

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 1 2 0 1 6 0 5 1 4	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 8 2 1 3 4	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		22-08-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych			
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "CZUBY"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	LUBELSKIE	Powiat	LUBELSKI
Gmina	M.LUBLIN	Miejscowość	LUBLIN
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	LUBELSKI	Gmina	M.LUBLIN
Ulica	WATYKAŃSKA	Nr domu	6
Miejscowość	LUBLIN	Kod pocztowy	20-538
		Poczta	LUBLIN
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01-01-2023** data do **31-12-2023**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Metody wyceny aktywów i pasywów stosowane przez Spółdzielnię przedstawiają się następująco:

1. Wartości niematerialne i prawne wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, a także o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, przy czym wartość początkową stanowi cena nabycia.

2. Środki trwałe wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe amortyzowane są metoda liniową według zasad i stawek wynikających z załącznika nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Składniki majątku o wartości początkowej powyżej 5 000 zł a nie przekraczającej 10 000 zł są jednorazowo amortyzowane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania. Inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe wyceniane są według cen nabycia.

4. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych:

- należności i zobowiązania wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa zapłaty,
- aktywa pieniężne w walucie polskiej wykazywane są w wartości nominalnej,
- zakup materiałów obciąża bezpośrednio koszty działalności, Spółdzielnia nie tworzy zapasów,
- fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

5. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.

6. Rozliczenia międzyokresowe:

- Spółdzielnia utworzyła rezerwę na przyszłe świadczenia pracownicze zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 2 Ustawy o rachunkowości

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy 2023 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. Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożności wyceny. Został on sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, według załącznika nr 1 tejże ustawy.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się :

- wynik działalności operacyjnej;
- wynik na operacjach finansowych;
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę / niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych, który w bilansie prezentowany jest w szyku rozwartym.

W Spółdzielni, zgodnie z art.6 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27 z późn. zmianami), wynik na utrzymaniu i eksploatacji nieruchomości przechodzi na rok następny, zwiększając odpowiednio koszty (straty) lub przychody (zyski) z działalności.

Wynik finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej "Czuby" składa się z:

- wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- wyniku z pozostałej działalności Spółdzielni (działalność operacyjna i finansowa),
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami).

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodne z ich treścią ekonomiczną.

W Spółdzielni Mieszkaniowej "Czuby" rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, w związku z tym sprawozdanie sporządzone jest za okres 01.01.2023-31.12.2023 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez jednostkę w dającej przewidzieć się przyszłości.

Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega obowiązkowemu badaniu przez Biegłego Rewidenta.

Omówienie pozostałych zagadnień, związanych ze sporządzaniem sprawozdania finansowego :

1. Sprawozdanie zostało sporządzone w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do UoR i zawiera dane porównawcze.

2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią

3. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami księgi głównej.

4. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym.

5. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat zgodnie z wariantem 2 (uchwała 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 r.) - jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest na rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i kosztów.

Pozostałe (opcjonalnie)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego -zakres

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania;
- dodatkowe informacje i objaśnienia;
- bilans;
- rachunek zysków i strat (wersja porównawcza);
- zestawienie zmian w funduszach (kapitałach) własnych;
- rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia);
- rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CZUBY"

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Aktywa trwałe	142 525 140,82	148 911 716,30	A	Fundusze własne	165 176 950,66	171 839 668,32
I	Wartości niematerialne i prawne	164 712,06	49 549,44	I	Fundusz podstawowy	116 981 875,49	122 512 590,69
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	583 523,50	590 940,50
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 430 471,09	4 047 709,92
3	Inne wartości niematerialne i prawne	164 712,06	49 549,44	3	Fundusz wkładów budowlanych	112 967 880,90	117 873 940,27
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	44 993 091,14	45 610 152,45
II	Rzeczowe aktywa trwałe	142 243 158,76	148 744 896,86	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	Środki trwałe	142 243 158,76	148 744 896,86		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 410 220,77	3 527 749,39	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	138 477 227,90	144 854 069,65	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 429 594,18	1 940 953,38
c)	urządzenia techniczne i maszyny	75 720,27	21 290,30	VI	Zysk (strata) netto	1 772 389,85	1 775 971,80
d)	środki transportu	219 874,13	298 501,38	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	60 115,69	43 286,14				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 162 998,51	35 826 927,12
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	3 043 117,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 043 117,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	2 287 331,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa	755 786,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	117 270,00	117 270,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	117 270,00	117 270,00	II	Zobowiązania długoterminowe	439 735,72	441 533,01
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	439 735,72	441 533,01
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	439 735,72	441 533,01
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	37 080 551,57	32 778 296,76
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	117 270,00	117 270,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	117 270,00	117 270,00		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	66 814 808,35	58 754 879,14	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	19 455 460,93	16 213 387,69
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14 178 818,81	14 781 878,68
4	Towary				– do 12 miesięcy	14 178 818,81	14 781 878,68
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	8 345 696,53	7 020 309,94	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 580 589,50	1 000 803,32
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	379 756,02	430 705,69
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	3 316 296,60	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	3 277 102,60	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	39 194,00	0,00
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	17 625 090,64	16 564 909,07
3	Należności od pozostałych jednostek	8 345 696,53	7 020 309,94		– w tym fundusz remontowy	17 584 533,73	16 510 845,34
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	132 166,98	113 720,63	IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 599 594,22	2 607 097,35
	– do 12 miesięcy	132 166,98	113 720,63	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 381 691,79	388 476,65
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	60 567,47		– długoterminowe	528 154,90	388 476,65

c)	inne	183 503,38	248 540,51		– krótkoterminowe	1 853 536,89	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	116 027,45	145 154,58	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 217 902,43	2 218 620,70
e)	należności od osób uprawnionych:	7 913 998,72	6 452 326,75				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	7 178 388,81	5 792 081,25				
	– z tytułu lokali użytkowych	735 609,91	660 245,50				
III	Inwestycje krótkoterminowe	57 722 059,96	49 953 789,91				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	57 722 059,96	49 953 789,91				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	57 722 059,96	49 953 789,91				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 688 266,71	36 494 396,91				
	– inne środki pieniężne	52 033 793,25	13 459 393,00				
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	747 051,86	1 780 779,29				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 959,78	17 919,67				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 128,45	449 370,35				
3.	Fundusz remontowy(saldo ujemne)	711 963,63	1 313 489,27				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	209 339 949,17	207 666 595,44		PASYWA razem (suma poz. A i B)	209 339 949,17	207 666 595,44

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"CZUBY"

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	97 953 261,17	78 537 857,15
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	97 953 261,17	78 537 857,15
	a) w tym z оплат za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	91 719 123,46	73 323 524,47
	b) w tym z działalności własnej	6 234 137,71	5 214 332,68
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
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	95 931 464,07	78 252 103,26
I	Amortyzacja	177 239,00	132 035,38
II	Zużycie materiałów i energii	54 263 509,21	39 293 787,76
III	Usługi obce	5 385 399,10	5 186 340,51
IV	Podatki i opłaty, w tym:	8 123 497,67	7 487 054,65
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	16 148 560,50	15 512 748,77
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 316 478,91	3 169 182,21
	– emerytalne	1 468 709,28	1 388 972,74
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	8 516 779,68	7 470 953,98
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	95 931 464,07	78 252 103,26
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	90 521 349,48	73 767 232,99
	b) z działalności własnej	5 410 114,59	4 484 870,27
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	2 021 797,10	285 753,89
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	1 197 773,98	-443 708,52
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	824 023,12	729 462,41
D	Pozostałe przychody operacyjne	180 722,36	202 553,95
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	180 722,36	202 553,95
E	Pozostałe koszty operacyjne	941 923,29	194 953,56
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	941 923,29	194 953,56
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 260 596,17	293 354,28
G	Przychody finansowe	2 266 881,53	1 423 372,46
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	2 266 881,53	1 423 372,46
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	576,87	111,46
I	Odsetki, w tym:	576,87	111,46
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	3 526 900,83	1 716 615,28
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	3 526 900,83	1 716 615,28
J	Podatek dochodowy	556 737,00	384 352,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	2 970 163,83	1 332 263,28
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 197 773,98	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	443 708,52
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	1 772 389,85	1 775 971,80

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	171 839 668,32	175 815 065,55
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	171 839 668,32	175 815 065,55
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	122 512 590,69	128 631 308,47
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	590 940,50	636 169,55
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	4 910,10
	- przebieganie	0,00	4 910,10
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	7 417,00	50 139,15
	- wypłata przebiegowań	7 417,00	50 139,15
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	583 523,50	590 940,50
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	4 047 709,92	4 442 518,07
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	58 672,01
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	58 672,01
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	617 238,83	453 480,16
	- wykonywanie wkładów wyodrębnienia i inne	617 238,83	453 480,16
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	3 430 471,09	4 047 709,92
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	117 873 940,27	123 552 620,85
	a) zwiększenie (z tytułu)	2 498 116,22	2 435 995,67
	- wkłady budowlane spłata kredytów	2 498 116,22	2 435 995,67
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	7 404 175,59	8 114 676,25
	- wkłady budowlane wyodrębnienia, umorzenia	7 404 175,59	8 114 676,25
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	112 967 880,90	117 873 940,27
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	116 981 875,49	122 512 590,69
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	45 610 152,45	45 242 803,70
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-617 061,31	367 348,75
	a) zwiększenie (z tytułu)	4 371 572,90	5 333 819,99
	- zwiększenie kapitału z tyt.wpisów nadwyżki bilansowej	4 371 572,90	5 333 819,99
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 988 634,21	4 966 471,24
	- z tytułu umorzeń	4 988 634,21	4 966 471,24
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	44 993 091,14	45 610 152,45

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 716 925,18	1 940 953,38
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 716 925,18	1 940 953,38
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	0,00	0,00
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 716 925,18	1 940 953,38
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 287 331,00	0,00
	- rezerwa na świadczenia pracownicze	2 287 331,00	0,00
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 429 594,18	1 940 953,38
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 429 594,18	1 940 953,38
6.	Wynik netto	1 772 389,85	1 775 971,80
	a) zysk netto	1 772 389,85	1 775 971,80
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	165 176 950,66	171 839 668,32
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	165 176 950,66	171 839 668,32

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . .zł. . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 772 389,85	1 775 971,80
II.	Korekty razem	4 429 216,50	5 479 930,96
1.	Amortyzacja	177 239,00	132 035,38
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 266 304,66	-1 423 261,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	755 786,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-1 325 386,59	-636 940,41
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 300 457,52	6 336 514,42
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 026 224,30	1 079 182,96
10.	Inne korekty	761 200,93	-7 600,39
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	6 201 606,35	7 255 902,76
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	244 390,57	1 128 168,97
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	244 390,57	1 095 754,38
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	32 414,59
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-244 390,57	-1 128 168,97
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	2 582 336,96	1 449 633,87
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	316 032,30	18 772,48
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	2 266 304,66	1 430 861,39
II.	Wydatki	771 282,69	1 567 838,42
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	10 081,76	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe	761 200,93	1 567 838,42
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 811 054,27	-118 204,55
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	7 768 270,05	6 009 529,24
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	7 768 270,05	6 009 529,24
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	49 953 789,91	43 944 260,67
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	57 722 059,96	49 953 789,91
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	3 526 900,83			1 716 615,28		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		0,00
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	3 945 639,00			3 678 654,34		3 678 654,34
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	1 044 907,04			268 413,95		268 413,95
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	755 786,00					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	6 343 040,08			3 640 779,94		3 640 779,94
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 930 192,79			2 022 902,63		
K.	Podatek dochodowy	556 737,00			384 351,69		

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

informacja dodatkowa



INFORMACJA DODATKOWA do sprawozdania finansowego za rok 2023 Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie

CZĘŚĆ I - DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

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

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona została w 2023 roku według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Dane dotyczące zmian w środkach trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a także ich amortyzacji (umorzenia) umieszczono w poniższych tabelach:

Tabela Nr 1

Składniki majątku trwałego						
Wyszczególnienie	Wartość brutto na początek okresu	Umorzenie na początek okresu	Wartość netto na początek okresu	Wartość brutto na koniec okresu	Umorzenie na koniec okresu	Wartość netto na koniec okresu
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	493 747,55	444 198,11	49 549,44	629 449,43	464 737,37	164 712,06
1. Koszty prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	493 747,55	444 198,11	49 549,44	629 449,43	464 737,37	164 712,06
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	282 785 262,83	134 040 365,97	148 744 896,86	279 016 700,80	136 773 542,04	142 243 158,76
1. Grunty wlane	405 039,43	0,00	405 039,43	401 941,99	0,00	401 941,99
2. Grunty w użytkowaniu wieczystym	4 554 283,19	1 431 573,23	3 122 709,96	4 485 451,62	1 477 172,84	3 008 278,78
3. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	274 797 539,58	129 943 469,93	144 854 069,65	271 039 547,27	132 562 319,37	138 477 227,90
4. Urządzenia techniczne i maszyny	740 814,76	719 524,46	21 290,30	767 418,05	691 697,78	75 720,27
5. Środki transportu	1 316 627,20	1 018 125,82	298 501,38	1 316 627,20	1 096 753,07	219 874,13
6. Inne środki trwałe	970 958,67	927 672,53	43 286,14	1 005 714,67	945 598,98	60 115,69
7. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem (poz. I + II)	283 279 010,38	134 484 564,08	148 794 446,30	279 646 150,23	137 238 279,41	142 407 870,82

Tabela Nr 2

Zestawienie zmian w wartości brutto majątku trwałego na dzień 31.12.2023 r.						
Wyszczególnienie	BO na 01.01.2023 r.	Zwiekszenia	Zmniejszenia			BZ na 31.12.2023 r.
		Zakup	Sprzedaż	Likwidacja	Inne	
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	493 747,55	135 701,88	0,00	0,00	0,00	629 449,43
1. Koszty prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne wartości niematerialne i prawne	493 747,55	135 701,88	0,00	0,00	0,00	629 449,43
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	282 785 262,83	108 688,69	0,00	47 329,40	3 829 921,32	279 016 700,80
1. Grunty własne	405 039,43	0,00	0,00	0,00	3 097,44	401 941,99
2. Grunty w użytkowaniu wieczystym	4 554 283,19	0,00	0,00	0,00	68 831,57	4 485 451,62
3. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	274 797 539,58	0,00	0,00	0,00	3 757 992,31	271 039 547,27
4. Urządzenia techniczne i maszyny	740 814,76	69 750,69	0,00	43 147,40	0,00	767 418,05
5. Środki transportu	1 316 627,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1 316 627,20
6. Inne środki trwałe	970 958,67	38 938,00	0,00	4 182,00	0,00	1 005 714,67
7. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem (poz. I + II)	283 279 010,38	244 390,57	0,00	47 329,40	3 829 921,32	279 646 150,23

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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;

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

Grunty w użytkowaniu wieczystym stan na 31.12.2023 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Wartość brutto	4554283,19	0,00	68831,57	4485451,62

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.

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

Lp.	Rodzaj posiadanych papierów wartościowych na dzień 31.12.2023 r.	Wartość wykazana w bilansie (w zł)	Liczba akcji
1.	Akcje "Inwestprojekt"	117 270,00	11 060

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

Wyszczególnienie	Należności z tytułu dostaw i usług (czynsze)	Pozostałe należności	Razem
1. Wartość odpisów aktualizujących na 01.01.2023 r. (BO)	312 922,71	0,00	312 922,71
2. Zwiększenie	33 462,56	0,00	33 462,56
3. Zmniejszenie	9 732,20	0,00	9 732,20
4. Wartość odpisów aktualizujących na 31.12.2023 r. (BZ)	336 653,07	0,00	336 653,07

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art.35b ust.1 ustawy dokonała aktualizacji wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Tabela zmian i struktura funduszy podstawowych za 2023 rok

Wyszczególnienie	Stan na początek 2023 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec 2023 roku	Udział %-owy
Fundusz podstawowy w tym:					
1. Fundusz udziałowy (801)	590 940,50	0,00	7 417,00	583 523,50	0,35
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych (804)	4 047 709,92	-283 360,60	333 878,23	3 430 471,09	2,05
3. Fundusz wkładów budowlanych (805)	153 817 790,32	2 293 305,88	7 063 708,69	149 047 387,51	89,05
4. Fundusz mieszk. z przyszacow. spółdz. (814)	-35 943 850,05	115 356,58	251 013,14	-36 079 506,61	-21,55
Fundusz wkładów budowlanych (poz. 3-4)	117 873 940,27	2 408 662,46	7 314 721,83	112 967 880,90	67,49
5. Fundusz na spł. kredytów długoterm. (858)	0,00	199 052,06	199 052,06	0,00	0,00
6. Fundusz na całkow. spł. kredytu; odset. (859)	0,00	6 379,58	6 379,58	0,00	0,00
I. Razem fundusz podstawowy (poz. 1-6)	122 512 590,69	2 330 733,50	7 861 448,70	116 981 875,49	69,89
Fundusz zasobowy w tym:					
7. Fundusz zasobowy (803)	16 290 700,49	264 878,17	0,00	16 555 578,66	9,89
8. Fundusz zasobów mieszkaniowych (802)	36 031 613,68	120 080,84	530 658,47	35 621 036,05	21,57
9. Zmniejszenie fun. z tyt. umorz. zasob. mieszk. (808)	-6 712 161,72	3 986 613,89	4 457 975,74	-7 183 523,57	-4,35
II. Razem fundusz zasobowy (poz. 7-9)	45 610 152,45	4 371 572,90	4 988 634,21	44 993 091,14	27,11
10. Fundusz z aktualizacji wyceny (807)			0,00	0,00	0,00
III. Razem fundusze (poz. I+II)	168 122 743,14	6 702 306,40	12 850 082,91	161 974 966,63	97,00
IV. Zysk (Strata) z lat ubiegłych	3 716 925,18	0,00	2 287 331,00	1 429 594,18	2,22
V. Zysk (Strata) netto rok obrotowy	0,00	1 772 389,85	0,00	1 772 389,85	1,01
Razem Zysk (Strata)	3 716 925,18	1 772 389,85	2 287 331,00	3 201 984,03	
Ogółem fundusze (poz. III-IV)	171 839 668,32	8 474 696,25	15 137 413,91	165 176 950,66	100,00

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

Propozycja podziału wyniku netto roku obrotowego 2023:

- wynik z pozostałej działalności operacyjno-finansowej w kwocie 1 772 389,85 zł na dofinansowanie funduszu remontowego osiedli oraz na dofinansowanie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mienia Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Wynik z działalności GZM do rozliczenia w przyszłym okresie wynosi 1 197 773,98 ZŁ.

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

Spółdzielnia zgodnie z decyzją Zarządu tworzy rezerwy na odprawy emerytalne, rentowe i nagrody jubileuszowe na podstawie Ustawy o rachunkowości art.39 co zostało przedstawione w wycenie aktuarialnej firmy Attuario Sp. z o.o.

Równocześnie podjęto decyzje o nietworzeniu rezerw na niewykorzystane urlopy w związku z ich bieżącym wykorzystywaniem.

STAN NA DZIEŃ 31/12/2023 roku dla stopy dyskontowej 5,20%:

A.1 Krótkoterminowa rezerwa na odprawy emerytalne 277 588 zł
A.2 Długoterminowa rezerwa na odprawy emerytalne 755 970 zł
A Rezerwa na odprawy emerytalne (A.1+A.2) 1 033 558 zł
B.1 Krótkoterminowa rezerwa na odprawy rentowe 10 363 zł
B.2 Długoterminowa rezerwa na odprawy rentowe 38 957 zł
B Rezerwa na odprawy rentowe (B.1+B.2) 49 320 zł
C.1 Krótkoterminowa rezerwa na nagrody jubileuszowe 467 835 zł
C.2 Długoterminowa rezerwa na nagrody jubileuszowe 1 492 404 zł
C Rezerwa na nagrody jubileuszowe (C.1+C.2) 1 960 239 zł

12. Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty:

Okres wymagalności:

a) do roku,	365 128,16
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	333 837,07
c) powyżej 3 lat do 5 lat	105 898,65
d) powyżej 5 lat	0,00

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni.

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

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe:

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2022 (BZ)	Wartość na 31.12.2023 (BZ)
1. Czynne - w tym:		
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości W tym pozostała działalność gospodarcza	449 370,35	20 128,45
Rozliczenia międzyokresowe. operacyjno-finansowe -wynik ujemny lat ubiegłych	17 919,67	14 959,78

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2022 (BZ)	Wartość na 31.12.2023 (BZ)
1. Bierne, w tym:		
Inne rozlicz. międzyokresowe długoterminowe	388476,65	528 154,90
Inne rozlicz. międzyokresowe krótkoterminowe		1 853 536,89
nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości i pozostałej działalności	2 218 620,70	1 217 902,43
Rezerwa na odpisy emerytalne, rentowe i nagrody jubileuszowe	0,00	3 043 117,00

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

Informacja dotycząca funduszu remontowego

Spółdzielnia w księgach rachunkowych prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na koncie 856 „Fundusz remontowy” oddzielnie dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia fundusz remontowy prezentuje w szyku rozwartym.

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2023 r. wykazuje saldo w kwocie **16 872 570,10 zł**, które zostało zaprezentowane w bilansie następująco:

- aktywa poz. B.IV.2 w kwocie - **711 963,63 zł**

- pasywa poz. B.III.4 w kwocie - **17 584 533,73.**

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Numer nieruchomości	Nazwa Nieruchomości	Niedobór (-)	Nadwyżka (+)
	OSIEDLE SKARPA		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Skarpa	0,00	38 680,55
ES01	Fantastyczna 11	0,00	320 055,85
ES02	Sympatyczna 1,3	0,00	373 506,17
ES03	Gościńska 7,9,11,13	0,00	263 662,97
ES04	Romantyczna 9	0,00	269 916,65
ES05	Radości 9,11, Romantyczna 15	0,00	82 100,32
ES06	Romantyczna 8,10,12	0,00	816 955,44
ES07	Romantyczna 6	0,00	343 975,26
ES08	Przedwiośnie 2	0,00	107 859,30
ES09	Fantastyczna 4,6,8	0,00	167 048,33
ES10	Radości 2	0,00	15 411,24
ES13	Fantastyczna 5,7,9,13,15	0,00	82 668,52
ES14	Fantastyczna 17,19,21	0,00	282 030,79
ES15	Sympatyczna 12,14,16 Radości 4	0,00	291 112,78
ES16	Sympatyczna 8,10 Radości 10,12	0,00	156 996,39
ES17	Sympatyczna 2,4	0,00	338 675,63
ES18	Radości 14	0,00	174 803,55
ES19	Gościńska 1,3,5,15	0,00	222 981,59

ES20	Radości 1,3,5 Romantyczna 17,19	281 052,23	0,00
ES21	Przedwiośnie 1,3,7	0,00	353 199,35
ES22	Sympatyczna 7,9	0,00	1 774,95
	OGÓŁEM SKARPA	281 052,23	4 703 415,63
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		4 422 363,40
	OSIEDLE NISKA SKARPA		
NS01	Gościńska	0,00	0,00
NS02	Przytulna	0,00	4 599,48
	OGÓŁEM NISKA SKARPA	0,00	4 599,48
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		4 599,48
	OSIEDLE RUTA		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Ruta	0,00	1 392 274,08
ER01	Dziewanny 4	0,00	53 009,81
ER02	Dziewanny 1	0,00	21 102,80
ER03	Stokrotki 1,3,5,7	181 941,67	0,00
ER04	Dziewanny 7,9	0,00	159 287,25
ER05	Dziewanny 11,13,15	0,00	72 806,89
ER06	Stokrotki 8	5 199,30	0,00
ER07	Różana 6	0,00	71 754,27
ER08	Różana 3	0,00	80 797,74
ER09	Różana 7	95 492,15	0,00
ER10	Sasankowa 1,3,5	64 092,68	0,00
ER11	Różana 17,21,27	0,00	663 930,28
ER12	Różana 12	0,00	12 602,37
ER13	Jutrzenki 10	0,00	163 614,77
ER14	Watykańska 4,6,8,10	0,00	711 889,17
ER15	Jana Pawła II 9	0,00	250 978,69
ER16	Różana 1	13 204,25	0,00
ER17	Sasankowa 8	1 164,93	0,00
ER18	Sasankowa 4	6 382,44	0,00
ER19	Dziewanny 5	0,00	15 281,80
ER25	Dziewanny 6	0,00	51 991,61
ER26	Dziewanny 8	20 980,40	0,00
ER27	Dziewanny 10	0,00	95 177,37
ER28	Dziewanny 12	0,00	45 869,95
ER30	Różana 14	0,00	0,00
ER31	Różana 16	0,00	46 211,19
ER32	Różana 18	0,00	0,00
ER33	Różana 20	0,00	0,00
ER34	Różana 22	0,00	0,00
	OGÓŁEM RUTA	388 457,82	3 908 580,04
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		3 520 122,22
	OSIEDLE ŁĘGI		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Łęgi	0,00	74 033,03
EL01	Kaczeńcowa 1,3,5	0,00	108 372,38
EL02	Kaczeńcowa 6,8,10	0,00	21 032,98
EL03	Kaczeńcowa 2 Biedronki 3	0,00	47 116,13
EL04	Biedronki 5,7,9,11	0,00	87 935,53

EŁ05	Wiklinowa 4,6	0,00	131 430,64
EŁ06	Tatarakowa 10,12,14,16	0,00	77 422,83
EŁ07	Tatarakowa 2,6,8	0,00	317 941,83
EŁ08	Tymiankowa 1,3	0,00	127 724,53
EŁ09	Bociana 6,8,10	0,00	184 325,81
EŁ10	Tymiankowa 54,56,58	0,00	90 049,71
EŁ11	Tymiankowa 48,50,52	0,00	45 333,04
EŁ12	Garaże - Bociania 1	0,00	86 464,37
EŁ13	Garaże -Tatarakowa 5	0,00	27 748,85
EŁ14	Garaże - Biedronki 2a	0,00	43 461,42
EŁ15	Biedronki 2b,c	0,00	27 505,57
	OGÓŁEM - ŁĘGI	0,00	1 497 898,65
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		1 497 898,65
	OSIEDLE BŁONIE		
	Fundusz remontowy wspólny Osiedla Błonie	0,00	20 021,01
EB01	Husarska 2,6,8 Ułanów 22	0,00	107 949,54
EB02	Ułanów 1416	0,00	332 173,58
EB03	Hetmańska 12,14,16	0,00	215 631,90
EB04	Dragonów 3,14	42 453,58	0,00
EB05	Hetmańska 6,8,10	0,00	10 766,61
EB06	Szaserów 1,9,11	0,00	5 018,30
EB07	Rycerska 2,4,6,8	0,00	183 048,67
EB08	Rycerska 5 Kawaleryjska 8	0,00	302 866,90
EB09	Kawaleryjska 2,4,6	0,00	313 127,57
EB11	Kawaleryjska 14,16,18	0,00	27 394,13
EB13	Kawaleryjska 4A	0,00	6 823,08
EB14	Kawaleryjska 20	0,00	0,00
	OGÓŁEM BŁONIE	42 453,58	1 524 821,29
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		1 482 367,71
	OSIEDLE WIDOK		
EW01	Szmaragdowa 46	0,00	112 287,96
EW02	Szmaragdowa 30,34	0,00	45 583,58
EW03	Szmaragdowa 36	0,00	264 802,58
EW04	Szmaragdowa 16	0,00	243 731,49
EW05	Szmaragdowa 4	0,00	51 232,52
EW06	Bursztynowa 34	0,00	63 927,08
EW07	Bursztynowa 32 b GARAŻE	0,00	12 676,41
EW08	Bursztynowa 32	0,00	270 699,07
EW09	Bursztynowa 30	0,00	85 037,91
EW10	Bursztynowa 24	0,00	47 299,85
EW11	Bursztynowa 41	0,00	4 519,63
EW12	Bursztynowa 35	0,00	94 728,53
EW13	Bursztynowa 29	0,00	40 506,96
EW14	Bursztynowa 21	0,00	12 122,56
EW15	Bursztynowa 19	0,00	36 418,26
EW16	Bursztynowa 36	0,00	45 522,47
EW18	Bursztynowa 17 pawilon	0,00	61 561,70
EW19	Bursztynowa 23	0,00	24 468,72
EW20	Bursztynowa 25	0,00	43 594,88

EW21	Bursztynowa 29 A	0,00	11 885,39
EW22	Topazowa 4	0,00	74 129,60
EW23	Topazowa 6	0,00	97 210,37
EW24	Bursztynowa 37	0,00	93 742,40
EW25	Bursztynowa 31	0,00	83 680,68
	OGÓŁEM WIDOK	0,00	1 921 370,60
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		1 921 370,60
	OSIEDLE POREBA		
	Fundusz remontowy -wspólny Osiedla Poreba	0,00	145 536,51
EP01	Perłowa 4,8	0,00	565 157,47
EP02	Szafirowa 3,5	0,00	467 933,59
EP03	Bursztynowa 6,8,10	0,00	209 770,90
EP04	Bursztynowa 12 Turkusowa 1	0,00	712 449,25
EP05	Bursztynowa 14 Turkusowa 3	0,00	620 339,55
EP06	Bursztynowa 3	0,00	279 784,62
EP07	Agatowa 18	0,00	94 577,95
EP08	Bursztynowa 1	0,00	160 195,25
EP09	Bursztynowa 1C	0,00	121 901,34
EP10	Agatowa 12	0,00	248 460,72
EP11	Agatowa 14	0,00	197 213,09
EP12	Agatowa 16	0,00	200 527,80
	OGÓŁEM POREBA	0,00	4 023 848,04
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		4 023 848,04
	OGÓŁEM FUNDUSZ REMONTOWY SM "CZUBY"	711 963,63	17 584 533,73
	Stan funduszu na 31.12.2023 r.		16 872 570,10

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

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

17. W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

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

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

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

Nie dotyczy Spółdzielni

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

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

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2023 r.:

Bank Pekao S.A. Lublin Nr rachunku 87124054971111001080125669 - kwota 77 603,27 zł
PKO Bank Polski Lublin Nr rachunku: 45102031760000500202472124 - kwota 23,00 zł

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

Środki na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych nie występują.

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

Nie dotyczy Spółdzielni.

CZĘŚĆ II INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU W ZAKRESIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

CZĘŚĆ III INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

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

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący	poprzedni
		rok obrotowy	rok obrotowy
1.	Usługi, w tym główne grupy:		
a)	Przychody z GZM	91 719 123,46	73 323 524,47
b)	Przychody z pozostałej działalności	6 234 137,71	5 214 332,68
	Razem	97 953 261,17	78 537 857,15

Spółdzielnia nie prowadzi działalności eksportowej.

Wyniki na eksploatacji poszczególnych nieruchomości (GZM):

Wyniki na eksploatacji według stanu na 31.12.2023r

OSIEDLE SKARPA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
ES01	Fantastyczna 11	4 922,71	0,00
ES02	Sympatyczna 1,3	0,00	535,43
ES03	Gościńska 7,9,11,13	0,00	16 024,57
ES04	Romantyczna 9	0,00	5 782,12
ES05	Radości 9,11, Romantyczna 15	0,00	1 353,01
ES06	Romantyczna 8,10,12	0,00	18 010,44
ES07	Romantyczna 6	0,00	5 189,94
ES08	Przedwiośnie 2	0,00	2 149,68
ES09	Fantastyczna 4,6,8	0,00	16 913,88
ES13	Fantastyczna 5,7,9,13,15	0,00	12 389,87
ES14	Fantastyczna 17,19,21	0,00	15 606,36
ES15	Sympatyczna 12,14,16 Radości 4	0,00	6 191,98
ES16	Sympatyczna 8,10 Radości 10,12	0,00	21 517,41
ES17	Sympatyczna 2,4	0,00	22 190,82
ES18	Radości 14	0,00	4 226,06
ES19	Gościńska 1,3,5,15	0,00	16 877,83
ES20	Radości 1,3,5 Romantyczna 17,19	0,00	16 776,13
ES21	Przedwiośnie 1,3,7	0,00	2 327,08
	Ogółem - nieruchomości-mieszkaniowe	4 922,71	184 062,61
	<i>Wynik osiedla</i>		<i>179 139,90</i>
OSIEDLE NISKA SKARPA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
NS02	Przytulna	0,00	3074,31
NS03	Uśmiechu 4-10,12-22,7-21,23-29	16,06	0,00
	Ogółem - nieruchomości-mieszkaniowe	16,06	3 074,31
	<i>Wynik osiedla</i>		<i>3 058,25</i>
OSIEDLE RUTA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
ER01	Dziewanny 4	0,00	4108,10
ER02	Dziewanny 1	0,00	6906,18
ER03	Stokrotki 1,3,5,7	0,00	37107,19
ER04	Dziewanny 7,9	0,00	19859,02
ER05	Dziewanny 11,13,15	0,00	29725,20
ER06	Stokrotki 8	0,00	12719,49
ER07	Różana 6	0,00	16130,20
ER08	Różana 3	0,00	8912,14
ER09	Różana 7	0,00	9984,51
ER10	Sasankowa 1,3,5	0,00	30464,79
ER11	Różana 17,21,27	0,00	43138,24
ER12	Różana 12	0,00	890,09

ER13	Jutrzenki 10	0,00	11964,95
ER14	Watykańska 4,6,8,10	0,00	33799,57
ER15	Jana Pawła II 9	0,00	15525,58
ER18	Sasankowa 4	0,00	5913,01
ER19	Dziewanny 5	0,00	14225,04
ER25	Dziewanny 6	0,00	5479,04
ER26	Dziewanny 8	0,00	6637,66
ER27	Dziewanny 10	0,00	6699,95
ER28	Dziewanny 12	0,00	6790,58
ER30	Różana 14	0,00	113,54
ER31	Różana 16	148,17	0,00
ER32	Różana 18	0,00	159,72
ER33	Różana 20	0,00	476,99
ER34	Różana 22	0,00	114,07
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	148,17	327 844,85
	Wynik osiedla		327 696,68
OSIEDLE ŁĘGI		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EŁ01	Kaczeńcowa 1,3,5	0,00	10 396,46
EŁ02	Kaczeńcowa 6,8,10	0,00	14 091,91
EŁ03	Kaczeńcowa 2 Biedronki 3	0,00	21 734,74
EŁ04	Biedronki 5,7,9,11	0,00	24 657,37
EŁ05	Wiklinowa 4,6	0,00	26 901,56
EŁ06	Tatarakowa 10,12,14,16	0,00	24 160,85
EŁ07	Tatarakowa 2,6,8	0,00	18 377,25
EŁ08	Tymiankowa 1,3	0,00	30 323,73
EŁ09	Bociana 6,8,10	0,00	20 077,04
EŁ10	Tymiankowa 54,56,58	0,00	15 019,80
EŁ11	Tymiankowa 48,50,52	0,00	7 809,46
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	0,00	213 550,17
	Wynik osiedla		213 550,17
OSIEDLE BŁONIE		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EB01	Husarska 2,6,8 Ułanów 22	0,00	15 960,17
EB02	Ułanów 14,16	0,00	25 696,03
EB03	Hetmańska 12,14,16	0,00	31 305,49
EB04	Dragonów 3,14	0,00	6 828,10
EB05	Hetmańska 6,8,10	0,00	9 384,80
EB06	Saszerów 1,9,11	0,00	13 049,18
EB07	Rycerska 2,4,6,8	0,00	31 338,47
EB08	Rycerska 5 Kawaleryjska 8	0,00	27 173,27
EB09	Kawaleryjska 2,4,6	0,00	45 158,48
EB10	Kawaleryjska 14,16,18	0,00	10 124,84
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	0,00	216 018,83
	Wynik osiedla		216 018,83

OSIEDLE WIDOK		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EW01	Szmaragdowa 46	0,00	10 019,07
EW02	Szmaragdowa 30,34	0,00	16 123,32
EW03	Szmaragdowa 36	0,00	20 875,80
EW04	Szmaragdowa 16	0,00	26 775,91
EW05	Szmaragdowa 4	0,00	8 391,53
EW06	Bursztynowa 34	0,00	4 603,15
EW08	Bursztynowa 32	0,00	10 807,40
EW09	Bursztynowa 30	0,00	4 222,83
EW10	Bursztynowa 24	0,00	6 429,69
EW11	Bursztynowa 41	0,00	762,41
EW12	Bursztynowa 35	0,00	7 808,23
EW13	Bursztynowa 29	0,00	5 736,25
EW14	Bursztynowa 21	0,00	8 281,68
EW15	Bursztynowa 19	0,00	5 949,69
EW19	Bursztynowa 23	0,00	3 654,60
EW20	Bursztynowa 25	0,00	6 344,58
EW22	Topazowa 4	0,00	8 253,42
EW23	Topazowa 6	0,00	5 114,06
EW24	Bursztynowa 37	0,00	14 764,73
EW25	Bursztynowa 31	0,00	8 022,78
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	0,00	182 941,13
	Wynik osiedla		182 941,13
OSIEDLE PORĘBA		NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Numer nieruchomości	Nazwa nieruchomości		
EP01	Perłowa 4,8	0,00	9 864,42
EP02	Szafirowa 3,5	0,00	11 760,36
EP03	Bursztynowa 6,8,10	15 041,51	0,00
EP04	Bursztynowa 12 Turkusowa 1	0,00	13 538,81
EP05	Bursztynowa 14 Turkusowa 3	0,00	11 167,73
EP06	Bursztynowa 3	0,00	10 212,55
EP07	Agatowa 18	0,00	8 532,65
EP08	Bursztynowa 1	0,00	4 638,91
EP09	Bursztynowa 1C	0,00	8 071,45
EP10	Agatowa 12	0,00	6 207,39
EP11	Agatowa 14	0,00	3 244,13
EP12	Agatowa 16	0,00	3 172,13
	Ogółem nieruchomości - mieszkaniowe	15 041,51	90 410,53
	Wynik osiedla		75 369,02
	Razem wszystkie osiedla	20 128,45	1 217 902,43

1 197 773,98

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

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

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

ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA		
Wyszczególnienie		Rok bieżący
A.	Zysk (strata) brutto	3 526 900,83
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:	3 945 639,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe), w tym:	1 044 907,04
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:	755 786,00
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00
H.	Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	6 343 040,08
J.	Podstawa opodatkowania (A - B - C + D + E + F - G - H - I)	2 930 192,79
K.	Podatek dochodowy	556 737,00

Naliczony podatek za rok obrotowy 2023 - 556 737,00 zł

Zapłacone zaliczki na podatek 2023 r. - 187 200,00 zł

Podatek dochodowy z rozliczenia do zapłaty - 369 537,00 zł

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

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

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

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

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.

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje, nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

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.

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

CZĘŚĆ IV – KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WYRAZONYCH W WALUTACH OBCYCH.

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje.

CZĘŚĆ V - INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

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

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych:

Lp.	Rodzaj środków pieniężnych	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Środki pieniężne w kasie	0,00	75 898,51
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	5 688 266,71	13 411 548,45
3	Środki pieniężne na rachunkach lokacyjnych	52 033 793,25	36 466 342,95
4	Inne środki pieniężne		
	Razem środki pieniężne	57 722 059,96	49 953 789,91

Spółdzielnia sporządziła rachunek przepływów pieniężnych za rok 2023 metodą pośrednią.

CZĘŚĆ VI - UMOWY I ISTOTNE TRANSAKCJE ZAWARTE PRZEZ JEDNOSTKĘ ORAZ NIEKTÓRE ZAGADNIENIA OSOBOWE.

Informacje o:

- 1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje w Spółdzielni.

- 2) 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 Spółdzielni;**

Pozycja w okresie sprawozdawczym nie występuje w Spółdzielni.

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

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w etatach
1. Pracownicy umysłowi	91,84
2. Pracownicy na stanowiskach robotniczych	101,47
3. Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0
4. Uczniowie	0
5. Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	2
Razem	195,31

Stan zatrudnienia na umowę o pracę na dzień 31.12.2023 r. wynosi 202 osoby.

4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto
1. Zarząd	599 088,17
2. Rada Nadzorcza	210 160,00
3. Rada Przedstawicieli Osiedli	620 931,20
Razem	1 430 179,37

5) 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

W Spółdzielni zjawisko nie występuje.

6) wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie sprawozdania finansowego za rok 2023 wynosi 19 500,00 zł netto.

CZĘŚĆ VII - BŁĘDY LAT UBIEGŁYCH, ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM ORAZ ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

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

Rodzaj błędu	Kwota
1. Korekta przychodów	0,00
2. Korekta kosztów	0,00
3. Korekta zysku (straty) z lat ubiegłych	2 287 331,00
Razem	2 287 331,00

Korekta zysku z lat ubiegłych wynika z ujęcia w księgach nie tworzonej w latach poprzednich rezerwy na świadczenia pracownicze zgodnie z wyceną aktuarialną.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

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

Żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

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

W sprawozdaniu finansowym za rok 2023 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2022.

CZĘŚĆ VIII – TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI I ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE KONSOLIDACJI

Cała część VIII nie dotyczy Spółdzielni

CZĘŚĆ IX – INFORMACJE NA TEMAT POŁĄCZENIA SPÓLEK W ZALEŻNOŚCI OD METODY ROZLICZENIA TEGO POŁĄCZENIA

Cała część IX nie dotyczy Spółdzielni

CZĘŚĆ X – ZAGROŻENIA DLA KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

Zarząd nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółdzielnię.

CZĘŚĆ XI- POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne informacje, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Bardzo ważnym wydarzeniem w dalszym ciągu jest inwazja Rosji na Ukrainę, która rozpoczęła się w dniu 24 lutego 2022 roku. Obecnie sytuacja na Ukrainie pozostaje bardzo zmienna, a perspektywy są niepewne. Konsekwencje gospodarcze są bardzo poważne. Ceny energii i towarów rosną, zwiększając presję inflacyjną wywołaną zakłóceniami łańcucha dostaw.

Istotny wzrost kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami, wynikający z cyklicznego wzrostu minimalnego wynagrodzenia i rosnącej inflacji oraz wzrostem cen towarów i usług może wpłynąć na wynik Spółdzielni.

W 2024 roku Spółdzielnia zamierza kontynuować dotychczasowy zakres działalności w zakresie rozwoju i doskonalenia świadczonych usług.

Lublin 23.08.2024 r.

Sporządził:

Zatwierdził:

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu