

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

CZĘŚĆ I

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych obrazują załączniki:

- | | |
|--|------------------|
| - zmiany w stanie środków trwałych | - załącznik nr 1 |
| - zmiany w stanie środków trwałych- umorzenie | - załącznik nr 2 |
| - zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych | - załącznik nr 3 |
| - zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych- umorzenie | - załącznik nr 4 |
| - zmiany struktury własnościowej środków trwałych | - załącznik nr 5 |
| - zmiany w stanie środków trwałych w budowie | - załącznik nr 6 |
| - zmiany w stanie finansowego majątku trwałego | - załącznik nr 7 |

W roku 2023 wartość środków trwałych uległa zmianie z tytułu:

| | | |
|--|--------|-----------------|
| - zakupu inwestycji środków trwałych grupy 3-8 | zł (+) | 4.552,00 |
| - ustanowienia odrębnej własności (budynki) | zł (-) | 224.438,60 |
| - ustanowienia odrębnej własności (grunty) | zł (-) | 7.321,35 |
| - sprzedaży i likwidacji | zł (-) | 4.019,00 |
| Wartość gruntów użytkowanych wieczysto | | załącznik nr 8. |

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto uległa zmianie z tytułu:

| | | |
|-------------|--------|--------|
| - umorzenia | zł (-) | 640,05 |
|-------------|--------|--------|

Umorzenie wieczystego użytkowania gruntów na dzień 31.12.2023 r. wynosi 558.593,70 zł.

Stan gruntów użytkowanych wieczysto netto na dzień 31.12.2023 r. zł 3.840,30

Spółdzielnia posiada z Miastem Kalisz umowę na dzierżawę 0,0862 ha gruntu, który był poprzednio używany przez Spółdzielnię bezumownie oraz umowę użyczenia monitoringu wiat na odpady komunalne (inwestycja w ramach Budżetu Obywatelskiego). Oprócz tego w Spółdzielni nie występują środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów – w tym z tytułu leasingu Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie występuje.

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

- | | |
|---|------------------|
| - zmiany w strukturze własności kapitału podstawowego | - załącznik nr 9 |
| - zmiany w liczbie i wartości akcji | - nie dotyczy |

2 a. Wartość gruntów, które stanowią własność Spółdzielni wynosi zł 877.607,93

3. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie funduszy specjalnych przedstawia załącznik nr 11. W załączniku nr 20 przedstawiono rozliczenie funduszu remontowego wg nieruchomości.

4. Na dzień 31.12.2023 r. wystąpił w Spółdzielni zysk netto w kwocie 360.483,64 zł. z tego:

- | | |
|---|--|
| - 355.853,27 zł - zysk netto na pozostałej działalności oraz na działalności finansowej, | |
| - 4.630,37 zł - zysk netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z poszczególnych nieruchomości). | |

Zysk netto na pozostałej działalności oraz na działalności finansowej w kwocie 355.853,27 zł podlega podziałowi zgodnie ze Statutem Spółdzielni - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zarząd proponuje, aby zysk netto został przeznaczony na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2024 r. wszystkich nieruchomości.

Zysk netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) w kwocie 4.630,37 zł rozliczany jest zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - na zwiększenie przychodów tych nieruchomości w 2024 r.

5. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – załącznik nr 12 -zmiany w stanie rezerw.
6. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego – załącznik nr 13 – odpisy aktualizujące wartość należności.
7. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty:
 - a) załącznik nr 14 – zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych,
 - b) załącznik nr 15 – zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych.
8. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych – załącznik nr 16 – zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych:
 - a) czynne rozliczenia międzyokresowe dotyczą :
 - 1) rozliczeń krótkookresowych :

| | | |
|---|---|----------------|
| - ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi | - | 288.896,78 zł, |
| - ubezpieczeń | - | 26.387,81 zł, |
| - podzielników kosztów c.o. | - | 1.060,26 zł, |
 - 2) rozliczeń długookresowych

| | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| - podzielników kosztów c.o. | - | 6.361,56 zł, |
| | - | 6.361,56 zł |
 - b) bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczą :

| | | |
|---|---|----------------|
| - dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi | - | 393.839,73 zł. |
|---|---|----------------|
9. Na majątku Spółdzielni nie występują zabezpieczenia zobowiązań na dzień bilansowy.

CZĘŚĆ II

1. Struktura rzeczowa i terytorialna, przychody ze sprzedaży towarów i produktów:

| | |
|---|-------------------------|
| a/ przychody z GZM –u | zł 11.155.323,45 |
| b/ przychody z pozostałej działalności (zwolnione) | zł 69.838,51 |
| b/ przychody z pozostałej działalności (opodatkowane) | zł 1.145.577,74 |
| RAZEM: | zł 12.370.739,70 |

w tym sprzedaż na kraj stanowi 100%

2. Nie planowane odpisy amortyzacyjne w roku 2023 nie wystąpiły.
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie dotyczy.
4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2023 Spółdzielnia nie poniosła kosztów ani nie uzyskała przychodów na działalności zaniechanej.

W roku 2024 Spółdzielnia nie zamierza zaniechać żadnej z prowadzonych w roku obrotowym działalności.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania p. d. o. p. od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

W Spółdzielni wystąpił wynik bilansowy w kwocie brutto 470.335,64 zł.

Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2023r. wynosi 393.839,73 zł, a niedobór 288.896,78 zł co daje ogółem nadwyżkę w kwocie 104.942,95 zł (załącznik nr 19).

Nadwyżkę na gospodarce zasobami mieszkaniowymi odniesiono na konto 646 – bierne rozliczenia międzyokresowe, a niedobór na konto 647 – rozliczenia międzyokresowe kosztów, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Zakładowym Planem Kont.

Ustalenie wyników (w zł) przedstawia się jak niżej:

| | Koszty | Przychody | Wynik |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Działalność związana z GZM | | | |
| Eksplatacja własnych zasobów mieszkalnych | 4 579 053,14 | 4 695 872,96 | (+) 116 819,82 |
| Zimna woda i kanalizacja – lokale mieszkalne | 1 229 907,16 | 1 229 907,16 | 0,00 |
| Odpady komunalne | 1 018 288,00 | 1 018 288,00 | 0,00 |
| Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne * | 4 058 093,18 | 4 058 093,18 | 0,00 |
| Obsługa dźwigów | 27 304,25 | 15 427,38 | (-) 11 876,87 |
| Działalność grupy konserwacyjno- remontowej | 137 734,77 | 137 734,77 | 0,00 |
| | 11 050 380,50 | 11 155 323,45 | (+) 104 942,95 |
| Pozostała działalność finansowa i operacyjna (zwolniona z opodatkowania) | | | |
| Działalność związana z GZM (odsetki od nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali mieszkalnych, koszty sądowe, odpisy aktualiz., nie podjęte wkłady mieszkalni.) | 50 705,73 | 69 838,51 | (+) 19 132,78 |
| Pozostała działalność (opodatkowana) | | | |
| Najem lokali użytkowych, pożytki z nieruchomości. | 648 438,16 | 778 490,72 | (+) 130 052,56 |
| Działalność finansowa | 26,19 | 320 125,35 | (+) 320 099,16 |
| Pozostała sprzedaż | 38 202,04 | 38 408,71 | (+) 206,67 |
| Pozostała działalność operacyjna | 7 708,49 | 8 552,96 | (+) 844,47 |
| | 694 374,88 | 1 145 577,74 | (+) 451 202,86 |
| Ogółem | 11 795 461,11 | 12 370 739,70 | (+) 575 278,59 |

*- do przychodów bilansowych nie zaliczono nadwyżki zaliczek na centralne ogrzewanie do rozliczenia z użytkownikami mieszkań w 2024 r. – odniesiono na konto 207.

Korekty wyniku:

1/ z tytułu kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów art. 16 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

| | | |
|--|-----------|-------------------|
| - amortyzacja szlabanów, fotowoltaiki | zł | 8 468,03 |
| - odpisy aktualizujące należności | zł | 41 839,41 |
| - pozostałe | zł | 6 973,31 |
| Razem: | zł | 57 280,75 |
| - nadwyżka kosztów nad przychodami 2022 r. | zł | 275 217,45 |
| - koszty sprzed. wewnętrznej | zł | 137 734,77 |
| Ogółem: | zł | 470 232,97 |

2/ z tytułu przychodów podatkowych nie ujętych w przychodach bilansowych

| | | |
|--|-----------|---------------------|
| - amortyzacja szlabanów, fotowoltaiki | zł | 8 468,03 |
| - nadwyżka zaliczek na media (c.o.) | zł | 1 366 659,33 |
| - wpłaty na fundusz remontowy przy zasiedleniu C.6 | zł | 48 450,00 |
| Razem: | zł | 1 423 577,36 |

3/ z tytułu przychodów bilansowych nie stanowiących przychodów podatkowych

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| - nadwyżka przychodów nad kosztami 2022 r. | zł | 336 608,77 |
| - wynik finansowy 2022 r. (uchwała Walnego) | zł | 365 164,43 |
| - przychody sprzed. wewnętrznej | zł | 137 734,77 |
| Razem: | zł | 839 507,97 |

| Rodzaje przychodów | Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi | Działalność opodatkowana | Razem |
|--|--|-----------------------------|----------------------|
| Eksploatacja własnych zasobów mieszk. i garaży, | 4 693 836,33 | 2 036,63 | 4 695 872,96 |
| Odpady komunalne – I. mieszk. | 1 018 288,00 | | 1 018 288,00 |
| Zimna woda i kanalizacja – I. mieszk. | 1 229 907,16 | | 1 229 907,16 |
| Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne | 4 058 093,18 | | 4 058 093,18 |
| Obsługa dźwigów | 15 427,38 | | 15 427,38 |
| Działalność grupy konserwacyjno-remont. | 137 734,77 | | 137 734,77 |
| | 11 153 286,82 | 2 036,63 | 11 155 323,45 |
| Pozostała działalność | | | |
| Najem lokali użytkowych i pożytki z nieruchomości. | | 778 490,72 | 778 490,72 |
| Działalność finansowa | 21 291,36 | 320 125,35 | 341 416,71 |
| Pozostała działalność operacyjna, pozost. sprzedaż | 48 547,15 | 46 961,67 | 95 508,82 |
| Razem | 11 223 125,33 | 1 147 614,37 | 12 370 739,70 |

| | | | |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|
| Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych (nadwyżka zal. c.o., amortyzacja, wpł na f-rem. C.6) | (+) 1 375 127,36 | (+) 48 450,00 | (+) 1 423 577,36 |
| Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych (przychody wew., nadwyżka przychodów nad kosztami 2022, wynik finans. 2022,) | (-) 839 507,97 | | (-) 839 507,97 |
| Ogółem przychody podatkowe | 11 758 744,72 | 1 196 064,37 | 12 954 809,09 |
| Rodzaje kosztów | | | |
| Eksploatacja własnych zasobów mieszk. i garaży | 4 577 338,86 | 1 714,28 | 4 579 053,14 |
| Odpady komunalne – I. mieszk. | 1 018 288,00 | | 1 018 288,00 |
| Zimna woda i kanalizacja –I. mieszk. | 1 229 907,16 | | 1 229 907,16 |
| Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne | 4 058 093,18 | | 4 058 093,18 |
| Obsługa dźwigów | 27 304,25 | | 27 304,25 |
| Działalność brygady remontowej. | 137 734,77 | | 137 734,77 |
| | 11 048 666,22 | 1 714,28 | 11 050 380,50 |
| Pozostała działalność | | | |
| Najem lokali użytkowych i pożytki z nieruchomości, | | 648 438,16 | 648 438,16 |
| Pozostała działalność finansowa | | 26,19 | 26,19 |
| Pozostała działalność operacyjna | 50 705,73 | 45 910,53 | 96 616,26 |
| Ogółem: | 11 099 371,95 | 696 089,16 | 11 795 461,11 |
| Podatkowe rozliczenie kosztów ogólnych | (+) 20 914,37 | (-) 20 914,37 | 0,00 |
| Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM 2022 r. | (-) 275 217,45 | | (-) 275 217,45 |
| Koszty sprzedaży wew. | (-) 137 734,77 | | (-) 137 734,77 |
| Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania | | (-) 57 280,75 | (-) 57 280,75 |
| Ogółem koszty podatkowe | 10 707 334,10 | 617 894,04 | 11 325 228,14 |
| Dochód do CIT | (+) 1 051 410,62 | (+) 578 170,33 | (+) 1 629 580,95 |
| Dochód do opodatkowania | | | (+) 578 170,00 |
| Podatek dochodowy 19% | | | 109 852,00 |
| Zaliczki | | | 47 304,00 |
| Do zapłaty | | | 62 548,00 |

6. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego, w związku z tym wysokość kosztów rodzajowych wynika ze sporządzonego rachunku zysków i strat.

7. Informacja o środkach trwałych w budowie - załącznik nr 6
8. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale nie występują.
9. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych- nie dotyczy
10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych nie występuje.

CZEŚĆ III

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływu środków pieniężnych.

CZEŚĆ IV

I. Informacje o:

- 1/ przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,
- 2/ wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),
- 3/ 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.

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 18 – przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych.

Informacje wg pkt. 1.2 i 1.3 nie dotyczą Spółdzielni.

CZEŚĆ V

1. W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie występują zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółdzielni znaczące zdarzenia, których nie ujęto w sprawozdaniu finansowym.
3. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze.

Sporządził:

GLÓWNY KSIĘGOWY

Krystyna Panwicz
Krystyna Panwicz

Kalisz, dnia 29.02.2024 r.

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA

Tomasz Kasprzak
Tomasz Kasprzak

PREZES ZARZĄDU

Marek Stępień
Marek Stępień

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 "BUDOWLANI"
 62-800 Kalisz, ul. Asnyka 12
 tel. (62) 766-85-40, fax (62) 766-85-41
 NIP 618-004-24-79
 e-mail: info@smbk.pl

ZALĄCZNIK NR 1

Zmiany w stanie środków trwałych - od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

| Tytuł | Grunty | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| 1. Wartość brutto środków trwałych na 1.01.2023 r. (BO) | 1 447 363,28 | 36 901 114,59 | 107 043,93 | 46 741,00 | 379 097,00 | 38 881 359,80 |
| 2. Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 4 552,00 | 0,00 | 0,00 | 4 552,00 |
| a) zakup środków trwałych | | | 4 552,00 | | | 4 552,00 |
| b) przyjęcie z inwestycji | | | | | | |
| c) darowizny otrzymane | | | | | | 0,00 |
| d) ujawnienia (inventaryzacja) | | | | | | |
| e) pozostałe | | | | | | 0,00 |
| 3. Zmniejszenia | 7 321,35 | 224 438,60 | 4 019,00 | 0,00 | 0,00 | 235 778,95 |
| a) sprzedaż (wyodrębnienie) | 7 321,35 | 224 438,60 | 4 019,00 | | | 235 778,95 |
| b) likwidacja środków trwałych | | | | | | |
| c) darowizny przekazane | | | | | | 0,00 |
| d) straty losowe | | | | | | 0,00 |
| e) pozostałe | | | | | | 0,00 |
| f) przekształ. wieczyst. użytk. gruntów w prawo własności | | | | | | 0,00 |
| 4. Wartość brutto środków trwałych Na 31.12.2023 r. (BZ) | 1 440 041,93 | 36 676 675,99 | 107 576,93 | 46 741,00 | 379 097,00 | 38 650 132,85 |

SPÓŁDZIELNIA MIEZKANOW.
 „BUDOWLANI”
 62-800 Kalisz, ul. Asnyka 12
 tel. (62) 766-85-40, fax (62) 766-85-41
 NIP 618-004-24-79
 e-mail: info@smbk.pl

ZAŁĄCZNIK NR 3

Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych - od 31.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

| Tytuł | Prawo użytkowania wieczystego gruntów | Oprogramowanie komputerów | Licencje | Prawa autorskie i pokrewne | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | Pozostałe | Razem |
|--|---------------------------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|---|-----------|-----------|
| 1. Wartość brutto WNIP Na 01.01.2023 r. (BO) | 0,00 | 23 557,18 | 51 267,46 | | | | 74 824,64 |
| 2. Zwiększenia | | | | | | | |
| a) zakup | | | | | | | 0,00 |
| b) darowizna | | | | | | | 0,00 |
| c) zaliczka na WNIP | | | | | | | 0,00 |
| 3. Zmniejszenia | | | | | | | |
| a) sprzedaż | | | | | | | 0,00 |
| b) likwidacja | | | | | | | 0,00 |
| c) darowizna | | | | | | | 0,00 |
| d) pozostałe | | | | | | | 0,00 |
| 4. Wartość brutto WNIP Na 31.12.2023 r. (BZ) | 0,00 | 23 557,18 | 51 267,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 74 824,64 |

SPÓŁNIA DZIAŁALNOŚĆ PRACOWNIKÓW
STOWOZWIĄZANIE
62-800 Kalisz, ul. Asnyka 12
tel. (62) 766-85-40, fax (62) 766-85-41
NIP 618-004-24-79
e-mail: k@stowoz.pl

ZALĄCZNIK NR 6

Zmiany w stanie środków trwałych w budowie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

| Treść | Wartość |
|---|-----------|
| 1. Wartość brutto inwestycji rozpoczętych na 01.01.2023 r. (BO) | 53 205,87 |
| 2. Zwiększenia nakładów w ciągu roku | 6 809,12 |
| a) zakupy | 4 552,12 |
| b) realizacja inwestycji siłami własnymi | 2 257,00 |
| c) inwestycje siłami obcymi | 4 552,12 |
| d) pozostałe | 4 552,00 |
| 3. Zmniejszenia nakładów w ciągu roku | |
| a) przekazanie do użytkowania środków trwałych | |
| b) modernizacja środków trwałych (docieplenie budynków) | |
| c) straty inwestycyjne | 0,12 |
| d) sprzedaż inwestycji | |
| e) pozostałe | 55 462,87 |
| 4. Wartość brutto inwestycji rozpoczętych na 31.12.2023 r. (BZ) | |