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa podmiotu	Wysokość wynagrodzenia
MW AUDYT SP. Z O.O.	23 370,00

VI

1) Wojna w Ukrainie nie miała bezpośredniego wpływu na sprawozdanie finansowe za rok 2024 r.

2) Spółdzielnia w roku 2024 utworzyła rezerwę na koszty prac przesuniętego w czasie systemu KSEF, obowiązkowemu dostosowaniu systemów księgowych do nowych JPK_CIT i JPK_KR oraz na koszty badania bilansu za rok 2024. 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.

3) W roku 2023 mieszkaniowiec nieruchomości Dzielna 21 złożył do Sądu pozew przeciwko Spółdzielni o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej STROP w Warszawie nr 9/2023 z dnia 15 czerwca 2023 w sprawie podziału wyniku finansowego SM "STROP" za 2022 rok. Sąd w wyroku z dnia 1 sierpnia 2024 r. Sąd Oddalił powództwo w zakresie roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej STROP w Warszawie nr 9/2023 z dnia 15 czerwca 2023 r. w części dotyczącej przeznaczenia kwoty 2 239 368 zł (dwa miliony dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem złotych) na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak (tj. 3 uchwały); jednocześnie Sąd uchylił uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej STROP w Warszawie nr 9/2023 z dnia 15 czerwca 2023 r. w części dotyczącej przeznaczenia kwoty 2 239 368 zł (dwa miliony dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem złotych) na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak (tj. 3 uchwały); Spółdzielnia od powyższego wyroku odwołała się do Sądu wyższej instancji. Przytoczony wyżej wyrok nie ma wpływu na poprawność sporządzonego sprawozdania finansowego za rok 2022, 2023 jak i za rok 2024 ponieważ ewentualny niekorzystny wyrok będzie skutkował przemieszczeniem środków w obrębie tego samego funduszu (FUNDUSZU REMONTOWEGO) na cel którego Walne Zgromadzenie przeznaczyło zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni. W Sprawozdaniu Finansowym Fundusz remontowy prezentowany jest w pozycji III. Zobowiązania krótkoterminowe, 4. Fundusze specjalne, Fundusz remontowy - niezależnie jaki będzie wyrok ta pozycja nie ulegnie zmianie.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego sporządzone wg Zał. 1 do UOR nie zawierają poniższych informacji ponieważ nie występują one w jednostce wobec czego wymóg ich ujawnienia nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej "STROP" -

Numeracja z załącznika nr 1 z ustawy o rachunkowości / Nazwa ujawnienia	
1.2	kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych,
1.3	kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10,
1.6	liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają,
1.13	łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń,
1.17a	informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek;
1.18	środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).
1.19	liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.
2.1	struktura terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług,
2.4	wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,
2.5	informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,
2.7	koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym,
2.8	odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym,
2.9	poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,
2.10	kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie
2.11	informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych;

2.12	wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.
3.	dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny,
5.2	informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,
5.4	informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu,
5.5	informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów,
5.6	informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłaconym
5.6	b) inne usługi atestacyjne,
5.6	c) usługi doradztwa podatkowego,
5.6	d) pozostałe usługi;
6.1	informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju,
6.2	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki,
6.3	przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny,
7.1	informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:
7.1	a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
7.1	b) procentowym udziale,
7.1	c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
7.1	d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
7.1	e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
7.1	f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
7.1	g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,
7.2	informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,
7.3	wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów stanowiącym jednostki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,
7.4	jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
7.4	a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,

7.4	b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
7.4	c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
7.4	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
7.4	wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
7.4	wartość aktywów,
7.4	przeciętne roczne zatrudnienie;
7.4	d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane,
7.5	a) informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu kapitałowej, w której skład wchodzi jednostka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
7.5	b) informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi jednostka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
7.6	nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową,
8.	w przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:
8.1	jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
8.1	a) firmę i opis przedmiotu działalności jednostki przejętej,
8.1	b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
8.1	c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej jednostki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji,
8.2	jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
8.2	a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
8.2	b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
8.2	c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;
9.	w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności;
10.	inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

sporządziła:

Anna Kobus

Warszawa, 2025.05.06