

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

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

|   |                |  |               |
|---|----------------|--|---------------|
| Data sporządzenia sprawozdania finansowego                          |                | 29-03-2024                                   |               |
| Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie |                |  |               |
| Data od   | 01-01-2023     | Data do                                      | 31-12-2023    |
| Jednostka danych liczbowych   |                |  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> w złotych                       |                | <input type="checkbox"/> w tysiącach złotych |               |
| Dane identyfikujące jednostkę                                       |                |  |               |
| Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania                           |                |  |               |
| Nazwa Firmy   |                |  |               |
| SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA " DĘBINA "                                |                |  |               |
| Siedziba podmiotu   |                |  |               |
| Województwo   | WIELKOPOLSKIE  | Powiat                                       | M. POZNAŃ     |
| Gmina   | M. POZNAŃ      | Miejscowość                                  | POZNAŃ        |
| Adres   |                |  |               |
| Kraj  | POLSKA         | Województwo                                  | WIELKOPOLSKIE |
| Powiat  | M. POZNAŃ      | Gmina  | M. POZNAŃ     |
| Ulica   | OSIEDLE DĘBINA | Nr domu                                      | 106           |
|   |                | Nr lokalu                                    |               |
| Miejscowość   | POZNAŃ         | Kod pocztowy                                 | 61-450        |
|   |                | Poczta                                       | POZNAŃ        |
| 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)

Gospodarka kasowa - nie prowadzi się konta "Kasa", rozrachunki z tytułu rozliczeń gotówkowych odnoszone są na konta zespołu "234". Drobne płatności, regulowane są gotówkowo przez członków Zarządu lub pracowników i następnie zwracane na podstawie przedstawionych faktur lub rachunków.

2. Rachunek kosztów - prowadzi się ewidencję kosztów w zespole " 5 " z podziałem na koszty eksploatacji "501", dźwigi "502", koszty CO+CW "503", koszty zarządu "555" z dalszym podziałem w/w kosztów wg ich rodzaju oraz rozlicza na poszczególne budynki. Ewidencja odbywa się bezpośrednio na konta z pominięciem konta "490" rozliczenie kosztów.

3. Działalność remontowa - ewidencja w zakresie naliczeń na fundusze odbywa się na kontach zespołu "856", z podziałem na naliczenia na remonty mieszkań "856-01", dźwigów "856-02", z podziałem na budynki oraz garaży "856-03". Wydatki z funduszu remontowego ujmuje się z podziałem na budynki na kontach : materiały remontowe "856-04", usługi remontowe "856-06", dźwigi "856-08" wg wartości brutto łącznie z podatkiem Vat.

4. Działalność społeczna i kulturalna prowadzona jest w ramach konta "850" Fundusz społeczno-kulturalny. Dokonywany jest roczny odpis na wymieniony fundusz w ciężar kosztów eksploatacji. Fundusz jest zasilany przez wpływy z wynajmu pomieszczeń klubu "Dębczak", który działa na terenie Osiedla Dębina.

5. Działalność eksploatacyjna lokali mieszkalnych - w ramach tej działalności podstawowej Spółdzielnia może zawierać umowy z lokatorami wg stawek ustalanych w przetargach. Dotyczy to wyłącznie mieszkań odzyskanych po eksmisjach zadłużonych lokali. Przychody uzyskane z tych lokali mieszkalnych są traktowane na równi z opłatami z lokali na prawach odrębnej własności lub lokatorskiego tytułu do lokalu i mogą być przeznaczone wyłącznie na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

6. Działalność gospodarcza - Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe i miejsca na reklamy traktując dochody z tej działalności jako pożytki, które w całości są przeznaczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Przychody z tego tytułu są księgowane na koncie "701-02" z podziałem na budynki oraz na koncie "760-05".

7. Ewidencja magazynowa zapasów - nie prowadzi się pełnej ewidencji magazynowej materiałów. Zakupione materiały są bezpośrednio odpisywane w koszty w momencie zakupu. W przypadku zakupu większej ilości materiałów prowadzi się szczegółową ewidencję pozabilansową zużycia w/w materiałów. Sposób opisywania i kontroli dokumentów dotyczących zakupu i rozliczania zużycia materiałów odbywa się wg wewnętrznych ustaleń.

8. Rozliczanie kosztów w czasie - koszty, które dotyczą okresu przekraczającego rok kalendarzowy, podlegają rozliczeniu i są ujmowane w kosztach roku, którego dotyczą. Nie prowadzi się rozliczenia na poszczególne miesiące, koszty są obciążane w momencie zakupu.

9. Podatek od towarów i usług - koszty ewidencjonuje się co do zasady wg wartości brutto, ponieważ Spółdzielnia w ramach swojej podstawowej działalności prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, która korzysta ze zwolnienia w zakresie należnego podatku od towarów i usług. Natomiast w ramach działalności dotyczącej garaży w wydzielonej geodezyjnie hali garażowej, a także działalności społeczno - kulturalnej w budynku Klubu "Dębczak", koszty ujmuje się wg wartości netto i odlicza się naliczony podatek vat od zakupów dotyczących w/w działalności w całości, ponieważ sprzedaż dotycząca garaży i klubu jest w całości objęta podatkiem od towarów i usług.

10. Badanie sprawozdania finansowego - zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, co najmniej raz na trzy lata przeprowadza się lustrację, natomiast zgodnie z art.64 ust.1 Ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej "Dębina" nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.



Ustalenia wyniku finansowego

Działalność podstawowa

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia za rok obrotowy 2023 uzyskała dodatni wynik finansowy wg wymienionych poniżej kwot :

- przychody z GZM : 8.642.545,93  
- koszty na GZM : 8.712.980,77

- niedobór na GZM : - 70.434,84

Działalność gospodarcza

Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, powierzchni reklamowych oraz działalność finansową, polegającą na lokowaniu wolnych środków finansowych w Banku, a także działalność społeczno- kulturalną w klubie osiedlowym.

- przychody z wynajmu / naliczenia czynszowe / : 125.290,49

- przychody z wynajmu / fakturowane / : 82.601,45

- razem przychody z wynajmu : 207.891,94

- przychody finansowe : 16.075,90

- Razem Przychody : 223.967,84

- Razem Koszty Uzyskania Przychodów : 39.089,24

- Dochód : 184.878,60

- Podatek Dochodowy : 16,639,00

- Zysk netto z działalności gospodarczej : 168.239,60

- Wynik na GZM : - 70.434,84

- Zysk netto : +97.804,76





## Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej " Dębina " zostało sporządzone na moment bilansowy przypadający na dzień 31.12.2023 r.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego stosowano następujące zasady :

- zasada ciągłości dotycząca stosowania tych samych zasad w kolejnych latach obrotowych
- zasada kontynuacji zakładająca, że SM " Dębina " będzie kontynuowała działalność w kolejnych przewidywalnych okresach
- zasada memoriału, która polega na przyporządkowaniu kosztów do przypadających przychodów
- zasada ostrożności
- zasada prawidłowości pod względem merytorycznym
- zasada prawidłowości pod względem formalno - rachunkowym

Sprawozdanie finansowe SM " Dębina " zawiera następujące elementy składowe :

- Bilans na dzień 31.12.2023 r.
- Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2023 - 31.12.2023
- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Ustalenie sposobu sporządzania sprawozdania finansowego
- Zasady / polityka / rachunkowości
- Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów
- Ustalenia wyniku finansowego
- Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym
- Dodatkowe informacje i objaśnienia- plik PDF

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w formie elektronicznej / plik XML / i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez Głównego Księgowego oraz dwóch członków Zarządu.

Spółdzielnia nie ma obowiązku poddawania sprawozdania badaniu przez biegłego.

Sprawozdanie zostanie przedstawione na Walnym Zebraniu członków Spółdzielni, a następnie przesłane drogą elektroniczną do KRS.



Pozostałe (opcjonalnie)





Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

*[Handwritten signature]*



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
" DĘBINA "

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień ..... 31.12.2023 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

|     | AKTYWA   | Stan na dzień kończący |               |     | PASywa  | Stan na dzień kończący |               |
|-----|--|------------------------|---------------|-----|---|------------------------|---------------|
|     |  | rok bieżący            | rok poprzedni |     |   | rok bieżący            | rok poprzedni |
| A   | <b>Aktywa trwałe</b>   | 20 537 241,63          | 21 024 505,68 | A   | <b>Fundusze własne</b>  | 21 380 496,75          | 21 942 374,71 |
| I   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>   | 0,00                   | 0,00          | I   | <b>Fundusz podstawowy</b>   | 11 190 353,83          | 11 190 353,83 |
| 1   | Koszty zakończonych prac rozwojowych   |                        |               | 1   | Fundusz udziałowy   | 72 564,40              | 72 564,40     |
| 2   | Wartość firmy  |                        |               | 2   | Fundusz wkładów mieszkaniowych  | 104 995,22             | 104 995,22    |
| 3   | Inne wartości niematerialne i prawne   |                        |               | 3   | Fundusz wkładów budowlanych   | 11 012 794,21          | 11 012 794,21 |
| 4   | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    |                        |               | II  | <b>Fundusz zasobowy</b>   | 8 646 570,00           | 8 646 570,00  |
| II  | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>  | 20 331 134,97          | 20 792 898,33 | III | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                      | 1 445 768,16           | 1 907 531,52  |
| 1   | Środki trwałe  | 20 331 134,97          | 20 792 898,33 |     | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej   |                        |               |
| a)  | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                            | 7 608 631,09           | 7 608 631,09  | IV  | <b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>   |                        |               |
| b)  | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej         | 12 722 503,88          | 13 184 267,24 | V   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>  |                        |               |
| c)  | urządzenia techniczne i maszyny  |                        |               | VI  | <b>Zysk (strata) netto</b>  | 97 804,76              | 197 919,36    |
| d)  | środki transportu  |                        |               | VII | <b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>               |                        |               |
| e)  | inne środki trwałe   |                        |               |     |   |                        |               |
| 2   | Środki trwałe w budowie  |                        |               | B   | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                     | 2 448 038,74           | 2 104 943,23  |
| 3   | Zaliczki na środki trwałe w budowie  |                        |               | I   | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>  | 0,00                   | 0,00          |
| III | <b>Należności długoterminowe</b>   | 0,00                   | 0,00          | 1   | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  |                        |               |
| 1   | Od jednostek powiązanych   |                        |               | 2   | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                       | 0,00                   | 0,00          |
| 2   | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |                        |               |     | - długoterminowa  |                        |               |
| 3   | Od pozostałych jednostek   |                        |               |     | - krótkoterminowa   |                        |               |
| IV  | <b>Inwestycje długoterminowe</b>   | 0,00                   | 0,00          | 3   | Pozostałe rezerwy   | 0,00                   | 0,00          |
| 1   | Nieruchomości  |                        |               |     | - długoterminowe  |                        |               |
| 2   | Wartości niematerialne i prawne  |                        |               |     | - krótkoterminowe   |                        |               |
| 3   | Długoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                   | 0,00          | II  | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | 0,00                   | 0,00          |
| 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   | 0,00                   | 0,00          |
|     | - 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  |              |              |
|    | – udzielone pożyczki   |              |              | III | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | 2 448 038,74 | 2 104 943,23 |
|    | – inne długoterminowe aktywa finansowe   |              |              | 1   | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  | 0,00         | 0,00         |
| c) | w pozostałych jednostkach  | 0,00         | 0,00         | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 0,00         | 0,00         |
|    | – udziały lub akcje  |              |              |     | – 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  | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   | 206 106,66   | 231 607,35   |     | – do 12 miesięcy  |              |              |
| 1  | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |              |              |     | – powyżej 12 miesięcy   |              |              |
| 2  | Inne rozliczenia międzyokresowe  | 206 106,66   | 231 607,35   | b)  | inne  |              |              |
| B  | <b>Aktywa obrotowe</b>   | 3 291 293,86 | 3 022 812,26 | 3   | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  | 2 459 994,65 | 2 036 383,56 |
| I  | <b>Zapasy</b>  | 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   | 0,00         | 50 000,00    |
| 3  | Produkty gotowe  |              |              | d)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 1 244 512,39 | 650 933,19   |
| 4  | Towary   |              |              |     | – do 12 miesięcy  | 1 038 405,73 | 419 325,84   |
| 5  | Zaliczki na dostawy i usługi   |              |              |     | – powyżej 12 miesięcy   | 206 106,66   | 231 607,35   |
| II | <b>Należności krótkoterminowe</b>  | 509 088,69   | 412 830,69   | e)  | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi  | 1 128 682,59 | 1 233 901,47 |
| 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 | 27 204,16    | 36 520,33    |
|    | – do 12 miesięcy   |              |              | h)  | z tytułu wynagrodzeń  | 0,00         | 3 500,00     |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |              |              | i)  | inne  | 59 595,51    | 61 528,57    |
| b) | inne   |              |              | j)  | zobowiązania wobec osób uprawnionych:   | 0,00         | 0,00         |
| 2  | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0,00         | 0,00         |     | – z tytułu lokali mieszkalnych  |              |              |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 0,00         | 0,00         |     | – z tytułu lokali użytkowych  |              |              |
|    | – do 12 miesięcy   |              |              | k)  | zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów   |              |              |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |              |              | l)  | zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów  |              |              |
| b) | inne   |              |              | 4   | Fundusze specjalne:   | -11 955,91   | 68 559,67    |
| 3  | Należności od pozostałych jednostek  | 509 088,69   | 412 830,69   |     | – w tym fundusz remontowy   | -5 684,00    | 72 694,49    |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 505 644,95   | 407 833,89   | IV  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>   | 0,00         | 0,00         |
|    | – do 12 miesięcy   | 505 644,95   | 407 833,89   | 1   | Ujemna wartość firmy  |              |              |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |              |              | 2   | Inne rozliczenia międzyokresowe   | 0,00         | 0,00         |
| b) | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 3 443,74     | 0,00         |     | – długoterminowe  |              |              |



|            |  |                      |                      |    |  |                      |                      |
|------------|--|----------------------|----------------------|----|--|----------------------|----------------------|
| c)         | inne   |                      |                      |    | - krótkoterminowe                                  |                      |                      |
| d)         | dochodzone na drodze sądowej                       | 0,00                 | 4 996,80             | 3. | Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości |                      |                      |
| e)         | należności od osób uprawnionych:                   | 0,00                 | 0,00                 |    |  |                      |                      |
|            | - z tytułu lokali mieszkalnych                     |                      |                      |    |  |                      |                      |
|            | - z tytułu lokali użytkowych                       |                      |                      |    |  |                      |                      |
| <b>III</b> | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                  | <b>2 765 191,17</b>  | <b>2 606 346,57</b>  |    |  |                      |                      |
| 1          | Krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 2 765 191,17         | 2 606 346,57         |    |  |                      |                      |
| 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           | 2 765 191,17         | 2 606 346,57         |    |  |                      |                      |
|            | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach         | 2 360 717,14         | 2 202 497,57         |    |  |                      |                      |
|            | - inne środki pieniężne                            | 404 474,03           | 403 849,00           |    |  |                      |                      |
|            | - inne aktywa pieniężne                            |                      |                      |    |  |                      |                      |
| 2          | Inne inwestycje krótkoterminowe                    |                      |                      |    |  |                      |                      |
| <b>IV</b>  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>17 014,00</b>     | <b>3 635,00</b>      |    |  |                      |                      |
| 1.         | Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe    | 17 014,00            | 3 635,00             |    |  |                      |                      |
| 2.         | Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości |                      |                      |    |  |                      |                      |
|            |  |                      |                      |    |  |                      |                      |
| <b>C</b>   | <b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>        |                      |                      |    |  |                      |                      |
| <b>D</b>   | <b>Udziały (akcje) własne</b>                      |                      |                      |    |  |                      |                      |
|            | <b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>      | <b>23 828 535,49</b> | <b>24 047 317,94</b> |    | <b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>              | <b>23 828 535,49</b> | <b>24 047 317,94</b> |



# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA " DĘBINA

sporządzony za okres ..... 01.01.2023 - 31.12.2023 .....

(wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

(dane jednostki)

| Wiersz   | Wyszczególnienie   | Dane za             |                       |
|----------|--|---------------------|-----------------------|
|          |  | rok bieżący<br>2023 | rok poprzedni<br>2022 |
| <b>A</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>  | <b>8 660 671,44</b> | <b>6 879 748,98</b>   |
|          | – od jednostek powiązanych   |                     |                       |
| I        | Przychody netto ze sprzedaży produktów   | 8 660 671,44        | 6 879 748,98          |
|          | a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości  | 8 660 671,44        | 6 879 748,98          |
|          | b) w tym z działalności własnej  |                     |                       |
| II       | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów  |                     |                       |
| <b>B</b> | <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>  | <b>7 572 469,07</b> | <b>5 802 080,83</b>   |
|          | – jednostkom powiązanim  |                     |                       |
| I        | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów  | 7 572 469,07        | 5 802 080,83          |
|          | a) w tym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości  | 7 572 469,07        | 5 802 080,83          |
|          | b) w tym koszty działalności własnej   |                     |                       |
| II       | Wartość sprzedanych towarów i materiałów   |                     |                       |
| <b>C</b> | <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>   | <b>1 088 202,37</b> | <b>1 077 668,15</b>   |
| <b>D</b> | <b>Koszty sprzedaży</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>           |
| <b>E</b> | <b>Koszty ogólnego zarządu</b>   | <b>1 167 541,02</b> | <b>1 012 764,12</b>   |
| <b>F</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)</b>  | <b>-79 338,65</b>   | <b>64 904,03</b>      |
| I        | Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.I.a)  | 1 088 202,37        | 1 077 668,15          |
| II       | Wynik z działalności własnej (F – F.I)   | -1 167 541,02       | -1 012 764,12         |
| <b>G</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | <b>186 692,82</b>   | <b>229 445,67</b>     |
| I        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   |                     |                       |
| II       | Dotacje  |                     |                       |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |                     |                       |
| IV       | Inne przychody operacyjne  | 186 692,82          | 229 445,67            |
| <b>H</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | <b>11 999,51</b>    | <b>81 673,97</b>      |
| I        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   |                     |                       |
| II       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |                     |                       |
| III      | Inne koszty operacyjne   | 11 999,51           | 81 673,97             |
| <b>I</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)</b>  | <b>95 354,66</b>    | <b>212 675,73</b>     |
| <b>J</b> | <b>Przychody finansowe</b>   | <b>19 149,51</b>    | <b>2 700,63</b>       |
| 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:  | 19 149,51           | 2 700,63              |
|          | – od jednostek powiązanych   |                     |                       |
| III      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:   |                     |                       |
|          | – w jednostkach powiązanych  |                     |                       |
| IV       | Aktualizacja wartości aktywów finansowych  |                     |                       |
| V        | Inne   |                     |                       |
| <b>K</b> | <b>Koszty finansowe</b>  | <b>60,41</b>        | <b>0,00</b>           |
| I        | Odsetki, w tym:  |                     |                       |
|          | – dla jednostek powiązanych  |                     |                       |
| II       | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:   |                     |                       |
|          | – w jednostkach powiązanych  |                     |                       |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów finansowych  |                     |                       |
| IV       | Inne   | 60,41               | 0,00                  |
| <b>L</b> | <b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>  | <b>114 443,76</b>   | <b>215 376,36</b>     |
| I        | Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego   |                     |                       |
| II       | Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego  |                     |                       |
| III      | Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (L + L.I – L.II)                        | 114 443,76          | 215 376,36            |
| <b>M</b> | <b>Podatek dochodowy</b>   | <b>16 639,00</b>    | <b>17 457,00</b>      |
| <b>N</b> | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>   |                     |                       |
| <b>O</b> | <b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>   | <b>97 804,76</b>    | <b>197 919,36</b>     |
| I        | Nadwyżka przychodów roku bieżącego   |                     |                       |
| II       | Nadwyżka kosztów roku bieżącego  |                     |                       |
| III      | Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (L.III – M – N – O.I + O.II) | 97 804,76           | 197 919,36            |





## ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres ..... 01.01.2023 - 31.12.2023 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

| Wiersz      | Wyszczególnienie  | Dane za             |                       |
|-------------|---|---------------------|-----------------------|
|             |   | rok bieżący<br>2023 | rok poprzedni<br>2022 |
| <b>I.</b>   | <b>Fundusz własny na początek okresu (BO)</b>               | 22 545 603,58       | 22 833 379,70         |
|             | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości          |                     |                       |
|             | - korekty błędów  |                     |                       |
| <b>I.a.</b> | <b>Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach</b> | 22 545 603,58       | 22 833 379,70         |
| <b>1.</b>   | <b>Fundusz podstawowy na początek okresu</b>                | 11 190 353,83       | 11 190 353,83         |
| 1.1.        | Fundusz udziałowy na początek okresu                        | 72 564,40           | 72 564,40             |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)                                   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)                                  |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
| 1.2.        | Fundusz udziałowy na koniec okresu                          | 72 564,40           | 72 564,40             |
| 1.3.        | Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu           | 104 995,22          | 104 995,22            |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)                                   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)                                  |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
| 1.4.        | Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu             | 104 995,22          | 104 995,22            |
| 1.5.        | Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu              | 11 012 794,21       | 11 012 794,21         |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)                                   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)                                  |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
| 1.6.        | Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu                | 11 012 794,21       | 11 012 794,21         |
| 1.7.        | Fundusz podstawowy na koniec okresu                         | 11 190 353,83       | 11 190 353,83         |
| <b>2.</b>   | <b>Fundusz zasobowy na początek okresu</b>                  | 8 646 570,00        | 8 646 570,00          |
| 2.1.        | Zmiany funduszu zasobowego                                  |                     |                       |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)                                   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)                                  |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
|             | -   |                     |                       |
| 2.2.        | Stan funduszu zasobowego na koniec okresu                   | 8 646 570,00        | 8 646 570,00          |





|             |  |               |               |
|-------------|--|---------------|---------------|
| <b>3.</b>   | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b> | 1 907 531,52  | 2 369 294,88  |
| 3.1.        | Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny  | -461 763,36   | -461 763,36   |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   | 461 763,36    | 461 763,36    |
|             | - naliczenie umorzenia   | 461 763,36    | 461 763,36    |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| 3.2.        | Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu   | 1 445 768,16  | 1 907 531,52  |
| <b>4.</b>   | <b>Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu</b>   |               |               |
| 4.1.        | Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych  |               |               |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| 4.2.        | Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu  |               |               |
| <b>5.</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>  | 0,00          | 0,00          |
| 5.1.        | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu  | 0,00          | 558 472,03    |
|             | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości   | 0,00          | 0,00          |
|             | - korekty błędów   | 0,00          | 0,00          |
| 5.2.        | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach  | 0,00          | 558 472,03    |
|             | a) zwiększenie (z tytułu)  | 0,00          | 0,00          |
|             | - podziału zysku z lat ubiegłych   | 0,00          | 0,00          |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
|             | b) zmniejszenie (z tytułu)   | 0,00          | 558 472,03    |
|             | - podział zysku  | 0,00          | 558 472,03    |
|             | -  |               |               |
|             | -  |               |               |
| 5.3.        | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu  | 0,00          | 0,00          |
| 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   | 0,00          | 0,00          |
| <b>6.</b>   | <b>Wynik netto</b>   | 97 804,76     | 197 919,36    |
|             | a) zysk netto  | 97 804,76     | 197 919,36    |
|             | b) strata netto  |               |               |
|             | c) odpisy z zysku  |               |               |
| <b>II.</b>  | <b>Fundusz własny na koniec okresu</b>   | 21 380 496,75 | 21 942 374,71 |
| <b>III.</b> | <b>Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>                     | 21 380 496,75 | 21 942 374,71 |



## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### BILANS

#### AKTYWA

**Aktywa trwałe** - w SM " Dębina " tworzą je inne wartości niematerialne i prawne, oprogramowanie: program przeznaczony dla Spółdzielni Mieszkaniowych „Granit” zawierający części: finansowo-księgową FK, czynsze, wkłady, ewidencja członków, wszystkie wartości niematerialne i prawne zostały całkowicie umorzone. Rzeczowe aktywa trwałe - głównie budynki mieszkalne, lokale użytkowe i budowle.

**Aktywa obrotowe** - na aktywa obrotowe składają się głównie:

- należności z tytułu czynszów: 488.012,12 zł;
- należności z tytułu użytkowania lokali użytkowych i pomieszczeń klubu osiedlowego: 17.632,83 zł;
- w pasywach bilansu wykazano kwotę zaliczek czynszowych podlegających zwrotowi lub zaliczeniu na następny okres w związku z rozliczeniem za media w kwocie 1.128.682,59 zł; w bilansie za 2022 rok była to kwota 1.233.901,47 zł;
- inwestycje krótkoterminowe w postaci środków pieniężnych na rachunkach bankowych: 2.765.191,17 zł

#### PASYWA

##### Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

##### Zobowiązania krótkoterminowe

1. Nastąpiło zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w stosunku do roku 2022 r. o 619.079,89 zł. Główną przyczyną wzrostu zobowiązań jest fakt obciążenia Spółdzielni fakturą za remonty kapitalne dźwigów na kwotę 395.000 zł, której termin płatności przypadał na styczeń 2024 r. Na koniec 2023 roku nie występowało zadłużenie z tytułu kredytów bankowych.

Stan zobowiązań na 31.12.2023 r. z tytułu dostaw i usług wynosi 1.038.405,73 zł. Oprócz tej kwoty występuje długoterminowe zobowiązanie wobec firmy Ista z tytułu dostarczonych liczników, które znajduje odbicie także w aktywach bilansu w pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 206.106,66 zł. Główne pozycje tych zobowiązań to:

- Veolia: 371.274,77 zł,
- Aquanet: 98.056,14 zł,
- Spółdzielnia Usług Antenowych i Dźwigowych: 406.930,50 zł,
- PGNiG: 28.363,21 zł,
- Enea: 33.112,64 zł.

Zobowiązania nie były przeterminowane i zostały spłacone w styczniu 2024, zgodnie z terminami płatności.

2. W pozycji „zaliczki otrzymane na dostawy” wykazano saldo Ma konta „204” w kwocie: 1.128.682,59 zł dotyczące rozrachunków z tytułu czynszów, które na dzień 31.12.2023 r. wykazuje

nadpłacone zaliczki na dostawy mediów, powstałe po rozliczeniu za CO, CW, ZW. Na wniosek mieszkańców są one zwracane na wskazane konta bankowe lub podlegają rozliczeniu w kolejnych miesiącach poprzez umniejszenie bieżących wpłat czynszowych.

3. Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych w kwocie łącznej 27.24,16 zł. Z tego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych 1.550 zł, podatek dochodowy od osób fizycznych 4.153 zł, składki ZUS 21.501,16 zł. Zostały spłacone w m-cu styczniu 2024 r.

4. W pozycji inne zobowiązania umieszczono łączną kwotę kaucji, pozostałych rozrachunków, rozrachunków z tytułu zaliczek, z tego:

- kaucje: 57.548,14 zł
- rozrachunki z tytułu ubezpieczeń indywidualnych prac.: 362,50 zł
- rozrachunki z tytułu ubezpieczeń mieszkań: 33,00 zł
- rozrachunki z pracownikami: 651,87 zł
- pozostałe rozrachunki: 1.000,00 zł

Razem: 59.595,51 zł

#### Fundusze specjalne

W SM " Dębina " w 2023 r. funkcjonowały fundusze specjalne remontowy na który składają się:

- fundusz remontowy ogólny,
- fundusz dźwigów,
- fundusz remontowy hali garażowej
- fundusz społeczno - wychowawczy.

Fundusze remontowe są zasilane z bieżących odpisów oraz z zysku netto po zakończeniu roku zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia. Ogółem na koniec 2023 roku łącznie stan funduszy remontowych wynosi: (-)5.684,00 zł. Stan funduszu społeczno - wychowawczego wynosi: (-) 6.271,91 zł

Aktywa i pasywa w 2023 r. zamknęły się kwotą 23.828.535,49 zł

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| KOSZTY               | PLAN 2023 R   | WYKONANIE 2022 R | WYKONANIE 2023 R |
|----------------------|---------------|------------------|------------------|
| Przeglądy techniczne | 60 000,00 zł  | 55 329,00 zł     | 117 006,00 zł    |
| Materiały            | 55 300,00 zł  | 47 156,00 zł     | 33 188,00 zł     |
| Energia ciepła       | 11 200,00 zł  | 9 541,00 zł      | 9 940,00 zł      |
| Energia elektryczna  | 178 500,00 zł | 152 287,00 zł    | 190 819,00 zł    |
| Amortyzacja          | 10 800,00 zł  | 9 184,00 zł      | 3 616,00 zł      |
| Telefony,            | 5 000,00 zł   | 3 012,00 zł      | 4 946,00 zł      |
| Usługi bankowe       | 17 500,00 zł  | 14 958,00 zł     | 9 166,00 zł      |
| Usługi informatyczne | 40 000,00 zł  | 46 990,00 zł     | 39 392,00 zł     |

|                                 |                        |                        |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Obsługa prawna                  | 60 000,00 zł           | 56 426,00 zł           | 65 207,00 zł           |
| Dozorcy                         | 300 000,00 zł          | 283 998,00 zł          | 294 323,00 zł          |
| Zima, dezynfekcja, psi pakiet   | 17 000,00 zł           | 14 517,00 zł           | 19 230,00 zł           |
| Ubezpieczenia majątkowe         | 106 000,00 zł          | 91 211,00 zł           | 148 359,00 zł          |
| Ryczałty samochodowe            | 11 000,00 zł           | 10 201,00 zł           | 9 827,00 zł            |
| Pozostałe usługi                | 55 000,00 zł           | 61 050,00 zł           | 44 925,00 zł           |
| Utrzymanie zieleni              | 30 000,00 zł           | 53 461,00 zł           | 56 163,00 zł           |
| Podatek od nierucho. lok. miesz | 57 060,00 zł           | 50 795,00 zł           | 57 064,00 zł           |
| Odpis na f. społeczno - wychow. | 10 000,00 zł           | 10 000,00 zł           | 10 000,00 zł           |
| Wynagrodzenia                   | 545 000,00 zł          | 465 720,00 zł          | 535 374,00 zł          |
| ZUS                             | 120 000,00 zł          | 102 847,00 zł          | 125 641,00 zł          |
| Rada Nadzorcza                  | 150 000,00 zł          | 110 455,00 zł          | 149 734,00 zł          |
| Wywóz odpadów                   | 15 000,00 zł           | 14 233,00 zł           | 6 966,00 zł            |
| <b>Razem eksploatacja</b>       | <b>1 854 360,00 zł</b> | <b>1 663 371,00 zł</b> | <b>1 930 886,00 zł</b> |
| Wieczysta dzierżawa-I. użytk.   | 6 112,00 zł            | 6 112,00 zł            | 6 112,00 zł            |
| Wieczysta dzierżawa             | 209 550,00 zł          | 209 550,00 zł          | 207 810,00 zł          |
| Podatek od nier. garaże         | 30 176,00 zł           | 26 948,00 zł           | 30 175,00 zł           |
| Podatek od nier. I. użytkowe    | 32 776,00 zł           | 29 295,00 zł           | 32 777,00 zł           |
| Gaz                             | 160 000,00 zł          | 124 169,00 zł          | 157 629,00 zł          |
| ZW, ścieki I. użytkowych        | 20 650,00 zł           | 14 139,00 zł           | 8 817,00 zł            |
| ZW +koszt rozlicz.              | 1 104 000,00 zł        | 968 443,00 zł          | 987 714,00 zł          |
| Odpis na f. remontowy           | 1 508 000,00 zł        | 1 306 507,00 zł        | 1 504 758,00 zł        |
| Koszt wł. CO + CW + koszt rozl. | 3 285 000,00 zł        | 2 058 376,00 zł        | 3 430 809,00 zł        |
| Koszt własny dźwigów            | 290 000,00 zł          | 292 986,00 zł          | 288 053,00 zł          |
| Koszty finansowe                | - zł                   | - zł                   | 60,00 zł               |
| Koszty operacyjne               | 15 000,00 zł           | 81 674,00 zł           | 12 000,00 zł           |
| Domofony                        | 23 000,00 zł           | 22 237,00 zł           | 27 368,00 zł           |
| CO + CW I. użytkowe             | 93 000,00 zł           | 92 712,00 zł           | 127 104,00 zł          |
| <b>Razem koszty</b>             | <b>8 631 624,00 zł</b> | <b>6 896 519,00 zł</b> | <b>8 752 072,00 zł</b> |
| <b>Wynik finansowy</b>          | <b>188 700,00 zł</b>   | <b>215 376,00 zł</b>   | <b>114 444,00 zł</b>   |

| PRZYCHODY                             | PLAN 2023 R            | WYKONANIE 2022 R       | WYKONANIE 2023 R       |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ekspluat. lok. mieszk                 | 1 650 000,00 zł        | 1 437 501,00 zł        | 1 647 417,00 zł        |
| Wieczyste użytkow. I. m.              | 209 750,00 zł          | 209 749,00 zł          | 209 749,00 zł          |
| Fundusz remontowy                     | 1 426 000,00 zł        | 1 233 365,00 zł        | 1 426 432,00 zł        |
| Lokale użytkowe                       | 122 000,00 zł          | 120 331,00 zł          | 125 290,00 zł          |
| Miejsca postojowe w hali eksploatacja | 123 000,00 zł          | 102 133,00 zł          | 117 712,00 zł          |
| Miejsca postojowe w hali f. remontowy | 82 000,00 zł           | 73 142,00 zł           | 78 326,00 zł           |
| Wieczyste użytkow. I. uż.             | 6 000,00 zł            | 5 913,00 zł            | 6 112,00 zł            |
| Inne + dod. wpływy                    | 51 000,00 zł           | 315,00 zł              | 53 727,00 zł           |
| Domofony                              | 22 224,00 zł           | 22 224,00 zł           | 22 224,00 zł           |
| Energia elektryczna                   | 19 400,00 zł           | 16 543,00 zł           | 14 487,00 zł           |
| Gaz                                   | 160 000,00 zł          | 159 946,00 zł          | 161 167,00 zł          |
| ZW, ścieki I. uż                      | 20 650,00 zł           | 17 623,00 zł           | 17 310,00 zł           |
| ZW, ścieki                            | 1 104 000,00 zł        | 990 967,00 zł          | 1 019 887,00 zł        |
| CO                                    | 2 085 000,00 zł        | 1 302 889,00 zł        | 2 089 282,00 zł        |
| CW                                    | 1 200 000,00 zł        | 752 291,00 zł          | 1 282 994,00 zł        |
| Sprzedaż dźwigi                       | 290 000,00 zł          | 292 986,00 zł          | 288 053,00 zł          |
| Przychody finansowe                   | 3 000,00 zł            | 2 701,00 zł            | 19 150,00 zł           |
| Przychody operacyjne                  | 150 000,00 zł          | 276 692,00 zł          | 180 581,00 zł          |
| CO + CW lokale użytkowe               | 96 300,00 zł           | 94 584,00 zł           | 106 616,00 zł          |
| <b>Razem przychody</b>                | <b>8 820 324,00 zł</b> | <b>7 111 895,00 zł</b> | <b>8 866 516,00 zł</b> |
| <b>Ogółem</b>                         | <b>8 820 324,00 zł</b> | <b>7 111 895,00 zł</b> | <b>8 866 516,00 zł</b> |

W zakresie kosztów eksploatacji koszty są wyższe o 267.515 zł od roku ubiegłego, zwiększenie wynosi 16,1 %. Wzrosły koszty ubezpieczenia majątku o 57.148 zł ze względu na wysoką szkodowość oraz wysokie kwoty odszkodowań wypłaconych dla SM Dębina w poprzednich latach.

W znacznym stopniu wzrosły też koszty przeglądów technicznych w porównaniu z rokiem ubiegłym, ale wpływ na to miał to, że w 2023 przeprowadzono przegląd elektryczny 5 letni za 59.258 zł. Koszty wynagrodzeń wzrosły w stosunku do poprzedniego roku i wynika ze wzrostu płaty minimalnej, ale wyniosły 10.000 zł poniżej sumy zaplanowanej. Wzrost kosztów Rady

Nadzorczej wynika ze wzrostu płacy minimalnej, która jest podstawą do naliczanie diet. Wzrost kosztów ZUS jest pochodną dwóch wymienionych pozycji.

W zakresie kosztów pozostałych usług oraz obsługi prawnej wpływ miało to, że w 2023 roku Walne Zgromadzenie musiało odbyć się dwukrotnie, co pociągnęło za sobą koszty organizacyjne, głównie związane z udostępnieniem i obsługą systemu liczenia głosów oraz kosztami wpisów do KRS. Większy koszt obsługi prawnej wynika z wzmożonej windykacji oraz kierowania na drogę sądową zadłużonych właścicieli lokali mieszkalnych.

Pozostałe koszty, jak wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości, wzrosły niezależnie od Spółdzielni w stosunku do roku ubiegłego.

Wyraźny wzrost nastąpił w zakresie tzw. kosztów lisy: zobowiązania, które w latach poprzednich zamykały się kwotą ok. 130 tys. zł (130.237 zł w 2020 r), a począwszy od 2021 mamy zwiększenie rozłożone przez kontrahenta firmę lisa na 5 lat. W związku z tym łączne tzw. koszty rozliczenia, w tym wodomierze, podzielniki, legalizacje wyniosły w 2021 r: 180.116 zł, w 2022 r: 202.651 zł, a 2023 r już 287.075 zł. Przy czym należy pamiętać, że w roku 2023 część budynków rozliczono dwukrotnie ze względu na rozliczenia ryczałtowe.

Przychody z tytułu eksploatacji oraz na fundusz remontowy wzrosły wraz ze zwiększeniem obu stawek.

W zakresie przychodów operacyjnych mniejsze wpływy wynikają z tego, że w roku 2022 kwota 88.285 zł była odzyskanymi przez SM odszkodowaniami związanymi z awariami instalacji gazowych.

Wynik finansowy za 2023 rok jest dodatni i wynosi 114.443,76 zł brutto. Powyższy wynik uwzględnia rozliczenia mediów, ponieważ po zakończeniu roku zostały przeprowadzone odczyty zużycia mediów i zostało to uwzględnione w wyniku za cały 2023 rok.

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występuje.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie występuje.

Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym - nie wystąpiło i nie przewiduje się.

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego.

## **DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA**

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia za rok obrotowy 2023 uzyskała ujemny wynik finansowy wg wymienionych poniżej kwot:

- przychody z GZM: 8.642.545,93 zł
- koszty na GZM: 8.712.980,77
- niedobór na GZM: (-) 70.434,84



## DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, powierzchni reklamowych oraz działalność finansową, polegającą na lokowaniu wolnych środków finansowych w Banku, a także działalność społeczno - kulturalna w klubie osiedlowym.

- przychody z wynajmu (naliczenia czynszowe): 125.290,49 zł
  - przychody z wynajmu (fakturowane): 82.601,45 zł
- Razem przychody z wynajmu: 207.891,94 zł

- przychody finansowe: 16.075,90 zł
- Razem Przychody: 223.967,84 zł

Razem Koszty Uzyskania Przychodów: 39.089,24 zł

Dochód: 184.879,60 zł

Podatek Dochodowy: 16.639,00 zł

Zysk netto z działalności gospodarczej: 168.239,60 zł

Wynik na GZM: (-) 70.434,84 zł

Zysk netto: (+) 97.804,76 zł

Wynik finansowy brutto SM " Dębina " z całej działalności jest dodatni i zamyka się kwotą 114.443,76 zł. Występuje nadwyżka przychodów w stosunku do kosztów. Powyższy wynik finansowy uwzględnia salda rozliczenia mediów za 2023r, które zostało przeprowadzone w I kwartale 2024 r. na podstawie odczytów liczników na koniec roku.

Wyniki brutto w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w ostatnich latach:

|        |       |               |
|--------|-------|---------------|
| 2015 R | ( + ) | 244 903,00 zł |
| 2016 R | ( + ) | 217 946,00 zł |
| 2017 R | ( + ) | 445 826,00 zł |
| 2018 R | ( + ) | 374 791,00 zł |
| 2019 R | ( + ) | 244 612,00 zł |
| 2020 R | ( + ) | 386 413,00 zł |
| 2021 R | ( + ) | 83 636,00 zł  |
| 2022 R | ( + ) | 215 376,00 zł |



2023 R

( + )

114 444,00 zł

Zysk netto w roku obrotowym 2023 wynosi 97.804,76 zł. Zarząd proponuje podjęcie Uchwały na Walnym Zebraniu o przekazaniu zysku netto na zasilenie funduszu remontowego SM „Dębina”.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – nie dotyczy.

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – nie dotyczy.

Przyszłe zobowiązania z tytułu podatku dochodowego - nie dotyczy.

### INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

SM " Dębina " zatrudniała w 2023 r. ogółem 6 pracowników, w tym dwóch członków Zarządu. Na terenie Spółdzielni usługi porządkowe świadczyło 4 dozorców oraz świadczyli usługi radca prawny i informatyk.

Informacje o pożyczkach udzielonych członkom Zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych - nie dotyczy.

Istotne zdarzenia dotyczące roku bilansowego, które wystąpiły po dniu bilansowym – nie dotyczy.

Niniejsze dodatkowe informacje i objaśnienia są integralną częścią sprawozdania finansowego za 2023 r.

Poznań, 10.05.2024 r.

Sporządził: Władysław Wieczorkowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mg Władysław Wieczorkowski

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„DĘBINA”

61-450 Poznań, Os. Dębina 106

tel. 61 832 04 56

NIP 7831335043, REGON 630702326

Zarząd

Prezes Zarządu Zastępca Prezesa Zarządu  
Spółdzielnia Mieszkaniowa Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Dębina” „Dębina”

Małgorzata Skowronek - Gostyńska Maciej Mielecki

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„DĘBINA”

61-450 Poznań, Os. Dębina 106

tel. 61 832 04 56

NIP 7831335043, REGON 630702326



## KOSZTY I PRZYCHODY ZA IV KW 2023

| PRZYCHODY                   | PLAN 2023        | WYKONANIE<br>2022 | WYKONANIE<br>2023 |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ekspluat.lok.mieszk.</b> | <b>1 650 000</b> | <b>1 437 501</b>  | <b>1 647 417</b>  |
| <b>Wiecz. Użytkow.l.m.</b>  | <b>209 750</b>   | <b>209 749</b>    | <b>209 749</b>    |
| Fundusz remontowy           | 1 426 000        | 1 233 365         | 1 426 432         |
| Lokale użytkowe             | 122 000          | 120 331           | 125 290           |
| Garaże eksploatacja         | 123 000          | 102 133           | 117 712           |
| Garaże f.remontowy          | 82 000           | 73 142            | 78 326            |
| Wiecz. Użytk.l.użyt.        | 6 000            | 5 913             | 6 112             |
| Inne + dod.wpływy           | 51 000           | 315               | 53 727            |
| Domofony                    | 22 224           | 22 224            | 22 224            |
| Energia elektryczna         | 19 400           | 16 543            | 14 487            |
| Gaz                         | 160 000          | 159 946           | 161 167           |
| Zimna woda,ścieki-l.uż      | 20 650           | 17 623            | 17 310            |
| Zimna woda,ścieki           | 1 104 000        | 990 967           | 1 019 887         |
| C.O.                        | 2 085 000        | 1 302 889         | 2 089 282         |
| C.W.                        | 1 200 000        | 752 291           | 1 282 994         |
| Sprzedaż dźwigi             | 290 000          | 292 986           | 288 053           |
| Przychody finansowe         | 3 000            | 2 701             | 19 150            |
| Przychody operacyjne        | 150 000          | 276 692           | 180 581           |
| co+cw-lokale użytkowe       | 96 300           | 94 584            | 106 616           |
| <b>Razem przychody</b>      | <b>8 820 324</b> | <b>7 111 895</b>  | <b>8 866 516</b>  |
|                             |                  |                   |                   |
|                             |                  |                   |                   |
| <b>Ogółem</b>               | <b>8 820 324</b> | <b>7 111 895</b>  | <b>8 866 516</b>  |

## KOSZTY I PRZYCHODY ZA IV KW 2023

| KOSZTY                       | PLAN 2023        | WYKONANIE<br>2022 | WYKONANIE<br>2023 |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Przeeglady techniczne        | 60000            | 55329             | 117 006           |
| Materiały                    | 55300            | 47 156            | 33 188            |
| Energia cieplna              | 11 200           | 9 541             | 9 940             |
| Energia elektryczna          | 178 500          | 152 287           | 190 819           |
| Amortyzacja                  | 10 800           | 9 184             | 3 616             |
| Telefony,                    | 5 000            | 3 012             | 4 946             |
| Usługi bankowe               | 17 500           | 14 958            | 9 166             |
| Usługi informat.             | 40 000           | 46 990            | 39 392            |
| Obsługa prawna               | 60 000           | 56 426            | 65 207            |
| Dozorcy                      | 300 000          | 283 998           | 294 323           |
| Zima,dezynf,psi pakiet       | 17 000           | 14 517            | 19 230            |
| Ubezpiecz.majątkowe          | 106 000          | 91 211            | 148 359           |
| Ryczałty samochodowe         | 11 000           | 10 201            | 9 827             |
| Pozostałe usługi             | 55 000           | 61 050            | 44 925            |
| Utrzymanie zieleni           | 30 000           | 53 461            | 56 163            |
| Podatek od nier.lok.miesz .  | 57 060           | 50 795            | 57 064            |
| Odpis na f.spół-wychow.      | 10 000           | 10 000            | 10 000            |
| Wynagrodzenia                | 545 000          | 465 720           | 535 374           |
| ZUS                          | 120 000          | 102 847           | 125 641           |
| Rada Nadzorcza               | 150 000          | 110 455           | 149 734           |
| Wywóz odpadów                | 15 000           | 14 233            | 6 966             |
| <b>Razem eksploatacja</b>    | <b>1 854 360</b> | <b>1 663 371</b>  | <b>1 930 886</b>  |
| Wiecz.dzierżawa-l. użytk.    | 6 112            | 6 112             | 6 112             |
| Wiecz.dzierżawa              | 209 550          | 209 550           | 207 810           |
| Podatek od nier. garaże      | 30 176           | 26 948            | 30 175            |
| Podatek od nier. L.użytkowe  | 32 776           | 29 295            | 32 777            |
| Gaz                          | 160 000          | 124 169           | 157 629           |
| ZW, ścieki- l.użyt.          | 20 650           | 14 139            | 8 817             |
| Zimna woda+koszt rozlicz.    | 1 104 000        | 968 443           | 987 714           |
| Odpis na f.remontowy         | 1 508 000        | 1 306 507         | 1 504 758         |
| Koszt wł.co+cw + koszt rozl. | 3 285 000        | 2 058 376         | 3 430 809         |
| Koszt własny dźwigów         | 290 000          | 292 986           | 288 053           |
| Koszty finansowe             | 0                | 0                 | 60                |
| Koszty operacyjne            | 15 000           | 81 674            | 12 000            |
| Domofony                     | 23 000           | 22 237            | 27 368            |
| co + cw- l. użytkowe         | 93 000           | 92 712            | 127 104           |
| <b>Razem koszty</b>          | <b>8 631 624</b> | <b>6 896 519</b>  | <b>8 752 072</b>  |
| <b>Wynik finansowy</b>       | <b>188 700</b>   | <b>215 376</b>    | <b>114 444</b>    |