

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023r
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY” w LEGNICY

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, przemieszczenia wewnętrznego, zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

W 2023 roku, umorzenie kredytów starego portfela spowodowało możliwość przekształcania spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do mieszkań w odrębną własność

W ciągu roku 2023 wyodrębniono:

- 10 lokali mieszkalnych na spółdzielczych prawach lokatorskich,
- 9 lokali na spółdzielczych prawach własnościowych,

Ogółem w trakcie obowiązywania ustawy, tj. od 31 lipca 2007r. do 31 grudnia 2023r. wyodrębniono 4522 lokali mieszkalnych, co stanowi 253 071,18 m² powierzchni lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych.

Grunty pozostałe w użytkowaniu wieczystym zaliczone do środków trwałych wg wartości prawa wieczystego użytkowania na dzień 31.12.2023 roku wynoszą:

Jednostka A	60.239,57 m ²
Jednostka B	3.135,00 m ²
Jednostka C	10.931,00 m ²
Garaże	10.073,61 m ²

Szczegółowy zakres zmian w środkach trwałych, wartościach niematerialnych i prawnych, środkach Trwałych w budowie, inwestycjach długoterminowych oraz w umorzeniu przedstawia załącznik Nr 1.

1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Na koncie pozabilansowym figuruje zarówno powierzchnia gruntu, jak i wartość wynikająca z dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłat za wieczyste użytkowanie gruntu do Urzędu Miasta Legnica.

Powierzchnia gruntu wynosi na dzień 31.12.2023r. 84.379,18 m², zaś ich wartość **7.462.380,91 zł.**

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Nie występują

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie występują

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

Kapitał nie występuje

1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych.

Zmiany w kapitale własnym przedstawiają się następująco:

Treść	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Zmiany stanów	B.Z.
Fundusz udziałowy	294.359,77	0,00	8400,00	-8400,00	285.959,77
Fundusz wkładów zaliczkowych	88.401,59	0,00	0,00	0,00	88.401,59
Fundusz wkładów mieszkaniowych	1.436.508,19	498.386,01	740.323,87	-241.937,86	1.194.570,33
Fundusz zasobów mieszkaniowych	1.503.725,92	0,00	63.117,42	-63.117,42	1.440.608,50
Fundusz wkładów budowlanych	41.431.899,10	237.380,35	1.749.554,28	-1.512.173,93	39.919.725,17
Waloryzacja wkładów budowlanych	-14.018.274,27	-450.178,68	-1.104.587,69	+654.409,01	-13.363.865,26
Razem fundusz podstawowy	30.736.620,30	285.587,68	1.456.807,88	-1.171.220,20	29.565.400,10
Fundusz zasobowy	12.994.002,77	358.000,00	212.385,13	145.614,87	13.139.617,64
Fundusz aktualizacji wyceny	616.223,47	0,00	0,00	0,00	616.223,47
OGÓLEM	44.346.846,54	643.587,68	1.669.193,01	-1.025.605,33	43.321.241,21

Jednostka sporządza **Zestawienie zmian w funduszach własnych**. Szczegółowe pozycje zmian poszczególnych funduszy wykazane są w **Zestawieniu zmian w kapitale własnym**.

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

Zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2007r. przepisem art.17 ust.1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2023 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi **917.767,77 zł**. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni.

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Ze względu na odmienny sposób rozliczania wyniku finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielniach mieszkaniowych, określony w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z dn. 17 października 2013r poz. 1222), polegający na tym, że różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, dlatego nie zachodzi potrzeba tworzenia rezerw na koszty.

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeń, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego.

W 2023 roku dokonano odpisów aktualizujących należności w kwocie zł 47.481,77 w tym z tyt.:

– czynszu za lokale mieszkalne w wysokości	zł	46.541,03
– najmów z pozostałej działalności	zł	940,14
Rozwiązano odpis w kwocie	zł	45.389,49
w tym:		
– w związku z zapłatą	zł	10.252,94
– w związku z umorzeniem	zł.	35.136,55

Stan odpisów aktualizujących należności przedstawia się następująco:

- Stan na początek roku	zł	1.057.257,08
- Odpis aktualizacyjny w 2023	zł	47.481,17
- Rozwiązanie rezerwy	zł	45.389,49
- Stan odpisów aktualizacyjnych na 31.12.2023	zł	1.059.348,76

1.10. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	pocz. roku	koniec roku	pocz. roku	koniec roku
Zobowiązania wobec pozost. jedn:				
a/ kredyty i pożyczki	2.936,08	-	101.615,63	-
b/ z tyt. dostaw i usług	5.711.267,37	10.341.808,06	460.984,94	515.960,35
c/ z tyt. podatków, ubezp.	731.817,68	773.921,56	-	-
d/ z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-
e/ inne	1.248.404,10	928.424,00	437.751,12	490.375,96
RAZEM	7.694.425,23	12.044.153,62	1.000.351,69	1.006.336,31

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2023 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie minus 581.041,27 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 331.857,70 zł, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2024 rok, a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej - zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2, statutem Spółdzielni.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2023 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **zł 249.183,57** w tym:

▪ dodatni wynik na nieruchomościach w 2023r	+	331.857,70
ujemny wynik na nieruchomościach w 2023r	-	581.041,27
- wynik ujemny za 2023r na gospod. zasob. mieszk.	-	249.183,57
- wynik ujemny z lat poprzednich na zasobach mieszk.	-	535.178,30

Razem wynik ujemny netto - **784.361,87**

Saldo konta 647 „Rozliczenie międzyokresowe kosztów GZM”

na dzień 31.12.2023r. wynosi netto zł -784.361,87

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	zł	2.712.568,46
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	zł	1.928.206,59

Od 2016 roku zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie wykazywania przez Spółdzielnie Mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego:

Spółdzielnie zobowiązane są do wykazywania w Rachunku zysków i strat nadwyżki i niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok oddzielnie natomiast w Bilansie wykazuje się wynik na nieruchomości w rachunku narastającym - niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w aktywach, a w pasywach nadwyżkę.

Szczegółowe zestawienie wyników/ nadwyżek i niedoborów/ na poszczególnych Nieruchomościach w 2023 r przedstawia załącznik Nr 2, natomiast wynik na nieruchomościach narastająco załącznik Nr 3.

Działalność podstawowa GZM za 2023r zamknęła się niedoborem.

Narastająco działalność na GZM wykazuje niedobór przychodów co powoduje globalnie brak pokrycia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przychodami z opłat eksploatacyjnych.

Na pozostałych rozliczeniach międzyokresowych do rozliczenia w 2024 roku i latach następnych pozostała kwota zł 980.442,32 z czego:

Rozliczenia międzyokresowe czynne :	krótkoterminowe	powyżej 12 m-cy
Ubezpieczenie majątku trwałego	zł 126.836,80	
Ubezpieczenie samochodów	zł 6.432,45	
Wymiana wodomierzy	zł 445.054,48	16.426,24
Licencja oprogramowania	zł -	
Certyfikat podpis elektroniczny	zł 580,99	751,90
Remonty, pomiary Izerska 36	zł 30.813,02	23.494,00
Kontrola 5 letnia stanu tech.Garaże	zł 159,55	
Remont Elewacji Karkonoska 60A	zł 7.326,60	14.042,71
Świadectwa charakter.energ.budynków	zł 19.060,00	57.180,00
Remont Domu Kultury ATRIUM	zł 46.456,71	185.826,87
Razem czynne	zł 682.720,60	zł 297.721,72

W 2023 roku per saldo funduszu remontowego wynosi **zł + 611.820,47**

Na poszczególnych nieruchomościach występuje niedobór lub nadwyżka funduszu remontowego :

Niedobór na kwotę	zł	26.921.246,77
Nadwyżka	zł	27.533.067,24

Szczegółowe zestawienie Funduszu Remontowego przedstawia zał. Nr 4

– Rozliczenia międzyokresowe przychodów **zł 160.981,88**

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem ich rodzaju)

Nie występują

1.13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia także weksłowe.

Nie występują.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Struktura przychodów ze sprzedaży w zł				Różnica Wzrost + Zmniejszenie –	
		Za rok 2022		za bieżący rok obrotowy		Kwota	%
		Kwota	%	kwota	%		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Przychody ze sprzedaży usług						
	R a z e m	60.799.019,01	100	68.334.840,78	100	+7.535.821,77	100
	z tego:						
	- usługi w zakr.gospodarki mieszkani.	57.960.059,64	95,33	65.212.038,54	95,43	+7.251.978,90	96,24
	- usługi w zakresie wynajmu lok. użytkow., garaży, dz.SW	2.413.004,96	3,97	2.659.704,01	3,89	+246.699,05	3,27
	- usługi dla ludności – remontowo-konserwacyjne	16.693,16	0,03	11.270,25	0,02	- 5422,91	- 0,07
	- usługi transportowo-sprzętowe	195,37	0,00	1.212,00	0	+1.016,63	0,01
	- usługi w zakresie – wynajem parkingów i pomieszczeń	249.379,36	0,41	257.870,37	0,38	+8.491,01	0,11
	- usługi za dzierżawę gruntu pod pawilony przenośne, reklamy i inne	159.686,52	0,26	192.745,61	0,28	+33.059,09	0,44
2.	Przychody ze sprzedaży materiałów	-	-				

Lp.	Wyszczególnienie	Struktura przychodów ze sprzedaży w zł				Różnica Wzrost + Zmniejszenie –	
		Za rok 2022		za bieżący rok obrotowy		Kwota	%
		Kwota	%	kwota	%		
1	2	3	4	5	6	7	8
	OGÓŁEM przychody ze sprzedaży na kraj (1+2)	60.799.019,01	100	68.334.840,78	100	+7.535.821,77	100
3.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	4.281.696,67		4.351.223,30		+69.526,63	

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie występują

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie występują.

2.4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie występują.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Wynik finansowy statystyczny na pozostałej działalności gospodarczej DTOZ, GZM i przychodów finansowych (m.in. odsetki od lokat,) wyniósł zł 1.240.134,70

Różnice między wynikiem brutto a podstawą opodatkowania.

<u>Lp.</u>	<u>Nazwa</u>	<u>Kwota</u>	<u>Dane za rok bieżący</u>
1.	Wynik brutto na działalności gospodarczej podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym - zysk		1.172.907,15
2.	Koszty nie stanowiące k-tów uzyskania w tym:		- 156.653,31
	a) utworzenie odpisu aktualiz.	67,32	
	b) PFRON	122.357,00	
	c) amortyzacja w części dotowanej OSA	9.980,64	
	d) kwiaty okolicznościowe	400,00	
	e) składka pracown. do Polskiej Izby Inżynierów, zus	2.772,62	
	f) opłata Sanepid	-465,00	
	g) Składki ZUS 2022	- 83.926,93	
	h) ubezpieczenie członków zarządu	2.144,96	
	i) spisana należność	7316,08	
	j) sprzedaż mieszkania	-217.300,00	

3.	Dochody :	
	a) rozwiązanie odpisu	- 3.419,37
	b) Amortyzacja dotacji OSA	-9.980,64
	c) szkody	5.228,46
	d) umorzenie należności	6.752,41
	e) sprzedaż mieszkania	225.300,00
4.	Dochód wykazany w deklaracji CIT-8	1.240.134,70
5.	Podstawa opodatkowania	1.240.135,00
6.	Podatek dochodowy należny 19%	235.626,00
7.	Kwota wpłaconych zaliczek za rok podatkowy	138.501,00
8.	Różnica pomiędzy podatkiem należnym a sumą należnych zaliczek (dopłata)	<u>97.125,00</u>

2.6. Spółdzielnia sporządzając rachunek zysków i strat stosuje wariant porównawczy.

Szczegółowe dane – koszty w układzie rodzajowym przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	1.01.-31.12. 2022r.	Niestanowiące kosztów uzyskania	1.01.-31.12. 2023r.	W tym: koszty niestanow. kosztu uzyskania przychodu
1.	Amortyzacja	368.594,12	Amort. OSA 9.980,64	341.306,05	Amort. OSA 9.980,64
2.	Zużycie materiałów i energii	26.768.127,63		27.865.611,08	
3.	Usługi obce:	5.623.895,30		6.023.829,93	
	a) transportowe	724.775,92		644.069,25	
	b) remontowe	3.391.195,42		3.677.890,69	
	c) pozostałe materialne	1.208.876,18		1.226.160,96	
	d) pozostałe niematerialne	299.047,78		475.709,03	
4.	Podatki i opłaty	6.694.937,69	PFRON 160.710,00	10.577.309,92	PFRON 122.357,00
5.	Wynagrodzenia	10.197.611,49	ZUS od skł.inż 444,65	10.895.656,73	ZUS od skł.inż 129,62
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2.185.369,22		2.349.151,30	
7.	Pozostałe koszty:	9.253.513,04		10.107.993,09	
	a) ubezpieczenia	194.717,88		236.888,52	
	c) podróże służbowe	37.116,98		40.507,97	
	d) pozostałe	9.021.678,18	Ubezp.OC Zarządu 1.195,04 F.reprez.400,00 KRS 190,00 Skł.ZUS 2021/2022 1932,54	9.830.596,6	Ubezp.OC Zarządu 2.144,96 F.reprez.400,00 Opł. Sanepid -465,00
	RAZEM	61.092.048,49	174.852,87	68.160.858,10	134.547,22

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Nie występują.

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

W roku bieżącym Spółdzielnia poniosła nakłady:

Lp.	NAKLĄDY	Poniesione w roku ubiegłym	Poniesione w roku bieżącym	Planowane na rok następny
1)	Wartości niematerialne i prawne (zakup oprogramowania)	0	5.776,45	59.300,00
2)	środki trwałe	165.532,05	299.227,24	77.565,00

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

2.10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

3. Objaśnienie do rachunku przepływów pieniężnych

Spółdzielnia sporządza **Rachunek przepływów pieniężnych** metodą pośrednią. Podstawą jego sporządzenia jest Bilans.

Dane wyjściowe do rachunku z przepływów pieniężnych przedstawia załącznik do informacji.

Przepływy pieniężne z poszczególnych działalności przedstawiają się następująco:

- A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej - 3 595 909,21 zł
- B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej - - 118.747,43 zł
- C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej - 96.785,67 zł
- D. Przepływy pieniężne netto razem - 3.573.947,45zł

4.1. Informacje o 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.

Nie dotyczy.

4.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Nie dotyczy.

4.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty		zmiany (+) (-)
	w roku poprz.	w roku bież.	
Ogółem pracownicy	159,74	152,48	-7,26
z tego:			
• pracownicy umysłowi (na stan. nierobotn.)	55,86	54,22	-1,64
• pracownicy fizyczni (na stan. robotn.)	103,88	98,26	-5,62
z tego:			
– sprzątacze	68,81	69,10	0,29
– konserwatorzy	31,81	27,12	-4,69
– inni	3,26	2,04	-1,22
• osoby korzystające z urlopów wychowawczych	1	0	-1

4.4. Informacje o 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.

Nie dotyczy.

4.5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie dotyczy.

4.6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Wg umowy Nr 2/2022 z dnia 5 września 2022 r zawartej z Biurem Ekspertyz i Badania Bilansów „Piaś” Sp. z o.o. w Legnicy kwota netto zł 14.000,- + obowiązujący Vat - płatna w dwóch ratach:

I wpłata zł 7.749,00 – zapłacona 23.02.2024r., pozostałe w ciągu 7 dni po otrzymaniu faktury wystawionej od przekazania sprawozdania z badania dotyczącego badania sprawozdania finansowego za 2023r.

5. Informacja o znaczących zdarzeniach:

5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły

5.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości.

Nie wystąpiły

5.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku Spółdzielnie Mieszkaniowe zobowiązane są do wykazywania w sprawozdaniu finansowym od 2016 roku:

- w Rachunku zysków i strat- nadwyżki i niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok oddzielnie / Rachunek zysków i strat – wariant porównawczy/;

- w Bilansie- nadwyżki i niedobory z eksploatacji wykazuje się w rachunku narastającym- niedobór w aktywach , a nadwyżkę w pasywach – jako rozliczenia międzyokresowe. Dotyczy to również wykazywania salda dwustronnego Funduszu Remontowego na poszczególne nieruchomości.

- w Bilansie - Fundusz podstawowy wydzielono na:

- Fundusz udziałowy

- Fundusz wkładów mieszkaniowych

- Fundusz wkładów budowlanych.

- w Zestawieniu Zmian w Kapitale /Funduszu/ Własnym SM – tak jak w Bilansie należy wykazywać zmiany – zwiększenia, zmniejszenia oraz stan na początek i koniec okresu w rozbiciu na w/w Fundusze.

Zmiany wynikające z Ustawy o rachunkowości narzuciły - należne wpłaty na kapitał/fundusz/

podstawowy - wykazywać w aktywach Bilansu, przed nowelizacją ustawy o rachunkowości wykazywane jako zmniejszenie kapitału własnego.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych.

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju

Nie dotyczy

6.2. Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły

6.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni, 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;

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

7. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

8., 9. Niepewność i zagrożenia dla kontynuacji działalności

Zdolność jednostki do kontynuowania działalności nie budzi wątpliwości. Założenie kontynuacji działalności jest racjonalne i mało prawdopodobne jest wystąpienie istotnych niepewności w tym zakresie. W pierwszym półroczu 2023 roku na obszarze działalności jednostki nadal istniał stan zagrożenia epidemiologicznego COVID-19, a w okresie całego 2023 roku negatywny wpływ

miały działania wojenne w Ukrainie. Czynniki te spowodowały zakłócenia w systemie gospodarczym i administracyjnym w Polsce oraz wywołały istotne zmiany w otoczeniu rynkowym, mogące mieć wpływ na sytuację finansową. Zarząd przeanalizował sytuację w kontekście tych zdarzeń, biorąc pod uwagę różne sytuacje, ale obecnie w obszarze płynności, finansowania i zabezpieczenia kontynuowania działalności operacyjnej nie identyfikuje ryzyka dla kontynuowania działalności w przewidywanej przyszłości, z uwzględnieniem wpływu pandemii i wojny w Ukrainie na działalność Spółdzielni.

10. Pozostałe istotne informacje, mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

W pierwszym półroczu 2023 roku obowiązujący stan zagrożenia epidemiologicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 nie wywarł istotnego wpływu na sytuację ekonomiczną Spółdzielni ani na terminowość regulowania bieżących i długoterminowych zobowiązań.

Zarządzanie nieruchomościami w warunkach rosyjskiej agresji na Ukrainę stało się utrudnione. Negatywne konsekwencje przyniósł związany z nałożonymi sankcjami na Rosję kryzys energetyczny, który w znaczącym stopniu przyczynił się do wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości. Zarząd reagował na zmienne czynniki wytwórcze poprzez regulowanie wysokości opłat eksploatacyjnych do zbilansowanego poziomu. Ze względu na specyfikę działalności jednostki koszty nałożone muszą zostać pokryte opłatami wnoszonymi przez lokatorów. Dzięki dostosowaniu się do dynamiki wzrostu cen nośników energii zarząd uniknął zachwiania finansowego a wskaźniki zadłużenia nie uległy wzrostowi w stosunku do roku ubiegłego i pozostaje na bezpiecznym poziomie. Czynnikiem ryzyka działalności mogącym mieć wpływ na bezpieczne i stabilne funkcjonowanie jednostki mogące wystąpić utrudnienia lub brak dostaw surowców i materiałów do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Sytuacja majątkowa i ekonomiczna kształtuje się na bezpiecznym poziomie. Wynik finansowy jednostki z uwagi na wyższe wpływy z lokat terminowych ukształtował się na wysokim poziomie biorąc pod uwagę historyczne dane wyniku finansowego.

Legnica 28.03.2024 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY:

Mirosław Dziubina

