

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK 2024**

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 2024 wartość środków trwałych uległa zmianie z tytułu:

- zakupu inwestycji środków trwałych grupy 3-8 zł (+) 2.165,00
- ustanowienia odrębnej własności (budynki) zł (-) 642.357,31
- ustanowienia odrębnej własności (grunty) zł (-) 14.374,29
- sprzedaży i likwidacji zł (-) 21.820,00

Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

załącznik nr 8.

Wartość gruntów użytkowanych wieczystość uległa zmianie z tytułu:

- umorzenia zł (-) 640,05

Umorzenie wieczystego użytkowania gruntów na dzień 31.12.2024 r. wynosi 559.233,75 zł.

Stan gruntów użytkowanych wieczystość netto na dzień 31.12.2024 r. zł 3.200,25

Spółdzielnia posiada z Miastem Kalisz umowę na dzierżawę 0,0862 ha gruntu, który był poprzednio używany przez Spółdzielnię bezumownie oraz umowy 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 911.789,64

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 31.12.2024 r. wystąpił w Spółdzielni zysk netto w kwocie 565.789,83 zł. z tego:

- 537.478,83 zł - zysk netto na pozostałej działalności oraz na działalności finansowej,
- 28.311,- zł - zysk netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z poszczególnych nieruchomości).

Zysk netto na pozostałej działalności oraz na działalności finansowej w kwocie 537.478,83 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 2025 r. wszystkich nieruchomości.

Zysk netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) w kwocie 28.311,- zł rozliczany jest zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - na zwiększenie przychodów tych nieruchomości w 2025 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	-	324.263,63 zł,
- ubezpieczeń	-	27.856,69 zł,
- podzielników kosztów c.o.	-	1.060,26 zł,
- podzielników kosztów c.o.	-	5.301,30 zł,
 - 2) rozliczeń długookresowych

- podzielników kosztów c.o.	-	5.301,30 zł
-----------------------------	---	-------------
 - b) bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczą :

- dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-	395.685,16 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 11.531.185,83
b/ przychody z pozostałej działalności (zwolnione)	zł 202.803,13
b/ przychody z pozostałej działalności (opodatkowane)	zł 1.256.699,04
RAZEM:	zł 12.990.688,00

w tym sprzedaż na kraj stanowi 100%

2. Nie planowane odpisy amortyzacyjne w roku 2024 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 2024 Spółdzielnia nie poniosła kosztów ani nie uzyskała przychodów na działalności zaniechanej.

W roku 2025 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 682.970,83 zł.

Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2024r. wynosi 395.685,16 zł, a niedobór 324.263,63 zł co daje ogółem nadwyżkę w kwocie 71.421,53 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			
Eksploatacja własnych zasobów mieszkalnych	4 712 184,86	4 801 489,22	(+) 89 304,36
Zimna woda i kanalizacja – lokale mieszkalne	1 240 326,71	1 240 326,71	0,00
Odpady komunalne	1 007 134,00	1 007 134,00	0,00
Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne *	4 315 989,36	4 315 989,36	0,00
Obsługa dźwigów	33 224,60	15 341,77	(-) 17 882,83
Działalność grupy konserwacyjno- remontowej	150 904,77	150 904,77	0,00
	11 459 764,30	11 531 185,83	(+) 71 421,53
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 mieszk. zwrot za szkody, dotacje)	28 995,46	202 803,13	(+) 173 807,67
Pozostała działalność (opodatkowana)			
Najem lokali użytkowych, pożytki z nieruchomości.	688 568,84	882 594,75	(+) 194 025,91
Działalność finansowa	0,00	310 431,42	(+) 310 431,42
Pozostała sprzedaż	48 148,45	48 148,46	(+) 0,01
Pozostała działalność operacyjna	10 818,59	15 524,41	(+) 4 705,82
	747 535,88	1 256 699,04	(+) 509 163,16
Ogółem	12 236 295,64	12 990 688,00	(+) 754 392,36

*- do przychodów bilansowych nie zaliczono nadwyżki zaliczek na centralne ogrzewanie do rozliczenia z użytkownikami mieszkań w 2025 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	22 403,75
- pozostałe	zł	8 793,99

Razem: zł 39 665,77

- nadwyżka kosztów nad przychodami 2023 r.

zł 288 896,78

- koszty sprzed. wewnętrznej

zł 150 904,77

Ogółem: zł 479 467,32

2/ z tytułu przychodów podatkowych nie ujętych

w przychodach bilansowych

- amortyzacja szlabanów, fotowoltaiki

zł 8 468,03

- nadwyżka zaliczek na media (c.o.)

zł 1 359 771,35

- wpłaty na fundusz remontowy przy zasiedleniu C.6

zł 51 995,00

Razem: zł 1 420 234,38

3/ z tytułu przychodów bilansowych nie stanowiących

przychodów podatkowych

- nadwyżka przychodów nad kosztami 2023 r.

zł 393 839,73

- wynik finansowy 2023 r. (uchwała Walnego)

zł 360 483,64

- przychody sprzed. wewnętrznej

zł 150 904,77

Razem: zł 905 228,14

Rodzaje przychodów	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	Działalność opodatkowana	Razem
Eksplotacja własnych zasobów mieszk. i garaży,	4 803 165,89	1 152,00	4 804 317,89
Odpady komunalne – I. mieszk.	1 007 134,00		1 007 134,00
Zimna woda i kanalizacja – I. mieszk.	1 240 326,71		1 240 326,71
Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne	4 315 989,36		4 315 989,36
Obsługa dźwigów	15 341,77		15 341,77
Działalność grupy konserwacyjno-remont.	150 904,77		150 904,77
	11 532 862,50	1 152,00	11 534 014,50
Pozostała działalność			
Najem lokali użytkowych i pożytki z nieruchomości.	17 770,00	861 996,08	879 766,08
Działalność finansowa	34 456,97	310 431,42	344 888,39
Pozostała działalność operacyjna, pozost. sprzedaż	168 346,16	63 672,87	232 019,03
Razem	11 753 435,63	1 237 252,37	12 990 688,00

Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych (nadwyżka zal. c.o., amortyzacja, wpł na f-rem. C.6)	(+) 1 368 239,38	(+) 51 995,00	(+) 1 420 234,38
Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych (przychody wew., nadwyżka przychodów nad kosztami 2023, wynik finans. 2023, zwrot za szkody, dotacje)	(-) 911 471,26	(-) 13 841,45	(-) 925 312,71
Ogółem przychody podatkowe	12 210 203,75	1 275 405,92	13 485 609,67
Rodzaje kosztów			
Eksplotacja własnych zasobów mieszk. i garaży	4 709 848,51	2 336,35	4 712 184,86
Odpady komunalne – I. mieszk.	1 007 134,00		1 007 134,00
Zimna woda i kanalizacja –I. mieszk.	1 240 326,71		1 240 326,71
Centralne ogrzewanie i ciepła woda - lokale mieszkalne	4 315 989,36		4 315 989,36
Obsługa dźwigów	33 224,60		33 224,60
Działalność brygady remontowej.	150 904,77		150 904,77
	11 457 427,95	2 336,35	11 459 764,30
Pozostała działalność			
Najem lokali użytkowych i pożytki z nieruchomości,	5 268,83	683 300,01	688 568,84
Pozostała działalność finansowa		0,00	0,00
Pozostała działalność operacyjna	33 733,13	54 229,37	87 962,50
Ogółem:	11 496 429,91	739 865,73	12 236 295,64
Podatkowe rozliczenie kosztów ogólnych	(+) 41 536,74	(-) 41 536,74	0,00
Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM 2023 r.	(-) 288 896,78		(-) 288 896,78
Koszty sprzedaży wew.	(-) 150 904,77		(-) 150 904,77
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania		(-) 39 665,77	(-) 39 665,77
Ogółem koszty podatkowe	11 098 165,10	658 663,22	11 756 828,32
Dochód do CIT	(+) 1 112 038,65	(+) 616 742,70	(+) 1 728 781,35
Dochód do opodatkowania			(+) 616 743,00
Podatek dochodowy 19%			117 181,00
Zaliczki			69 324,00
Do zapłaty			47 857,00

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 trwałe nie występują.
9. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych- nie dotyczy
10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych nie występuje.

CZĘŚĆ III

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływu środków pieniężnych.

CZĘŚĆ 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. I.2 i I.3 nie dotyczą Spółdzielni.

CZĘŚĆ 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:

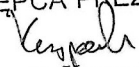
GŁÓWNY KSIĘGOWY


Krystyna Panwicz

Kalisz, dnia 03.03.2025 r.

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA


Tomasz Kasprzak

PREZES ZARZĄDU


Marek Stempień