

**SPRAWOZDANIE  
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU  
ZA ROK 2023**

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” (dalej „Spółdzielnia”) z siedzibą w (41-200) Sosnowiec, ul. Naftowa 29D, na które składają się:

1. bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **42 422 348,95 zł**
2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku wykazujący zysk netto w wysokości **544 439,99 zł**
3. oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

## **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

## **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia

działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia

- w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”)

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Wojciech Pisarski.

	Signed by / Podpisano przez:
Wojciech Pisarski	Wojciech Pisarski
Biegły rewident Nr ewid. 10103	Date / Data: 2024-04-25 10:44

*Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu*

*Biura Biegłych Rewidentów  
„EKO-BILANS” Sp. z o.o.*

*90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3*

*Wpis na listę firm audytorskich pod nr 64,*

*Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.*

Łódź, dnia 25.04.2024 r.

## ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

### Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2023-01-01

Okres do: 2023-12-31

Data sporządzenia: 2024-03-26

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

#### Dane identyfikujące jednostkę

##### Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

##### Siedziba

Województwo: Śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Miejscowość: Sosnowiec

##### Adres

Kod kraju: PL

Województwo: Śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Ulica: Naftowa

Nr domu: 29d

Miejscowość: Sosnowiec

Kod pocztowy: 41-200

Poczta: Sosnowiec

##### Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

##### Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000155941

NIP: 6440017077

## Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2023-01-01

Data do: 2023-12-31

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

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

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

tak

## Zasady (polityka) rachunkowości

**Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2023r., poz. 120).

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz.Urz.MF z 2015r.,poz.81)..

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

- a) środki trwałe i WNiP o wartości jednostkowej od 3 000,00 do 3 500,00 zł odpisywane są jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
- b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

- a) zapasy : spółdzielnia nie prowadzi magazynu i ewidencji materiałów, zakup materiałów odnoszona jest bezpośrednio w koszty działalności,
- b) należności, roszczenia i zobowiązania
  - w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
  - należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
  - zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego.

c) środki pieniężne

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.12.2015r.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

### **ustalenia wyniku finansowego**

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia 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.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KSR.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk netto, który podlega podziałowi po wyłączeniu pożytków z nieruchomości wspólnych.

### **ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR.
2. 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 kont księgi głównej;
3. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
4. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

### **pozostałe**

## **Lista złożonych podpisów:**

2024-03-26 14:17 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

GLÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr Aleksandra Charys

## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	42 422 348,95	40 386 024,21
Aktywa trwałe	36 242 034,58	34 472 708,64
Wartości niematerialne i prawne	4 444,30	7 622,38
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	4 444,30	7 622,38
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	16 030 599,35	16 847 170,10
Środki trwałe	16 030 599,35	16 847 170,10
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 261 721,20	1 305 035,76
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 749 109,43	15 514 778,21
urządzenia techniczne i maszyny	19 274,94	25 421,70
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	493,78	1 934,43
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 206 990,93	17 617 916,16
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	20 206 990,93	17 617 916,16
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	20 060 958,65	17 531 266,28
- Inne	146 032,28	86 649,88
Aktywa obrotowe	6 180 314,37	5 913 315,57
Zapasy	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	799 234,87	637 727,98
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	799 234,87	637 727,98
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	754 916,20	591 410,17
- do 12 miesięcy, w tym:	754 916,20	591 410,17
- z tyt. dostawy mediów	54 580,96	78 959,68
- od osób uprawnionych	680 426,87	510 060,56
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
Inne	15 601,73	20 291,68
dochodzone na drodze sądowej	28 716,94	26 026,13
Inwestycje krótkoterminowe	4 711 589,29	4 497 374,43
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 711 589,29	4 497 374,43
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 711 589,29	4 497 374,43
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 133 714,29	4 497 374,43
– inne środki pieniężne	3 577 875,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	669 490,21	778 213,16
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM)	22 307,60	17 611,61
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	569 170,02	705 347,85
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	78 012,59	55 253,70
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>42 422 348,95</b>	<b>40 386 024,21</b>
Fundusz własny	14 432 304,47	14 853 214,56
Fundusz podstawowy	11 134 211,70	11 737 863,42
- Fundusz udziałowy	98 540,60	98 876,50
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	323 514,70	449 231,57
- Fundusz wkładów budowlanych	10 712 156,40	11 189 755,35
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 753 652,78	2 812 948,50
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
- Fundusz zasobowy	2 753 652,78	2 812 948,50
- Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	544 439,99	302 402,64
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>27 990 044,48</b>	<b>25 532 809,65</b>
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	15 167 757,29	13 018 201,86

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	15 167 757,29	13 018 201,86
kredyty i pożyczki	15 167 757,29	13 018 201,86
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	9 320 641,20	8 945 306,53
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 126 039,48	3 517 551,84
kredyty i pożyczki	713 241,28	769 219,60
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	2 678 557,94	2 081 268,37
- do 12 miesięcy, w tym: m.in.	2 678 557,94	2 081 268,37
- z tytułu dostaw mediów	484 242,28	448 940,57
- wobec osób uprawnionych	206 018,40	344 232,59
- z tytułu zwrotu wkładów	225 931,89	225 931,89
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	165 034,14	100 377,64
z tytułu wynagrodzeń	6 627,30	7 203,29
inne	562 578,82	559 482,94
Fundusze specjalne	5 194 601,72	5 427 754,69
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, Fundusz celowy	36 012,52	29 356,02
- Fundusz remontowy	5 158 589,20	5 398 398,67
Rozliczenia międzyokresowe	3 501 645,99	3 569 301,26
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	3 501 645,99	3 569 301,26
- długoterminowe	2 479 737,37	2 576 112,37
- krótkoterminowe	929 683,10	913 442,10

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM)	92 225,52	79 746,79

## Lista złożonych podpisów:

2024-03-26 14:17 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Ewa Wieloch  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

## Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2023-01-01 - 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 611 466,76	13 897 605,04
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 611 466,76	13 897 605,04
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	17 262 909,14	13 626 849,57
Amortyzacja	157 137,29	161 912,05
Zużycie materiałów i energii	8 351 699,07	5 665 165,03
Usługi obce	1 610 276,37	1 493 298,63
Podatki i opłaty, w tym:	461 729,61	433 561,85
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 806 551,20	1 604 307,76
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	414 855,07	377 106,28
– emerytalne	173 690,80	153 704,43
Pozostałe koszty rodzajowe	4 460 660,53	3 891 497,97
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	348 557,62	270 755,47
Pozostałe przychody operacyjne	333 329,65	173 600,95
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	139 126,66	22 738,70
Inne przychody operacyjne	194 202,99	150 862,25
Pozostałe koszty operacyjne	211 147,53	174 327,94
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	137 870,15	113 462,89
Inne koszty operacyjne	73 277,38	60 865,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	470 739,74	270 028,48
Przychody finansowe	203 922,16	101 862,69
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	203 922,16	101 862,69
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00



	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	27,50	139,00
Odsetki, w tym:	27,50	139,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	674 634,40	371 752,17
Podatek dochodowy	141 004,00	114 013,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)	-24 447,16	-10 576,48
- Nadwyżka kosztów nad przychodami netto roku bieżącego(+)	35 256,75	55 239,95
Zysk (strata) netto (I–J–K+PU)	544 439,99	302 402,64

## Lista złożonych podpisów:

2024-03-26 14:17 Aneta Stanisława Sowuła - CUZ Sigillum - QCA1

GLÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Aneta Sowuła*

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

*mgr Ewa Wieloch*  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

*mgr Aleksandra Czatys*  
mgr Aleksandra Czatys

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

#### Załączony plik

Dodatkowe\_inf\_objasnienia\_do\_spr\_fin\_za\_2023r.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Tabele do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2023 rok

#### Załączony plik

Tabele\_do\_dodatkowych\_inf\_objasnien\_za\_2023r.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Załączniki do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania fin. za 2023 rok

#### Załączony plik

Zalaczniki\_do\_sprawozdania\_fin\_za\_2023r.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

0

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	674 634,40	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	194 332,24	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	15 135,38	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	82 821,86	0,00
C3. Wartość nieodpłatnie otrzymanych ŚT od Gminy Art.12 Ust.4 Pkt.14	96 375,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	194 332,24	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	15 135,38	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	82 821,86	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
C3. Wartość nieodpłatnie otrzymanych ŚT od Gminy Art.12 Ust.4 Pkt.14	96 375,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	78 485,36	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	59 718,60	0,00
D2. Odsetki naliczone w2022 r. otrzymane w 2023 Art.12 Ust.1 Pkt.1	8 672,52	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomoder. Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	10 094,24	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	78 485,36	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	59 718,60	0,00
D2. Odsetki naliczone w2022 r. otrzymane w 2023 Art.12 Ust.1 Pkt.1	8 672,52	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomoder. Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	10 094,24	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	204 963,72	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	2 556,05	0,00
E2. Wierzytelności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	44 521,61	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	54 774,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	357,34	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	1 879,13	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	4 500,59	0,00
E8. Odpis amortyzacyjny od ŚT otrzymanych nieodpłatnie Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 375,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	204 963,72	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	2 556,05	0,00
E2. Wierzytelności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	44 521,61	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	54 774,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	357,34	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	1 879,13	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	4 500,59	0,00
E8. Odpis amortyzacyjny od ŚT otrzymanych nieodpłatnie Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 375,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	154 819,72	0,00
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	9 722,25	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 893,88	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	137 870,15	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	5 333,44	0,00
F5. Rezerwy na przyszłe zobowiązania Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	154 819,72	0,00
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	9 722,25	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 893,88	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	137 870,15	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	5 333,44	0,00
F5. Rezerwy na przyszłe zobowiązania Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	41 335,56	0,00
G1. Wypłacone w 2023 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2022 r. Art.15 Ust.4g	9 600,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2022 r. zapłacone w 2023 r. Art.15 Ust.4h	1 870,08	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2023r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	25 491,14	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	4 374,34	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	41 335,56	0,00
G1. Wypłacone w 2023 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2022 r. Art.15 Ust.4g	9 600,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2022 r. zapłacone w 2023 r. Art.15 Ust.4h	1 870,08	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2023r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	25 491,14	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	4 374,34	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	135 112,00	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczony na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	135 112,00	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	135 112,00	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczony na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	135 112,00	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	742 123,40	0,00
K. Podatek dochodowy	141 004,00	0,00

## Lista złożonych podpisów:

2024-03-26 14:17 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

GLÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr Aleksandra Chatys

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

### 1. Informacje i wyjaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierających stan tych aktywów na początek roku, zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku oraz stan końcowy przedstawiono w **tabeli nr 1** stanowiącej załącznik do objaśnienia. Analogicznie przedstawiono w **tabeli nr 2** zakres zmian w dotychczasowym umorzeniu/amortyzacji majątku.
- 1.2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – nie wystąpiły
- 1.3. Kwotę 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 – nie wystąpiły
- 1.4. Wartość oraz zmiany stanu powierzchni gruntów do których spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania

**Wartość gruntów na początek okresu**                      **1 305 035,76 zł. – 129 523 m<sup>2</sup>**

w tym :

- wieczyste użytkowanie gruntu    1 129 236,38 zł. – 85 090 m<sup>2</sup>

- prawo własności    175 799,38 zł. – 44 433 m<sup>2</sup>

**Wartość gruntów na koniec okresu**                      **1 261 721,20 zł. – 129 090 m<sup>2</sup>**

w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntu    1 087 029,38 zł. – 85 090 m<sup>2</sup>

- prawo własności    174 691,82 zł. – 43 990 m<sup>2</sup>

- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - nie wystąpiły,
- 1.6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – spółdzielnia nie posiada
- 1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia **tabela nr 3**
- 1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - nie dotyczy.
- 1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny przedstawia **tabela nr 4**

1.10. Proponowany podział zysku netto za 2023r.

**Zysk netto w kwocie 544 439,99 zł. Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć:**

- kwotę 116 862,95 zł. na zasilenie f. zasobowego z przeznaczeniem m. in. na działalność inwestycyjną zasobów spółdzielni.
- kwotę 400 000,00 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji
- kwota 27 577,04 zł. stanowi pożyczki z nieruchomości wspólnej

1.11. Dane o strukturze rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia .

**Rezerwy na toczące się sprawy sądowe :**

Stan rezerw na początek okresu	44 400,00
Zawiazane rezerwy w ciągu roku	0,00
Stan rezerw na koniec okresu	44 400,00

1.12. Podział zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty przedstawia **tabela nr 5**.

*Zobowiązania długoterminowe to kredyty i pożyczki w okresie spłaty zaciągnięte na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.*

1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

*Zabezpieczenie dotyczy kredytów zaciągniętych na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych w Banku PKO BP S.A. oraz pożyczki z WFOŚiGW w Katowicach.*

1. Kredyty w PKO BP S.A. - stan na dzień 31.12.2023r - 15 880 998,57 zł.
  2. Pożyczka z WFOŚiGW - stan na dzień 31.12.2023r - 772 667,10 zł.
- Pożyczka z WFOŚiGW warunkowo umorzona w wys. - (- 772 667,10) zł*

**Zabezpieczenia kredytów i pożyczek:**

1. Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowych z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku z tytułu rachunków prowadzonych przez PKO BP S.A.
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego przez Bank Poczty SA oddział w Sosnowcu.
3. Przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej kredytobiorcy w stosunku do osób posiadających prawo do lokali w kredytowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z tytułu wpłat na fundusz remontowy,
4. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (odnawialnej w całym okresie kredytowania ) kredytowanych nieruchomości.
5. Gwarancja bankowa do wysokości 1 344 200 zł.

*Zabezpieczenie gwarancji bankowej*

- hipoteka łączna umowna do kwoty 4 295 040,00 zł. na nieruchomościach lokalowych ( lokale użytkowe)
- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia zabezpieczonych nieruchomości
- ustanowienie kaucji pieniężnej w postaci 3 lokat terminowych
- weksel in blanco

- 1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnice między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, na początek i koniec roku oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów przedstawia **tabela nr 6**.
- 1.15. 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.

**Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek - Konto 138 - Pasywa**

Pozycja w bilansie B.II.3a) kwota 15 167 757,29 zł.

Pozycja w bilansie B.III.3a) kwota 713 241,28 zł.

**Fundusz termomodernizacyjny - Konto 858 Aktywa**

Pozycja w bilansie Aktywa A.V.2 kwota 20 060 958,65 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 3 841 982,10 zł.

**Fundusz remontowy - Konto 856 Pasywa**

Pozycja w bilansie Aktywa B.IV.2 kwota 569 170,02 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 1 316 607,10 zł.

- 1.16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki 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 - nie wystąpiły

- 1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- 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,
- tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego. - nie dotyczy

- 1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym VAT

**Bank PKO BP stan na 31.12.2023 r. - 0,00 zł.**

**Bank Millennium stan na 31.12.2023 r. - 0,00 zł.**

- 1.19. 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

## 2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

- 2.1. Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

**Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na terenie kraju i uzyskała w 2023 roku przychody z następującej działalności:**

- zarządzanie zasobami mieszkalnymi	8 474 700,95 zł.
- przychody z mediów	7 749 447,88 zł.
- zarządzanie garażami	84 163,19 zł.
- najem lokali użytkowych	1 189 552,36 zł.
- pozostała sprzedaż	4 120,26 zł.
- najem LM	66 680,27 zł.
- dzierżawy terenu, reklamy (pożytki)	42 801,85 zł.
<b>Ogółem przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>17 611 466,76 zł.</b>

- 2.2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – nie dotyczy
- 2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy
- 2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie dotyczy
- 2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie dotyczy
- 2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia część składowa sprawozdania.
- 2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym – nie dotyczy
- 2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie dotyczy
- 2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .
- |   |   |               |
|---|---|---------------|
| Poniesione nakłady na środki trwałe w 2023 roku | - | 0,00 zł.      |
| Planowane nakłady na środki trwałe w 2024 roku  | - | 50 000,00 zł. |
- 2.10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie dotyczy
- 2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych – nie dotyczy
- 2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonanie 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 2019 r poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy – nie dotyczy

**3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny – nie dotyczy**

**4. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – nie dotyczy**

**5. Informacje o:**

- 5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niebędącym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni – nie wystąpiły



- 5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiazanymi, przez które rozumie się podmioty powiazane zdefiniowane w MSR przyjętych zgodnie z rozp. (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiazanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. 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 - nie wystąpiły
- 5.3. Przeciętne zatrudnienie w spółdzielni w roku obrotowym przedstawia się następująco:  
- *pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 12,25 etatów*  
- *pracownicy na stanowiskach robotniczych 14,10 etatów*
- 5.4. Wynagrodzenia, 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 – nie dotyczy.
- 5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących jednostki, ze wskazaniem warunków wysokości oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy
- 5.6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2023 rok

*Należne wynagrodzenie za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2023 r, przez uprawniony podmiot - Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-Bilans” Spółka z o. o. z siedzibą w Łodzi ul. P.O.W. 29/3 wynosi netto 13 000,00 zł.*

## **6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

- 6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju – nie wystąpiły
- 6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki. – nie wystąpiły
- 6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – nie wystąpiły
- 6.4. Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych Sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:  
- nie wystąpiły

7. **Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie dotyczy spółdzielni.**

8. **Informacje dotyczące połączenia - nie dotyczy spółdzielni.**

9. **Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności**

*Biorąc pod uwagę obecną trudną sytuację na rynku m.in. związaną z wysokim oprocentowaniem kredytów bankowych, nadal utrzymującą się na wysokim poziomie inflacją oraz wojną na Ukrainie na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie jesteśmy w stanie określić jakie będą długofalowe jej skutki.*

*Wysokie stopy procentowe to jednocześnie wysokie koszty obsługi kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację procesu termomodernizacji, ciągły wzrost cen materiałów i usług również przekłada się na wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i jednocześnie na wzrost opłat za użytkowanie lokali co w konsekwencji może spowodować opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych jak również zobowiązań z tytułu najmu lokali użytkowych. Dlatego tak ważne jest na bieżąco analizowanie i monitorowanie sytuacji finansowej spółdzielni.*

*Bieżąca analiza zagrożeń oraz podejmowanie wszelkich możliwych kroków w celu złagodzenia negatywnych skutków dla działalności spółdzielni pozwala stwierdzić, że obecny stan nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności spółdzielni w okresie najbliższych 12 miesięcy i nie powinien mieć wpływu na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów oraz innych zobowiązań Spółdzielni.*

10. **Inne informacje ułatwiające ocenę spółdzielni**

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy te informacje ujawnić – wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

**Załączniki do dodatkowych objaśnień:**

1. Wynik GZM za 2023r. w rozbiciu na nieruchomości.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej za 2023r. w rozbiciu na nieruchomości.
3. Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023 r w rozbiciu na nieruchomości.

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr *Agnieszka Sowula*

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

*Ewa Wieloch*  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

*Aleksandra Chátys*  
mgr Aleksandra Chátys

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 »POLUDNIE«  
 41-200 Sosnowiec, ul. Nałtowa 29D  
 Tel. 293-20-28, 785-10-93  
 003599954, NIP 644-001-70-77

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 1

NAZWA GRUPY / SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ BRUTTO WG KSIĄG							Stan na koniec roku 31.12.2023
	Stan na początek roku 01.01.2023	Przychody, zakup budowa	Przychody, inne	Rozchody - sprzedaż -likwidacja	Rozchody inne	Zmiany		
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>97 747,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>97 747,41</b>	
1. Koszty zakończone prac rozwojowych								
2. Wartość firmy								
3. Inne wartości materialne i prawne	97 747,41	0,00	0,00	0,00	0,00		97 747,41	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne								
<b>II. Środki trwałe</b>	<b>35 221 639,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 303,50</b>	<b>464 771,81</b>	<b>0,00</b>	<b>34 754 564,22</b>	
a) Grunty - prawo użytkowania wieczystego	1 688 268,12	0,00	0,00	0,00	0,00		1 688 268,12	
b) Grunty własne	175 799,38	0,00	0,00	0,00	1 107,56		174 691,82	
c) Bud. lokale, prawa włas., obiekty inż. ląd. i wodnej	32 608 290,87	0,00	0,00	0,00	459 530,30		32 148 760,57	
d) urządzenia techniczne i maszyny	697 180,62	0,00	0,00	2 303,50	4 133,95		690 743,17	
e) Środki transportu								
f) Inne środki trwałe	52 100,54	0,00	0,00	0,00	0,00		52 100,54	
<b>III. Środki trwałe w budowie 083/084</b>								
Zaliczki na Ś.T w bud.								
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
<b>Ogółem:</b>	<b>35 319 386,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 303,50</b>	<b>464 771,81</b>	<b>0,00</b>	<b>34 852 311,63</b>	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Andrzej Gzulis*

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU  
*Ewa Wicloch*  
 mgr Ewa Wicloch

PREZES ZARZĄDU

*mgr Aleksandra Czajka*  
 mgr Aleksandra Czajka

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 2

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG						WARTOŚĆ NETTO	
	Stan na początek roku 01.01.2023	ZWIĘKSZENIA		ZMNIJSZENIA		Stan na koniec roku 31.12.2023	Stan na początek roku 01.01.2023	Stan na koniec roku 31.12.2023
		Umożnienie zasobów	Amort.sr. trw. niemieszczk.	Likwidacja sprzedaży przemieszanie	KOREKTY			
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>90 125,03</b>	<b>0,00</b>	<b>3 178,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>93 303,11</b>	<b>7 622,38</b>	<b>4 444,30</b>
1. Koszty zakończone prac rozwojowych							0,00	0,00
2. Wartość firmy							0,00	0,00
3. Inne wartości materialne i prawne	90 125,03	0,00	3 178,08	0,00	0,00	93 303,11	7 622,38	4 444,30
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne								0,00
<b>II. Środki trwałe</b>	<b>18 374 469,43</b>	<b>433 846,15</b>	<b>153 276,65</b>	<b>237 627,36</b>		<b>18 723 964,87</b>	<b>16 847 170,10</b>	<b>16 030 599,35</b>
a) Grunty w użyciu. Wieczystym	559 031,74	42 207,00	0,00	0,00		601 238,74	1 129 236,38	1 087 029,38
Grunty - prawo własności							175 799,38	174 691,82
b) Bud. lokale, prawa włas., obiekty inż. ład. i wodnej	17 093 512,66	391 639,15	145 689,24	231 189,91		17 399 651,14	15 514 778,21	14 749 109,43
c) urządzenia techniczne i maszyny	671 758,92	0,00	6 146,76	6 437,45		671 468,23	25 421,70	19 274,94
d) Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
e) Inne środki trwałe	50 166,11	0,00	1 440,65	0,00		51 606,76	1 934,43	493,78
<b>III. Środki trwałe w budowie</b>								
Zaliczki na Ś.T. w bud.								
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
<b>Ogółem:</b>	<b>18 464 594,46</b>	<b>433 846,15</b>	<b>156 454,73</b>	<b>237 627,36</b>	<b>0,00</b>	<b>18 817 267,98</b>	<b>16 854 792,48</b>	<b>16 035 043,65</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Ewa Wieloch*  
mgr Ewa Wieloch

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
*Ewa Wieloch*  
mgr Ewa Wieloch

PRZES ZARZĄDU  
*Aleksandra Cziatys*  
mgr Aleksandra Cziatys

Tabela 3

Tabela	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH W 2023 ROKU KONTO "290"	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.
	<b>Stan na początek okresu</b>	<b>787 097,88</b>	<b>731 273,97</b>
a)	zwiększenia (z tytułu)	273 358,26	184 112,76
-	należności głównych	137 870,15	113 462,89
-	odsetek od należności	110 517,45	48 916,45
-	zasądzonych kosztów sądowych	24 970,66	21 733,42
-	kosztów windykacji	0,00	0,00
-			
-			
-			
-			
b)	zmniejszenia (z tytułu)	336 535,15	128 288,85
-	zapłata należności	139 126,66	22 738,70
-	zapłata odsetek od należności	93 480,95	31 988,49
-	zapłata zasądzonych kosztów sądowych i komorniczych	52 209,03	10 007,00
-	zapłata kosztów windykacji	0,00	0,00
-	rozwiązanie odpisów aktual. - należność gł.	43 738,74	50 419,53
-	rozwiązanie odpisów aktual. - koszty procesu i k.kom.	2 974,10	6 821,19
-	rozwiązanie odpisów aktual. - odsetki	5 005,67	6 313,94
-	odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
-	spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach		
-	uznanie za zbędne		
-			
	<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>723 920,99</b>	<b>787 097,88</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Ewa Wieloch  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 »POŁUDNIE«  
 41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D  
 Tel. 293-20-28, 785-10-93  
 003599954, NIP 644-001-70-77

ZMIANY W FUNDUSZACH WŁASNYCH

Tabela 4

Wyszczególnienie funduszy	Stan na początek roku 2023	Zmniejszenia w ciągu roku	Zwiększenia w ciągu roku	Stan na koniec roku 2023	Wartość netto do bilansu
Fundusz udziałowy 801/	98 876,50	335,90	0,00	98 540,60	98 540,60
Fundusz wkładów mieszkaniowych 804/	763 969,68	175 555,13	0,00	588 414,55	323 514,70
Fundusz wkładów budowlanych 805/806	24 318 772,95	255 572,96	0,00	24 063 199,99	10 712 156,40
Fundusz zasobowy 802/	5 189 254,24	493 548,34	461 012,18	5 156 718,08	2 753 652,78
Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń 808/	-15 995 860,82	235 323,86	433 163,59	-16 193 700,55	0,00
Fundusz gruntów własnych 811/	175 799,37	1 107,56	0,00	174 691,81	0,00
	14 550 811,92	1 161 443,75	894 175,77	13 887 864,48	13 887 864,48

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Anna Sosniza*  
 mgr Anna Sosniza

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
*Ewa Wieloch*  
 mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

*Aleksandra Czajka*  
 mgr Aleksandra Czajka

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 »POŁUDNIE«  
 41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D  
 Tel. 293-20-28, 785-10-93  
 003599954, NIP 644-001-70-77

Tabela 5

Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności		Okres wymagalności	
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat		Razem	
		stan na:	stan na:	stan na:	stan na:	stan na:	stan na:	stan na:	stan na:	stan na:	stan na:
		31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
1. Jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tyt. dostaw robót i usług											
b) Inne											
2. 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
a) z tyt. dostaw robót i usług											
b) Inne											
2. Pozostałych jednostek		9 320 641,20	8 945 306,53	1 426 482,56	1 538 439,20	1 426 482,56	1 538 439,20	1 538 439,20	1 538 439,20	1 426 482,56	1 538 439,20
a) kredyty i pożyczki		713 241,28	769 219,60	1 426 482,56	1 538 439,20	1 426 482,56	1 538 439,20	1 538 439,20	1 538 439,20	1 426 482,56	1 538 439,20
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych											
c) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń		165 034,14	100 377,64							165 034,14	100 377,64
d) z tyt. dostaw i usług, mediów, wobec osób uprawnionych, zwrotu wkładów		2 678 557,94	2 081 268,37							2 678 557,94	2 081 268,37
e) z tyt. wynagrodzeń		6 627,30	7 203,29							6 627,30	7 203,29
e) Inne		562 578,82	559 482,94							562 578,82	559 482,94
f) fundusze		5 194 601,72	5 427 754,69							5 194 601,72	5 427 754,69
<b>RAZEM</b>		<b>9 320 641,20</b>	<b>8 945 306,53</b>	<b>1 426 482,56</b>	<b>1 538 439,20</b>	<b>1 426 482,56</b>	<b>1 538 439,20</b>	<b>1 538 439,20</b>	<b>1 538 439,20</b>	<b>24 488 398,49</b>	<b>21 963 508,39</b>

GLÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Aleksandra Sowała*  
 mgr Aleksandra Sowała

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

*Ewa Wieloch*  
 mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

*Aleksandra Sowała*  
 mgr Aleksandra Sowała

Tabela 6

Tabela 6	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (A.V.2 - aktywa)	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
	- Koszty większych remontów środków trwałych	146 032,28	86 649,88
	- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	20 060 958,65	17 531 266,28
	- Oplacone z góry (za przyszłe lata) czynsze		
	- Oplacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe		
	- Inne		
	<b>Razem</b>	<b>20 206 990,93</b>	<b>17 617 916,16</b>

Tabela 6A	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (B.IV. - aktywa)	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	654 354,83	769 540,64
	- ujemny wynik na GZM	22 307,60	17 611,61
	- rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn	569 170,02	705 347,85
	- hosting, domena	448,49	436,33
	- ubezpieczenia majątkowe	12 485,19	10 144,29
	- bilety	0,00	0,00
	- prenumerata	2 862,97	1 423,64
	- koszty większych remontów środków trwałych	47 080,56	22 399,92
	- przeglądy gazowe RESUS		12 177,00
	- koszty wsparcia przy oprogramowaniu Oracle	0,00	0,00
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	pozostałe (wg tytułów)	0,00	
b)	rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych, w tym:	15 135,38	8 672,52
	- odsetki nienotyfikowane przez bank	15 135,38	8 672,52
	-		
	- pozostałe (wg tytułów)		
	-		
	<b>Razem</b>	<b>669 490,21</b>	<b>778 213,16</b>

Tabela 6B	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r
a	ujemna wartość firmy		
b	długoterminowe (wg tytułów)	2 479 737,37	2 576 112,37
	- otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwałe	2 479 737,37	2 576 112,37
	- środki trwałe sfinansowane z PFRON i ZFRON		
c	krótkoterminowe (wg tytułów)	929 683,10	913 442,10
	- otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwałe	96 375,00	96 375,00
	- naliczone kary umowne	16 241,00	
	- warunkowo umorzona pożyczka z WFOŚIGW	772 667,10	772 667,10
	- nadzór inwestorski - f-ry zaliczkowe		0,00
	- rezerwy na toczące się sprawy sądowe	44 400,00	44 400,00
d	dodatni wynik na eksploatacji	92 225,52	79 746,79
	<b>Razem</b>	<b>3 501 645,99</b>	<b>3 569 301,26</b>

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr *[Signature]*

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

*Ewa Wieloch*  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

*[Signature]*  
mgr Aleksandra Chatys



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»POŁUDNIE«

41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D

Tel. 293-20-28, 785-10-93

003599954, NIP 644-001-70-77

Załącznik 1

## WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2023

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAŻE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAŻE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2023 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacyjowa 1-9	286 157,77		286 157,77	285 975,19		285 975,19	182,58
102	Akacyjowa 11-19	256 900,07		256 900,07	257 597,90		257 597,90	-697,83
103	Akacyjowa 21-29	212 516,52		212 516,52	217 773,70		217 773,70	-5 257,18
104	Akacyjowa 22A-14	334 202,10		334 202,10	339 241,86		339 241,86	-5 039,76
105	Akacyjowa 31-35	191 589,97	7 779,37	199 369,34	197 852,52	7 518,68	205 371,20	-6 001,86
106	Akacyjowa 37-39	127 528,54	3 611,29	131 139,83	127 170,73	3 780,77	130 951,50	188,33
107	Akacyjowa 41-43	111 906,91	3 791,43	115 698,34	111 932,38	3 774,18	115 706,56	-8,22
108	Akacyjowa 49-45	219 607,39	7 531,53	227 138,92	223 497,08	7 471,15	230 968,23	-3 829,31
201	Akacyjowa 55-57	118 228,65	4 188,12	122 416,77	122 802,14	4 493,00	127 295,14	-4 878,37
202	Akacyjowa 59-61	112 990,23	4 113,86	117 104,09	113 303,35	3 788,93	117 092,28	11,81
203	Akacyjowa 63-65	94 124,55	3 935,32	98 059,87	95 641,58	4 249,01	99 890,59	-1 830,72
204	Akacyjowa 32,30A-24A	231 238,03		231 238,03	228 606,87		228 606,87	2 631,16
205	Akacyjowa 34-36	100 071,76		100 071,76	99 537,62		99 537,62	534,14
206	Akacyjowa 24-30	428 563,32		428 563,32	429 423,26		429 423,26	-859,94
207	Akacyjowa 79-71	522 677,69		522 677,69	520 166,32		520 166,32	2 511,37
301	Naftowa 29 A-D	663 485,73		663 485,73	665 607,86		665 607,86	-2 122,13
302	Naftowa 35A-E	756 878,90		756 878,90	754 343,66		754 343,66	2 535,24
303	Naftowa 33	313 640,85		313 640,85	314 111,67		314 111,67	-470,82
401	Naftowa 51-59	581 024,97		581 024,97	583 165,53		583 165,53	-2 140,56
402	Naftowa 37-49	1 087 160,10		1 087 160,10	1 085 467,96		1 085 467,96	1 692,14
403	Naftowa 63H	276 115,65		276 115,65	277 192,28		277 192,28	-1 076,63
501	Naftowa 65A	217 389,24		217 389,24	218 432,66		218 432,66	-1 043,42
502	Naftowa 67	99 062,79		99 062,79	97 792,95		97 792,95	1 269,84
503	Naftowa 69	135 114,98		135 114,98	133 214,69		133 214,69	1 900,29
504	Naftowa 71	77 646,90		77 646,90	75 944,94		75 944,94	1 701,96
505	Naftowa 73	292 090,40		292 090,40	290 840,43		290 840,43	1 249,97
506	Naftowa 69 A, B, 71C	141 669,44	10 753,64	152 423,08	140 854,35	11 083,87	151 938,22	484,86
507	Naftowa 67 A, B, C	142 300,37	12 380,15	154 680,52	139 074,70	12 723,61	151 798,31	2 882,21
508	Naftowa 73 A, B, C	146 846,02	11 054,63	157 900,65	146 369,75	11 016,06	157 385,81	514,84
509	ul. Naftowa 73 D-E	97 406,11	9 485,01	106 891,12	96 389,38	9 520,48	105 909,86	981,26
510	Naftowa 75,75A	98 565,00	5 538,84	104 103,84	95 388,58	5 540,10	100 928,68	3 175,16
	<b>RAZEM</b>	<b>8 474 700,95</b>	<b>84 163,19</b>	<b>8 558 864,14</b>	<b>8 484 713,89</b>	<b>84 959,84</b>	<b>8 569 673,73</b>	<b>-10 809,59</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Szwajda

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Ewa Wieloch  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chajtas

**POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ - PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2023**

NIER.	ADRES	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	PRZYCHÓD NIERUCHOMOŚCI
A	B	C	D	F	G	H
102	Akacyjowa 11-19	493,80	95,72	398,08	75,63	<b>322,45</b>
103	Akacyjowa 21-29	1 175,52	227,87	947,65	169,10	<b>778,55</b>
105	Akacyjowa 31-35	4 553,76	882,73	3 671,03	653,42	<b>3 017,61</b>
106	Akacyjowa 37-39	648,60	125,73	522,87	0,00	<b>522,87</b>
107	Akacyjowa 41-43	381,24	73,90	307,34	23,54	<b>283,80</b>
108	Akacyjowa 45-49	421,92	81,79	340,13	0,00	<b>340,13</b>
201	Akacyjowa 55-57	4 261,35	826,05	3 435,30	652,71	<b>2 782,59</b>
202	Akacyjowa 59-61	518,40	100,49	417,91	0,00	<b>417,91</b>
203	Akacyjowa 63-65	361,68	70,11	291,57	0,00	<b>291,57</b>
207	Akacyjowa 79-71	278,16	53,92	224,24	0,00	<b>224,24</b>
301	Naftowa 29 A-D	3 599,08	2 344,99	1 254,09	230,19	<b>1 023,90</b>
302	Naftowa 35A-E	4 732,51	917,39	3 815,12	626,51	<b>3 188,61</b>
303	Naftowa 33	8 244,94	1 598,27	6 646,67	1 262,87	<b>5 383,80</b>
401	Naftowa 51-59	1 571,72	304,67	1 267,05	103,83	<b>1 163,22</b>
402	Naftowa 37-49	5 915,64	1 146,74	4 768,90	523,08	<b>4 245,82</b>
501	Naftowa 65 A	1 600,00	310,16	1 289,84	245,07	<b>1 044,77</b>
506	Naftowa 69 A,B,71A	606,84	117,63	489,21	92,95	<b>396,26</b>
507	Naftowa 67 A, B, C	480,49	210,62	269,87	51,28	<b>218,59</b>
508	Naftowa 73 A, B, C	1 137,24	220,45	916,79	174,19	<b>742,60</b>
509	ul. Naftowa 73 D-E	794,04	153,92	640,12	121,62	<b>518,50</b>
510	Naftowa 75,75A	1 024,92	198,68	826,24	156,99	<b>669,25</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>42 801,85</b>	<b>10 061,83</b>	<b>32 740,02</b>	<b>5 162,98</b>	<b>27 577,04</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr *[Signature]* Sowata

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

*[Signature]*  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

*[Signature]*  
mgr Aleksandra Ghatys

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2023r.

NIER.	ADRES	SALDO F. TERMO.	SALDO F.REM.PODST.	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F. WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacyjowa 1 -9	-729 602,60	16 867,34	0,00	3 935,68	0,00	-708 799,58
102	Akacyjowa 11 - 19	-724 513,53	-68 014,66	0,00	2 919,21	0,00	-789 608,98
103	Akacyjowa 21 - 29	-550 934,51	36 163,52	0,00	3 470,50	0,00	-511 300,49
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 003 654,16	74 146,67	0,00	4 834,26	0,00	-924 673,23
105	Akacyjowa 31 - 35	-769 924,02	13 861,27	0,00	1 909,19	6 909,47	-747 244,09
106	Akacyjowa 37 - 39	193 091,37	-43 019,75	0,00	1 318,42	5 207,16	156 597,20
107	Akacyjowa 41 - 43	231 255,66	4 912,76	0,00	1 172,96	5 764,92	243 106,30
108	Akacyjowa 45 - 49	-810 132,60	-37 068,99	0,00	2 037,00	7 128,48	-838 036,11
201	Akacyjowa 55 - 57	-470 290,20	3 959,40	0,00	479,31	6 473,04	-459 378,45
202	Akacyjowa 59 - 61	143 304,18	-41 476,64	0,00	861,18	5 853,96	108 542,68
203	Akacyjowa 63 - 65	140 495,13	-6 651,94	0,00	1 262,66	5 172,29	140 278,14
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	643 881,49	63 993,69	0,00	7 557,61	0,00	715 432,79
205	Akacyjowa 34 - 36	-337 755,32	9 293,12	0,00	2 802,87	0,00	-325 659,33
206	Akacyjowa 24 - 30	786 513,10	89 862,76	-9 163,87	13 507,53	0,00	880 719,52
207	Akacyjowa 71 - 79	946 684,65	17 031,47	-21 336,12	15 907,88	0,00	958 287,88
301	Naftowa 29,29 A-D	-3 736 760,92	88 285,70	-3 835,66	12 185,49	0,00	-3 640 125,39
302	Naftowa 35 A-E	-2 483 631,54	-22 165,63	13 003,54	19 125,39	0,00	-2 473 668,24
303	Naftowa 33	-1 007 470,27	48 826,80	-90 630,39	7 181,62	0,00	-1 042 092,24
401	Naftowa 51 - 59	-1 526 855,01	87 025,06	4 718,26	15 061,75	0,00	-1 420 049,94
402	Naftowa 37 - 49	-2 182 861,28	-105 286,66	-21 496,39	23 502,10	0,00	-2 286 142,23
403	Naftowa 63H	-608 123,73	24 665,99	0,00	7 838,29	0,00	-575 619,45
501	Naftowa 65A	-567 672,20	12 354,36	0,00	4 824,24	0,00	-550 493,60
502	Naftowa 67	234 298,40	-20 371,73	0,00	3 638,89	0,00	217 565,56
503	Naftowa 69	324 783,70	51 815,74	0,00	3 886,56	0,00	380 486,00
504	Naftowa 71	197 674,42	25 724,98	0,00	1 690,94	0,00	225 090,34
505	Naftowa 73	-1 301 915,19	-29 023,79	0,00	3 989,79	0,00	-1 326 949,19
506	Naftowa 69 A, B 71 A	-277 278,58	14 078,25	0,00	1 289,06	-26 743,00	-288 654,27
507	Naftowa 67 A, B, C	-209 298,52	11 964,68	0,00	450,58	15 334,43	-181 548,83
508	Naftowa 73 A, B, C	-340 922,65	24 469,41	0,00	951,23	994,85	-314 507,16
509	Naftowa 73 D-E	-221 427,20	1 857,55	0,00	982,94	14 203,72	-204 382,99
510	Naftowa 75.75A	-199 934,62	-22 884,80	0,00	854,03	11 686,49	-210 278,90
	<b>RAZEM</b>	<b>-16 218 976,55</b>	<b>325 195,93</b>	<b>-128 740,63</b>	<b>171 429,16</b>	<b>57 985,81</b>	<b>-15 793 106,28</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Ewa Wieloch  
mgr Ewa Wieloch

PREZES ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chajys

