

## **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ORLIK-JANTAR”**

UL. SALAMANDRY 3  
03-982 WARSZAWA

NIP:1132633010

REGON: 140689289

### **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku**

#### **Załączniki:**

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
  2. Bilans na dzień 31.12.2023 r.,
  3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.,
  4. Rachunek przepływów pieniężnych,
  5. Zestawienie zmian w kapitale własnym,
  6. Dodatkowe informacje i objaśnienia,
  7. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
-

## WPROWADZENIE

### do sprawozdania finansowego za 2023 rok

#### 1. Dane informacyjne o jednostce

- 1.1. Nazwa i adres siedziby: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ORLIK-JANTAR”, 03-982 WARSZAWA ul. Salamandry 3, NIP: 113-263-30-10, REGON:140689289,
- 1.2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
- 1) Obsługa nieruchomości
  - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 1.3. Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000263802

#### 2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania działalności Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### 3. Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

#### 4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy 2023 oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2022.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” na podstawie uchwały nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków, które odbyło się 18.06.2005 roku. Po pozytywnym wyroku Sądu Apelacyjnego oraz orzeczenia Sądu Najwyższego powtórnie skierowana do ponownego rozpatrzenia w zakresie podziału majątku pomiędzy spółdzielniami. Wydany, nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie Wydział II Cywilny był niekorzystny dla jednostki. Spółdzielnia czekała na pisemne uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. W roku 2023 w wyniku kasacji przekazana została ona do rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy i obecnie czeka na termin w Sądzie Apelacyjnym.

Zdaniem Zarządu nie istnieją żadne ekonomiczne przesłanki wskazujące na wystąpienie zagrożeń, które mogłyby dotyczyć przedsiębiorstwa rozumianego zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej natomiast istnieje niepewność, co do skutków prawnych przytoczonego postępowania.

## 5. Technika prowadzenia ksiąg rachunkowych

1. Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem programów informatycznych wspomagających ich prowadzenie.
2. Program komputerowy stosowany w Spółdzielni w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald oraz dziennik.
3. Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald księgi głównej.
4. Księgi rachunkowe Spółdzielni obejmują:
  - a) Dziennik,
  - b) Konta księgi głównej służące do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych,
  - c) Konta ksiąg pomocniczych.
5. Konta ksiąg pomocniczych prowadzi się w szczególności dla:
  - środków trwałych,
  - wartości niematerialnych i prawnych,
  - zapasów,
  - rozrachunków z odbiorcami i dostawcami,
  - rozrachunków publicznoprawnych,
  - rozrachunków z pracownikami,
  - pozostałych rozrachunków,
  - operacji sprzedaży,
  - kosztów,
  - odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych,
  - ewidencji szczegółowej dla potrzeb VAT,
  - ewidencji stanu funduszu wkładów mieszkaniowych,
  - ewidencji stanu funduszu wkładów budowlanych,
  - ewidencji stanu funduszu udziałowego,
  - innych istotnych dla spółdzielni składników aktywów i pasywów.

## 6. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce Rachunkowości, które są zgodne z wymogami przewidzianymi w Ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994r (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 217), z uwzględnieniem przepisów zawartych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2018r. poz. 845. W przypadkach, w których ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, Spółdzielnia przyjęła do stosowania następujące rozwiązania:  
Sprzedaż lokali z nowych inwestycji wykazuje się w oparciu o podpisane akty notarialne.

## 7. Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych

W Spółdzielni mogą wystąpić następujące sposoby prowadzenia inwentaryzacji:

- a) spis z natury,
  - b) potwierdzenie sald,
  - c) weryfikacja danych księgowych.
1. Inwentaryzacja w drodze spisu z natury polega na przeprowadzeniu zliczenia i zapisaniu ilości rzeczowych składników majątku oraz ustalenia drogą oględzin ich jakości.

Przedmiotem inwentaryzacji tą drogą mogą być:

- gotówka w kasie,
- papiery wartościowe,
- środki trwałe w eksploatacji,
- materiały w magazynie,
- inne rzeczowe składniki majątku.

2. Inwentaryzacja w drodze potwierdzenia sald polega na uzyskaniu od kontrahentów pisemnych informacji o stanie środków, kredytów, rozrachunków widniejących w ich księgach rachunkowych. W drodze potwierdzenia sald mogą być inwentaryzowane stany następujących aktywów i pasywów:

- aktywa finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych,
- kredyty bankowe,
- salda należności,
- salda zobowiązań,
- salda udzielonych i otrzymanych pożyczek.

Nie wymagają pisemnego potwierdzenia salda:

- rozrachunki z osobami fizycznymi oraz podmiotami gospodarczymi nie prowadzącymi ksiąg rachunkowych,
- rozrachunki objęte powództwem sądowym lub postępowaniem egzekucyjnym,
- należności i zobowiązania wobec pracowników,
- rozrachunki z tytułów publicznoprawnych.

3. Inwentaryzacja w drodze weryfikacji polega na ustaleniu prawidłowego i realnego stanu ewidencyjnego sald aktywów i pasywów nie podlegających spisowi z natury lub uzgodnieniu. Dokonuje się jej poprzez porównanie sald aktywów i pasywów z właściwymi dokumentami i stanami faktycznymi istniejącymi na dany dzień. Tym rodzajem inwentaryzacji obejmuje się w Spółdzielni:

- wartości niematerialne i prawne,
- należności sporne i wątpliwe,
- rozliczenia międzyokresowe kosztów,
- kapitały,
- rezerwy,
- zobowiązania z tytułu dostaw nie fakturowanych,
- rozrachunku publicznoprawne,
- zobowiązania wobec pracowników,
- fundusze specjalne,
- roszczenia z tytułu niedoborów i szkód,
- inne składniki aktywów i pasywów, jeżeli przeprowadzenie ich spisu z natury lub uzgodnienie z przyczyn uzasadnionych nie było możliwe.

4. Terminy inwentaryzowania składników majątkowych

Ustala się następującą częstotliwość inwentaryzowania składników majątkowych:

- a) co 4 lata środki trwałe,
- b) co 2 lata materiały objęte ewidencją ilościowo-wartościową,
- c) co rok pozostałe składniki aktywów i pasywów.

5. Ustala się z uwzględnieniem częstotliwości określonej w punkcie 4, następujące terminy inwentaryzacji:

- a) Na dzień bilansowy każdego roku sprawozdawczego inwentaryzuje się:
  - aktywa pieniężne,
  - kredyty bankowe,
  - papiery wartościowe,

- składniki aktywów i pasywów, których stan ustala się w drodze weryfikacji.

b) w ostatnim kwartale roku sprawozdawczego:

- środki trwałe,
- materiały,
- salda należności,
- salda zobowiązań,
- salda udzielonych i otrzymanych pożyczek.

6. Inwentaryzację przeprowadza się również w przypadkach:

- zmiany osoby materialnie odpowiedzialnej,
- na dni, w których wystąpiły wypadki losowe lub inne przyczyny, w wyniku których nastąpiło naruszenie stanu składników majątku.

#### **8. Ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego:**

1. Rachunek Zysków i Strat jednostka sporządza w wariancie porównawczym.
2. Rachunek Przepływów Pieniężnych jednostka sporządza metoda pośrednią.
3. Spółdzielnia w Sprawozdaniu Finansowym dokonała prezentacji danych z uwzględnieniem zaleceń wynikających z Uchwały nr 7/2015 Komitetów Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. W rachunku zysków i strat uwzględniono wyłączenie nadwyżki/niedoboru zgodnie z punktem 3 wariantem 2, powołanego stanowiska, które następuje za rok obrotowy, rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym na rozliczeniach międzyokresowych (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 roku).

#### **9. Ewidencja i wycena aktywów i pasywów**

##### **Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów**

1. Do środków trwałych kontrolowanych przez Spółdzielnię, zalicza się rzeczowe aktywa trwałe i zrównanie z nimi o przewidywanym okresie użyteczności dłuższym niż rok i o wartości powyżej 1000 zł.
2. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej nieprzekraczającej kwoty 1000 zł zalicza się bezpośrednio do materiałów.
3. Środki trwałe klasyfikowane są zgodnie z Klasyfikacją Rodzajową Środków Trwałych (KŚT), dla których prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową.

##### **Umorzenie – amortyzacja**

1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 1000 zł podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyto lub stwierdzono ich niedobór.
2. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
3. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

4. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się: metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach, metodą degresywną w przypadku środków trwałych poddanych intensywnej eksploatacji, z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych, używanych lub ulepszonych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji. Decyzję o wyborze metody innej niż liniowa podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Głównym Księgowym.
5. W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływ ma szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższane stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.
6. Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym.
7. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określanych w przepisach podatkowych.
8. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

### **Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych**

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych i odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się metodami określonymi powyżej.

Spółdzielnia nie tworzy rezerw i aktywów na odroczony podatek dochodowy.

### **9.1 Aktywa trwałe**

Aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia oraz kosztów ulepszeń z uwzględnieniem ewentualnej utraty ich wartości. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej do 1000,00- zł umarzone są jednorazowo w 100 % w dacie przekazania ich do używania. Do amortyzacji aktywów trwałych stosuje się stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej metodą liniową.

### **9.2. Zapasy składników obrotowych**

Zapasy materiałów objętych ewidencją ilościowo-wartościową zapasów wycenia się:

- na dzień nabycia w cenach zakupu, a na dzień bilansowy w cenach zakupu pomniejszonych o odpisy z tytułu utraconej wartości,
- rozchód materiałów wycenia się według cen zakupu,
- zaliczki na poczet dostaw wycenia się w wartości nominalnej.

### **9.3. Pozostałe pozycje aktywów i pasywów**

1. Zapasy materiałów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. W odniesieniu do zapasów materiałów spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.
2. Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen zakupu.

3. Rozchód materiałów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą „pierwsze weszło, pierwsze wyszło” (FIFO).
4. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
5. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli od kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
6. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
7. Rezerwy wycenia się do wysokości wynikającej z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych i nagród jubileuszowych. Rezerwy są tworzone w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.
8. Odpisy aktualizujące.
- a) Odpisy aktualizujące wycenia się na dzień bilansowy jako aktualizację należności od kontrahentów stanowiących podmioty gospodarcze, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. W bilansie należności prezentowane są według wartości księgowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące.
- b) Decyzje o wysokości odpisu aktualizującego należności lub jego umorzeniu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- c) Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych i są odnoszone wprost na właściwe miejsca ich powstania.
- d) W przypadku spłaty należności (w całości lub części), na które został utworzony odpis aktualizacyjny, jego równowartość (w całości lub odpowiedniej części) zwłaszcza wartość danego składnika aktywów i pasywów podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych.
9. Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

#### **9.4. Należności i zobowiązania**

Należności i zobowiązania wycenia się w trakcie roku obrotowego według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymagalnej zapłaty. Wartość należności wykazana w sprawozdaniu wynika z wartości księgowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy ujmują się po średnim kursie NBP.

##### **a. Ewidencja i wycena przychodów i kosztów działalności**

Spółdzielnia ewidencjonuje przychody z podziałem na rodzaje działalności, a koszty działalności w układzie rodzajowym.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazuje się i rozlicza na dzień bilansowy jako rozliczenia międzyokresowe w związku z ich przeznaczeniem do wykorzystania w działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

##### **b. Ewidencja sprzedaży lokali z nowych inwestycji**

Sprzedaż lokali z nowej inwestycji wykazuje się w oparciu o podpisane akty notarialne.

## 10. Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów

1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo- i krótkookresowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi:
  - a) pobrane wypłaty lub zarachowane należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym,
  - b) przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody o spłacie zobowiązań za zrealizowaną.
2. Rozliczenie międzyokresowe kosztów:
  - a) czynne rozliczenie międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
- naliczone z góry odsetki od kredytów i pożyczek,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty itp.)

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą lub jednorazowo (w przypadku rozliczeń wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

### b) Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
- z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo, że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.: koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych w następnych okresach sprawozdawczych, inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego, pozostałe uzasadnione ryzykiem gospodarczym i zwyczajami handlowymi.

### c) Rozliczenia międzyokresowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Rozliczenia międzyokresowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi to ewidencja różnicy między przychodami a kosztami, rozliczana zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## 11. Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - gospodarki lokalami użytkowymi,

- funduszu remontowego,
  - pozostałej działalności.
2. Koszty i przychody zasobami mieszkaniowymi w klasyfikacji przewidzianej w art. 42 ustawy o rachunkowości obejmują:
    - a) koszty i przychody działalności operacyjnej w tym pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Koszty operacyjne są gromadzone wg. Układu rodzajowego (zespół 4) i układu kalkulacyjnego (zespół 5).
    - b) koszty i przychody finansowe (przychody z tytułu odsetek za nieterminowe opłaty eksploatacyjne i inne lokali mieszkalnych i użytkowych) są ewidencjonowane z chwilą zapłaty,
    - c) obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.
  3. Wyniki w postaci niedoboru lub nadwyżki z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.200 r. z późniejszymi zmianami, przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenia okresowe kosztów i przychodów.
  4. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest to różnica pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.
  5. Opodatkowanie różnicy kosztów i przychodów z całokształtu działalności podatkiem dochodowym od osób prawnych stosuje się wg przepisów Ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym osób prawnych.
  6. Koszty i przychody działalności remontowej gromadzone są na funduszu remontowym. Ewidencję funduszu remontowego prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust 41 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz remontowy tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odszkodowań od ubezpieczycieli i innych źródeł. W spółdzielni funkcjonuje Centralny Fundusz Remontowy przeznaczony m.in. na udzielanie okresowych pożyczek dla nieruchomości z przeznaczeniem na remonty.
  7. Spółdzielnia prezentuje wynik finansowy zgodnie z Uchwałą nt 7/2015 Komitetów Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Rachunek Zysków i Strat uwzględnia wyłączenie nadwyżki/niedoboru zgodnie z punktem 3 wariantem 2, powołanego stanowiska, które następuje za rok obrotowy, rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym na rozliczeniach międzyokresowych.

## 12. Metoda sporządzania rachunku zysków i strat

1. W spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
2. Wynik finansowy netto składa się z:
  - wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności spółdzielni,
  - wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
  - wyniku z operacji finansowych,
  - obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta „490-Rozliczenie kosztów” oraz w układzie kalkulacyjnym w zespole „5”.

## 13. Metoda sporządzania rachunku przepływów pieniężnych

W przypadku spełnienia warunków określonych w art. 64 ust.1 ustawy o rachunkowości,

w powiązaniu z art. 45 ust. 3, Spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

#### 14. Zestawienie zmian w kapitale własnym

W przypadku spełnienia warunków określonych w art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, w powiązaniu z art. 45 ust. 3, Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym

Magdale  
na  
Kamińska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Magdalena  
Kamińska  
Data: 2024.04.15  
12:33:55 +02'00'

Wanda  
Hałatien  
ko

Elektronicznie  
podpisany przez  
Wanda  
Hałatienko  
Data: 2024.04.15  
13:15:15 +02'00'

Jan  
Charęza

Elektronicznie  
podpisany przez  
Jan Charęza  
Data: 2024.04.15  
13:22:37 +02'00'

Bilans na dzień 31.12.2023 r.

| AKTYWA                                                                            |                |                | PASywa                                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| stan na 31.12.2022                                                                |                |                | stan na 31.12.2023                                                               |                |                |
| A. Aktywa trwałe                                                                  | 113 628 558,55 | 70 478 352,10  | A. Kapitał (fundusz) własny                                                      | 119 550 417,29 | 92 745 931,06  |
| I. Wartości niematerialne i prawne                                                | 5 974,22       | 3 688,58       | I. Kapitał (fundusz) podstawowy                                                  | 69 519 905,55  | 37 431 403,74  |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                                           | 0,00           | 0,00           | 2. Fundusz udziałowy                                                             | 412 371,14     | 409 557,54     |
| 2. Wartości firmy                                                                 | 0,00           | 0,00           | 3. Fundusz wkładów mieszkaniowych                                                | 509 329,14     | 466 345,86     |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne                                           | 5 974,22       | 3 688,58       | 4. Fundusz wkładów budowlanych w tym zaliczki na wkład budowlany                 | 68 598 205,27  | 36 555 500,34  |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    | 0,00           | 0,00           | II. Fundusz zasobowy                                                             | 7 833 443,86   | 6 665 267,28   |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe                                                        | 113 622 584,33 | 70 474 663,52  | III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny                                     | 22 976 643,28  | 22 502 975,12  |
| 1. Środki trwałe                                                                  | 60 710 668,42  | 49 648 592,17  | IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe                                      | 0,00           | 0,00           |
| a) prawo własności i prawo użytkowania wieczystego gruntu                         | 10 234 194,44  | 9 850 326,28   | V. Zysk (strata) z lat ubiegłych                                                 | 16 509 081,43  | 19 220 224,60  |
| b) budynki, budowle i osady                                                       | 50 428 202,90  | 39 737 832,20  | VI. Zysk (strata) netto NADWYŻKA BILANSOWA                                       | 2 711 143,17   | 6 836 060,31   |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                                                | 48 293,68      | 59 642,85      | VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)              | 0,00           | 0,00           |
| d) środki transportu                                                              | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| e) inne środki trwałe                                                             | 1 977,40       | 790,84         |                                                                                  |                |                |
| 2. Środki trwałe w budowie                                                        | 52 911 915,91  | 20 826 071,35  |                                                                                  |                |                |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie                                            | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| III. Należności długoterminowe                                                    | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 1. Od jednostek o owi i innych                                                    | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 2. Od pozostałych jednostek z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale      | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 3. Od pozostałych jednostek                                                       | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| IV. Inwestycje długoterminowe                                                     | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 1. Nieruchomości                                                                  | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 2. Wartości niematerialne i prawne                                                | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe                                                | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| a) 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 aktywa finansowe                                            | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| b) w pozostałych jednostkach, z których jedna 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           |                                                                                  |                |                |
| c) w pozostałych jednostkach                                                      | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe                                                 | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                      | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                | 0,00           | 0,00           |                                                                                  |                |                |
| B. Aktywa obrotowe                                                                | 37 708 237,59  | 45 686 319,34  | B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                                        | 31 786 378,85  | 23 418 740,38  |
| I. Zapasy                                                                         | 137 560,88     | 122 772,52     | I. Rezerwy na zobowiązania                                                       | 196 622,00     | 249 680,00     |
| 1. Materiały                                                                      | 137 560,88     | 122 772,52     | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                              | 0,00           | 0,00           |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                                                  | 0,00           | 0,00           | 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                   | 196 622,00     | 249 680,00     |
| 3. Produkty gotowe                                                                | 0,00           | 0,00           | - długoterminowa                                                                 | 78 622,00      | 95 890,00      |
| 4. Towary                                                                         | 0,00           | 0,00           | - krótkoterminowa                                                                | 118 000,00     | 153 790,00     |
| 5. Zaliczki na dostawy                                                            | 0,00           | 0,00           | 3. Pozostałe rezerwy                                                             | 0,00           | 0,00           |
| II. Należności krótkoterminowe                                                    | 5 210 352,03   | 4 426 556,86   | - długoterminowe                                                                 | 0,00           | 0,00           |
| 1. Należności od osób uprawnionych:                                               | 0,00           | 0,00           | - krótkoterminowe                                                                | 0,00           | 0,00           |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty                                      | 0,00           | 0,00           | II. Zobowiązania długoterminowe                                                  | 83 914,88      | 142 771,94     |
| - do 12 miesięcy                                                                  | 0,00           | 0,00           | 1. Od jednostek o owi i innych                                                   | 0,00           | 0,00           |
| - powyżej 12 miesięcy                                                             | 0,00           | 0,00           | 2. Wobec pozostałych jednostek, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00           | 0,00           |
| b) inne                                                                           | 0,00           | 0,00           | 3. Wobec pozostałych jednostek                                                   | 83 914,88      | 142 771,94     |
| 2. Należności od pozostałych jednostek                                            | 5 210 352,03   | 4 426 556,86   | a) kredyty i pożyczki                                                            | 82 568,16      | 0,00           |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty                                       | 2 010 279,02   | 646 348,87     | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                               | 0,00           | 0,00           |
| - do 12 miesięcy                                                                  | 2 010 279,02   | 646 348,87     | c) inne zobowiązania finansowe                                                   | 1 346,72       | 142 771,94     |
| - powyżej 12 miesięcy                                                             | 0,00           | 0,00           | - weksłowe                                                                       | 0,00           | 0,00           |
| b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń | 671 369,99     | 504 924,74     | III. Zobowiązania krótkoterminowe                                                | 31 505 841,97  | 23 026 288,44  |
| c) inne                                                                           | 387 455,79     | 489 870,30     | 1. Wobec osób uprawnionych                                                       | 0,00           | 0,00           |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                   | 0,00           | 0,00           | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności                               | 0,00           | 0,00           |
| e) Należności od osób uprawnionych:                                               | 2 141 247,23   | 2 785 412,95   | - do 12 miesięcy                                                                 | 0,00           | 0,00           |
| - z tytułu lokali mieszkalnych                                                    | 2 141 247,23   | 2 785 412,95   | - powyżej 12 miesięcy                                                            | 0,00           | 0,00           |
| III. Inwestycje krótkoterminowe                                                   | 30 694 681,00  | 26 700 693,45  | b) inne                                                                          | 0,00           | 0,00           |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                               | 30 694 681,00  | 26 700 693,45  | 2. Wobec pozostałych jednostek                                                   | 27 352 905,04  | 17 836 267,19  |
| a) w jednostkach powiązanych                                                      | 0,00           | 0,00           | a) kredyty i pożyczki                                                            | 178 897,68     | 96 329,52      |
| - udziały lub akcje                                                               | 0,00           | 0,00           | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                               | 0,00           | 0,00           |
| - inne papiery wartościowe                                                        | 0,00           | 0,00           | c) inne zobowiązania finansowe                                                   | 0,00           | 0,00           |
| - udzielone pożyczki                                                              | 0,00           | 0,00           | d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności                               | 238 985,14     | 8 333 082,06   |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                           | 0,00           | 0,00           | - do 12 miesięcy                                                                 | 238 985,14     | 8 333 082,06   |
| b) w pozostałych jednostkach                                                      | 0,00           | 0,00           | - powyżej 12 miesięcy                                                            | 0,00           | 0,00           |
| - udziały lub akcje                                                               | 0,00           | 0,00           | e) zaliczki otrzymane na dostawy                                                 | 0,00           | 0,00           |
| - inne papiery wartościowe                                                        | 0,00           | 0,00           | f) zobowiązanie weksłowe                                                         | 0,00           | 0,00           |
| - udzielone pożyczki                                                              | 0,00           | 0,00           | g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń                        | 192 328,00     | 1 123 434,14   |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                           | 0,00           | 0,00           | h) z tytułu wynagrodzeń                                                          | 0,00           | 0,00           |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                       | 30 694 681,00  | 26 700 693,45  | i) inne                                                                          | 23 603 483,54  | 2 535 715,20   |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                        | 30 694 681,00  | 26 715 290,90  | j) zobowiązania od osób uprawnionych:                                            | 3 139 210,68   | 5 747 706,27   |
| - inne środki pieniężne                                                           | 0,00           | -14 597,45     | - z tytułu lokali mieszkalnych                                                   | 3 139 210,68   | 5 747 706,27   |
| - inne aktywa pieniężne                                                           | 0,00           | 0,00           | 4. Fundusze specjalne                                                            | 4 152 836,93   | 5 190 021,25   |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                                                | 0,00           | 0,00           | IV. Rozliczenia międzyokresowe                                                   | 0,00           | 0,00           |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                    | 1 665 643,68   | 14 436 286,51  | 1. Ujemna wartość firmy                                                          | 0,00           | 0,00           |
| 1. Należne udziały na kapitał (fundusz) podstawowy                                | 0,00           | 0,00           | 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                               | 0,00           | 0,00           |
| D. (akcje) udziały własne                                                         | 0,00           | 0,00           | - długoterminowe                                                                 | 0,00           | 0,00           |
|                                                                                   |                |                | - krótkoterminowe                                                                | 0,00           | 0,00           |
| Aktywa razem                                                                      | 151 336 796,14 | 116 164 671,44 | Pasywa razem                                                                     | 151 336 796,14 | 116 164 671,44 |

Magdalena  
Kamińska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Magdalena Kamińska  
Data: 2024.04.15  
12:43:09 +02'00'

Wanda  
Hałatienk  
o

Elektronicznie  
podpisany przez  
Wanda Hałatienko  
Data: 2024.04.15  
13:11:36 +02'00'

Jan  
Charęza

Elektronicznie  
podpisany przez  
Jan Charęza  
Data: 2024.04.15  
13:17:37 +02'00'

**Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2023-31.12.2023**

| Treść                                                            | Kwota w zł za rok:   |                       |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                  | 31.12.2022           | 31.12.2023            |
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b> | <b>55 371 479,84</b> | <b>126 006 516,73</b> |
| - od jednostek powiązanych                                       | 0,00                 | 0,00                  |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów,                       | 55 302 687,27        | 125 918 806,40        |
| II. Zmiana stanu produktów                                       |                      |                       |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki    | 68 792,57            | 87 710,33             |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów            |                      |                       |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>                        | <b>55 473 768,11</b> | <b>125 875 067,11</b> |
| I. Amortyzacja                                                   | 90 885,96            | 99 856,84             |
| II. Zużycie materiałów i energii                                 | 20 034 696,23        | 28 453 878,00         |
| III. Usługi obce                                                 | 8 582 315,39         | 9 451 950,16          |
| IV. Podatki i opłaty, w tym:                                     | 1 079 576,57         | 1 131 278,67          |
| - podatek akcyzowy                                               | 0,00                 | 0,00                  |
| V. Wynagrodzenia                                                 | 3 397 717,52         | 3 785 026,10          |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:           | 718 197,52           | 829 590,15            |
| ubezpieczenie emerytalne                                         | 303 315,57           | 260 385,81            |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe, w tym odpis na f. remontowy     | 21 570 378,92        | 82 123 487,19         |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                   |                      |                       |
| IX. Razem koszty rodzajowe                                       | 55 473 768,11        | 125 875 067,11        |
| <b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>                       | <b>-102 288,27</b>   | <b>131 449,62</b>     |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>                         | <b>3 817 856,25</b>  | <b>7 794 792,57</b>   |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych        | 0,00                 | 0,00                  |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                |                      |                       |
| IV. Inne przychody operacyjne                                    | 3 817 856,25         | 7 794 792,57          |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                            | <b>461 015,98</b>    | <b>630 423,11</b>     |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych      |                      |                       |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                 |                      |                       |
| III. Inne koszty operacyjne                                      | 461 015,98           | 630 423,11            |
| <b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>       | <b>3 254 552,00</b>  | <b>7 295 819,08</b>   |
| <b>G. Przychody finansowe</b>                                    | <b>409 280,19</b>    | <b>1 287 441,15</b>   |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                         |                      |                       |
| a) od jednostek powiązanych, w tym:                              |                      |                       |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym   |                      |                       |
| b) od jednostek pozostałych, w tym:                              |                      |                       |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym   |                      |                       |
| II. Odsetki, w tym:                                              | 409 280,19           | 1 287 441,15          |
| - od jednostek powiązanych                                       |                      |                       |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:          |                      |                       |
| - w jednostkach powiązanych                                      |                      |                       |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                    |                      |                       |
| V. Inne                                                          |                      |                       |
| <b>H. Koszty finansowe</b>                                       | <b>1 562,02</b>      | <b>30,92</b>          |
| I. Odsetki, w tym:                                               | 1 562,02             | 30,92                 |
| - dla jednostek powiązanych                                      |                      |                       |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:         |                      |                       |
| - w jednostkach powiązanych                                      |                      |                       |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                   |                      |                       |
| IV. Inne                                                         |                      |                       |
| <b>I. Zysk (strata) z działalności (F+G-H)</b>                   | <b>3 662 270,17</b>  | <b>8 583 229,31</b>   |
| J. Podatek dochodowy                                             | 951 127,00           | 1 747 169,00          |
| K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego                    |                      |                       |
| L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego                       |                      |                       |
| <b>N. Zysk (strata) netto (I - J - K + L)</b>                    | <b>2 711 143,17</b>  | <b>6 836 060,31</b>   |

Magdalena  
Kamińska

Elektronicznie podpisany  
przez Magdalena  
Kamińska  
Data: 2024.04.15 12:44:20  
+02'00'

Wanda  
Hałatienko

Elektronicznie  
podpisany przez Wanda  
Hałatienko  
Data: 2024.04.15  
13:14:26 +02'00'

Jan  
Chareża

Elektronicznie podpisany  
przez Jan Chareża  
Data: 2024.04.15 13:21:40  
+02'00'

## Rachunek Przepływów Pieniężnych

| Wyszczególnienie                                                                              | Stan na<br>2022        | Stan na<br>2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                            | <b>8 705 445,79</b>    | <b>- 14 667 489,75</b> |
| I. Zysk (strata) netto                                                                        | 2 711 143,17           | 6 836 060,31           |
| II. Korekty razem                                                                             | 5 994 302,62           | 21 503 550,06          |
| 1. Amortyzacja                                                                                | 90 885,96              | 99 856,84              |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                                   | -                      | -                      |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                    | - 407 718,17           | - 1 287 410,23         |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                                 | -                      | -                      |
| 5. Zmiana stanu rezerw                                                                        | 56 622,00              | 53 058,00              |
| 6. Zmiana stanu zapasów                                                                       | - 49 390,04            | 14 788,36              |
| 7. Zmiana stanu należności                                                                    | - 1 478 407,34         | 783 795,17             |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                 | 7 051 985,09           | - 8 396 985,37         |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                    | 730 325,12             | - 12 770 652,83        |
| 10. Inne korekty                                                                              | -                      | -                      |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)                              | <b>8 705 445,79</b>    | <b>- 14 667 489,75</b> |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                          | <b>- 32 948 652,26</b> | <b>44 337 790,76</b>   |
| I. Wpływy                                                                                     | 409 280,19             | 77 998 592,98          |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                | -                      | 76 711 151,83          |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                     | -                      | -                      |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:                                                              | -                      | 1 287 441,15           |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                  | -                      | -                      |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                  | -                      | 1 287 441,15           |
| - zbycie aktywów finansowych,                                                                 | -                      | -                      |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                                               | -                      | -                      |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                                | -                      | -                      |
| - odsetki                                                                                     | 409 280,19             | 1 287 441,15           |
| - inne wpływy z aktywów finansowych                                                           | -                      | -                      |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                                   | -                      | -                      |
| II. Wydatki                                                                                   | 33 357 932,45          | 33 660 802,22          |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych               | 33 357 932,45          | 33 660 802,22          |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                            | -                      | -                      |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                                | -                      | -                      |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                  | -                      | -                      |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                  | -                      | -                      |
| - nabycie aktywów finansowych                                                                 | -                      | -                      |
| - udzielone pożyczki długoterminowe                                                           | -                      | -                      |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne                                                                  | -                      | -                      |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)                            | <b>- 32 948 652,26</b> | <b>44 337 790,76</b>   |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                             | <b>29 006 784,86</b>   | <b>- 33 664 288,56</b> |
| I. Wpływy                                                                                     | 29 159 721,84          | 43 196 606,55          |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | -                      | 43 055 181,33          |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                         | -                      | -                      |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                     | -                      | -                      |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                      | 29 159 721,84          | 141 425,22             |
| II. Wydatki                                                                                   | 152 936,98             | 76 860 895,11          |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                          | -                      | -                      |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                              | -                      | 76 695 727,87          |
| 3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                     | -                      | -                      |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                 | 151 374,96             | 165 136,32             |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                      | -                      | -                      |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                     | -                      | -                      |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                    | -                      | -                      |
| 8. Odsetki                                                                                    | 1 562,02               | 30,92                  |
| 9. Inne wydatki finansowe                                                                     | -                      | -                      |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)                               | <b>29 006 784,86</b>   | <b>- 33 664 288,56</b> |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.II+/-B.III+/-C.III)</b>                             | <b>4 763 578,39</b>    | <b>- 3 993 987,55</b>  |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                                  | <b>4 763 578,39</b>    | <b>- 3 993 987,55</b>  |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                  | -                      | -                      |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                 | <b>25 931 102,61</b>   | <b>30 694 681,00</b>   |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>                                   | <b>30 694 681,00</b>   | <b>26 700 693,45</b>   |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                      | 120 588,71             | 32 490,14              |

Magdalena  
Kamińska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Magdalena Kamińska  
Data: 2024.04.15  
12:46:42 +02'00'

Wanda  
Hałatienko

Elektronicznie  
podpisany przez  
Wanda Hałatienko  
Data: 2024.04.15  
13:13:17 +02'00'

Jan  
Chareza

Elektronicznie  
podpisany przez  
Jan Chareza  
Data: 2024.04.15  
13:20:49 +02'00'

Spółdzielnia Mieszkaniowa ORLIK-JANTAR  
Ul. Salamandry 3  
03 - 982 Warszawa

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁANYM

SPORZĄDZONE ZA 2023 ROK

| Wyszczególnienie |                                                                                          | wartość za 2022 | wartość za 2023 |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| I.               | Fundusz własny na początek okresu (BO)                                                   | 89 910 556,30   | 119 550 417,29  |
| -                | korekty błędów podstawowych                                                              |                 |                 |
| -                | zmiany w przyjętych zasadach rachunkowości                                               |                 |                 |
| I. a.            | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po korektach                                 | 89 910 556,30   | 119 550 417,29  |
| 1.               | Fundusz podstawowy na początek okresu                                                    | 40 575 558,67   | 69 519 905,55   |
| 1.1.             | Fundusz udziałowy na początek okresu                                                     | 423 014,74      | 412 371,14      |
| a)               | zwiększenie                                                                              |                 |                 |
| -                | z tytułu                                                                                 |                 |                 |
| b)               | zmniejszenie                                                                             | 10 643,60       | 2 813,60        |
| -                | z tytułu zwrotu udziałów                                                                 | 10 643,60       | 2 813,60        |
| 1.2.             | Fundusz udziałowy na koniec okresu                                                       | 412 371,14      | 409 557,54      |
| 1.3              | Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu                                        | 714 060,50      | 509 329,14      |
| a)               | zwiększenie                                                                              | 0,00            | 0,00            |
| -                | z tytułu adaptacji                                                                       | 0,00            | 0,00            |
| b)               | zmniejszenie                                                                             | 204 731,36      | 42 983,28       |
| -                | z tytułu przekształcenia lokali                                                          | 204 731,36      | 42 983,28       |
| 1.4              | Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu                                          | 509 329,14      | 466 345,86      |
| 1.5              | Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu                                           | 39 438 483,43   | 68 598 205,27   |
| a)               | zwiększenie z tytułu                                                                     | 45 819 924,76   | 42 274 667,63   |
| -                | umorzenia kredytów budżetowych                                                           |                 |                 |
| -                | wkładów budowlanych                                                                      | 45 819 924,76   | 42 274 667,63   |
| b)               | zmniejszenie z tytułu                                                                    | 16 660 202,92   | 74 317 372,56   |
| -                | przekształcenia lokali                                                                   | 16 660 202,92   | 74 317 372,56   |
| 1.6              | Fundusz wkładów budowlanych na koniec roku                                               | 68 598 205,27   | 36 556 500,34   |
| 1.7              | Fundusz podstawowy na koniec okresu                                                      | 69 519 905,55   | 37 431 403,74   |
| 2.               | Fundusz zasobowy na początek okresu                                                      | 9 523 774,35    | 7 833 443,86    |
| 2.1              | Zmiany funduszu zasobowego                                                               | -1 690 330,49   | -1 168 176,57   |
| a)               | zwiększenie                                                                              | 832 966,72      | 771 254,42      |
| -                | z tytułu przekształcenia lokali                                                          | 832 966,72      | 771 254,42      |
| b)               | zmniejszenie                                                                             | 2 523 297,21    | 1 939 430,99    |
| -                | z tytułu przekształcenia lokali                                                          | 2 523 297,21    | 1 939 430,99    |
| -                | umorzenia                                                                                | 0,00            | 0,00            |
| 2.2              | Stan funduszu zasobowego na koniec okresu                                                | 7 833 443,86    | 6 665 267,29    |
| 3.               | Fundusz z aktualizacji wyceny na początek roku                                           | 23 302 141,85   | 22 976 843,28   |
| 3.1              | Zmiany funduszu z aktualizacji                                                           | -325 298,57     | -383 868,16     |
| a)               | zwiększenie                                                                              | 0,00            | 0,00            |
| -                | z tytułu wyodrębnienia lokali                                                            | 0,00            | 0,00            |
| -                | likwidacji śr. trwałych użytkowania wieczyste                                            | 0,00            | 0,00            |
| -                | zakupu śr. Trwałych gruntów                                                              | 0,00            | 0,00            |
| b)               | zmniejszenie                                                                             | 325 298,57      | 383 868,16      |
| -                | z tytułu wyodrębnienia lokali                                                            | 325 298,57      | 383 868,16      |
| -                | z tytułu likwidacji śr. trw. użytkowania wieczystego                                     | 0,00            | 0,00            |
| 3.2              | Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec roku                                             | 22 976 843,28   | 22 592 975,12   |
| 4.               | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu                                         | 3 923 890,15    | 2 711 143,17    |
| 4.1.             | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                                                  |                 |                 |
| -                | korekty błędów podstawowych                                                              |                 |                 |
| 4.2.             | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach                                     | 3 923 890,15    | 2 711 143,17    |
| a)               | zwiększenie                                                                              |                 |                 |
| b)               | zmniejszenie                                                                             | 0,00            | 0,00            |
| -                | z tytułu rozdziału zysku z lat ubiegłych                                                 | 0,00            | 0,00            |
| 4.3.             | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                                                    | 0,00            | 0,00            |
| 4.4.             | Strata z lat ubiegłych na początek okresu                                                |                 |                 |
| -                | korekty błędów podstawowych                                                              |                 |                 |
| 4.5.             | Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach                                   | 0,00            | 0,00            |
| a)               | zwiększenie                                                                              | 0,00            | 0,00            |
| -                | z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                                |                 |                 |
| b)               | zmniejszenie                                                                             |                 |                 |
| 4.6.             | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu                                                  | 0,00            | 0,00            |
| 4.7.             | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu                                           | 16 509 081,43   | 19 220 224,60   |
| 5.               | Wynik netto                                                                              | 2 711 143,17    | 6 836 060,31    |
| a)               | zysk netto                                                                               | 2 711 143,17    | 6 836 060,31    |
| b)               | strata netto                                                                             |                 |                 |
| c)               | odpis z zysku                                                                            |                 |                 |
| II.              | Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu                                                | 119 550 417,29  | 92 745 931,06   |
| III.             | Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 100 330 192,69  | 66 689 646,15   |

Magdalena  
Kamińska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Magdalena Kamińska  
Data: 2024.04.15  
12:45:05 +02'00'

Wanda  
Hałatienko

Elektronicznie  
podpisany przez  
Wanda Hałatienko  
Data: 2024.04.15  
13:16:08 +02'00'

Jan  
Charęza

Elektronicznie  
podpisany przez  
Jan Charęza  
Data: 2024.04.15  
13:23:49 +02'00'

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

do sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” sporządzonego na dzień 31.12.2023 r.

**I. OBJAŚNIENIA DO BILANSU**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz trwałych lokat finansowych – według poniższych zestawień:

Wartości niematerialne i prawne na dzień 31.12.2023

| Wyszczególnienie             | Koszty prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne | Razem     |
|------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|-----------|
| Wartość brutto na 01.01.2023 | 0,00                    | 0,00          | 78 486,99                   | 78 486,99 |
| Zwiększenia                  | 0,00                    | 0,00          | 0,00                        | 0,00      |
| Zmniejszenia                 | 0,00                    | 0,00          | 0,00                        | 0,00      |
| Wartość brutto na 31.12.2023 | 0,00                    | 0,00          | 78 486,99                   | 78 486,99 |
| Umorzenie na 01.01.2023      | 0,00                    | 0,00          | 72 512,77                   | 72 512,77 |
| Zwiększenia                  | 0,00                    | 0,00          | 2 285,64                    | 2 285,64  |
| Zmniejszenia                 | 0,00                    | 0,00          | 0,00                        | 0,00      |
| Umorzenie na 31.12.2023      | 0,00                    | 0,00          | 74 798,41                   | 74 798,41 |
| NETTO                        | 0,00                    | 0,00          | 3 688,58                    | 3 688,58  |

Środki trwałe na dzień 31.12.2023

| Wyszczególnienie               | Grunty        | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Razem          |
|--------------------------------|---------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| Wartość brutto na 01.01.2023   | 12 162 049,27 | 97 596 357,63     | 3 225 803,99                    | 0,00              | 24 470,56          | 113 008 681,45 |
| Zwiększenia                    | 0,00          | 2 499 098,92      | 40 188,93                       | 0,00              | 0,00               | 2 539 287,85   |
| Zmniejszenia                   | 295 438,34    | 12 700 976,53     | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 12 996 414,87  |
| Wartość brutto na 31.12.2023   | 11 866 610,93 | 87 394 480,02     | 3 265 992,92                    | 0,00              | 24 470,56          | 102 551 554,43 |
| Umorzenie brutto na 01.01.2023 | 1 927 854,83  | 47 170 154,73     | 3 177 510,31                    | 0,00              | 22 493,16          | 52 298 013,03  |
| Zwiększenia                    | 88 429,82     | 1 257 747,51      | 28 839,76                       | 0,00              | 1 186,56           | 1 376 203,65   |
| Zmniejszenia                   | 0,00          | 771 254,42        | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 771 254,42     |
| Umorzenie na 31.12.2023        | 2 016 284,65  | 47 656 647,82     | 3 206 350,07                    | 0,00              | 23 679,72          | 52 902 962,26  |
| NETTO                          | 9 850 326,28  | 39 737 832,20     | 59 642,85                       | 0,00              | 790,84             | 49 648 592,17  |

## 2. Wartość gruntów, w tym użytkowanych wieczystość :

- wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na początek roku obrotowego 4 059 449,80 zł.
  - wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na koniec roku obrotowego 3 694 856,97 zł.
- Wartość gruntów własnych 5 885 469,31 zł.

| Lp. | Wyszczególnienie                                                          | Stan na 31.12.2022 | Stan na 31.12.2023 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1.  | Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w m2           | 357 574,50         | 357 574,50         |
| 2.  | Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny | 207 386,10         | 205 542,66         |

## 3. Środki trwałe w budowie

|                         | stan na 31.12.2022 | stan na 31.12.2023 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Środki trwałe w budowie | 52 911 915,91      | 20 826 071,35      |

Koszt wytworzenia środka trwałego w budowie powstał na podstawie poniesionych nakładów.

## 4. Należności krótkoterminowe

|                                                          | stan na 31.12.2022 | stan na 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Należności krótkoterminowe                               | 5 210 352,03       | 4 426 556,86       |
| z tytułu dostaw i usług                                  | 2 010 279,02       | 646 348,87         |
| do 12 miesięcy                                           | 2 010 279,02       | 646 348,87         |
| należności z tytułu podatków                             | 671 369,99         | 504 924,74         |
| pozostałe należności, w tym dochodzone na drodze sądowej | 387 455,79         | 489 870,30         |
| należności os. osób uprawnionych                         | 2 141 247,23       | 2 785 412,95       |

W 2022 r. Rozrachunki z członkami 2 141 247,23 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 1 559 662,07 zł.

W 2023 r. Rozrachunki z członkami 2 785 412,95 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 2 289 653,24 zł. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych przedstawia poniższa tabela.

| PRZEDZIAŁ         | LICZBA LOKALI<br>MIESZKALNYCH | LICZBA LOKALI<br>UŻYTKOWYCH | RAZEM | KWOTA<br>ZALEGŁOŚCI<br>LOK. MIESZKALNE | KWOTA<br>ZALEGŁOŚCI<br>LOK. POZOSTAŁE | RAZEM        |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------|----------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| ZAL. DO 1 M-CA    | 331                           | 22                          | 353   | 46 714,63                              | 2 071,73                              | 48 786,36    |
| POW. 1 DO 4 M-CY  | 574                           | 76                          | 650   | 820 427,50                             | 69 866,16                             | 890 293,66   |
| POW. 4 DO 6 M-CY  | 27                            | 0                           | 27    | 131 194,41                             | 131 191,41                            | 131 191,41   |
| POW. 6 DO 12 M-CY | 30                            | 3                           | 33    | 285 877,45                             | 5 325,14                              | 291 202,59   |
| POW. 12 M-CY      | 31                            | 1                           | 32    | 915 653,00                             | 12 523,22                             | 928 176,22   |
| BEZ ZALEGŁOŚCI    | 3606                          | 245                         | 3851  | -                                      | -                                     | -            |
|                   | 4599                          | 347                         | 4946  | 2 199 866,99                           | 89 786,25                             | 2 289 653,24 |

**5. Dane o odpisach aktualizujących należności dla lokali użytkowych:**

| Stan na początek roku obrotowego<br>2023 | Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego |              | stan na koniec roku obrotowego<br>2023 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|
|                                          | zwiększenia                                  | zmniejszenia |                                        |
| 515 611,57                               | 0,00                                         | 44 348,76    | 471 262,81                             |

**6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie wystąpiły.****7. Fundusz własny****- Fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych)**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| - stan na początek roku | 69 519 905,55  |
| - zmiany                | -32 088 501,81 |
| - stan na koniec roku   | 37 431 403,74  |

Na fundusz podstawowy składają się : fundusz udziałowy w kwocie 409 557,54 zł fundusz wkładów mieszkaniowych w kwocie 466 345,86 zł oraz fundusz wkładów budowlanych 36 555 500,34 zł. (fundusz wkładów budowlanych zawiera zaliczki na wkład budowlany w kwocie 20 282 718,43 zł).

**- Fundusz zasobowy**

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| - stan na początek roku | 7 833 443,86  |
| - zmiany                | -1 168 176,57 |
| - stan na koniec roku   | 6 665 267,29  |

Na fundusz zasobowy składają się zwiększenia :odtworzenie majątku trwałego 131 124,71zł., fundusz zasobowy z przeszacowania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych 49 614 603,52zł., fundusz zasobowy z umorzonych kredytów 366 616,37zł., fundusz zasobowy z wpisowego i innych wpływów 145 095,31 pomniejszony o fundusz z umorzenia środków trwałych 43 175 043,75 zł. fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych i niemieszkaniowych 104 697,02zł., fundusz zasobowy finansujący zwrot umorzonych kredytów do budżetu 312 431,85.

**- Fundusz z aktualizacji wyceny**

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| - stan na początek roku | 22 976 843,28 |
| - zmiany                | -383 868,16   |
| - stan na koniec roku   | 22 592 975,12 |

Na fundusz z aktualizacji wyceny składa się wycena wartości gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz gruntów własnych, a także wynik przeszacowania składników majątku trwałego w latach ubiegłych. W związku z bardzo dużym nakładem pracy przy inwentaryzacji wartości poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych będących w ewidencji, spółdzielnia dokona jej w możliwie najbliższym terminie.

**8. Propozycja podziału nadwyżki bilansowej.**

Nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności za 2023 rok w kwocie 6 836 060,31 zł - Zarząd przedstawi wniosek na Walne Zgromadzenie Członków dotyczący przeznaczenia w/w nadwyżki na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**9. Rezerwy**

Rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze z tytułu odpraw emerytalnych, urlopów i nagród jubileuszowych

|                 | 31.12.2022 | Zmniejszenia | Zwiększenia | 31.12.2023 |
|-----------------|------------|--------------|-------------|------------|
| długoterminowe  | 78 622,00  | 0,00         | 17 268,00   | 95 890,00  |
| krótkoterminowe | 118 000,00 | 0,00         | 35 790,00   | 153 790,00 |
|                 | 196 622,00 | 0,00         | 53 058,00   | 249 680,00 |

## 10. Zobowiązania długoterminowe

|                                             | 31.12.2022 r.    | 31.12.2023 r.     |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>          | <b>83 914,90</b> | <b>142 771,94</b> |
| <i>kredyty i pożyczki, w tym:</i>           | <b>82 568,18</b> | <b>0,00</b>       |
| <i>kredyt na docieplenie</i>                | -                | -                 |
| <i>kredyt na wymianę instalacji co i cw</i> | 82 568,18        | 0,00              |
| <b>Kaucje na zabezpieczenie robót</b>       | <b>1 346,72</b>  | <b>142 771,94</b> |

## 11. Zobowiązania krótkoterminowe

|                                               | 31.12.2022 r.        | 31.12.2023 r.        |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>           | <b>31 505 841,97</b> | <b>23 026 288,44</b> |
| <b>kredyty i pożyczki</b>                     | <b>178 897,68</b>    | <b>96 329,52</b>     |
| <b>z tytułu dostaw i usług</b>                | <b>238 985,14</b>    | <b>8 333 082,06</b>  |
| <i>w tym rozrachunki z członkami</i>          | <i>238 985,14</i>    | <i>8 333 082,06</i>  |
| <b>zobowiązania z tytułu podatków</b>         | <b>192 328,00</b>    | <b>1 123 434,14</b>  |
| <b>pozostałe zobowiązania</b>                 | <b>23 603 483,54</b> | <b>2 535 715,20</b>  |
| <i>w tym z tytułu użytkowania wieczystego</i> | <i>1 024 135,29</i>  | <i>1 024 135,29</i>  |
| <b>zobowiązania od osób uprawnionych</b>      | <b>3 139 210,68</b>  | <b>5 747 706,27</b>  |
| <b>fundusze specjalne</b>                     | <b>4 152 936,93</b>  | <b>5 190 021,25</b>  |

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczące zapłaty za materiały i usługi wynikające z wystawionych w 2023 roku zostały spłacone do dnia podpisania sprawozdania finansowego.

Na kwotę zobowiązań z tytułu rozrachunków z członkami składają się nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 1 602 921,39 zł oraz z tytułu rozliczeń centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w kwocie 4 144 784,88 zł.

Rozliczenie z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy rozliczenia użytkowania wieczystego mienia wspólnego nieruchomości Orlika I, Jantara III i Wilgi IX. Po wyroku sądu spółdzielnia rozliczy kwotę 1 024 135,29 zł, o którą toczy się spór z Urzędem Miasta St. Warszawa.

### Fundusze specjalne

|                                                                                                                                     | BO 01.01.2023       | zwiększenia          | zmniejszenia          | stan na 31.12.2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Fundusz Remontowy</b>                                                                                                            | - 1 404 177,84      | 7 975 230,94         | - 17 710 040,16       | -11 138 987,06       |
| <b>Centralny Fundusz Remontowy</b>                                                                                                  | 4 122 544,27        | 852 407,99           | - 2 899 571,32        | 2 075 380,94         |
| <b>Razem Fundusz Remontowy</b>                                                                                                      | <b>2 718 366,43</b> | <b>8 827 638,93</b>  | <b>-20 609 613,48</b> | <b>-9 063 606,12</b> |
| <b>*remonty sfinansowane kredytem</b>                                                                                               | - 261 465,84        |                      | 165 136,32            | - 96 329,52          |
| <b>Fundusz Remontowy (wynik ujemny) wykazany po stronie aktywów w poz. B.IV.2 jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”</b> | <b>1 665 643,68</b> | <b>14 317 466,75</b> | <b>- 1 665 643,68</b> | <b>14 317 466,75</b> |
| <b>Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych</b>                                                                                       | <b>30 392,66</b>    | <b>73 819,36</b>     | <b>- 71 721,88</b>    | <b>32 490,14</b>     |
|                                                                                                                                     |                     |                      | <b>razem</b>          | <b>5 190 021,25</b>  |

\*kredyt - okres spłaty do 2024 r dotyczy Nieruchomości 15 i 29

Łącznie na remonty w 2023 roku wydatkowano kwotę 17 710 040,16 zł.

Na zwiększenia Funduszu Remontowego w kwocie 7 975 230,94 zł składają się odpisy z lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 7 848 492,80 zł, pozostałe wpływy funduszu remontowego (odszkodowania, materiały przetargowe i inne) w kwocie 126 738,14 zł.

Na zwiększenia Centralnego Funduszu Remontowego w kwocie 852 407,99 zł składają się spłaty od nieruchomości tytułem zwrotu za wymianę wodomierzy w kwocie 403 836,56 zł., wpłaty od nieruchomości tytułem spłaty za remonty balkonów w kwocie 420 000,00 zł. oraz spłaty od nieruchomości z wymianę instalacji c.o. w kwocie 28 571,43 zł.

Saldo wykazane w szyku rozwartym w Bilansie po stronie pasywów w poz. B.III 4b jako „Fundusze specjalne” 5 190 021,25 zł po stronie aktywów w poz. B.IV2 jako :Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” 14 317 466,75 zł.

## 12. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni

### AKTYWA

| Tytuły                                    | stan 01.01.2023 | stan na 31.12.2023 |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Odsetki uzyskane niezapłacone             | -               | 118 829,76         |
| Rozliczenie funduszy specjalnych w czasie | 1 665 643,68    | 14 317 466,75      |
| Razem                                     | 1 665 643,68    | 14 436 296,51      |

### PASYWA

| Tytuły                          | stan 01.01.2023 | stan na 31.12.2023 |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|
| Inne rozliczenia międzyokresowe | -               | -                  |

## 13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – nie wystąpiły

## 14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez Spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także weksłowe

### Zobowiązania warunkowe

- 1) SM „Gocław-Lotnisko”- p-ko SM „Orlik-Jantar” o zapłatę 1.573.057,00- II C 566/15, I Acz 891/17, II C 1043/17- w ocenie mecenasa powództwo SM „Gocław-Lotnisko” zostanie oddalone,
- 2) SM „Orlik-Jantar”- p-ko SM „Gocław-Lotnisko”- pozew o zapłatę Centralny Fundusz Remontowy- 31.12.2017 r. – II C 17/18- w.p.s. – 1.000.000,00 zł- w ocenie mecenas SM „Orlik-Jantar” ma dużą szansę wygrać tę sprawę.
- 3) Zabezpieczenie umowy kredytu inwestycyjnego nr 070/16/27 z dnia 15.06.2016 r. (okres kredytowania- 96 miesięcy do dnia 14.06.2024 r.) wekslem do wysokości zaciągniętego zobowiązania wraz z opłatami dodatkowymi tj. odsetkami, prowizjami.

### Aktywa warunkowe

- 1) SM „Orlik-Jantar” p-ko SM „Gocław-Lotnisko”- pozew o zapłatę- dochody z inwestycji, fundusz udziałowy, zasobowy i wkładów- 31.12.2017 r. – II C 18/18- w.p.s. 6.000.000,00 zł- w ocenie mecenas SM „Orlik-Jantar” ma dużą szansę wygrać tę sprawę.

## II. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### 1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów, produktów i usług.

| Przychody netto ze sprzedaży                             | Sprzedaż ogółem        |                      | W tym na eksport       |                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                                          | poprzedni rok obrotowy | bieżący rok obrotowy | poprzedni rok obrotowy | bieżący rok obrotowy |
| Towary                                                   | 0,00                   | 0,00                 | 0,00                   | 0,00                 |
| Produkty                                                 | 55 302 687,22          | 125 918 806,40       | 0,00                   | 0,00                 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 68 792,57              | 87 710,33            | 0,00                   | 0,00                 |
| Razem                                                    | 55 371 479,84          | 126 006 516,73       | 0,00                   | 0,00                 |

Wszystkie przychody realizowane są na terenie Polski.

### 2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy,

3. Wysokość odpisów aktualizujących pozostałe aktywa niefinansowe - nie występuje.
4. Informacje o przychodach kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym – nie wystąpiły.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

|    | Treść                                                                | Podstawa prawna               | Kwota zł        |
|----|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1  | Przychody ogółem                                                     |                               | 135 088 750,45  |
| 2  | Przychody zwolnione GZM                                              | art.17 ust.1 pkt 44 uo.p.dop. | - 47 975 520,06 |
| 3  | Przychody zmniejszające przychody podatkowe/rozliczane strukturalnie | art. 15 ust 2 i 2a uo.p.dop.  | - 1 198 452,37  |
| 4  | Przychody nie podlegające opodatkowaniu*                             |                               | - 163 178,52    |
| 5  | Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu**                  |                               | 0,00            |
| 6  | Przychody zwiększające opodatkowanie (remonty lok.uż)                |                               | -               |
| 7  | razem przychody do opodatkowania (1+2+3+4+5)                         |                               | 85 751 599,50   |
| 8  | Koszty ogółem                                                        |                               | 126 505 521,14  |
| 9  | Koszty związane z GZM                                                | art.17 ust.1 pkt 44 uo.p.dop. | - 48 616 757,50 |
| 10 | Koszty zmniejszające KUP (rozliczane strukturalnie)                  | art. 15 ust 2 i 2a uo.p.dop.  | - 1 198 452,37  |
| 11 | Koszty podatkowe (8+9+10)                                            |                               | 76 608 437,17   |
| 12 | Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu***                 |                               | -134 337,00     |
| 13 | Koszty podatkowe (11+12)                                             |                               | 76 555 974,27   |
| 14 | Podstawa opodatkowania (7-13)                                        |                               | 9 195 625,23    |
| 15 | Podstawa opodatkowania w zaokrągleniu                                |                               | 9 195 625,00    |
| 16 | Podatek należny wg stawki 19 %                                       |                               | 1 747 168,75    |
| 17 | Podatek należny do zapłaty                                           |                               | 1 747 169,00    |

\* Przychody nie podlegające opodatkowaniu

|                                          |                              |            |
|------------------------------------------|------------------------------|------------|
| rozwiązanie rezerwy zw. z Kodeksem Pracy | Art. 23 ust 1 pkt 21 i 22    | 0,00       |
| odsetki naliczone nie zapłacone          | art.12 ust.4 pkt 2 uo.p.dop. | 118 829,76 |
| rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego      |                              | 44 348,76  |
| razem                                    |                              | 163 178,52 |

\*\* Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu

|                                        |                    |      |
|----------------------------------------|--------------------|------|
| odsetki uzyskane naliczone w 2022 roku | art.12 ust 1 pkt 1 | 0,00 |
| razem                                  |                    | 0,00 |

\*\*\* Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów

|                                               |                                |            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|------------|
| PEFRON                                        | art. 16 ust.1 pkt 36 uo.p.dop. | 81 279,00  |
| założenie rezerwy na odprawy emerytalne, inne | 0                              | 53 058,00  |
| założenie odpisu aktualizacyjnego             | 0                              | 0,00       |
| razem                                         |                                | 134 337,00 |

6. Dane o kosztach według rodzajów: - rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej

III. OBJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – nie wystąpiły.

IV. Struktura środków pieniężnych na rachunku przepływów pieniężnych

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Środki pieniężne:                  | 31.12.2023 r. |
| Środki pieniężne w banku, w tym:   | 26 709 361,75 |
| Środki pieniężne na rachunkach VAT | 120 588,71    |
| Środki pieniężne w kasie           | 5 929,15      |
| Środki pieniężne w drodze          | - 14 597,45   |
| Razem                              | 26 700 693,45 |

V. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE ZAWARTYCH UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH

1. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym: 40,6  
Na dzień 31.12.2023 r. zatrudnionych było 39 osób
2. Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących - 841 119,95 zł
3. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom, o których mowa w punkcie 2.  
- nie wystąpiły
4. Informacje o wynagrodzeniach biegłego rewidenta – kwota netto 19.000 zł

VI. OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu – nie wystąpiły.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie wystąpiły.
3. Zmiany dotyczące zasad (polityki) rachunkowości - nie wystąpiły.
4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania  
Dane sprawozdania są porównywalne.

VII. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” na podstawie Uchwały nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków, które odbyło się dnia 18.06.2005 roku. Po pozytywnym wyroku Sądu Apelacyjnego oraz orzeczenia Sądu Najwyższego została повторно skierowana do ponownego rozpatrzenia w zakresie podziału majątku pomiędzy spółdzielni. Wydany, nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie Wydział II Cywilny był niekorzystny dla jednostki. Spółdzielnia czekała na pisemne uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. W roku 2023 w wyniku kasacji przekazana została ona do rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy i obecnie czeka na termin w Sądzie Apelacyjnym.

Zdaniem Zarządu nie istnieją żadne ekonomiczne przesłanki wskazujące na wystąpienie zagrożeń, które mogłyby dotyczyć przedsiębiorstwa rozumianego zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej natomiast istnieje niepewność, co do skutków prawnych przytoczonego postępowania.

Magdalena  
Kamińska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Magdalena Kamińska  
Data: 2024.04.15  
12:47:36 +02'00'

Wanda  
Hałatienko

Elektronicznie  
podpisany przez  
Wanda Hałatienko  
Data: 2024.04.15  
13:12:24 +02'00'

Jan  
Chareża

Elektronicznie  
podpisany przez  
Jan Chareża  
Data: 2024.04.15  
13:18:25 +02'00'