

Warszawska Spółdzielnia  
Mieszkaniowa „Grochów”  
04-359 Warszawa, ul. Kobielska 1  
KRS 0000143268  
NIP 1132165520  
REGON 016072062

## **INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2023 r.**

### **INFORMACJE OGÓLNE**

- Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2023 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę 33 750 779,11 zł,
- Rachunek zysków i strat sporządzono za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023r. metodą porównawczą, rachunek wykazuje zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie 472 147,26 zł oraz nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM w kwocie 1 373 923,02 zł.

### **Aktywa**

1. <u>aktywa trwałe</u>	28 611 326,98 zł
w tym:	
WNIIP	110 349,07 zł
Rzeczowe aktywa trwałe	20 162 597,51 zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 338 380,40 zł
2. <u>aktywa obrotowe</u>	5 139 452,13 zł
w tym:	
Materiały	2 954,80 zł
Należności krótkoterminowe	1 214 055,56 zł
Środki pieniężne	1 723 024,54 zł
Krótkoterminowe rozliczenia kosztów	2 199 417,23 zł
<b>razem aktywa</b>	<b>33 750 779,11 zł</b>

### **Pasywa**

1. <u>fundusze własne</u>	22 862 262,23 zł
2. <u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	10 888 516,88 zł
w tym:	
zobowiązania długoterminowe	6 033 135,81 zł
zobowiązania krótkoterminowe	4 138 688,36 zł
w tym:	
zobowiązania	3 862 244,54 zł
fundusze specjalne	276 443,82 zł
rozliczenia międzyokresowe	716 692,71 zł
<b>razem pasywa</b>	<b>33 750 779,11zł</b>

## I. BILANS

Zmiany w okresie sprawozdawczym ważniejszych grup aktywów i pasywów

### AKTYWA

**AKTYWA TRWAŁE , bilans poz. A** **28 611 326,98 zł**

**1. Wartości niematerialne i prawne, bilans poz. A.I** **110 349,07 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2023 r.	223 906,43 zł
zwiększenia	2 225,50 zł
stan na 31.12. 2023 r.	226 131,63 zł

umorzenie

stan na 01.01.2023 r.	101 949,28 zł
zwiększenia ( umorzenie za 2023 r.)	13 833,26 zł
stan na 31.12.2023 r.	115 782,56 zł

wartość netto

stan na 31.12.2023 r.	110 349,07 zł
-----------------------	---------------

**2.Rzeczowe aktywa trwale, bilans poz. A.II** **20 162 597,51 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2023 r.	47 124 187,48 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	63 366,06 zł
- grunty własne	736 849,06 zł
- budynki	45 492 134,76 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	468 331,61 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	362 470,58 zł

zwiększenia wartości początkowej	46 152,36 zł
----------------------------------	--------------

w tym :

- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- grunty własne	0,00 zł
- budynki	0,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	5 537,64 zł
- środki transportu	1 784,72 zł
- inne	38 830,00 zł

Zwiększenia wynikają z zakupu sprzętu i wyposażenia biurowego, szlabanu wjazdowego, wózka paletowego.

zmniejszenia wartości początkowej	444 902,67 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- grunty własne	28 577,67 zł
- budynki	416 325,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	0,00 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne środki trwałe	0,00 zł

Zmniejszenia wynikają z przekształcenia lokali w odrębną własność.

stan na 31.12.2023 r.	46 725 437,17 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	63 366,00 zł
- grunty własne	708 271,39 zł
- budynki	45 075 809,76 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	473 869,28 zł
- środki transportu	2 820,16 zł
- inne	401 300,58 zł

#### Umorzenie

stan na 01.01.2023 r.	26 043 465,55 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	63 366,00 zł
- budynki	25 271 286,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	434 877,99 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	272 900,12 zł

zmniejszenia	636 662,93 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- budynki	225 622,18 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	0,00 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne	0,00 zł

Zmniejszenia wynikają z przekształcenia lokali w odrębną własność

zwiększenia (umorzenie za 2023 r.)	744 996,29 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- budynki	679 349,78 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	32 967,27 zł
- środki transportu	1 784,72 zł
- inne	30 894,52 zł

stan na 31.12.2023 r.	26 562 839,66 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	63 366,00 zł
- budynki	25 725 013,60 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	467 845,26 zł
- środki transportu	2 820,16 zł
- inne	303 794,64 zł

wartość netto

stan na 31.12.2023 r.	20 162 597,51 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- grunty własne	708 271,39 zł
- budynki	19 350 796,16 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	6 024,02 zł
- inne	97 505,94 zł

Zestawienie zmian w wartościach niematerialnych i prawnych oraz środkach trwałych zawiera załącznik nr 1

**3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 8 338 380,40 zł  
na dzień 31.12.2023 r.**

Długoterminowe rozliczenia dotyczą kosztów remontów oraz kosztów podatku Vat od opłaty przekształceniowej.

Koszty remontów rozliczane w czasie dotyczą termomodernizacji, wymiany instalacji centralnego ogrzewania, modernizacji oświetlenia oraz remontów bieżących, których koszty wykonania przekroczyły środki zgromadzone na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości.

Łącznie kwota kosztów rozliczanych w czasie wynosi 9 092 597,25 zł  
z czego w sprawozdaniu finansowym  
wykazano jako:

- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 338 380,40 zł
do rozliczenia w okresie powyżej 12 miesięcy (poz. bilansowa aktywa trwałe A.V)	
w tym:	
remonty	8 214 340,17 zł
podatek Vat	124 040,23 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	754 216,85 zł
w tym:	
remonty	749 759,88 zł (poz. bilansowa aktywa obrotowe B.IV)
podatek Vat	4 456,97 zł ( poz. bilansowa aktywa obrotowe B.IV)
do rozliczenia w okresie 12 miesięcy	

Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych nieruchomości zawierają zał. nr 2, 6 i 15

**AKTYWA OBROTOWE, bilans poz. B** **5 139 452,13 zł**

Aktywa obrotowe stanowią zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.

**4. Zapasy, bilans poz. BI** **2 954,80 zł**

**5. Należności krótkoterminowe, bilans poz. BII** **1 214 055,56 zł**

w tym :

- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy ( poz. B II 3.a 1) **527 599,55 zł**  
w tym:
  - z tytułu dostaw i usług **12 598,11 zł**
  - od osób uprawnionych **515 001,44 zł**Szczegółowe zestawienie zawiera załącznik nr 3,18
  
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych **87 503,00 zł**  
(bilans B poz. II 3b)
- inne (bilans poz. BII 3c) **598 953,01 zł**
- dochodzone na drodze sądowej **0,00 zł**  
(bilans poz. B II 3d)

Należności uwzględniają odpisy aktualizacyjne.

**6. Odpisy aktualizacyjne** **312 022,86 zł**

stan na 01.01.2023 r.	284 428,21 zł
- zwiększenia	61 909,57 zł
- zmniejszenia	34 314,92 zł
stan na 31.12.2023 r.	312 022,86 zł
w tym:	
do konta 204 opłaty czynszowe lok mieszkalne	228 530,58 zł
do konta 204 opłaty czynszowe lok użytkowe	37 092,57 zł
do konta 251 zasądzone, były właściciel	34 329,82 zł
do konta 248 sprawy sądowe	12 069,89 zł

Zestawienie należności i odpisów aktualizacyjnych - zał. nr 17

**7. Inwestycje krótkoterminowe, bilans poz. BIII** **1 723 024,54 zł**

w tym :

- środki pieniężne w kasie **8 919,26 zł**
- środki pieniężne na rachunkach bankowych **1 714 105,28 zł**  
w tym środki na rachunkach Vat **1 503,96 zł**

**8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, bilans poz. B.IV** **2 199 417,23 zł**  
w tym:

1. nadwyżka kosztów nad przychodami z nieruchomości dotycząca GZM  
( gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem) w roku bieżącym 1 373 923,02 zł  
w tym:

nadwyżka kosztów na GZM za 2023 r. 818 250,43 zł

w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 35 094,20 zł

nieruchomość trzybudynkowa 165 580,96 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 617 575,27 zł

środki i koszty na wymianę wodomierzy za 2023 r. 555 672,59 zł, (nadwyżka kosztów)

w tym:

*środki*

nieruchomość jednobudynkowa 2 311,17 zł

*koszty*

nieruchomość trzybudynkowa 194 256,01 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 363 727,75 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM za 2023 r wynosi 1 373 923,02 zł,  
został wykazany jako nadwyżka kosztów.

poz. bilansowa aktywa BIV.1 oraz w rachunku zysków i strat jako nadwyżka kosztów  
roku bieżącego.

Środki na wymianę wodomierzy zgromadzone w latach 2019 - 2022

wyniosły łącznie 438 469,98 zł

poz. bilansowa pasywa B.IV

Środki z zaliczek za 2023 r i koszty wymiany wodomierzy 555 672,59 zł  
wykazane łącznie jako wynik na GZM za 2023r

Środki na wymianę wodomierzy za okres 2019-2023 ( nadwyżka kosztów) 117 202,61zł

(łącznie z zaliczką za 2023 r. i kosztami wymiany) w podziale na nieruchomości:

nieruchomość jednobudynkowa 11 802,04 zł skumulowane środki

nieruchomość trzybudynkowa 46 165,71 zł koszty do pokrycia

nieruchomość siedmiobudynkowa 82 838,94 zł koszty do pokrycia

Szczegółowe informacje zawiera zał. nr 14

2. fundusz remontowy 749 759,88 zł

Kwota dotyczy kosztów prac remontowych finansowanych kredytami do rozliczenia w  
2023 r.

3. inne rozliczenia międzyokresowe 53 915,19 zł

4. podatek Vat podlegający odliczeniu w 2024 r. 21 819,14 zł

w tym:

podatek Vat od opłaty przekształceniowej 4 456,97 zł (konto 643)

podatek Vat od pozostałych zakupów 17 362,17 zł (konto 221/2)

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały przedstawione w załączniku nr 2

## PASYWA

<b>9. Kapitał (fundusz własny), bilans poz. A</b>	<b>22 862 262,23 zł</b>
<u>fundusz podstawowy, bilans poz. A.I</u>	19 660 152,26 zł
w tym :	
- fundusz udziałowy	309 356,10 zł
- fundusze wkładów	19 350 796,16 zł
w tym:	
fundusz wkładów mieszkaniowych	1 260 223,22 zł
fundusz wkładów budowlanych	18 090 572,94 zł
<u>fundusz zapasowy, bilans poz. A.II</u>	2 729 962,71 zł

Przy prezentacji funduszy własnych spółdzielni uwzględnia stanowisko wyrażone przez Komitet Standardów Rachunkowości ( uchwała 7/2015 z dnia 20.10.2015, komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015r. DU Ministra Finansów rok 2015, poz.81).

Zgodnie ze stanowiskiem fundusz podstawowy spółdzielni tworzą:

- fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
- fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości dodatkowym źródłem tworzenia tego funduszu jest równowartość kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł na sfinansowanie budowy lokali – w tym umorzenie części kredytu.
- fundusz wkładów budowlanych tworzony z wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni nabywających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Fundusz wkładów budowlanych zaprezentowano w powiązaniu z funduszem z aktualizacji, na którym ujęto kwoty wynikające z waloryzacji wkładów w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Wartość prezentowanych w pasywach bilansu ( poz.AI ) funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustalona na dzień 31.12.2023 r. równa jest wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych przedstawionych w aktywach bilansu ( poz. AII ).

Dokumenty podziałowe przekazane przez RSM Osiedle Młodych zawierają indywidualne dane dotyczące funduszy finansujących budowę lokali, natomiast brak jest indywidualnych danych dotyczących funduszu udziałowego.

Zmiany w kapitałach ( funduszach) zawierają załącznik nr 4 i nr 5

<u>zysk netto, bilans poz.A.VI</u>	472 147,26 zł
------------------------------------	---------------

<b>10. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, bilans poz. B</b>	<b>10 888 516,88 zł</b>
--	-------------------------

<b>zobowiązania długoterminowe, bilans poz. B.II</b>	<b>6 033 135,81 zł</b>
--	------------------------

dotyczą kredytów o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy, w tym:

<u>- kredyt termomodernizacyjny</u>	3 494 088,97 zł
-------------------------------------	-----------------

nieruchomość trzybudynkowa 914 326,32 zł  
nieruchomość siedmiobudynkowa 2 579 762,65 zł

- kredyt na wymianę instalacji CO 2 539 046,84 zł  
nieruchomość siedmiobudynkowa

**zobowiązania krótkoterminowe, bilans poz. B.III 4 138 688,36 zł**

w tym:

zobowiązania wobec pozostałych jednostek, bilans poz. B.III.3 3 862 244,54 zł

w tym

A. kredyty 719 747,88 zł

kwota dotyczy kredytów o okresie spłaty do 12 miesięcy, w tym:

- kredyt termomodernizacyjny 508 855,49 zł

nieruchomość trzybudynkowa 133 646,67 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 375 208,82 zł

- kredyt na wymianę instalacji CO 210 892,39 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa

Łączna kwota kredytów na 31.12.2023 r. wynosi 6 752 883,69 zł

w tym:

- kredyt termomodernizacyjny 4 002 944,46 zł

(nieruchomość trzybudynkowa 1 047 972,99 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa 2 954 971,47 zł). Obsługa kredytu zakończy się w kwietniu 2030 r. Zabezpieczenie kredytu stanowią wpływy na fundusz remontowy (klauzula potrącania wierzytelności z rachunku funduszu remontowego prowadzonego przez bank udzielający kredytu PKO BP) oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia remontowanych budynków.

- kredyt na wymianę instalacji co 2 749 939,46zł

nieruchomość siedmiobudynkowa

Obsługa kredytu zakończy się w październiku 2035 r. Zabezpieczenie kredytu stanowią wpływy na fundusz remontowy (klauzula potrącania wierzytelności z rachunku funduszu remontowego prowadzonego przez bank udzielający kredytu GETIN NOBLE BANK, obecnie VELO BANK , weksel in blanco oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia remontowanych budynków ( Grochowska 200 i 202, Kobielska 15).

Załącznik nr 16

D. z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 2 113 543,71 zł

w tym:

wobec pozostałych jednostek 1 064 290,14 zł

zobowiązania te mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco zgodnie z terminem zapłaty.

wobec osób uprawnionych 1 049 253,57 zł

kwota ta uwzględnia wynik z rozliczenia mediów za 2023 r (ciepło- co i cw., zimna woda, gaz)

Szczegółowe rozliczenie załącznik nr 13



G. zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych, w tym:	828 362,26 zł
podatek Vat	10 834,00 zł
podatek dochodowy od osób fizycznych	36 208,00 zł
zus	84 946,40 zł
opłata za przekształcenie gruntu	686 373,86 zł
Opłata za przekształcenie gruntu dotyczy lokali użytkowych w najmie, wnoszona jest w ratach przez okres 33 lub 99 lat ( bez bonifikaty).	

I. inne zobowiązania krótkoterminowe	200 590,69 zł
w tym:	
- kaucje	66 568,43 zł
- zaliczki na poczet wykupu lokali (lok. użytkowe, schowki)	69 859,80 zł
- pozostałe	55 943,67 zł
- PPK	8 218,79 zł
Zestawienie zobowiązań zwiera zał. nr 18	

**fundusze specjalne, bilans B.III.4** **276 443,82 zł**

w tym :

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

- stan na 01.01.2023 r.	7 163,72 zł
- zwiększenia (odpis za 2023r)	30 407,14 zł
- zmniejszenia	24 700,00 zł
- stan na 31.12.2023 r.	12 870,86 zł

Środki na rachunku ZFŚS na dzień 31.12.2023 r wynoszą 41 281,44 zł.

Fundusz remontowy

- stan na 01.01.2023 r.	(-) 874 059,96 zł
-------------------------	-------------------

- zwiększenia 2 843 268,02 zł

w tym:

* odpisy lokale mieszkalne	1 948 010,16 zł
* odpisy miejsca postojowe, garaże	15 308,19 zł
* odpisy lokale użytkowe własność	73 689,15 zł
* odpisy lokale użytkowe najem	35 757,00 zł
* z rozliczenia wyniku finansowego	200 000,00 zł
* pozostałe zwiększenia ( z przekształceń lokali)	570 503,52 zł

- zmniejszenia 3 970 823,39 zł

w tym:

- roboty instalacyjne cw/zw	13 850,03 zł
- roboty instalacyjne co	1 912 251,72 zł
- roboty dekarские	18 561,47 zł
- obsługa kredytu termomodernizacyjnego N3, N7 2023 r.	855 132,57 zł
- obsługa kredytu na wymianę instalacji CO ( N7) 2023 r.	273 866,94 zł
- roboty elektryczne/ domofony	77 210,80 zł

- gaz	2 592,00 zł
- pozostałe remonty	311 567,91 zł
- remonty wykonane własnymi siłami	69 281,98 zł
- monitoring	137 803,80 zł
- dźwigi	173 423,77 zł
- fotowoltaika	66 047,92 zł
- inne	15 334,20 zł
- rozliczenie kosztów przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo ( uchwała Zebrania Przedstawicieli 15/2007 z dnia 29.11.2007 r.)	43 898,28 zł
- stan na 31.12.2023 r.	(-) 2 001 615,33 zł
w tym:	
nieruchomość jednobudynkowa	121 300,82 zł
nieruchomość trzybudynkowa	(-) 22 957,88 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	(-) 2 242 230,31 zł
fundusz ogólny	142 272,14 zł
razem	(-) 2 001 615,33 zł
w tym:	
nadwyżka środków	263 572,96 zł poz. bilansowa pasywa B III 4
nadwyżka kosztów	(-) 2 265 188,29 zł poz. bilansowa aktywa AV 3

Załącznik nr 6

<b>11. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>716 692,71 zł</b>
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	691 462,58 zł
w tym:	
- skumulowane w 2019-2022 środki na poczet wymiany wodomierzy	438 469,98 zł
- środki na pokrycie niedoboru na GZM ( WF z lat ubiegłych )	252 992,60 zł
w tym:	
nieruchomość jednobudynkowa	1 956,38 zł
nieruchomość trzybudynkowa	53 536,41 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	197 499,81 zł
zał. nr 2	
- inne	25 230,13 zł

## II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK JEDNOSTKI NA GZM (gospodarce zasobami mieszkaniowymi) ORAZ NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ( opodatkowanej )

### Działalność operacyjna

**1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi 14 565 175,39 zł**

w tym:

- przychody netto ze sprzedaży produktów	14 480 186,48 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	69 281,98 zł
- saldo ma konta 490 ( 641 )	14 192,13 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 514,80 zł

### PRZYCHODY ZWOLNIONE

<b>- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>12 716 362,31 zł</b>
- przychody netto ze sprzedaży produktów	12 631 373,40 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	69 281,98 zł
- saldo Ma konta 490 (zmiana stanu produktu konto 641 )	14 192,13 zł
razem GZM	12 714 847,51 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 514,80 zł

### PRZYCHODY OPODATKOWANE

<b>- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 848 813,08 zł</b>
- przychody netto ze sprzedaży produktów	1 848 813,08 zł

### 2. Koszty

**15 305 501,65 zł**

- koszty wg rodzaju, w tym:

• amortyzacja	71 193,13 zł
• materiały i energia	5 733 264,63 zł
• usługi obce	2 795 222,20 zł
• podatki	1 228 152,10 zł
• wynagrodzenia	2 702 821,36 zł
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	556 444,53 zł
• pozostałe koszty ( odpis na f. remontowy, pozostałe)	2 216 888,90 zł
• wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 514,80 zł

### KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ

14 090 285,33 zł

w tym:

- GZM gospodarka zasobami mieszkaniowymi	14 088 770,53 zł
- sprzedaż towarów i materiałów na cele GZM	1 514,80 zł

### KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ

1 215 216,32 zł

**3. Wynik na działalności operacyjnej ( 1-2 )** **(-) 740 326,26zł**

Wynik stanowi:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem zasobów spółdzielni w kwocie **(-) 1 373 923,02 zł**  
( 12 714 847,51 zł – 14 088 770,53 zł)

wynik został zaksięgowany na międzyokresowe rozliczenia działalności statutowej Spółdzielni (zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w aktywach obrotowych bilansu (poz. BIV1) oraz w rachunku zysków i strat jako nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (poz. L)

- wynik na sprzedaży towarów i materiałów **0,00 zł**  
( 1 514,80 zł – 1 514,80 zł)

- wynik na działalności opodatkowanej **633 596,76 zł**  
(1 848 813,08 zł- 1 215 216,32 zł) - najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot

**4. zmiana stanu produktu** **14 192,13zł**

Obejmuje zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych pozostałych kosztów rozliczanych w czasie ( ubezpieczenia, prenumeraty, inne)

BO	39 723,06 zł
BZ	53 915,19 zł
ZMIANA	14 192,13 zł, zwiększenie

**Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

**5. pozostałe przychody operacyjne** **110 245,80zł**

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	67 641,89 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	42 603,91 zł

**6. pozostałe koszty operacyjne** **107 692,41 zł**

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	64 472,06 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	43 220,35 zł

**7. wynik** **2 553,39 zł**

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	3 169,83 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	(-) 616,44 zł

## Przychody i koszty finansowe

<b>8. przychody finansowe</b>	<b>36 996,32 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	27 749,87 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	9 246,45 zł
<b>9. koszty finansowe</b>	<b>1 435,21 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	1 398,17 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	37,04 zł
<b>10. wynik</b>	<b>35 561,11 zł</b>
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	26 351,70 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	9 209,41 zł
<b>Wynik na pozostałej działalności ( 7 + 10 )</b>	<b>38 114,50 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	29 521,53 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	8 592,97 zł
<b>WYNIK (BRUTTO) NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>	<b>(-) 702 211,76 zł</b>
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 1 344 401,49 zł
w tym:	
gospodarka zasobami mieszkaniowymi GZM	
- wynik na GZM, nadwyżka kosztów	(-) 1 373 923,02 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej związanej z GZM	3 169,83 zł
- wynik na działalności finansowej związanej z GZM	26 351,70 zł
Razem	(-) 1 344 401,49 zł
wynik na sprzedaży towarów i materiałów	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	642 189,73 zł
w tym:	
- wynik na działalności operacyjnej	633 596,76 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(-) 616,44 zł
- wynik na działalności finansowej	9 209,41 zł
<b>WYNIK BRUTTO WYKAZANY W RACHUNKU</b>	
<b>ZYSKÓW I STRAT (-) 1 344 401,49 zł + 642 189,73 złv</b>	<b>(-) 702 211,76 zł</b>

## WYNIK PODATKOWY I PODATEK DOCHODOWY

<b>11.Przychody księgowe</b>	<b>14 712 417,51 zł</b>
w tym:	
- przychody netto i zrównane z nimi	14 565 175,39 zł
- pozostałe przychody operacyjne	110 245,80 zł
- przychody finansowe	36 996,32 zł
<b>PRZYCHODY ZWOLNIONE</b>	<b>12 811 754,07 zł</b>
w tym:	
- przychody z GZM	12 810 239,27 zł
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 514,80 zł
<b>PRZYCHODY OPODATKOWANE</b>	<b>1 900 663,44 zł</b>
<b>12. przychody zaliczane do przychodów podatkowych</b>	<b>558 007,80 zł</b>
<b>PRZYCHODY ZWOLNIONE</b>	<b>(-) 431 836,32 zł</b>
w tym:	
* korekta o przychody z lokali użytkowych własnościowych	(-) 424 200,72 zł
* rozliczenie mediów za 2022r , ujęte w księgach 2023r	(-) 505 362,99 zł
* zapłacone odsetki i koszty, zasądzone w latach poprzednich	1 522,64 zł
* nadwyżka przychodów na mediach za 2023r, do rozliczenia w 2024r	484 601,23 zł
* ustanowienie odrębnej własności schowków	11 603,52 zł
<b>PRZYCHODY OPODATKOWANE</b>	<b>989 844,12 zł</b>
w tym:	
* korekta o przychody z lokali użytkowych własnościowych	424 200,72 zł
* rozliczenie mediów za 2022 r, ujęte w księgach 2023 r	(-) 16 866,36 zł
* zapłacone odsetki i koszty, zasądzone w latach poprzednich	270,30 zł
* nadwyżka przychodów na mediach za 2023 r, do rozliczenia w 2024 r	22 339,46 zł
* ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych	558 900,00 zł
<b>13.Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych</b>	<b>(-) 120 390,80 zł</b>
w tym :	
- zmiana stanu produktu	(-) 14 192,13 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 69 281,98 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 2 601,77 zł
- rozwiązane odpisy aktualizacyjne	(-) 34 314,92 zł
<b>PRZYCHODY ZWOLNIONE</b>	<b>(-) 110 867,56 zł</b>
- zmiana stanu produktu	(-) 14 192,13 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 69 281,98 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 1 398,17 zł
- rozwiązane odpisy aktualizacyjne	(-) 25 995,28 zł

PRZYCHODY OPODATKOWANE	(-) 9 523,24 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 1 203 60 zł
- rozwiązane odpisy aktualizacyjne	(-) 8 319,64 zł
<b>14.Przychód podatkowy</b>	<b>15 150 034,51 zł</b>
PRZYCHODY ZWOLNIONE	12 269 050,19 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	2 880 984,32 zł
<b>15. Koszty księgowe</b>	<b>15 414 629,27 zł</b>
w tym :	
- koszty działalności operacyjnej	15 305 501,65 zł
- pozostałe koszty operacyjne	107 692,41 zł
- koszty finansowe	1 435,21 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ	14 156 155,56 zł
w tym:	
koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM	14 154 640,76 zł
wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 514,80 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ	1 258 473,71 zł
<b>16. Korekta o pozycje dla celów podatkowych</b>	
- <b>zwiększenia</b>	<b>624 736,83 zł</b>
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	13 887,81 zł
w tym:	
- korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą	13 887,71 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	610 849,02 zł
w tym:	
- koszty lokale użytkowe własnościowe	476 187,55 zł
- koszt budowy lokalu użytkowego(sprzedaż)	134 661,47 zł
- <b>zmniejszenia</b>	<b>(-) 573 549,47 zł</b>
w tym :	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 69 281,98 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	(-) 14 192,13 zł
- zmniejszenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	(-) 476 187,55 zł
- korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą	(-) 13 887,81 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 559 661,66 zł
w tym:	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 69 281,98 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	(-) 14 192,13 zł
- zmniejszenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	(-) 476 187,55zł

DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	(-) 13 887,81 zł
w tym:	
- korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą	(-) 13 887,81 zł
<b>17. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>(-) 82 213,68 zł</b>
<b>Koszty te dotyczą zobowiązań publiczno-prawnych, kosztów ogólnych, odpisów aktualizujących.</b>	
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 57 424,43 zł
w tym:	
- odpisy aktualizujące	(-) 57 424,43 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	(-) 24 789,25 zł
w tym:	
- odpisy aktualizujące	(-) 14 902,21 zł
- odsetki	(-) 37,04 zł
- pozostałe	(-) 9 850,00 zł
<b>18. Koszty podatkowe (15-16-17)</b>	<b>15 383 602,95 zł</b>
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	13 552 957,28 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	1 830 645,67 zł
<b>19. Wynik podatkowy (14-18)</b>	<b>(-) 233 568,44 zł</b>
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 1 283 907,09 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	1 050 338,65 zł
<b>20. Odliczenia od dochodu</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>21. Dochód podatkowy ( po odliczeniach )</b>	<b>1 050 338,65 zł</b>
<b>22. Podstawa opodatkowania</b>	<b>1 050 339,00 zł</b>
<b>23. Podatek dochodowy za 2023 r. (1 050 339,00 * 19% )</b>	<b>199 546,00 zł</b>
<b>24. Wynik netto wykazany w rachunku zysków i strat za 2023 r.</b>	<b>472 147,26 zł</b>
w tym:	
- wynik brutto na działalności gospodarczej	(-) 702 211,76 zł
- nadwyżka kosztów GZM netto roku bieżącego	1 373 923,02
zł	
razem wynik brutto	671 711,26zł
- podatek dochodowy	199 564,00 zł
- wynik netto	472 147,26 zł

**Załącznik nr 7**



## **25. Propozycja Zarządu Spółdzielni dotycząca sposobu wykorzystania nadwyżki przychodów nad kosztami na działalności gospodarczej spółdzielni za 2023 r.**

Zysk netto za 2023 r. w kwocie 472 147,26 zł dotyczy działalności opodatkowanej ( najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot ) oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej. Zysk netto zostaje skorygowany o podatek dochodowy od sprzedaży lokali użytkowych w kwocie 61 981,00 zł ( podatek ten pomniejsza dochód ze sprzedaży lokali użytkowych, przeznaczany na fundusz remontowy). Mając na uwadze powyższe zysk wynosi 534 128,26 zł (472 147,26 zł + 61 981,00 zł).

**Kwota zysku z nieruchomości wynosi 239 761,60 zł**  
w tym:

- nieruchomość trzybudynkowa 3 498,70 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa 236 262,96 zł

Powyższe kwoty nie podlegają podziałowi.

**Kwota zysku z działalności gospodarczej spółdzielni wynosi 294 366,60 zł**

Kwota ta podlega podziałowi na nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów. Kryterium podziału stanowi powierzchnia lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach. Przed dokonaniem podziału z w/w kwoty wyłączono kwotę w wysokości 20 218,57 zł na pokrycie kosztów opłaty przekształceniowej (grunty) za lokale użytkowe stanowiące własność spółdzielni.

Kwota zysku netto przypadająca na nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów wynosi 274 148,03 zł

w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa 12 016,56 zł  
( budynek Kobielska 1 )
- nieruchomość trzybudynkowa 64 584,18 zł  
( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa 197 547,29 zł

### **Propozycja dotycząca wykorzystania zysku za 2023r**

- opłata przekształceniowa 20 218,57 zł
- nieruchomość jednobudynkowa 12 016,56 zł - na pokrycie kosztów GZM
- nieruchomość trzybudynkowa 68 082,88 zł ( 3 498,70 + 64 584,18 )  
na pokrycie kosztów GZM
- nieruchomość siedmiobudynkowa 433 810,25 zł ( 236 262,96 + 197 547,29 )  
na pokrycie kosztów GZM

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych) w kwocie (-) 1 373 923,02 zł, w tym nadwyżka kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-) 818 250,43 zł, nadwyżka kosztów związana z wymianą wodomierzy (-) 555 672,59 zł.

<b>Nadwyżka kosztów GZM za 2023 r wynosi:</b>	<b>(-) 818 250,43 zł</b>
w tym:	
- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	(-) 35 094,20 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	(-) 165 580,96zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	(-) 617 575,27 zł

**Saldo środków na pokrycie nadwyżki kosztów na GZM na 31.12.2023r 252 992,60 zł**  
( nierozliczone środki z lat ubiegłych)

w tym:	
- nieruchomość jednobudynkowa	1 956,38 zł
- nieruchomość trzybudynkowa	53 536,41 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	197 499,81 zł

### III. Stan zatrudnienia na dzień 31.12. 2023 r.

Pracownicy na stanowiskach	Liczba osób	Liczba etatów
Robotniczych	6	6
Nierobotniczych	11	10
Razem	17	17

Na dzień 31.12.2023 r. zatrudnienie wynosiło 17 osób, z czego 11 osób na stanowiskach pracowników umysłowych, 6 na stanowiskach pracowników fizycznych. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wynosiło 17 etatów, z czego 11 stanowiły etaty dla pracowników umysłowych, zaś 6 dla pracowników fizycznych.

### IV.

1. W sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy nie są ujęte żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które wymagałyby uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym.
3. Porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy jest zachowana.

### V.

W świetle posiadanych przez Zarząd informacji nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

Należy jednak zauważyć, że wysoka inflacja będąca wynikiem wojny, rosnących cen paliw, transportu, materiałów, usług, wynagrodzeń min.. oraz czasów postpandemicznych może spowodować zmniejszenie przychodów z działalności:

- gospodarczej spółdzielni,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Powyższe czynniki mogą się przełożyć na wzrost opłat, zadłużenia oraz rentowność jednostki.

#### **VI.**

Zarządowi WSM Grochów nie są znane żadne inne informacje niż wymienione powyżej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Spółdzielni.

#### **VII.** Wskaźnik istotności

Z uwagi na specyfikę spółdzielczości mieszkaniowej wskaźnik istotności przyjęto na poziomie 0,3% sumy bilansowej z roku poprzedniego.

Suma bilansowa na dzień 31.12.2022 r wynosi 33 305 377,45 zł

Wskaźnik istotności przyjęty w 2023 r. wynosi 105 916,13 zł.

#### **VIII.**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynosi 7 800,00 zł powiększone o obowiązujący podatek Vat.

Sporządził

Gł. Księgowy  
Barbara Piwowar

Zarząd WSM Grochów

Waldemar Piwowarski

Sławomir Kalinowski

Barbara Piwowar



**Wartości niematerialne i prawne**  
**Rzeczowe aktywa trwałe**

lp	Aktywa trwałe	Wartość początkowa						Umorzenie					Wartość netto	
		B.O.	Zakupy	Przeszacowanie	Inne	Rozchody Zmniejszenia	B.Z. 3+4+5+6-7	B.O.	Korekta	Dotyczące rozchodów zmniejszeń	2023 r roczne	B.Z. 9+10+12-11	B.O.	B.Z.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne WNiP	223 906,43	2 225,20	0,00	0,00	0,00	226 131,63	101 949,28	0,00	0,00	13 833,28	115 782,56	121 957,15	110 349,07
4	Zaliczki na poczet WNiP		0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>WNiP</b>	<b>223 906,43</b>	<b>2 225,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>226 131,63</b>	<b>101 949,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 833,28</b>	<b>115 782,56</b>	<b>121 957,15</b>	<b>110 349,07</b>
5	Grunty, w tym: własne wieczyste użytkowanie	800 215,06 736 849,06 63 366,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	28 577,67 28 577,67 0,00	771 637,39 708 271,39 63 366,00	63 366,00 0,00 63 366,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	63 366,00 0,00 63 366,00	736 849,06 736 849,06 0,00	708 271,39 708 271,39 0,00
6	Budynki, lokale i obiekty inż.. lądowej i wodnej	45 492 134,76	0,00	0,00	0,00	416 325,00	45 075 809,76	25 271 286,00	0,00	225 622,18	679 349,78	25 725 013,60	20 220 848,76	19 350 796,16
7	Urządzenia techniczne i maszyny	468 331,64	5 537,64	0,00	0,00	0,00	473 869,28	434 877,99	0,00	0,00	32 967,27	467 845,26	33 453,65	6 024,02
8	Środki transportu	1 035,44	1 784,72	0,00	0,00	0,00	2 820,16	1 035,44	0,00	0,00	1 784,72	2 820,16	0,00	0,00
9	Inne środki trwałe	362 470,58	38 830,00	0,00	0,00	0,00	401 300,58	272 900,12	0,00	0,00	30 894,52	303 794,64	89 570,46	97 505,94
	<b>Środki trwałe</b>	<b>47 124 187,48</b>	<b>46 152,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>444 902,67</b>	<b>46 725 437,17</b>	<b>26 043 465,55</b>	<b>0,00</b>	<b>225 622,18</b>	<b>744 996,29</b>	<b>26 562 839,66</b>	<b>21 080 721,93</b>	<b>20 162 597,51</b>
10	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Zaliczki na środki TRWAŁE w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>47 124 187,48</b>	<b>46 152,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>444 902,67</b>	<b>46 725 437,17</b>	<b>26 043 465,55</b>	<b>0,00</b>	<b>225 622,18</b>	<b>744 996,29</b>	<b>26 562 839,66</b>	<b>21 080 721,93</b>	<b>20 162 597,51</b>



RMK

## Rozliczenia międzyokresowe kosztów 2023r

## Pozostałe

wyszczególnienie	konto 641	
BO	39 723,06	BO WN
zwiększenia	233 202,27	
zmniejszenia	219 010,14	
BZ	53 915,19	BZ WN poz. bilansowa aktywa BIV

## Podatek Vat od opłaty za przekształcenie gruntów

wyszczególnienie	konto 643	
BO	138 887,24	BO WN
zwiększenia	0,00	
zmniejszenia	10 390,04	
BZ	128 497,20	BZ WN poz. bilansowa aktywa BIV
w tym:		
długoterminowe	124 040,23	poz. bilansowa aktywa AV
krótkoterminowe	4 456,97	BZ WN poz. bilansowa aktywa BIV

## Remontowe

wyszczególnienie	konto 645	
BO	4 406 150,52	BO WN
zwiększenia	0,00	koszty termmodernizacji finansowana kredytem PKO BP
zmniejszenia	448 475,89	nieruchomość trzbudynkowa i siedmiobudynkowa
BZ	3 957 674,63	BZ WN
w tym:		
długoterminowe	3 448 819,14	poz. bilansowa aktywa AV
krótkoterminowe	508 855,49	poz. bilansowa aktywa BIV

wyszczególnienie	konto 646	
BO	2 918 975,84	
zwiększenia	0,00	
zmniejszenia	207 750,71	koszty wymiany instalacji CO finansowane kredytem
BZ	2 711 225,13	BZ WN nieruchomość siedmiobudynkowa
w tym:		
długoterminowe	2 500 332,74	poz. bilansowa aktywa AV
krótkoterminowe	210 892,39	poz. bilansowa aktywa BIV

wyszczególnienie	konto 648	
BO	75 030,00	
zwiększenia	0,00	
zmniejszenia	45 018,00	
BZ	30 012,00	BZ WN
w tym:		
długoterminowe	0,00	poz. bilansowa aktywa AV
krótkoterminowe	30 012,00	poz. bilansowa aktywa BIV

### Długoterminowe

3 448 819,14 poz. bilansowa aktywa AV

2 500 332,74 poz. bilansowa aktywa AV

0,00 poz. bilansowa aktywa AV

5 949 151,88 razem

koszty prac remontowych przekraczające środki funduszu remontowego nieruchomości trzy i siedmiobudynkowej, do rozliczenia w okresie 5 lat

124 040,23 koszty Vat do rozliczenie w długim okresie

**8 338 380,40 Długoterminowe RMK                      poz. bilansowa aktywa AV**

### Krótkoterminowe

508 855,49

210 892,39

30 012,00

**749 759,88 poz. bilansowa aktywa BIV**

**53 915,19 poz. bilansowa aktywa BIV**



## GZM - gospodarka zasobami mieszkaniowym

wyszczególnienie	konto 647		
BZ	WN	MA	
nadwyżka przychodów GZM N1		1 956,38	
nadwyżka przychodów GZM N3		53 536,41	
nadwyżka przychodów GZM N7		197 499,81	
środki na wymianę wodomierzy N1		9 490,87	KUMULACJA 2019-2022
środki na wymianę wodomierzy N3		148 090,30	KUMULACJA 2019-2022
środki na wymianę wodomierzy N7		280 888,81	KUMULACJA 2019-2022
razem	0,00	691 462,58	bilans pasywa poz. BIV.2

## Rozliczenie kosztów GZM za 2022r

nieruchomość	N1	N3	N7	RAZEM	
BO	888,51	29 190,54	303 303,44	333 382,49	NADWYŻKA przychodów
ZWIĘKSZENIA	9 680,58	55 476,69	181 144,90	246 302,17	ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO ZA 2022R
ZMNIEJSZENIA	8 612,71	31 130,82	286 948,53	326 692,06	WYNIK NA GZM
BZ	1 956,38	53 536,41	197 499,81	252 992,60	NADWYŻKA PRZYCHODÓW - saldo ma , stan rozrachunków po rozliczeniu GZM za 2022r

## Skumulowane środki na wymianę wodomierzy 2023

nieruchomość	N1	N3	N7	RAZEM	
Środki na wymianę wodomierzy 2019-2021r	7 042,87	110 960,82	210 774,80	328 778,49	
Środki na wymianę wodomierzy 2022r	2 448,00	37 129,48	70 114,01	109 691,49	
razem	9 490,87	148 090,30	280 888,81	438 469,98	

Środki na wymianę wodomierzy				438 469,98	KUMULACJA 2019-2022
GZM nadwyżka przychodów				252 992,60	
RAZEM				691 462,58	KONTO 647 SALDO MA, poz. bilansowa PASywa BIV2

**WYNIK NA GZM ZA 2023 R NADWYŻKA KOSZTÓW**

nieruchomość	N1	N3	N7	RAZEM	
Nadwyżka kosztów GZM za 2023r	35 094,20	165 580,96	617 575,27	818 250,43	do pokrycia - środki z WF za lata poprzednie i za 2023r
Środki na wymianę wodomierzy 2023r	2 311,17			2 311,17	
Koszty wymiany wodomierzy		194 256,01	363 727,75	557 983,76	do pokrycia skumulowanymi środkami w latach 2019-2022
<b>razem</b>	<b>32 783,03</b>	<b>359 836,97</b>	<b>981 303,02</b>	<b>1 373 923,02</b>	<b>wykazano w bilansie aktywa poz. BIV.1, w RZiS poz. L</b>

**GZM - gospodarka zasobami mieszkaniowym**

wyszczególnienie	konto 647		
BZ	WN	MA	
nadwyżka kosztów GZM N1	35 094,20		
nadwyżka kosztów GZM N3	165 580,96		
nadwyżka kosztów GZM N7	617 575,27		
środki na wymianę wodomierzy N1		2 311,17	
koszty wymiany wodomierzy N3	194 256,01		
koszty wymiany wodomierzy N7	363 727,75		
<b>razem</b>	<b>1 376 234,19</b>	<b>2 311,17</b>	
<b>per saldo</b>	<b>1 373 923,02</b>		

KONTO 647 SALDO WN, POZ.BILANSOW AKTYWA, POZ.BIV.1

**Stan środków po wymianie wodomierzy**

nieruchomość	N1	N3	N7	RAZEM	
Środki na wymianę wodomierzy 2019-2022r	9 490,87	148 090,30	280 888,81	438 469,98	
Środki na wymianę wodomierzy 2023r	2 311,17			2 311,17	
Koszty wymiany wodomierzy 2023r		194 256,01	363 727,75	557 983,76	
<b>razem</b>	<b>11 802,04</b>	<b>-46 165,71</b>	<b>-82 838,94</b>	<b>-117 202,61</b>	

**ROZRACHUNKI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI  
MIESZKALNYCH , UŻYTKOWYCH, POŻYTKÓW**

**STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA DZIEŃ 31.12.2023 R.**

Okres zadłużenia w miesiącach	Lokale mieszkalne wartość w zł	Lokale użytkowe pozostałe pożytki wartość w zł	Razem zadłużenie wartość w zł
<b>zadłużenie bieżące</b>			
do 1 miesiąca	113 904,03	29 613,52	143 517,55
1-2 miesiące	58 514,54	2 316,24	60 830,78
2-3 miesiące	38 533,93	982,46	39 516,39
3-6 miesięcy	38 133,27	13 264,88	51 398,15
powyżej 6 miesięcy	166 989,62	1 184,21	168 173,83
razem	416 075,39	47 361,31	463 436,70
<b>kwoty zasądzone</b>	118 141,98	0,00	118 141,98
<b>kwoty zasądzone, byli właściciele</b>	34 329,82	37 092,57	71 422,39
<b>rozliczenie mediów</b>	161 953,34		161 953,34
<b>Razem</b>	<b>730 500,53</b>	<b>84 453,88</b>	<b>814 954,41</b>
<b>odpisy aktualizujące</b>	262 860,40	37 092,57	299 952,97
<b>Ogółem pozycja bilansowa</b>	<b>467 640,13 aktywa obrotowe BII3A</b>	<b>47 361,31 aktywa obrotowe BII3A</b>	<b>515 001,44</b>
przychody 2023 r	12 207 172,68	2 296 353,26	14 503 525,94
<b>wskaźnik zadłużenia 2023r %</b>	<b>5,98</b>	<b>3,68</b>	<b>5,62</b>

**Zmiany w funduszach w 2023r.**  
**Fundusz podstawowy**

**Załącznik nr 4**

Lp.	Wyszczególnienie	Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych			Fundusz wkładów budowlanych			Razem
			zasobów mieszkaniow. ( umorzony kredyt)	wkładów mieszkaniow.	razem 802 804	wkładów budowlanych	z aktualizacji wyceny	razem 805 807	fundusze wkładów 802 804 805 807
		801	802	804		805	807		
<b>1</b>	<b>B.O.</b>	<b>309 356,10</b>	<b>1 272 485,04</b>	<b>103 273,79</b>	<b>1 375 758,83</b>	<b>22 249 519,49</b>	<b>-3 404 429,56</b>	<b>18 845 089,93</b>	<b>20 220 848,76</b>
2	Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	wpłaty udziałów								0,00
	wpłaty wpisowego								0,00
	należne wkłady								0,00
	korekta statusu lokali								0,00
	waloryzacja wkładów								0,00
	przekształcenia lokali zgodnie z umową								0,00
	środki ze sprzedaży lok. z odzysku								0,00
	wpłaty na cele statutowe								0,00
	zwrot bonifikat								0,00
	wpłata wkładu mieszkaniowego								0,00
	ustanowienie odrębnej własności								0,00
	inne								0,00
3	Zmniejszenia w tym :	0,00	88 947,21	26 588,40	115 535,61	754 516,99	0,00	754 516,99	870 052,60
	ustanowienie odrębnej własności		68 381,62		68 381,62	122 321,20		122 321,20	190 702,82
	waloryzacja wkładów do cen rynkowych								0,00
	wypłaty udziałów								0,00
	zwrot wkładów								0,00
	umorzenie I-XII		20 565,59	26 588,40	47 153,99	632 195,79		632 195,79	679 349,78
	ustanowienie odrębnej własności -doszacowania								0,00
	korekta statusu lokali								0,00
	przeniesienie na fundusz zasobowy(sprzedaż lok.)								0,00
	wyniesienie zwaloryzowanego wkładu								0,00
	środki z przekształcenia lokali na fund. remont.								0,00
	kwota umorzonego kredytu - zwrot do banku								0,00
	inne								0,00
<b>4</b>	<b>B.Z.</b>	<b>309 356,10</b>	<b>1 183 537,83</b>	<b>76 685,39</b>	<b>1 260 223,22</b>	<b>21 495 002,50</b>	<b>-3 404 429,56</b>	<b>18 090 572,94</b>	<b>19 350 796,16</b>

## Zmiany w funduszach w 2023 r. I-XII

## Fundusz zapasowy

Lp.	Wyszczególnienie	Fundusz zasobowy
		803
<b>1</b>	<b>B.O.</b>	<b>2 766 827,04</b>
2	Zwiększenia w tym:	0,00
	wpłaty wpisowego	
	nadwyżka bilansowa	
	inne-grunty w wieczystym użytkowaniu	
	inne- grunty własne	
3	Zmniejszenia w tym :	36 864,33
	ustanowienie odrębnej własności	28 577,67
	umorzenie roczne	8 286,66
	inne	
	straty	
<b>4</b>	<b>B.Z.</b>	<b>2 729 962,71</b>

I-XII.2023

Fundusz remontowy 2023 r.

nieruchomość  
jednobudynkowanieruchomość  
trzybudynkowanieruchomość  
siedmiobudynkowa

Załącznik nr 6

WYSZCZEGÓLNIENIE	N1	N3	N7	Razem N1,N3,N7	FUNDUSZ SPÓŁDZIELNI	OGÓŁEM
B.O.	184 377,87	-132 894,56	-1 212 646,09	-1 161 162,78	287 102,82	-874 059,96
WPŁYWY	137 096,21	610 027,85	2 225 640,44	2 972 764,50	-129 496,48	2 843 268,02
w tym:						
lokale mieszkalne	84 110,40	450 723,66	1 413 176,10	1 948 010,16		1 948 010,16
miejsca postojowe/garaże	9 812,40	5 495,79	0,00	15 308,19		15 308,19
lokale użytkowe WŁ	7 029,60		66 659,55	73 689,15		73 689,15
LOK UŻYTK NAJEM	1 082,64		34 674,36	35 757,00		35 757,00
z przekształceń lokali					570 503,52	570 503,52
rozliczenie wpływów z przekształceń	35 061,17	153 808,40	511 130,43	700 000,00	-700 000,00	0,00
z roliczenia WF	0,00	0,00	200 000,00	200 000,00		200 000,00
<b>BO+WPŁYWY</b>	<b>321 474,08</b>	<b>477 133,29</b>	<b>1 012 994,35</b>	<b>1 811 601,72</b>	<b>157 606,34</b>	<b>1 969 208,06</b>
<b>KOSZTY</b>	<b>200 173,26</b>	<b>500 091,27</b>	<b>3 255 224,66</b>	<b>3 955 489,19</b>	<b>15 334,20</b>	<b>3 970 823,39</b>
w tym:						
rekompensaty		259,80	43 638,48	43 898,28	0,00	43 898,28
inne					15 334,20	15 334,20
roboty instalacyjne zw/cw			13 850,03	13 850,03		13 850,03
roboty instalacyjne co	23 544,86	20 891,52	1 867 815,34	1 912 251,72		1 912 251,72
roboty dekarские	16 316,99	2 244,48		18 561,47		18 561,47
roboty malarskie				0,00		0,00
spłata kredytu termo (raty+odsetki 2023 r)		224 190,25	630 942,32	855 132,57		855 132,57
spłata kredytu instal co (raty + odsetki 2023r)			273 866,94	273 866,94		273 866,94
anteny okablowanie						0,00
roboty elektryczne/domofony	8 000,00	17 692,80	51 518,00	77 210,80		77 210,80
monitoring		97 723,80	40 080,00			137 803,80
pozostałe remonty	145 319,94	50 696,82	115 551,15	311 567,91		311 567,91
roboty instalacyjne gaz	2 592,00					0,00
remonty dźwigów		5 125,60	168 298,17	173 423,77		173 423,77
fotowoltaika		66 047,92		66 047,92		66 047,92
<b>remonty własne</b>	<b>4 399,47</b>	<b>15 218,28</b>	<b>49 664,23</b>	<b>69 281,98</b>		<b>69 281,98</b>
<b>razem remonty</b>	<b>200 173,26</b>	<b>499 831,47</b>	<b>3 211 586,18</b>	<b>3 771 195,11</b>	<b>15 334,20</b>	<b>3 786 529,31</b>
BZ.XII.2023	121 300,82	-22 957,98	-2 242 230,31	-2 143 887,47	142 272,14	-2 001 615,33
<b>własne III</b>	<b>4 399,47</b>	<b>15 218,28</b>	<b>49 664,23</b>	<b>69 281,98</b>	N1	121 300,82
OBCE	195 773,79	166 851,65	1 733 670,76	2 096 296,20	OGÓLNY	142 272,14
KREDYT		169 026,44	681 996,38	851 022,82	razem	263 572,96
RAZEM	200 173,26	351 096,37	2 465 331,37	3 016 601,00	N3	-22 957,98
rekompensata za przekształcenie		259,80	43 638,48	43 898,28	N7	-2 242 230,31
	<b>200 173,26</b>	<b>351 356,17</b>	<b>2 508 969,85</b>	<b>3 060 499,28</b>	razem	-2 265 188,29
					suma	<b>-2 001 615,33</b>

## Przychody, koszty, wynik 2023 r.

Załącznik nr 7

<b>PRZYCHODY KSIĘGOWE</b>	<b>GZM</b>	<b>PODATKOWE</b>	<b>RAZEM</b>
przychody netto ze sprzedaży produktów	12 631 373,40	1 848 813,08	14 480 186,48
zmiana stanu produktów	14 192,13	0,00	14 192,13
koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	69 281,98	0,00	69 281,98
przychody netto za sprzedaży twarów i materiałów	1 514,80	0,00	1 514,80
pozostałe przychody operacyjne (inne)	67 641,89	42 603,91	110 245,80
Przychody finansowe (odsetki)	27 749,87	9 246,45	36 996,32
<b>Razem przychody księgow (bilansowe)</b>	<b>12 811 754,07</b>	<b>1 900 663,44</b>	<b>14 712 417,51</b>
<b>PRZYCHODY PODATKOWE</b>			
przychody lokale użytkowe własność	-424 200,72	424 200,72	0,00
ustanowienie odrębnej własności dla lokali użyt. w najmie	11 603,52	558 900,00	570 503,52
zapłacone w 2023 r. zasądzone odsetki i koszty z lat ubiegłych	1 522,64	270,30	1 792,94
rozliczenie mediów za 2022r ujętów księgach 2023r	-505 362,99	-16 866,36	-522 229,35
nadwyżka przychodów na mediach 2023 r	484 601,23	23 339,46	507 940,69
Razem	-431 836,32	989 844,12	558 007,80
<b>PRZYCHODY NIE ZALICZANE DO PRZYCHODÓW PODATKOWYCH</b>			
zmiana stanu prduktów	-14 192,13	0,00	-14 192,13
koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-69 281,98	0,00	-69 281,98
odszkodowanie za ŚT	0,00	0,00	0,00
zarachowane, niezapłacone odsetki	-1 398,17	-1 203,60	-2 601,77
pozostałe (rozwiązanie odpisu aktualizującego)	-25 995,28	-8 319,64	-34 314,92
Razem	-110 867,56	-9 523,24	-120 390,80
<b>Razem przychody podatkowe</b>	<b>12 269 050,19</b>	<b>2 880 984,32</b>	<b>15 150 034,51</b>
w tym:			
2023 r	12 276 685,78	2 315 070,92	14 591 756,70
ustanowienie odrębnej własności dla lokali uw najmie	11 603,52	558 900,00	570 503,52
zapłacone w 2023 r zasądzone odsetki i koszty z lat ubiegłch	1 522,64	270,30	1 792,94
rozliczenie mediów	-20 761,76	6 743,10	-14 018,66
<b>KOSZTY KSIĘGOWE</b>	<b>GZM</b>	<b>PODATKOWE</b>	<b>RAZEM</b>
Koszty wg rodzaju	14 090 285,33	1 215 216,32	15 305 501,65
Pozostałe koszty operacyjne	64 472,06	43 220,35	107 692,41
Koszty finansowe	1 398,17	37,04	1 435,21
<b>Razem koszty księgow (bilansowe)</b>	<b>14 156 155,56</b>	<b>1 258 473,71</b>	<b>15 414 629,27</b>
<b>KOSZTY PODATKOWE</b>			
<b>ZWIĘKSZENIA O POZYCJE DLA CELÓW PODATKOWYCH</b>			
zasądzone zdłużenie nieściągalne	0,00	0,00	0,00
koszt budowy lok. użytkowe własność		134 661,47	134 661,47
korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą dla celów cit -8	13 887,81	0,00	13 887,81
koszty lokale uzytkowe własność	0,00	476 187,55	476 187,55
Razem	13 887,81	610 849,02	624 736,83
<b>ZMNIĘSZENIE O POZYCJE DLA CELÓW PODATKOWYCH</b>			
korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą dla celów cit -8	0,00	-13 887,81	-13 887,81
koszty lokale uzytkowe własność	-476 187,55	0,00	-476 187,55
koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-69 281,98	0,00	-69 281,98
zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (konto 641)	-14 192,13	0,00	-14 192,13
Razem	-559 661,66	-13 887,81	-573 549,47
<b>KOSZTY NIE STANOWIĄCE KOSZTÓW UZYSKANIA PRZYCHODÓW</b>			
odsetki	0,00	-37,04	-37,04
odpis aktualizujący	-57 424,43	-14 902,21	-72 326,64
pozostałe	0,00	-9 850,00	-9 850,00
Razem	-57 424,43	-24 789,25	-82 213,68
<b>Razem koszty podatkowe</b>	<b>13 552 957,28</b>	<b>1 830 645,67</b>	<b>15 383 602,95</b>
<b>WYNIK KSIĘGOWY (BILANSOWY)</b>	<b>-1 344 401,49</b>	<b>642 189,73</b>	<b>-702 211,76</b>
w tym:			
nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego GZM eksploatacja	-702 211,76		-1 373 923,02
przychody opercyjne i finansowe dotyczące GZM	29 521,53		
<b>Razem wynik bilansowy</b>	<b>-672 690,23</b>		<b>671 711,26</b>
<b>podatek</b>			<b>199 564,00</b>
<b>ZYSK NETTO BILANSOWY</b>			<b>472 147,26</b>
<b>WYNIK PODATKOWY</b>	<b>-1 283 907,09</b>	<b>1 050 338,65</b>	<b>-233 568,44</b>
<b>PODATEK DOCHODOWY 19%</b>	zwolniony	199 564,00	
<b>ZYSK NETTO PODATKOWY</b>		<b>850 774,65</b>	

<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - spółdzielnia ogółem</b>				
lp	wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik
<b>EKSPLOATACJA</b>				
1	podatek od nieruchomości	36 631,76	41 525,80	4 894,04
2	wywóz odpadów	1 107 975,00	1 107 975,00	0,00
3	energia elektryczna	591 883,27	601 886,82	10 003,55
4	sygnał antenowy UPC	27 629,57	27 605,62	-23,95
5	konserwacja dźwigów	105 447,07	176 080,80	70 633,73
6	konserwacja bieżąca	687 659,17	658 059,09	-29 600,08
7	ochrona ( monitoring, szlabany)	476 522,22	451 925,16	-24 597,06
8	fundusz remontowy	1 963 318,35	1 962 619,47	-698,88
9	wymiana wodomierzy, odczyty	697 014,59	141 342,00	-555 672,59
10	sprzątanie budynku i otoczenia	880 131,29	811 294,95	-68 836,34
11	ubezpieczenie	97 107,02	112 033,29	14 926,27
12	eksploatacja podstawowa	2 203 577,97	1 460 793,09	-742 784,88
w tym:				
	pozostałe koszty	39 484,54		
	koszty ogólne	2 164 093,43		
	razem (poz. 1 - 12)	8 874 897,28	7 553 141,09	-1 321 756,19
<b>MEDIA</b>				
13	zimna woda i ścieki	876 823,94	876 823,94	0,00
14	ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania	2 339 943,89	2 339 943,89	0,00
15	ciepło na potrzeby podgrzania wody	1 280 194,66	1 280 194,66	0,00
16	gaz	157 069,10	157 069,10	0,00
	razem media ( poz. 13 - 16)	4 654 031,59	4 654 031,59	0,00
	<b>GZM OGÓŁEM</b>	<b>13 528 928,87</b>	<b>12 207 172,68</b>	<b>-1 321 756,19</b>
w tym:				
	N1 nieruchomość jednobudynkowa	563 341,16	539 664,88	-23 676,28
	N3 nieruchomość trzybudynkowa	3 156 409,14	2 796 572,17	-359 836,97
	N7 nieruchomość siedmiobudynkowa	9 809 358,57	8 870 935,63	-938 422,94
	<b>GZM</b>	<b>13 529 108,87</b>	<b>12 207 172,68</b>	<b>-1 321 936,19</b>
	<b>LU wł GZM</b>	<b>476 187,55</b>	<b>424 200,72</b>	<b>-51 986,83</b>
	<b>Razem LM +LU wł GZM</b>	<b>14 005 296,42</b>	<b>12 631 373,40</b>	<b>-1 373 923,02</b>
<b>Działalność gospodarcza (pożytki)</b>				
17	dotycząca nieruchomości siedmiobudynkowej N7 ( reklama, m.postojowe pod budynkami, dzierżawa dachów )	305 033,50	596 715,48	291 681,98
18	dotycząca nieruchomości trzybudynkowej N3 ( rowerownia, dzierżawa gruntu)	6 531,30	10 340,00	3 808,70
19	dotycząca spółdzielni ( najem lokli użytkowych, najem schowków, obsługa wspólnot, K-O )	903 651,52	1 241 757,60	338 106,08
	<b>Działalność gospodarcza</b>	<b>1 215 216,32</b>	<b>1 848 813,08</b>	<b>633 596,76</b>
	<b>Działalność podstawowa GZM i gospodarcza razem</b>	<b>15 220 512,74</b>	<b>14 480 186,48</b>	<b>-740 326,26</b>
20	<b>Pozostała działalność operacyjna</b>	<b>107 692,41</b>	<b>110 245,80</b>	<b>2 553,39</b>
21	<b>Działalność finansowa</b>	<b>1 435,21</b>	<b>36 996,32</b>	<b>35 561,11</b>
	<b>Działalność gospodarcza i pozostała razem</b>	<b>15 329 640,36</b>	<b>14 627 428,60</b>	<b>-702 211,76</b>
22	Wynik finansowy brutto			671 711,26
23	Podatek dochodowy			199 564,00
24	Wynik finansowy netto			472 147,26
25	Podatek dochodowy - sprzedaż lok. użytkowe			61 981,00
26	Podatek dochodowy wniosek na GZM LU wł			0,00
27	Kwoty zysku			<b>534 128,26</b>
	- zysk z nieruchomości N7 nie podlegający podziałowi			236 262,96
	- zysk z nieruchomości N3 nie podlegający podziałowi			3 498,70
	- zysk do podziału			294 366,60
w tym:				
	opłata przekształceniowa			20 218,57
	N1 nieruchomość jednobudynkowa			12 016,56
	N3 nieruchomość trzybudynkowa			64 584,18
	N7 nieruchomość siedmiobudynkowa			197 547,29



## PRZYCHODY, KOSZTY, ROZLICZENIE WYNIKU ZA 2023 R.

<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - nieruchomość jednobudynkowa, budynek Kobielska 1</b>				
lp	wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik
<b>Lokale mieszkalne</b>				
<b>EKSPLOATACJA</b>				
1	podatek od nieruchomości	3 325,99	3 516,24	190,25
2	wywóz odpadów	34 680,00	34 680,00	0,00
3	energia elektryczna	14 004,23	17 821,48	3 817,25
4	antena UPC	0,00	0,00	0,00
5	konserwacja dźwigów	3 663,12	3 944,16	281,04
6	konserwacja bieżąca	29 634,50	35 581,38	5 946,88
7	ochrona	14 130,46	13 398,00	-732,46
8	fundusz remontowy	93 922,80	93 922,80	0,00
9	wymiana wodomierzy, odczyty	136,83	2 448,00	2 311,17
10	sprzątanie budynku i otoczenia	52 293,97	44 252,79	-8 041,18
11	ubezpieczenie	6 337,18	6 321,36	-15,82
12	eksploatacja podstawowa	108 549,03	81 115,62	-27 433,41
w tym:				
	pozostałe koszty	2 711,65		
	koszty ogólne	105 837,38		
	razem (poz. 1 - 12)	360 678,11	337 001,83	-23 676,28
<b>MEDIA</b>				
13	zimna woda i ścieki	35 008,84	35 008,84	0,00
14	ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania	118 858,89	118 858,89	0,00
15	ciepło na potrzeby podgrzania wody	48 795,32	48 795,42	0,10
	razem (poz. 13 - 15)	202 663,05	202 663,15	0,10
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>563 341,16</b>	<b>539 664,98</b>	<b>-23 676,18</b>
			niedobór na GZM lok mieszkk.	<b>-25 987,45</b>
			środki na wymianę wodomierzy	2 311,17
			WF 2023r	12 016,56
			w tym:	
			na pokrycie GZM 2023	12 016,56
			środki z lat ubiegłych	1 956,38
			<b>razem środki</b>	<b>13 972,94</b>
			niedobór lok mieszkalne	-25 987,45
			niedobór lokale użytkowe	-9 106,75
			pozostaje do pokrycia na 2024r	-21 121,26

<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - nieruchomość jednobudynkowa N1, budynek Kobielska 1</b>				
lp	wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik
<b>Lokale użytkowe własność</b>				
1	<b>EKSPLOATACJA</b>	39 758,73	30 651,98	-9 106,75
2	<b>MEDIA</b>	29 855,67	29 855,67	0,00
3	<b>RAZEM</b>	<b>69 614,40</b>	<b>60 507,65</b>	<b>-9 106,75</b>

## PRZYCHODY, KOSZTY, ROZLICZENIE WYNIKU ZA 2023 R.

<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - nieruchomość trzybudynkowa - Garwolińska 7, 9, Grochowska 186</b>				
lp	wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik
	<b>EKSPLOATACJA</b>			
1	podatek od nieruchomości	11 443,88	12 868,92	1 425,04
2	wywóz odpadów	317 220,00	317 220,00	0,00
3	energia elektryczna	55 791,54	61 977,84	6 186,30
4	antena UPC	8 148,90	8 163,40	14,50
5	konserwacja dźwigów	22 054,39	38 786,76	16 732,37
6	konserwacja bieżąca	169 363,28	150 524,01	-18 839,27
7	ochrona	81 669,24	103 295,16	21 625,92
8	fundusz remontowy	456 219,45	456 219,45	0,00
9	wymiana wodomierzy, odczyty	241 458,01	47 202,00	-194 256,01
10	sprzątanie budynku i otoczenia	230 903,03	204 440,16	-26 462,87
11	ubezpieczenie	25 166,60	29 698,92	4 532,32
12	eksploatacja podstawowa	511 239,63	340 444,36	-170 795,27
	w tym:			
	pozostałe koszty	8 929,53		
	koszty ogólne	502 310,10		
	razem (poz. 1 - 12)	2 130 677,95	1 770 840,98	-359 836,97
	<b>MEDIA</b>			
13	zimna woda i ścieki	218 285,31	218 285,31	0,00
14	ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania	502 281,27	502 281,27	0,00
15	ciepło na potrzeby podgrzania wody	305 164,61	305 164,61	0,00
	razem media (poz.13-15)	1 025 731,19	1 025 731,19	0,00
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>3 156 409,14</b>	<b>2 796 572,17</b>	<b>-359 836,97</b>
			niedobór na GZM	-165 580,96
			koszty wymiany wodomierzy	-194 256,01
			WF 2023r	68 082,88
			w tym:	
			na pokrycie GZM 2023	68 082,88
			środki z lat ubiegłych	53 536,41
			<b>razem środki</b>	<b>121 619,29</b>
			niedobór lok mieszkalne	
			niedobór lokale użytkowe	
			pozostaje do pokrycia w 2024r	-43 961,67

## PRZYCHODY, KOSZTY, ROZLICZENIE WYNIKU ZA 2023 R.

<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - nieruchomość siedmiobudynkowa, budynki Kobielska 11,13,15,17,19 oraz Grochowska 200 i 202</b>				
lp	wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik
	<b>EKSPLLOATACJA</b>			
1	podatek od nieruchomości	21 861,89	25 140,64	3 278,75
2	wywóz odpadów	756 075,00	756 075,00	0,00
3	energia elektryczna	522 087,50	522 087,50	0,00
4	antena UPC	19 480,67	19 442,22	-38,45
5	konserwacja dźwigów	79 729,56	133 349,88	53 620,32
6	konserwacja bieżąca	488 661,39	471 953,70	-16 707,69
7	ochrona	380 902,52	335 232,00	-45 670,52
8	fundusz remontowy	1 413 176,10	1 412 477,22	-698,88
9	wymiana wodomierzy, odczyty	455 419,75	91 692,00	-363 727,75
10	sprzątanie budynku i otoczenia	596 934,29	562 602,00	-34 332,29
11	ubezpieczenie	65 603,24	76 013,01	10 409,77
12	eksploatacja podstawowa	1 583 789,31	1 039 233,11	-544 556,20
	w tym:			
	pozostałe koszty	27 843,36		
	koszty ogólne	1 555 945,95		
	razem (poz. 1 - 12)	6 383 721,22	5 445 298,28	-938 422,94
	<b>MEDIA</b>			
13	zimna woda i ścieki	623 529,79	623 529,79	0,00
14	ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania	1 718 803,73	1 718 803,73	0,00
15	ciepło na potrzeby podgrzania wody	926 234,73	926 234,73	0,00
16	gaz	157 069,10	157 069,10	0,00
	razem media (poz.13-16)	3 425 637,35	3 425 637,35	0,00
	<b>OGÓŁEM</b>	9 809 358,57	8 870 935,63	-938 422,94
			niedobór na GZM	-574 695,19
			koszty wymiany wodomierzy	-363 727,75
			WF 2023	433 810,25
			w tym:	
			na FR	0,00
			na pokrycie GZM 2023	433 810,25
			środki z lat ubiegłych	197 499,81
			<b>razem środki</b>	<b>631 310,06</b>
			niedobór lok mieszkalne	-574 695,19
			niedobór lokle użytkowe	-42 880,08
			pozostaje do wykorzystania na 2024r	13 734,79
<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - nieruchomość siemiobudynkowa N7</b>				
lp	wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik
	<b>Lokale użytkowe własność</b>			
1	EKSPLLOATACJA	291 649,48	248 769,40	-42 880,08
2	MEDIA	114 923,67	114 923,67	0,00
3	RAZEM	406 573,15	363 693,07	-42 880,08

**ZESTAWIENIE WYNIKÓW NA GOSPODARCE ZSOBAMI MIESZKANIOWYMI (eksploatacja)  
I WPŁYWÓW Z POŻYTKÓW ZA I-XII. 2023**

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WYNIK NA GZM		ŚRODKI Z POŻYTKÓW OGÓŁEM	ROZLICZENIE ŚRODKÓW Z POŻYTKÓW	
		NADWYŻKA KOSZTÓW (-) NADWYŻKA PRZYCHODÓW (+)			na pokrycie kosztów GZM (eksploatacji)	na pokrycie kosztów FR funduszu remontowego
NIERUCHOMOŚĆ		wodomierze	eksploatacja			
1	N1	2 311,17	-35 094,20	12 016,56	12 016,56	0,00
2	N3	-194 256,01	-165 580,96	68 082,88	68 082,88	0,00
3	N7	-363 727,75	-617 575,27	433 810,25	433 810,25	0,00
	razem	-555 672,59	-818 250,43	513 909,69	513 909,69	0,00
	OPLATA PRZEKSZTAŁCENIOWA			20 218,57		
	SUMA			534 128,26		

**ŚRODKI NA WYMIANĘ WODOMIERZY**

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	środki na wymianę wodomierzy skumulowane w latach 2019-2022	(+) zaliczki 2023 (- ) koszty wymiany wodomierzy		
NIERUCHOMOŚĆ					
1	N1	9 490,87	2 311,57		
2	N3	148 090,30	-194 256,01		
3	N7	280 888,81	-363 727,75		
	razem	438 469,98	-555 672,19		

## ROZLICZENIE ZALICZEK ZA MEDIA 2023 R. - lokale mieszkalne i użytkowe

(-) dopłata

(+) zwrot

LP	Nieruchomość jednobudynkowa Kobielska 1	CO	ZW techniczna	Gaz	energia elektryczna	Razem media
1	lokale mieszkalne	-34 303,32				-34 303,32
2	lokale użytkowe	-5 145,64				-5 145,64
3	garaże/ miejsca postojowe	0,00				0,00
	<b>Razem</b>	<b>-39 448,96</b>	0,00	0,00	0,00	-39 448,96

LP	Nieruchomość trzybudynkowa Grochowska 186, Garwolińska 7 i 9	CO	ZW techniczna	Gaz	energia elektryczna	Razem media
1	lokale mieszkalne	184 270,53	16 383,48			200 654,01
2	lokale użytkowe	0,00				0,00
3	garaże/ miejsca postojowe	1 286,73				1 286,73
	<b>Razem</b>	<b>185 557,26</b>	<b>16 383,48</b>	0,00	0,00	201 940,74

LP	Nieruchomość siedmiobudynkowa Grochowska 200 i 202, Kobielska 11,13,15,17,19	CO	ZW techniczna	Gaz	energia elektryczna	Razem media
1	lokale mieszkalne	441 486,37	35 449,94	37 840,55	-107 893,74	406 883,12
2	lokale użytkowe	57 124,59			-6 053,48	51 071,11
3	garaże/ miejsca postojowe	0,00			0,00	0,00
	<b>Razem</b>	<b>498 610,96</b>	35 449,94	37 840,55	-113 947,22	457 954,23

LP	Ogółem lokale WSM Grochów	CO	ZW techniczna	Gaz	energia elektryczna	Razem media
1	lokale mieszkalne	591 453,58	51 833,42	37 840,55	-107 893,74	573 233,81
2	lokale użytkowe	51 978,95	0,00		-6 053,48	45 925,47
3	garaże/ miejsca postojowe	1 286,73	0,00		0,00	1 286,73
	<b>Razem</b>	<b>644 719,26</b>	51 833,42	37 840,55	-113 947,22	620 446,01

Zużycie zimnej i ciepłej wody zostało rozliczone indywidualnie wg wskazań wodomierzy w styczniu i lutym 2024 r

## Rozliczenie zużycia zw, cw wg wskazań wodomierzy

NIERUCHOMOŚĆ	CW	ZW	RAZEM
N1	<b>-5 186,35</b>	-3 370,81	-8 557,16
N3	<b>-23 612,25</b>	2 757,22	-20 855,03
N7	-88 213,92	5 608,58	-82 605,34
RAZEM ZW, CW	-117 012,52	4 994,99	-112 017,53
<b>RAZEM MEDIA</b>			<b>508 428,48</b>

## ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Środki na wymianę wodomierzy - KUMULOWANE W OKRESACH 5 LETNICH								
lp	nieruchomość	2019	2020	2021	2022	<b>RAZEM 2019-2022</b>		2023
1	N1	2 248,68	2 346,19	2 448,00	2 448,00	9 490,87		2 311,17
2	N3	36 896,04	37 852,23	36 212,55	37 129,48	148 090,30		-194 256,01
3	N7	69 988,54	71 428,72	69 357,54	70 114,01	280 888,81		-363 727,75
4	razem1+2+3	109 133,26	111 627,14	108 018,09	109 691,49	<b>438 469,98</b>		-555 672,59

poz. bilansowa  
pasywa BIV 2.2

poz.bilansowa  
aktywa BIV.1  
RZiS poz.L

Rozliczenie środków na wymianę wodomierzy za 2023r zostało wykazane łącznie z wynikiem na GZM

rozliczeń odomierzy	555 672,59	nadwyżka kosztów
wynik na GZM	818 250,43	nadwyżka kosztów
<b>RAZEM</b>	<b>1 373 923,02</b>	<b>nadwyżka kosztów</b>

## RMK 2023

## Rozliczenie kosztów prac remontowych finansowanych kredytem

## PKO BP

2023		termomodernizacja	prezentacja w bilansie 2023	
kod rachunku	budynek	645 RMK ogółem na 31.12.2023	krótkoterminowe do rozliczenia w 2024r	długoterminowe do rozliczenia po 2024r
		<b>3 957 674,63</b>		
324	Garwolińska 7	355 699,95	44 515,38	311 184,57
332	Garwolińska 9	337 987,97	45 323,66	292 664,31
316	Grochowska 186	352 263,63	43 807,63	308 456,00
209	Grochowska 200	545 382,82	69 089,21	476 293,61
191	Grochowska 202	418 981,58	56 895,10	362 086,48
308	Kobielska 11	315 472,87	41 914,31	273 558,56
274	Kobielska 13	357 902,38	45 386,89	312 515,49
266	Kobielska 15	544 561,45	68 990,79	475 570,66
241	Kobielska 17	412 779,52	52 281,03	360 498,49
217	Kobielska 19	316 642,46	40 651,49	275 990,97
	<b>razem</b>	<b>3 957 674,63</b>	<b>508 855,49</b>	<b>3 448 819,14</b>
			AKTYWA poz.BIV	AKTYWA poz.A V2

133 646,67 krótkotermin  
912 304,88 długotermin  
1 045 951,55 N3

375 208,82 krótkotermin  
2 536 514,26 długotermin  
2 911 723,08 N7  
3 957 674,63

N3	1 045 951,55	133 646,67	912 304,88
N7	2 911 723,08	375 208,82	2 536 514,26
<b>razem</b>	<b>3 957 674,63</b>	<b>508 855,49</b>	<b>3 448 819,14</b>

2023 N7		wymiana instalacji co	prezentacja w bilansie 2023	
kod rachunku	budynek	RMK 646 31.12.2023	krótkoterminowe do rozliczenia w 2024r	długoterminowe do rozliczenia po 2024r
<b>VELO+EBI</b>				
	Grochowska 200	927 751,64	71 366,50	856 385,14
	Grochowska 202	859 574,18	66 634,26	792 939,92
	Kobielska 15	923 899,31	72 891,63	851 007,68
	<b>razem</b>	<b>2 711 225,13</b>	<b>210 892,39</b>	<b>2 500 332,74</b>

2023r	RMK finansowane kredytem				
	długoterminowy	krótkoterminowy	razem		
N3 PKO BP	912 304,88	133 646,67	1 045 951,55	termo	645
N7 PKO BP	2 536 514,26	375 208,82	2 911 723,08	termo	645
<b>razem</b>	<b>3 448 819,14</b>	<b>508 855,49</b>	<b>3 957 674,63</b>	<b>termo</b>	<b>645</b>
N7 EBI+VELO	2 500 332,74	210 892,39	2 711 225,13	inst co	646
<b>RAZEM</b>	<b>5 949 151,88</b>	<b>719 747,88</b>	<b>6 668 899,76</b>		
w tym:					
N3	912 304,88	133 646,67	1 045 951,55		
N7	5 036 847,00	586 101,21	5 622 948,21		
<b>kontrolnie</b>	<b>5 949 151,88</b>	<b>719 747,88</b>	<b>6 668 899,76</b>		
INNOGY N7 spłata w ratach	0,00	30 012,00	30 012,00	oświetlenie	648
<b>OGÓŁEM</b>	<b>5 949 151,88</b>	<b>749 759,88</b>	<b>6 698 911,76</b>		
w tym:					
N3	912 304,88	133 646,67	1 045 951,55		
N7	5 036 847,00	616 113,21	5 652 960,21		
<b>OGÓŁEM</b>	<b>5 949 151,88</b>	<b>749 759,88</b>	<b>6 698 911,76</b>		

poz. bilans aktywa A.V    poz. bilans aktywa B.IV

#### KOSZTY ROZLICZONE W 2023 R

Koszty termomodernizacji	BO 01.01.2023	spłacone raty	BZ.31.12.2023	
N3 nieruchomość trzybudynkowa	1 163 945,53	117 993,98	1 045 951,55	
N7 nieruchomość siedmiobudynkowa	3 242 204,99	330 481,91	2 911 723,08	
<b>razem</b>	<b>4 406 150,52</b>	<b>448 475,89</b>	<b>3 957 674,63</b>	<b>PKO BP</b>
<b>Koszty remontu instalacji CO</b>				
N7 nieruchomość siedmiobudynkowa	2 918 975,84	207 750,71	2 711 225,13	VELO+EBI
<b>RAZEM</b>	<b>7 325 126,36</b>	<b>656 226,60</b>	<b>6 668 899,76</b>	
w tym:				
N3	1 163 945,53	117 993,98	1 045 951,55	
N7	6 161 180,83	538 232,62	5 622 948,21	
<b>RAZEM</b>	<b>7 325 126,36</b>	<b>656 226,60</b>	<b>6 668 899,76</b>	



## Kredyt termomodernizacyjny długo i krótkoterminowy

PKO BP

135-1, 135-3

termomodernizacja

kod rachunku	budynek	135-1 kwota kredytu ogółem na 31.12.2023	prezentacja w bilansie 2023		
			krótkoterminowy do spłaty w 2024	długoterminowy do spłaty po 2024	
324	Garwolińska 7	356 386,20	44 515,38	311 870,82	133 646,67 krótkotermin
332	Garwolińska 9	338 594,26	45 323,66	293 270,60	914 326,32 długotermin
316	Grochowska 186	352 992,53	43 807,63	309 184,90	1 047 972,99 N3
209	Grochowska 200	553 121,47	69 089,21	484 032,26	
191	Grochowska 202	425 155,42	56 895,10	368 260,32	
308	Kobielska 11	320 636,97	41 914,31	278 722,66	
274	Kobielska 13	363 362,56	45 386,89	317 975,67	
266	Kobielska 15	552 333,60	68 990,79	483 342,81	
241	Kobielska 17	418 679,66	52 281,03	366 398,63	375 208,82 krótkotermin
217	Kobielska 19	321 681,79	40 651,49	281 030,30	2 579 762,65 długotermin
	<b>razem</b>	<b>4 002 944,46</b>	<b>508 855,49</b>	<b>3 494 088,97</b>	2 954 971,47 N7
			<b>PASYWA poz.BIII3a,</b>	<b>PASYWA poz.BII3a, BII3, BII</b>	<b>4 002 944,46</b>
		N3	1 047 972,99	133 646,67	914 326,32
		N7	2 954 971,47	375 208,82	2 579 762,65
		<b>razem</b>	<b>4 002 944,46</b>	<b>508 855,49</b>	<b>3 494 088,97</b>

2023		prezentacja w bilansie 2023			
kod rachunku	budynek	135/4, 135/5 31.12.2023	krótkoterminowe do rozliczenia w 2024r	długoterminowe do rozliczenia po 2024r	
VELO	Grochowska 200	221 691,65	11 224,29	210 467,36	32 093,84 krótkoterminowy VELO
EBI	Grochowska 200	719 559,33	60 142,21	659 417,12	178 798,55 krótkoterminowy EBI
	razem	<b>941 250,98</b>	<b>71 366,50</b>	<b>869 884,48</b>	<b>210 892,39</b> RAZEM N7
VELO	Grochowska 202	189 993,90	9 616,45	180 377,45	
EBI	Grochowska 202	682 178,16	57 017,81	625 160,35	594 409,84 długoterminowy VELO
	razem	<b>872 172,06</b>	<b>66 634,26</b>	<b>805 537,80</b>	1 944 637,00 długoterminowy EBI
VELO	Kobielska 15	214 818,13	11 253,10	203 565,03	2 539 046,84 RAZEM N7
EBI	Kobielska 15	721 698,06	61 638,53	660 059,53	
	razem	<b>936 516,19</b>	<b>72 891,63</b>	<b>863 624,56</b>	
	VELO	<b>626 503,68</b>	<b>32 093,84</b>	<b>594 409,84</b>	626 503,68 VELO razem
	EBI	<b>2 123 435,55</b>	<b>178 798,55</b>	<b>1 944 637,00</b>	2 123 435,55 EBI razem
	<b>RAZEM</b>	<b>2 749 939,23</b>	<b>210 892,39</b>	<b>2 539 046,84</b>	<b>2 749 939,23</b> ogółem
	<b>ogółem</b>				
			<b>PASYWA poz.B III 3a</b>	<b>PASYWA poz.BII,B II3, B II3a</b>	

2023r	KREDYTY RAZEM			
	długoterminowy	krótkoterminowy	razem	
N3 PKO BP	914 326,32	133 646,67	1 047 972,99	termo
N7 PKO BP	2 579 762,65	375 208,82	2 954 971,47	termo
razem	3 494 088,97	508 855,49	4 002 944,46	
N7 EBI+VELO	2 539 046,84	210 892,39	2 749 939,23	inst co
<b>RAZEM</b>	<b>6 033 135,81</b>	<b>719 747,88</b>	<b>6 752 883,69</b>	
w tym:				
N3	914 326,32	133 646,67	1 047 972,99	
N7	5 118 809,49	586 101,21	5 704 910,70	
kontrolnie	<b>6 033 135,81</b>	<b>719 747,88</b>	<b>6 752 883,69</b>	

<b>Kredyt termomodernizacyjny</b>	BO 01.01.2023	spłacone raty	BZ.31.12.2023	
N3 nieruchomość trzybudynkowa	1 165 966,97	117 993,98	1 047 972,99	
N7 nieruchomość siedmiobudynkowa	3 285 453,38	330 481,91	2 954 971,47	
<b>razem</b>	<b>4 451 420,35</b>	<b>448 475,89</b>	<b>4 002 944,46</b>	<b>PKO BP</b>
<b>Kredyt na remont instalacji CO</b>				
N7 nieruchomość siedmiobudynkowa	2 957 689,94	207 750,71	2 749 939,23	VELO+EBI
<b>RAZEM</b>	<b>7 409 110,29</b>	<b>656 226,60</b>	<b>6 752 883,69</b>	
w tym:				
N3	1 165 966,97	117 993,98	1 047 972,99	
N7	6 243 143,32	538 232,62	5 704 910,70	
<b>RAZEM</b>	<b>7 409 110,29</b>	<b>656 226,60</b>	<b>6 752 883,69</b>	

## Należności 2023

## Załącznik nr 17

Konto	wyszczególnienie	należności z tytułu dostaw i usług konto 201,204,251	odpis aktualizacyjny konto 290	kwota do do bilansu	pozycja bilansowa
204/1	lok. mieszkalne należności bieżące	534 217,37	228 530,58		
204/2	lok. użytkowe należności bieżące	84 453,88	37 092,57		
RAZEM 204	razem należności bieżące	618 671,25	265 623,15	353 048,10	
251/2	pozostałe należności lok. użytkowe	0,00	0,00		
251/1	pozostałe należności lok. mieszkalne	34 329,82	34 329,82		
251/3	rozliczenie mediów 2023 ( dopłaty )	161 953,34			
RAZEM 251	razem pozostałe należności	196 283,16	34 329,82	161 953,34	
204+251		814 954,41	299 952,97	515 001,44	aktywa BII3A1
201	należności od kontrahentów	12 598,11		12 598,11	
razem		827 552,52	299 952,97	527 599,55	aktywa BII3A1
248	sprawy sądowe w toku	12 069,89	12 069,89	0,00	aktywa BII3D
222,223,224, 227	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	87 503,00		87 503,00	aktywa BII3B
234	inne rozrachunki z pracownikami	1768,48			
249	pozostałe należności	24 237,20			
252	należności z tyt. opłaty przekształceniowej za grunty	572 947,33			
234+249+252	razem 234+249+252	598 953,01		598 953,01	aktywa BII3C
	<b>OGÓŁEM</b>			<b>1 214 055,56</b>	

## KONTO 290

## ODPISY AKTUALIZACYJNE

LOK.MIESZKALNE 204/1	228 530,58
LOKALE UŻYTKOWE I POŻYTKI 204/2	37 092,57
ZASĄDZONE BYLI WŁAŚCICIELE 251/1	34 329,82
SPRAWY SĄDOWE W TOKU 248	12 069,89
	<b>312 022,86</b>

## Zobowiązania krótkoterminowe 2023

wyszczególnienie	konto	kwota	pozycja bilansowa
kredyt o okresie spłaty do 12-m-cy PKO BP	135/1	508 855,49	
kredyt o okresie spłaty do 12-m-cyVELO+EBI	135/3	210 892,39	
	razem	719 747,88	
z tytułu dostaw i usług	201	1 064 290,14	PASYWA pozB.III.3.d
lokale mieszkalne	204/1	331 496,15	
lokale użytkowe i pozostałe	204/2	47 375,60	
	razem 204	378 871,75	
media do rozliczenia	251/3	670 381,82	
		1 049 253,57	razem czynszowe
razem 201, 204 ,251		<b>2 113 543,71</b>	PASYWA pozB.III.3.d
podatkowe			
vat	221	10 834,00	
dochodowy osoby prawne	222	0,00	
dochodowy osoby fizyczne	223	46 208,00	
zus	227	84 946,40	
zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej za grunty	224	686 373,86	
	razem	<b>828 362,26</b>	PASYWA pozB.III.3.g
pozostałe			
inne rozrach z pracownikami	234	0,00	
zaliczki na poczet wykupu lokali użytk.	241	0,00	
kaucje i pozostałe zobowiązania	249	130 730,89	
zaliczki na poczet wykupu pom.gospodarczych (schowki)	250	69 859,80	
zobowiązania z tyt. opłaty przekształceniowej	252	0,00	
	razem	<b>200 590,69</b>	PASYWA poz.BIII.3.I
w tym:			
kaucje		66 568,43	
zaliczki na poczet wykupu lokali		69 859,80	
zaliczki na poczet opłaty przekształceniowej do rozlicz. z właścicielami		0,00	
pozostałe		55 943,67	
PPK		8 218,79	
		200 590,69	
ogółem zobowiązania krótkoterminowe		<b>3 862 244,54</b>	

## Rozliczenie wyniku finansowego za 2023r

## Konto 860

WF RZiS	472 147,26
korekta o pdatek dochodowy z tyt. sprzedaży lokali użytkowych	61 981,00
<b>razem WF 2023</b>	<b>534 128,26</b>
pożytki N3	3 498,70
pożytki N7	236 262,96
razem pożytki z nieruchomości	239 761,66
do podziału	294 366,60

## UCHWAŁA NA WALNE

WF 2023	WF do podziału	WF z pożytków		RAZEM	PRZKSIĘGOW ANIE POZYTKÓW NA GZM W 2023R	RAZEM DO PODZIAŁU	OPŁATA PRZEKSZTAŁCENIOWA	GZM	razem
KONTO 860		N3	N7						
opłata przekształceniowa	20 218,57			20 218,57	0,00	20 218,57	20 218,57		
N1	12 016,56			12 016,56	0,00	12 016,56		12 016,56	
N3	64 584,18	3 498,70		68 082,88	0,00	68 082,88		68 082,88	
N7	197 547,29		236 262,96	433 810,25	0,00	433 810,25		433 810,25	
RAZEM	294 366,60	3 498,70	236 262,96	<b>534 128,26</b>	0,00	534 128,26	<b>20 218,57</b>	<b>513 909,69</b>	<b>534 128,26</b>

2023

## ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA

Wyszczególnienie	rok 2023	Rok 2022
<b>A.ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>-702 211,76</b>	<b>415 024,27</b>
<b>B. PRZYCHODY ZWOLNIONE Z OPODATKOWANIA (różnice trwałe)</b>		
<b>C. PRZYCHODY NIEPODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU W ROKU BIEŻĄCYM</b>	<b>559 146,04</b>	<b>24 168,16</b>
- naliczone lecz nieterminowo odsetki art.12 ust.4 pkt 2	2 601,77	175,98
- rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczne uprzednio do kup art. 12.ust.1 pkt 4e i 5a	34 314,92	1 166,84
- korekty przychodów za 2022r rozliczone w 2023r - rozliczenie mediów B14-34730,44( art.12 ust.3a i 3j	522 229,35	22 825,34
- składki zus umorzone art. 31.zx		
<b>D. PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU W ROKU BIEŻĄCYM UJĘTE W KSIĘGACH RACHUNKOWYCH W LATACH UBIEGŁYCH</b>	<b>945 575,68</b>	<b>691 905,14</b>
-otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich art.12 ust.1 pkt 1	1 792,94	891,45
-otrzymany (zapłacone) zwrot kosztów sądowych, naliczony w latach poprzednich art.12 ust.1 pkt 1	0,00	1 475,58
- rozliczenie zaliczek na media - nadwyżka zaliczek nad kosztami zakupu mediów B15 art.12 ust.3a i 3j	507 940,69	516 474,23
- inne przychody ujęte funduszowo art.12 ust.1 pkt 1	<b>435 842,05</b>	<b>173 063,88</b>
<b>E.KOSZTY NIESTANOWIĄCE KOSZTÓW UZYSKANIA PRZYCHODÓW (różnice trwałe)</b>	<b>20 304,11</b>	<b>9 904,14</b>
- odpisane należności przedawnione art. 16 ust.1 pkt 20	9 930,36	
- składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni art.15 ust 1	4 350,00	3 885,00
- składki na rzecz ogólnopolskiej federacji przedsiębiorców i pracodawców art. 16 ust 1 pkt 37 c		
- składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej art. 16 ust 1 pkt 37 a	0,00	190,00
- wygodzenie członków Rady Nadzorczej nie związane z pełnioną funkcją art..16 ust.1 pkt 38a	5 500,00	5 500,00
- składki zus umorzone art. 16 ust.1 pkt 57a		
- odsetki za zwłokę od zobowiązań ( art..16 ust1. pkt 2 Ordynacji podatkowej)	37,04	329,14
-pozostałe	486,71	
<b>F. KOSZTY NIEUZNAWANE ZA KOSZTY UZYSKANIA PRZYCHODÓW W ROKU BIEŻĄCYM</b>	<b>61 909,57</b>	<b>40 131,31</b>
-odpisy aktualizujące należności , których nieściągalność nie została uprawdopodobniona art. 16 ust. 1 pkt 26 a	61 909,57	40 131,31
- pozostałe		
<b>G.KOSZTY UZNAWANE ZA KOSZTY UZYSKANIA PRZYCHODÓW W ROKU BIEŻĄCYM UJĘTE W KSIĘGACH LAT UBIEGŁYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>19 768,26</b>
<b>H. STRATA Z LAT UBIEGŁYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>I. INNE ZMIANY PODSTAWY OPODATKOWANIA</b>	<b>1 283 907,09</b>	<b>273 391,02</b>
- nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi art.7 ust 3	1 283 907,09	273 391,02
<b>J. PODSTAWA OPODATKOWANIA (A-B-C+D+E+F-G-H-I)</b>	<b>1 050 338,65</b>	<b>839 637,42</b>
<b>K. PODATEK DOCHODOWY 19%</b>	<b>199 564,00</b>	<b>159 531,00</b>