

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2023

I.

1. **Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych** (w tym gruntów użytkowanych wieczysto), wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia zawiera zał. nr 1 „Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych za rok 2023”.

2. **Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych** nie wystąpiły.

3. **Koszt zakończonych prac rozwojowych** – nie wystąpił.

4. **Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:**

wyszczególnienie	wartość
stan na początek roku obrotowego:	5 526 201,25
sprzedanych (-)	0,00
wyniesionych z wyodrębnionymi lokalami (-)	2 038,68
stan na koniec roku obrotowego:	5 524 162,57

5. **Spółdzielnia nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu.**

6. **Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych.**

7. **Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:**

Odpisy aktualizujące należności	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
od lokali mieszkalnych z odrębną własnością	351 243,85	138 044,11	4 047,41	159 570,55	325 670,00
od lokali mieszkalnych własnościowych z Księgą Wieczystą	320 066,85	88 918,71	0,00	39 788,39	369 197,17
od lokali użytkowych	393 506,20	60 629,96	34 747,73	5 611,98	413 776,45
z tyt. bezumownego korzystania z lokalu	430 707,80	121 869,42	36 484,80	42 394,18	473 698,24
dochodzone na drodze sądowej	292 042,03	32 898,37	0,00	102 106,82	222 833,58
Razem	1 787 566,73	442 360,57	75 279,94	349 471,92	1 805 175,44

8. **Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.**

Nie dotyczy.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz końcowy kapitałów (funduszy):

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	
Udziałowy	1 930 656,53	0,00	0,00	0,00	6 350,00	1 924 306,53
Wkładów zaliczkowych	163 931,81	0,00	0,00	0,00	0,00	163 931,81
Wkładów mieszkaniowych	45 756 973,87	4,91	16 404,90	19 983,00	0,00	45 720 590,88
Wkładów budowlanych	89 279 517,08	0,00	3 979 128,36	440 220,02	0,00	84 860 168,70
Zasobowy	1 605 515,22	300 000,00	18,91	0,00	0,00	1 905 496,31
Ogółem	138 736 594,51	300 004,91	3 995 552,17	460 203,02	6 350,00	134 574 494,23

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	6 906 795,52
2.	Proponowany podział zysku:	6 906 795,52
a	na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2023	4 331 568,59
b	na fundusz zasobowy	300 000,00
d	na fundusz remontowy spółdzielni	2 275 226,93
3.	Zysk niepodzielony (1-2)	0,00

11. Dane o stanie rezerw wg celu ich utworzenia:

Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego
				wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:	35 645,61	18 060,49	35 645,61	0,00	35 645,61	18 060,49
2.	Pozostałe rezerwy:	1 057 326,00	483 740,24	156 319,44	0,00	156 319,44	1 384 746,80
a.	długoterminowe:	905 839,00	112 859,00	0,00	0,00	0,00	1 018 698,00
	- na świadczenia emerytalne i podobne	905 839,00	112 859,00	0,00	0,00	0,00	1 018 698,00
b.	krótkoterminowe:	151 487,00	370 881,24	156 319,44	0,00	156 319,44	366 048,80
	- na świadczenia emerytalne i podobne	147 487,00	327 947,00	147 487,00	0,00	147 487,00	327 947,00
	- na pozostałe koszty (odszkodowania)	4 000,00	42 934,24	8 832,44	0,00	8 832,44	38 101,80
Razem (1+2)		1 092 971,61	501 800,73	191 965,05	0,00	191 965,05	1 402 807,29

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu:

Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności		Razem	
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
		stan na:				stan na:					
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku (3+5+7+9)	koniec roku (4+6+8+10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałych jednostek	18 228 304,22	19 121 956,22	36 227,40	36 227,40	36 227,40	36 227,40	36 227,40	18 113,70	18 336 986,42	19 212 524,72
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tyt. dostaw i usług	12 296 192,86	12 577 619,86	36 227,40	36 227,40	36 227,40	36 227,40	36 227,40	18 113,70	12 404 875,06	12 668 188,36
e	z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f	wobec osób uprawnionych	2 163 493,70	2 428 864,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 163 493,70	2 428 864,46
g	z tytułu zwrotu wkładów	1 215 517,49	1 455 563,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 215 517,49	1 455 563,88
h	z tytułu wniesionych wkładów (mieszkaniowych i budowlanych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
k	z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tyt. publicznoprawnych	901 015,70	1 327 314,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	901 015,70	1 327 314,30
l	z tytułu wynagrodzeń	2 384,84	2 333,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 384,84	2 333,40
m	inne	1 649 699,63	1 330 260,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 649 699,63	1 330 260,32
Razem (1+2+3)		18 228 304,22	19 121 956,22	36 227,40	36 227,40	36 227,40	36 227,40	36 227,40	18 113,70	18 336 986,42	19 212 524,72

13. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki

Rodzaj zabezpieczenia	stan na 31.12.2022r.		stan na 31.12.2023r.	
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia
Hipoteka, w tym:	126 820,12	407 558,00	108 682,20	407 558,00
- kaucyjna z tytułu kredytu na budownictwo mieszkaniowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- kaucyjna - zabezpieczenie należności dla Gminy za przekształcenie gruntu w prawo własności	126 820,12	407 558,00	108 682,20	407 558,00

14. Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.
Czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	4 017 840,52
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	725 989,92
program antywirusowy	3 429,76
koszt remontu witryn w LU dotyczący lat 2025-2033	722 560,16
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 291 850,60
wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	2 567 903,04
koszt montażu radiowych podzielników kosztów ogrzewania dot. roku 2024	175 651,46
koszt remontu witryn w LU dotyczący roku 2024	91 750,92
opłacona z góry (za następny rok) prenumerata czasopism i innych publikacji	14 375,98
opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe do 30.06.2024 r.	314 937,96
program antywirusowy	12 600,11
przychody z tyt. niezapadłych odsetek od lokat terminowych dot. roku 2023	95 055,26
inne rozliczenia międzyokresowe	19 575,87
Bierne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	236 662,69
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	236 662,69
wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	236 662,69

Dane o wysokości i strukturze wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w **Zał. nr 2 do informacji dodatkowej – „Nota objaśniająca przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2023”**

15. Niżej wymienione składniki pasywów ujmowane są w bilansie w następujących pozycjach:

- zobowiązanie wobec Gminy z tytułu wykupu gruntu przypadające do spłaty w roku 2024 w poz. B.III.3.d, pozostałą kwotę wykazano w poz. B.II.3.e,

Niżej wymienione składniki aktywów ujmowane są w bilansie w następujących pozycjach:

- koszt remontu witryn w LU dotyczący roku 2024 w poz. B.IV.3, natomiast koszt dot. lat 2025-2033 w poz. A.V.2.

- koszt zakupu programu antywirusowego dotyczący roku 2024 w poz. B.IV.3, natomiast koszt dot. roku 2025 w poz. A.V.2.

16.Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe – **nie występują**.

17.Nie dotyczy.

18.Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023r.
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	14 458,40
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	0,00

II.

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) **przychodów netto** ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

rodzaj działalności	przychody
Sprzedaż krajowa, w tym:	91 365 690,22
- eksploatacja lokali mieszkalnych	77 096 707,37
- eksploatacja lokali użytkowych - najem	11 110 951,75
- eksploatacja lokali użytkowych - spółdzielcze prawo	314 853,87
- eksploatacja garaży	912 233,76
- najem części wspólnych nieruchomości	916 327,04
- reklamy	628 537,50
- dzierżawa gruntów	382 872,93
- działalność społeczno-wychowawcza	3 206,00

Przychody z eksportu nie wystąpiły.

2. Spółdzielnia sporządza „Rachunek zysków i strat” w wariantcie porównawczym.

3. Odpisy aktualizujące środki trwałe – nie wystąpiły.

4. Odpisy aktualizujące wartość zapasów – nie wystąpiły.

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

6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto stanowi element sprawozdania finansowego.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku 2023 wyniósł 0,00 zł.

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów nie wystąpiły.

9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:

Nakłady na:	Poniesione w roku 2023	Planowane na rok 2024
Wartości niematerialne i prawne	10 346,01	15 000,00
Środki trwałe	139 059,31	200 000,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
Razem	149 405,32	215 000,00

10. Przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości nie wystąpiły.

11. Koszty związane z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi nie wystąpiły.

12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym – nie dotyczy

III.

Sprawozdanie jednostki wyrażone jest w walucie krajowej.

IV.

„Rachunek przepływów pieniężnych za rok 2023” został opracowany metodą pośrednią. Dane zostały przyjęte z bilansu, rachunku zysków i strat oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

V.

1. Jednostka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

2. Spółdzielnia nie zawierała transakcji ze stronami powiązanymi.

3. **Przeciętne zatrudnienie** w roku 2023 z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2023 (w etatach)
Pracownicy umysłowi	60,47
Pracownicy społeczno - wychowawczy	2,41
Ogółem	62,88

4. Nie dotyczy spółdzielni.

5. Nie udzielano pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących Spółdzielnią.

6. **Informacje o wynagrodzeniu biegłego.**

Należne wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie ustawowe sprawozdania finansowego za rok 2023 wynosi 15.000,00 zł (netto).

VI.

1. Nie wystąpiły przychody lub koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny.
2. Po dniu bilansowym **nie nastąpiły znaczące zdarzenia** nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
3. W roku obrotowym Spółdzielnia wprowadziła możliwość rozliczania w czasie kosztów remontów lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni, które nie powodują wzrostu wartości użytkowej budynku (środka trwałego) i których wartość przekracza 100.000 zł., a przewidywany czas zużycia wykonanych prac wynosi więcej niż 5 lat. Dotychczas koszty te obciążały działalność operacyjną w dacie ich poniesienia.
4. **Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych** sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący rok obrotowy zostały zaprezentowane:
 - w kolumnie „stan na koniec roku ubiegłego” w bilansie,
 - w kolumnie „rok ubiegły” w rachunku zysków i strat,
 - w kolumnie „rok ubiegły” w zestawieniu zmian w funduszu własnym,
 - w kolumnie „rok ubiegły” rachunku przepływów pieniężnych.

VII.

Nie dotyczy.

VIII.

Nie dotyczy.

IX.

Nie dotyczy.

X.

Nie dotyczy.

Wrocław, dnia 13.03.2024 r.