

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA 2023 ROK**

**I. Grupa informacji**

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

*Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawia załącznik Nr 1 i 2.*

**ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W 2023 ROKU – WARTOŚĆ BRUTTO**

Wyszczególnienie	Grunty własne	Grunty użytkowanie wieczyste	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość na 01.01.2022 r	168 830,61	-----	1 199 871,18	7505,44	13 942,00	1 390 149,24
Zwiększenie :						
a) zakup środków trwałych	.....	.....	.....	.....	.....	.....
b) przyjęcie z budowy	.....	.....	.....	.....	.....	.....
c) inne	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Zmniejszenia :						
a) likwidacja	.....	-----	.....	.....	.....	-----
b) sprzedaż	1 113,60	.....	24 051,71	.....	.....	25 165,31
c) inne	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Wartość na 31.12.2022 r	167 717,01	.....	1 175 819,48	7 505,44	13 942,00	1 364 983,93

### Zmiany w stanie środków trwałych w 2023 roku – umorzenie

Wyszczególnienie	Grunty własne	Grunty użytkowane wieczyste	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Pozostałe środki trwałe	Razem
Umorzenie na 01.01.2022 r	.....	.....	688 073,79	7 505,44	13 942,00	709 521,33
<b>Zwiększenia :</b>						
a) naliczenie umorzenia :	.....	.....	17 998,06	.....	.....	17 998,06
b) inne zwiększenia	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>Zmniejszenia :</b>						
a) z tytułu likwidacji	.....	.....	.....	.....	.....	.....
b) z tytułu sprzedaży	.....	.....	14 465,67	.....	.....	14 465,67
Stan umorzenia na 31.12.2022 r	.....	.....	691 606,18	7 505,44	13 942,00	713 053,62
Wartość netto środków trwałych na 01.01.2022 r	168 830,61		511 797,40	.....	.....	680 628,01
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2022 r	167 717,01	.....	484 213,30	.....	.....	651 930,31

Wartości niematerialne i prawne :

2). Oprogramowanie komputerowe	wartość brutto	umorzenie
Stan na początek roku obrotowego :	13 942,00	13 942,00
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego :	13 942,00	13 942,00

3). Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

*Nie dokonano odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych.*

4). Wartość gruntów własnych :

<i>Zmiany w stanie gruntów grunty własne</i> :	<i>Powierzchnia w m<sup>2</sup></i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	6 750,12	168 830,61
<i>Zwiększenia – nabycie</i>	0,00	0,00
<i>Zmniejszenia – wyodrębnienie</i>	192,08	1 113,60
<i>Stan na koniec roku</i>	6 558,04	167 717,01

Przyjęto na środek trwałe grunty własne zgodnie z zaświadczeniami z Urzędu Miasta w Suwałkach, dniem 01.01.2019 r zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U z 2018 r poz.1716)

5). Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu :

*Spółdzielnia nie jest użytkownikiem środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów*

6). Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytuł uzyskania prawa własności budynków i budowli :

*Spółdzielnia nie posiada w/w zobowiązań.*

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

*Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość należności.*

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

*W spółdzielni nie występuje*

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

FUNDUSZE	Stan na koniec roku obrotowego	
	2022	2023
Fundusz udziałowy	10 447,66	10 447,66
Fundusz zasobów mieszkaniowych	342 986,88	323 335,22
Fundusz wkładów budowlanych	337 641,13	328 595,09
<b>Razem fundusz podstawowy</b>	<b>691 075,67</b>	<b>662 377,97</b>
Fundusz zasobowy	241 324,68	233 216,70
Wynik finansowy bieżącego roku	6 549,12	- 7 973,98
Nierozliczony wynik finansowy 2019 i 2020 rok z powodu wirusa SARS-COV 2	327 567,77	136 920,14
<b>R A Z E M</b>	<b>1 266 519,24</b>	<b>1 024 540,83</b>

### **Fundusz udziałowy**

Stan na początek roku obrotowego	10 447,66
Zwiększenia	0,00
Zmniejszenia	0,00
Stan funduszu na koniec roku obrotowego -	<b><u>10 447,66</u></b>

### **Fundusz zasobów mieszkaniowych**

Stan na początek roku obrotowego	342 986,88
Zmniejszenia gruntów – wyodrębnienie -	1 113,60
Wyodrębnienie mieszkania - zmniejszenie -	24 051,71
Zmniejszenie umorzenia +	14 465,67
Wyśięgowanie umorzeń po wyodrębnieniu -	8 952,02
Razem fundusz wykazany w bilansie	<b><u>323 335,22</u></b>

### **Fundusz wkładów budowlanych**

Stan na początek roku obrotowego	337 641,13
Wyodrębnienie mieszkania - zmniejszenie -	0,00
Zmniejszenie umorzenia - wyodrębnienie +	0,00
Zwiększenie umorzenia -	9 046,04
Razem fundusz wykazany w bilansie	<b><u>328 595,09</u></b>

### **Fundusz zasobowy**

Stan na początek roku obrotowego	241 324,68
Zwiększenia - dochód z wyniku	8 107,98
Inne fundusze -	0,00
Stan funduszu na koniec roku obrotowego -	<b><u>233 216,70</u></b>

### **Pozostałe fundusze – fundusz remontowy**

Rozliczenie funduszu remontowego zawiera oddzielny załącznik

10). Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy (art.. 53 ust. 4 uor):

Wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej netto wyniósł (-) 7 973,98 zł w tym (-)7 973,98 zł stanowią koszty eksploatacji nieruchomości, które zostaną pokryte z funduszu zasobowego art. 90 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2023.

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

<u>Rezerwy</u>	
Stan na początek roku	40 686,20
Zmniejszenia	23 254,00
Zwiększenia	8 761,80
Stan na koniec roku	<b><u>26 194,00</u></b>

12). Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty :

a) do 1 roku powyżej 1 roku do 3 lat kredyt	- 25 012,41
b) do 1 roku powyżej 1 roku do 3 lat opłata przekształceniowa	- 8 441,56
c) powyżej 3 do 5 lat kaucja	- 2 336,85
d) kredyty mieszk. powyżej 5 lat	- 18 346,79
e) opłata przekształceniowa gruntu pow.	- 116 854,35

<i>Zobowiązania długoterminowe : stan na</i>	<i>01.01.2023 r.</i>	<i>31.12.2023 r.</i>
Kredyty mieszkaniowe	44 840,40	18 346,79
Kredyty inwestycyjne ze środków krajowego Funduszu Mieszkaniowego	----	----
Rozliczenia z tytułu kaucji	0,00	0,00
Opłata przekształceniowa gruntu	2 336,85	2 336,85
<b>Razem</b>	<b>126 018,61</b>	<b>116 854,35</b>
	<b>173 064,65</b>	<b>137 537,99</b>

*Wszystkie zobowiązania długoterminowe na koniec roku obrotowego mają okres spłaty ponad 5 lat.*

13). *Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ( ze wskazaniem jego rodzaju ) :*

a.) *Spółdzielnia według stanu na 31.12.2023r. posiada :*

*Zabezpieczenie:  
środki funduszu remontowego oraz ubezpieczenie majątku budynków mieszkalnych:*

*E. Plater 35 – stan na koniec roku – 21 121,35*

*E. Plater 39- stan na koniec roku - 22 238,85*

14). *Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych :*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
<i>Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	43 981,69	31 832,82
<i>Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	121 013,11	77 031,42
<i>Ubezpieczenia majątkowe</i>	0,00	0,00
<i>Prenumerata czasopism</i>	0,00	0,00
<b><i>Razem</i></b>	<b>177 004,80</b>	<b>108 864,24</b>

- 15). Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe :

*Zobowiązania warunkowe nie występują. Spółdzielnia nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń, również wekslowych*

## **II. Grupa informacji.**

- 1). Strukturę rzeczową ( rodzaje działalności ) i terytorialną ( kraj, eksport ) przychodów netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów :

*Spółdzielnia osiągnęła przychody tylko ze sprzedaży krajowej :*

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>
<i>Przychody ze sprzedaży</i>	<i>3 730 533,03</i>	<i>4 777 673,75</i>

Cała sprzedaż osiągnięta została w kraju (sprzedaż eksportowa nie wystąpiła).

- 2). Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

*Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.*

- 3). Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów :

*Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.*

- 4). Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

*W trakcie roku obrotowego nie zaniechano żadnej działalności. W następnym roku obrotowym również nie przewiduje się zaniechania jakiegokolwiek działalności.*

- 5). Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto :

- w 2023 roku wystąpił podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości	0
- dochód bilansowy roku obrotowego 2023	11 198,44
- plus koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	190,00
- minus wypłacona nadwyżka za ciepło z 2022 roku	- 367 569,55
- plus nadwyżka za ciepło z 2023 r do rozliczenia w 2024 r	+ 332 551,25
- dochód podatkowy roku obrotowego 2023	- 23 629,86
- dochody zwolnione od podatku na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 dnia 15.02.1992r	- 1 710,70
- podstawa opodatkowania	- 21 919,16

jako dochód z innej działalności niż zasób mieszkaniowy opodatkowany w wysokości

9% ( art.19 ust.1 pkt.2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w związku z art. 4a pkt 10 ustawy CIT)

- 6). W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych :
- a) amortyzacji
  - b) zużycia materiałów i energii,
  - c) usług obcych,
  - d) podatków i opłat,
  - e) wynagrodzeń,
  - f) ubezpieczeń i innych świadczeń,
  - g) pozostałych kosztów rodzajowych;

*Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, toteż powyższe dane są w nim zawarte.*

- 7). Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększały koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym:

*Spółdzielnia nie wytwarzała środków trwałych w roku obrotowym,*

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

*W spółdzielni nie wystąpiło to zjawisko*

- 9). Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na nie finansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska :

*Nakłady na nie finansowe aktywa trwałe w tym : nakłady na ochronę środowiska - nie wystąpiły*

- 10). Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

*W roku obrotowym nie wystąpiły incydentalnie przychody ani koszty o nadzwyczajnej wartości*

**III . Nie wystąpiły pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażone w walutach obcych.**

**IV. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

*Nie dotyczy*

## **V. Informacje o :**

1). Nie wystąpiły umowy nieuwzględnione w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływów na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

2). Nie wystąpiły istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

3). Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe :

*Przeciętna liczba zatrudnionych po przeliczeniu osób niepełnozatrudnionych na pełne etaty - 8 osób*

*w tym : - pracownicy administracji - 8  
- stanowiska robotnicze - 0*

4). Wynagrodzeniach łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) :

*Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej*

5). Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych

( dla każdej grupy osobno ), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty :

*Nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących działalność Spółdzielni zarówno w roku obrotowym, jak i w roku poprzedzającym*

6). Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy 2022 r nie wystąpiło.

## **VI. grupa informacyjna**

1). Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego :

*Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.*

2). Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym :

*Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.*



- 3). Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad ( polityki ) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu ) własnym

*W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad polityki rachunkowości w zakresie prezentacji sprawozdania finansowego.*

- 4). *Nie dotyczy*

#### **VII. grupa informacji**

- 1). Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji.
- 2). Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi: nie wystąpiły
- 3). Jednostka nie posiada udziałów w innych spółkach
- 4). Jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **VIII. Grupa informacji**

- 1). W trakcie roku objętego sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie.

#### **IX. Grupa informacji**

- 1). Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

#### **X. Inne informacje niż wymienione powyżej mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.**

Załącznik nr 1

Fundusz remontowy z wynikiem za 2022r z rozliczonym wynikiem finansowym za 2019.

Sporządziła:

mgr Izabela Krupińska

Suwałki 25.03.2024 r

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
CZŁONEK ZARZĄDU  
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Suwałkach

mgr Izabela Krupińska

PREZES ZARZĄDU  
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Suwałkach

mgr inż. Grzegorz Jasionowski