

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO MIĘDZYKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH ZA 2023 ROK

obejmują w szczególności:

1.

- 1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający 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 oraz wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają poniższe tabele:

Majątek trwały - wartość początkowa (brutto)

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia			Stan na 31.12.2023 r.	
			z bezpośredniego zakupu	z inwestycji	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja		Inne zmniejszenia
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05							24 000,05	
2.	Środki trwale	77 029 824,48	0,00	0,00	46 767,13	2 157 600,29	157 376,33	0,00	372,75	74 761 242,24
	a). Grunty własne	2 184 968,06				58 696,05	139 353,14			1 986 918,87
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 148 037,11							372,75	1 147 664,36
	c). Budynki i budowle	73 327 155,67			46 767,13	2 098 904,24	18 023,19			71 256 995,37
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	69 007,26								69 007,26
	e). Środki transportu	0,00								0,00
	f). Pozostałe środki trwale	300 656,38								300 656,38
3.	Środki trwale w budowie	273 627,07			46 767,13				46 767,13	273 627,07
	Razem majątek trwały	77 327 451,60	0,00	0,00	93 534,26	2 157 600,29	157 376,33	0,00	47 139,88	75 058 869,36

Majątek trwały - umorzenie

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia			Stan na 31.12.2023 r.	Wartość netto ogółem na 31.12.2023 r.
			amortyzacja	umorzenie	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja		
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05							24 000,05	0,00
2.	Środki trwale	23 403 861,74	69 244,71	1 051 217,77	0,00	277 199,07	1 595,01	0,00	24 245 530,14	50 515 712,10
	a). Grunty własne	0,00							0,00	1 986 918,87
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00							0,00	1 147 664,36
	c). Budynki i budowle	23 052 226,53	57 950,08	1 051 217,77		277 199,07	1 595,01		23 882 600,30	47 374 395,07
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	63 489,21	5 518,05						69 007,26	0,00
	e). Środki transportu	0,00							0,00	0,00
	f). Pozostałe środki trwale	288 146,00	5 776,58						293 922,58	6 733,80
3.	Środki trwale w budowie	0,00							0,00	273 627,07
	Razem majątek trwały	23 427 861,79	69 244,71	1 051 217,77	0,00	277 199,07	1 595,01	0,00	24 269 530,19	50 789 339,17

<i>Inwestycje długoterminowe:</i>	<i>Stan na</i>	<i>01.01.2023 r.</i>	<i>31.12.2023 r.</i>
<i>Akcje Korporacji Ubezpieczeniowej „UNIQA”</i>		<i>1 682,00</i>	<i>1 682,00</i>
<i>Udział w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych</i>		<i>140,00</i>	<i>140,00</i>
	<i>Razem</i>	<i>1 822,00</i>	<i>1 822,00</i>

Aktualnie w firmie UNIQA TU S.A. Spółdzielnia posiada 1682 akcje po 1,00 zł każda.

- 2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych:

W trakcie roku obrotowego nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.

- 3) kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust.10:

W roku obrotowym Spółdzielnia nie prowadziła prac rozwojowych, o których mowa.

- 4) wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

<i>Grunty własne</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	<i>55 364,98</i>	<i>2 184 968,06</i>
<i>Zwiększenia –</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zmniejszenia – przekazanie w odrębną własność sprzedaż</i>	<i>997,13 749,39</i>	<i>58 696,05 139 353,14</i>
<i>Stan na koniec roku</i>	<i>53 618,46</i>	<i>1 986 918,87</i>

<i>Grunty użytkowane wieczysto</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	<i>104 275,00</i>	<i>1 148 037,11</i>
<i>Zwiększenia – nabycie</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zmniejszenia – wywłaszczenie</i>	<i>34,00</i>	<i>372,75</i>
<i>Stan na koniec roku</i>	<i>104 241,00</i>	<i>1 147 664,36</i>

- 5) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Spółdzielnia nie jest użytkownikiem obcych środków trwałych.

- 6) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają:

Spółdzielnia papierów wartościowych nie posiada.

- 7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:

<i>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek roku obrotowego</i>	<i>123 928,94</i>
<i>– utworzenie odpisów w roku obrotowym</i>	<i>139 122,17</i>
<i>– rozwiązanie odpisów z uwagi na spłatę</i>	<i>6 827,08</i>
<i>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec roku obrotowego</i>	<i>256 224,03</i>

Odpisy aktualizujące dotyczą należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali mieszkalnych od 16 dłużników posiadających odrębną własność do lokalu lub lokatorskie prawa do lokalu z obciążeniem kredytowym wobec Banku Gospodarstwa Krajowego na łączną kwotę 230 300,26 zł oraz od 2 dłużników z innych tytułów – 25 923,77 zł.

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

W Spółdzielni dane o strukturze kapitału podstawowego (funduszu podstawowego) przedstawiają się następująco:

	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość ogółem	Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych
a)	Stan na początek okresu	49 501 287,47	463 173,77	24 929 542,46	24 108 571,24
b)	zwiększenia z tytułu				
	- wniesione i należne wkłady mieszkaniowe lub budowlane				
c)	zmniejszenia z tytułu	2 890 234,09	9 173,15	1 036 454,34	1 844 606,60
	- wykreślenia z rejestru członków	9 173,15	9 173,15		
	- roczne umorzenie wkładów	1 033 535,94		413 165,48	620 370,46
	- przeniesienie lokali w odrębną własność (netto)	1 847 525,00		623 288,86	1 224 236,14
d)	Stan na koniec okresu	46 611 053,38	454 000,62	23 893 088,12	22 263 964,64
e)	Struktura	100,0 %	1,0 %	51,2 %	47,8 %

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

	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZASOBOWEGO	Wartość	Fundusz zasobowy	Fundusz zasobów mieszkaniowych
a)	Stan na początek okresu	5 282 798,29	3 458 637,00	1 824 161,29
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu:	145 610,61	145 610,61	
	- środki z nadwyżki bilansowej za 2022 r.	145 610,61	145 610,61	
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu:	50 930,80		50 930,80
	- roczne umorzenie zasobów	17 681,83		17 681,83
	- wyłączenie gruntów w użytkowaniu wieczystym	372,75		372,75
	- przeniesienie w odrębną własność (waloryzacja lokali netto)	32 876,22		32 876,22
	Stan na koniec okresu	5 377 478,10	3 604 247,61	1 773 230,49

Fundusz z aktualizacji wyceny

Stan na początek roku obrotowego	436 086,68
Zwiększenia –	-
Zmniejszenia -	-
Stan funduszu na koniec roku obrotowego	436 086,68

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wynik działalności brutto (strata)	181 878,85
- podatek dochodowy od osób prawnych	108 830,00

+ nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	358 840,46
- nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	25 323,92
Nadwyżka bilansowa netto w wysokości	406 565,39

Propozycje podziału powyższej nadwyżki:

- na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji w wysokości równowartości uzyskanych pożytków netto z nieruchomości, które na podstawie art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali znajdujących się w tychże nieruchomościach, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej	77 816,86
- fundusz zasobowy Spółdzielni	328 748,53

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

Rezerwy nie wystąpiły ani w roku bieżącym, ani w poprzednim.

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

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 do 5 lat,
- powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe:	Stan na 31.12.2023 r.
1) Kredyty inwestycyjne ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ogółem	1 144 925,28
okres spłaty: a) do 1 roku	269 377,93
b) powyżej roku	875 547,35
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	590 370,54
powyżej 3 do 5 lat	285 176,81
powyżej 5 lat	0,00
2) Kredyt inwestycyjny w Banku Rutka Tartak na budow. lokatorskie - ul. Daszyńskiego 27A	4 656 612,61
okres spłaty: a) do 1 roku	131 585,16
b) powyżej roku	4 525 027,45
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	229 148,78
powyżej 3 do 5 lat	271 756,73
powyżej 5 lat	4 024 121,94
3) Kredyt inwestycyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego na budow. lokatorskie - ul. Daszyńskiego 27B	9 231 985,10
okres spłaty: a) do 1 roku	98 225,98
b) powyżej roku	9 133 759,12
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	222 660,06
powyżej 3 do 5 lat	262 820,70
powyżej 5 lat	8 648 278,36
4) Pożyczka termomodernizacyjna	1 017 418,65
okres spłaty: a) do 1 roku	184 985,16
b) powyżej roku	832 433,49
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	369 970,32
powyżej 3 do 5 lat	369 970,32
powyżej 5 lat	92 492,85
4) Kaucje mieszkaniowe – powyżej 5 lat	2 897,81
	Razem 16 053 839,45

Reasumując struktura zobowiązań długoterminowych przedstawia się następująco:

a) Kredyty		16 050 941,64 zł
w tym: do 1 roku	684 174,23 zł	
powyżej 1 roku do 3 lat	1 412 149,70 zł	
powyżej 3 lat do 5 lat	1 189 724,56 zł	
powyżej 5 lat	12 764 893,15 zł	
b) Kaucje:: powyżej 5 lat		2 897,81 zł

- 13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2023 r. posiada:

- a) kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
w wysokości 1 144 925,28 zł
zabezpieczone hipoteką na kredytowanych nieruchomościach:
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 79 – KW nr SU1S/00045803/9
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.1. – KW nr SU1S/00050120/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.2. – KW nr SU1S/00050119/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.3. – KW nr SU1S/00050118/8
oraz na nieruchomości objętej KW SU1S/00026326/2
- b) kredyt inwestycyjny w Banku Spółdzielczym Rutka Tartak
w wysokości 4 656 612,61 zł
zabezpieczony hipoteką na kredytowanej nieruchomości:
- mieszkania lokatorskie w budynku przy ul. Daszyńskiego 27A – KW nr SU1S/00062018/4
- c) kredyt inwestycyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego
w wysokości 9 231 985,10 zł
zabezpieczony hipoteką umowną na kredytowanej nieruchomości:
- mieszkania lokatorskie oraz pomieszczenia usługowe w budynku przy ul. Daszyńskiego 27B
– KW nr SU1S/00071523/3
oraz hipoteką umowną na lokalu usługowym w budynku przy ul. Daszyńskiego 25C, będącym własnością Spółdzielni – KW nr SU1S/00078039/2
- d) pożyczkę termomodernizacyjną w wysokości 1 017 418,65 zł
zabezpieczoną przelewem wierzytelności pieniężnej z tytułu wpłat na fundusz remontowy od właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych w budynkach objętych termomodernizacją (ul. Północna 26A, Wileńska 1 i Wileńska 3) oraz przelewem wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia remontowanych nieruchomości.

- 14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie:

Główne tytuły zarówno czynnych, jak i biernych rozliczeń międzyokresowych (krótkoterminowych i długoterminowych) zostały wymienione w bilansie. Szczegółowe ich ujęcie, wynikające ze specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowych, tj. według poszczególnych nieruchomości, zawiera załącznik nr 1. Ponadto załącznik ten prezentuje stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.

Jednakże należy zaznaczyć, iż:

- w pozostałych międzyokresowych rozliczeniach czynnych wykazano ubezpieczenie majątkowe budynków dotyczące roku 2024 w kwocie 36 218,50 zł oraz koszty energii cieplnej w lokalach usługowych niewyposażonych w podzielniki do rozliczenia w styczniu 2024 r. – 18 376,99 zł.
- w 2023 r. rozliczono kwotę 203 148,05 zł dotyczącą zobowiązań wątpliwych wobec Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji za wody opadowe i roztopowe z lat 2021 i 2022, tj. 67 083,84 uznano jako należną zapłatę, a kwotę 136 064,21 zł zaliczono na pozostałe przychody operacyjne jako nienależne.

- 15) w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową:

Tytuły	Stan na	
	koniec roku obrotowego	koniec roku poprzedniego
Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych	16 050 941,64	19 040 080,11
- długoterminowe (poz. B II. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	15 366 767,41	17 160 393,22
- krótkoterminowe (poz. B III. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	684 174,23	1 879 686,89

- 16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych:

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

- 17) w przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie dotyczy.

- 18) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354),

Według stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia nie posiadała środków na rachunku VAT.

- art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Nie dotyczy.

- 19) liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy.

- 20) należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy.

Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy stanowią niewniesione środki na poczet wkładów mieszkaniowych, sfinansowanych kredytami inwestycyjnymi, a ich zmiany w 2023 r. przedstawiają się jak niżej:

	NALEŻNE, LECZ NIEWNIESIONE WKŁADY	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1.	241-4 należne środki na wkład budowlany (mieszkania z odzysku)	385 940,82	59 935,15	94 077,77	351 798,20
2.	241-6 wkłady Reja 63A	22 950,00		1 800,00	21 150,00
3.	803 wkłady Daszyńskiego 25C	71 154,00	8 806,18	79 960,18	0,00
4.	kredyt mieszkaniowy - Daszyńskiego 27A	5 474 725,40		818 112,79	4 656 612,61
5.	241-3 kredyty mieszkaniowe KFM	1 502 391,61		360 817,32	1 141 574,29
6.	kredyt mieszkaniowy - Daszyńskiego 27B	10 856 173,29		1 624 188,19	9 231 985,10
	Razem	18 313 335,12	68 741,33	2 978 956,25	15 403 120,20

2.

- 1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Spółdzielnia osiągnęła przychody tylko ze sprzedaży krajowej.

Wyszczególnienie	Rok 2023	Rok 2022
Przychody ze sprzedaży	19 883 570,42	15 059 106,95
I. Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 126 421,46	14 361 784,03
z tego: energia cieplna	10 032 093,36	5 878 979,11
eksploatacja	6 078 124,03	5 424 896,25
gospodarka odpadami	1 133 495,50	1 138 199,00
woda i kanalizacja	1 355 245,42	1 396 698,71
obsługa wodomierzy	269 295,15	264 842,96
sprzątanie klatek schodowych	258 168,00	258 168,00
II. Przychody ze sprzedaży usług	757 148,96	697 322,92
z tego: pożytki z nieruchomości	101 469,32	97 629,49
przychody z wynajmu lokali usługowych	404 310,97	414 916,55
inne pożytki Spółdzielni	251 368,67	184 776,88
III. Obroty wewnętrzne	0,00	0,00

- 2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
- amortyzacji,
 - zużycia materiałów i energii,
 - usług obcych,
 - podatków i opłat,
 - wynagrodzeń,
 - ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
 - pozostałych kosztach rodzajowych;

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

3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.

4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Spółdzielnia nie prowadzi magazynów, nie występują więc w bilansie zapasy.

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W trakcie roku obrotowego nie było zaniechania żadnej działalności i w roku następnym też nie przewiduje się.

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:

L.p.	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA	Podstawa prawna	Wartość
I.	Wynik działalności brutto (+ zysk; - strata)		181 878,85
II.	Przychody zwolnione z opodatkowania		136 840,95
a.	<i>otrzymana dywidenda od jednostek, w których Spółdzielnia ma zaangażowanie w kapitale</i>	<i>art. 22 ust. 4 ustawy o pdop</i>	776,74
b.	<i>rozwiązana rezerwa na zobowiązania</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 27 ustawy o pdop</i>	136 064,21
III.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		0,00
a.	<i>zmniejszenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 4g ustawy o pdop</i>	0,00
IV.	Inne przychody oraz przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych		64 604,10
a.	<i>otrzymane odszkodowania z firmy ubezpieczeniowej</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 1 ustawy o pdop</i>	64 604,10
b.	<i>zwiększenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat powodującą zwiększenie podatku odliczonego</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 4g ustawy o pdop</i>	0,00
V.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem dla celów rachunkowych a dochodem dla celów podatkowych)		158 275,02
a.	<i>amortyzacja zasobów mieszkaniowych</i>	<i>art. 16c pkt. 2 ustawy o pdop</i>	19 152,85
b.	<i>nadwyżka zapłaconej składki na rzecz Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 37 l. a ustawy o pdop</i>	0,00
c.	<i>odpis aktualizujący należności wątpliwe</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 26a ustawy o pdop</i>	139 122,17
d.	<i>odsetki podatkowe</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 21 ustawy o pdop</i>	0,00
VI.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku		0,00
a.	<i>korekta podatku Vat powodująca zmniejszenie podatku odliczonego</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 46 l. c ustawy o pdop</i>	0,00
b.	<i>utworzona rezerwa na zobowiązania</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 27 ustawy o pdop</i>	0,00

VII.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych		68 541,00
a.	zwiększenie kosztów podatkowych o korektę podatku Vat powodującą zmniejszenie podatku odliczonego	art..16 ust. 1 pkt.46 l c ustawy o pdop	68 541,00
VIII.	Strata z lat ubiegłych		0,00
IX.	Inne zmiany podstawy opodatkowania		185 979,07
a.	dochody (przychody) wolne lub zwolnione (-)	art..17 ust.1 pkt.44 ustawy o pdop	1 734 566,61
b.	różnica z rozliczenia energii cieplnej (-)	art..12 ust.1 pkt.1 ustawy o pdop	(1 548 587,54)
X.	Podstawa opodatkowania		385 355,09
XI.	Kwota podatku za rok obrotowy wg stawki 19%		73 217,00
XII.	Nierozliczony podatek dochodowy za rok 2022 wg CIT-8		35 613,00
XIII.	Zysk netto		73 048,85
XIV.	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		25 323,92
XV.	Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		(358 840,46)
XVI.	Zysk netto po uwzględnieniu wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości		406 565,39

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

W 2023 r. w Spółdzielni nie wystąpiły obroty sprzedaży wewnętrznej.

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

Nie dotyczy.

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

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Poniesione w ostatnim roku obrotowym w zł</i>	<i>Planowane na następny rok</i>
<i>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe</i>	<i>46 767,13</i>	<i>5 000 000,00</i>
<i>w tym: nakłady na ochronę środowiska</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

Przychody i koszty o charakterze incydentalnym w roku obrotowym:

- 1) sprzedaż działki – przychody: 144 000,00; koszty: 137 326,33 zł*
- 2) wywłaszczenie działki użytkowanej wieczyście: otrzymane odszkodowanie – 5 850,00 zł.*

- 11) informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości materialnych i prawnych:

Spółdzielnia w roku obrotowym 2023 nie poniosła tego rodzaju kosztów.

- 12) wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy:

Nie wystąpiły takie sytuacje.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych, kursy przyjęte do ich wyceny.

Nie występują takie pozycje.

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny:

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

5. Informacje o:

- 1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:

Spółdzielnia nie ma zawartych takich umów.

- 2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości, przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:

Spółdzielnia posiada 2 lokale usługowe, użytkowane przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a będące spokrewnione z członkami Zarządu. Kwoty transakcji pomiędzy stronami powiązanymi nie były istotne i przedstawiają się następująco:

Dane jednostki powiązanej- członkowie rodziny	Rodzaj powiązania	Kwota transakcji netto	
		Sprzedaż usług	Zakup
Karol Szymańczyk P.P.H "JKS" ul. Brzozowa 19, 16-400 Suwałki NIP: 8441021202	brat Prezesa Zarządu	5 004,21	0,00
PROGRESS Aleksandra Ślużyńska 16-400 Suwałki, ul. Szpitalna 69F NIP: 8442245487	córka Z-cy Prezesa Zarządu	28 656,36	0,00

- 3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

Przeciętna liczba zatrudnionych po przeliczeniu osób niepełnozatrudnionych na pełne etaty – 13,75 osób (w 2022 r. – 14,0 osób). Na dzień 31 grudnia 2023 r. pracowało 14 osób, w tym 1 osoba na ½ etatu. Wszyscy pracownicy zajmują stanowiska nierobotnicze.

- 4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Nie dotyczy.

- 5) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów:

Nie udzielano zaliczek, kredytów, 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) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - inne usługi poświadczające,
 - usługi doradztwa podatkowego,
 - pozostałe usługi:

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok wynosi 17 500 zł netto.

6.

- 1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju:

Spółdzielnia w 2022 r. wystąpiła do Dyrektora Krajowej Informacji Podatkowej z wnioskiem o interpretację indywidualną w sprawie możliwości skorzystania z obniżonej stawki podatku dochodowego od osób prawnych jako mały podatnik i uzyskała pozytywną odpowiedź. W związku z tym za rok obrotowy 2022 zastosowano już obniżoną stawkę podatku dochodowego od osób prawnych, tj. 9 % i taki podatek został ujęty w księgach rachunkowych i wykazany w rachunku zysków i strat sprawozdania finansowego za 2022 r. – 32 051,00 zł. Jednakże już po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego dokonano jeszcze raz wnikliwej analizy warunków decydujących o małym podatniku i stwierdzono, że jednak nie wszystkie warunki Spółdzielnia spełnia. W rezultacie w zeznaniu podatkowym wykazano podatek według stawki podstawowej – 19%, wynoszący 67 664,00 zł. Różnicę w kwocie 35 613,00 zł ujęto w księgach rachunkowych roku bieżącego.

- 2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki:

Po dniu bilansowym decyzją Prezydenta Miasta Suwałk nr 12/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. (04.03.2024 r. decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna) Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach i zamierza w roku 2024 realizować tę inwestycję, co będzie miało korzystny wpływ na sytuację majątkową i finansową w najbliższych latach.

Natomiast rosyjska inwazja na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r. i trwa nadal, nie wpływa w sposób zauważalny na działalność Spółdzielni i jej wyniki finansowe, gdyż Spółdzielnia działa na rynku krajowym lokalnym.

- 3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, 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,

oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny:

W trakcie roku obrotowego nie zmieniano zasad (polityki) rachunkowości.

- 4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:

W roku obrotowym w rachunku zysków i strat wykazano podatek dochodowy łącznie z różnicą z roku poprzedniego, tj. należny podatek za 2023 r. 73 217,00 zł plus 35 613,00 zł za 2022 r.. Razem 108 830,00 zł, co spowodowało obniżenie zysku netto z kwoty 442 178,39 na kwotę 406 565,39 zł. Z uwagi na niską istotność dokonanej korekty w sprawozdaniu finansowym za 2023 r. nie dokonano porównywalności roku 2022. Szczegółowe wyjaśnienie przyczyny zaistnienia tej sytuacji opisano w ust. 6 pkt 1 niniejszej informacji.

7.

- 1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:
- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
 - b) procentowym udziale,
 - c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
 - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
 - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
 - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными;
- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20 % w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;
- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
 - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie;
 - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;
- 5) informacje o:
- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;
- 6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Dział 7 nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej.

- 8.** W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:
- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
 - a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;
 - 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
 - a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;

Powyższe punkty nie dotyczą spółdzielni mieszkaniowej, tym bardziej iż w 2023 r. nie zwiększyły się zasoby Spółdzielni na skutek przyłączenia się innej spółdzielni.

- 9.** W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna, co wskazuje na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie. Zarząd nie widzi jakichkolwiek zagrożeń, by generowanie przychodów zostało w jakikolwiek sposób zakłócone. Tym bardziej, że Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego w Suwałkach i zamierza w roku 2024 realizować tę inwestycję, co będzie miało korzystny wpływ na sytuację majątkową i finansową w najbliższych latach.

Sytuacja wzrostu inflacji jedynie w niewielkim stopniu wpłynęła na wzrost zadłużenia członków, właścicieli i najemców z tytułu utrzymania lokali. Zadłużenia te wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego – o 94 787,22 zł, czyli o 16,8 %, ale jednocześnie także wzrosło roczne naliczenie opłat o 18 %. Pozostaje to więc bez wpływu na płynność finansową Spółdzielni. Również trwający nadal konflikt zbrojny na Ukrainie, który rozpoczął się 24 lutego 2022 r. nie powoduje niepewności co do kontynuowania działalności Spółdzielni.

Zdaniem Zarządu Spółdzielni przyjęcie zasady kontynuacji działalności jest słuszne i nie istnieją niepewności w zakresie zagrożenia jej dalszej działalności, tym bardziej utrzymania płynności finansowej Spółdzielni w najbliższym, dającym się przewidzieć okresie 12 miesięcy od daty bilansowej.

- 10.** Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Zarząd Spółdzielni nie posiada informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć negatywnie na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy.

Suwałki, dn. 22 kwietnia 2024 r.