

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7.2.4.0.0.0.5.3.3.1	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0.0.0.0.0.6.7.2.8.9	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		19-02-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ELTOWIEC			
Siedziba podmiotu			
Województwo	ŁÓDZKIE	Powiat	ŁÓDŹ
Gmina	M.ŁÓDŹ	Miejscowość	ŁÓDŹ
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	ŁÓDZKIE
Powiat	ŁÓDŹ	Gmina	M.ŁÓDŹ
Ulica	ALEKSANDROWSKA	Nr domu	30
		Nr lokalu	
Miejscowość	ŁÓDŹ	Kod pocztowy	91-120
		Poczta	ŁÓDŹ
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01-01-2023** data do **31-12-2023**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z Ustawą o rachunkowości.

1. Spółdzielnia wycenia na dzień bilansowy:

1.1 Środki trwałe i w.n.p. – wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujęto w cenach nabycia. Prawo wieczystego użytkowania gruntów w relacji do wartości gruntów.

Amortyzacja została ustalona w oparciu o okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych.

- Środki trwałe o wartości do 3.500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych.
- Pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową z zastosowaniem stawek wynikających z przewidywanego okresu użyteczności.
- Wartości niematerialne i prawne – programy i licencje odpisywane w koszty jednorazowo przy wartości poniżej 3.500 zł.
- Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych sfinansowane wkładami nie były amortyzowane, natomiast dokonano umorzenia tych środków odnosząc równowartość na odpowiednie konta wkładów oraz fundusz zasobowy.
- Prawo wieczystego użytkowania gruntów- dokonano 100% odpisów umorzeniowych w latach ubiegłych.

1.2 Środki trwałe w budowie według kosztu wytworzenia.

1.3 Materiały według cen nabycia odnoszono w koszty w miesiącu zakupu.

1.4 Należności, roszczenia i zobowiązania: należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności a zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty.

1.5 Fundusze wkładów budowlanych, zasobowy oraz pozostałe fundusze według wartości nominalnej pomniejszone o odpisy umorzeniowe zasobów mieszkaniowych oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów.

1.6 Środki pieniężne oraz pozostałe aktywa i pasywa według wartości nominalnej.

- Wartość gruntu własnego ustalona została w oparciu o wielkość opłaty, którą Spółdzielnia wniosła przy przekształceniu wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Spółdzielnia dokonała jednorazowej opłaty w 2021r. otrzymując bonifikatę.

2.0 Wynik finansowy Spółdzielni za 2023 rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny:

- uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczone zostały na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

W oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zatwierdzony plan na 2023 r. różnicę między przychodami a kosztami zasobów mieszkaniowych odniesiono na rozliczenia międzyokresowe. Różnice pomiędzy naliczonymi zaliczkami a poniesionymi kosztami na media przeniesiono na konto rozrachunków z użytkownikami lokali.

Różnice zostaną rozliczone w czerwcu następnego roku w związku z cyklem rozliczeniowym obejmującym okres od lipca do czerwca następnego roku.

- wynik na działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej oraz finansowej Spółdzielni został wykazany jako wynik bilansowy i po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych ujęty w rachunku wyników jako zysk netto. Podział zysku dokonany zostanie przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

3.0 Utworzono fundusz na remonty zasobów. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

- 4.0. Przyjęte zasady rachunkowości Spółdzielni dotyczące prezentacji wyniku , aktywów i pasywów sporządzone zostały na aktywnych drukach dla spółdzielni mieszkaniowych prezentowanych przez Wyd. Pod. GOFIN na stronach internetowych, uwzględniających specyfikę spółdzielni.
- 5.0. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.
- 6.0. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej, zgodnie z zapisami przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.
- 7.0. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników z obrotami i saldami kont księgi głównej,
- 8.0. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Pozostałe (opcjonalnie)

9.0. Nie występują rezerwy na świadczenia pracownicze,

10.0. Spółdzielnia nie aktywowała rozliczeń z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

11.0. Wpłaty członków Spółdzielni na zasilenie środków, z których dokonano wykupu gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, przekształconego z prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, wykazane zostały na rozliczeniach międzyokresowych jako element gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ELTOWIEC

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	748 427,84	774 139,76	A	Fundusze własne	642 162,85	636 115,13
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	427 666,79	452 606,54
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	27 472,57	27 472,57
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	400 194,22	425 133,97
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	101 853,63	101 853,63
II	Rzeczowe aktywa trwałe	748 427,84	774 139,76	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	748 427,84	774 139,76		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	348 233,62	348 233,62	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	400 194,22	425 344,65	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny			VI	Zysk (strata) netto	112 642,43	81 654,96
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	0,00	561,49				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	537 676,85	517 658,35
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	175 688,64	169 424,73
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	431 411,86	379 633,72	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	102 654,29	157 415,10
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	50 056,25	39 279,59
4	Towary				– do 12 miesięcy	50 056,25	39 279,59
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	21 025,67	23 880,35	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 034,09	13 546,50
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 993,80	1 993,80
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	38 570,15	102 595,21
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	38 403,40	101 275,74
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	166,75	1 319,47
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	73 034,35	12 009,63
3	Należności od pozostałych jednostek	21 025,67	23 880,35		– w tym fundusz remontowy	73 034,35	12 009,63
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	156,85	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	361 988,21	348 233,62
	– do 12 miesięcy	156,85	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	348 233,62	348 233,62
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	8 492,00		– długoterminowe	348 233,62	348 233,62

c)	inne	0,00	0,00		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	13 754,59	0,00
e)	należności od osób uprawnionych:	20 868,82	15 388,35				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	16 693,56	12 387,93				
	– z tytułu lokali użytkowych	4 175,26	3 000,42				
III	Inwestycje krótkoterminowe	410 386,19	327 861,68				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	410 386,19	327 861,68				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	410 386,19	327 861,68				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	410 386,19	327 861,68				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	27 891,69				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	27 891,69				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	1 179 839,70	1 153 773,48		PASYWA razem (suma poz. A i B)	1 179 839,70	1 153 773,48

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
ELTOWIEC

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 205 847,60	953 487,57
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 205 847,60	953 487,57
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	998 705,20	763 909,15
	b) w tym z działalności własnej	207 142,40	189 578,42
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	1 129 866,41	958 680,01
I	Amortyzacja	772,17	1 519,65
II	Zużycie materiałów i energii	513 843,67	350 846,69
III	Usługi obce	329 539,84	247 836,19
IV	Podatki i opłaty, w tym:	43 375,60	38 931,00
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	117 249,80	188 404,65
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	21 569,30	36 332,57
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	103 516,03	94 809,26
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	1 129 866,41	958 680,01
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 038 713,88	857 416,26
	b) z działalności własnej	91 152,53	101 263,75
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	75 981,19	-5 192,44
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-40 008,68	-93 507,11
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	115 989,87	88 314,67
D	Pozostałe przychody operacyjne	6 389,49	1 348,74
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	6 389,49	1 348,74
E	Pozostałe koszty operacyjne	1,38	357,00
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	1,38	357,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	82 369,30	-4 200,70
G	Przychody finansowe	771,45	322,55
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	771,45	322,55
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	0,00	12,00
I	Odsetki, w tym:	0,00	12,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	83 140,75	-3 890,15
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	53 763,27	65 615,42
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	136 904,02	61 725,27
J	Podatek dochodowy	10 507,00	7 962,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	72 633,75	-11 852,15
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	13 754,59	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	27 891,69
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	112 642,43	81 654,96

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni <i>(opcjonalnie)</i>		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych <i>(opcjonalnie)</i>	z innych źródeł przychodów <i>(opcjonalnie)</i>	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	83 140,75			-3 890,15		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	6 388,39			224,04		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	12,36			1 343,62		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00			423,00		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	40 008,68			93 507,11		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	116 748,68			88 472,30		
K.	Podatek dochodowy	10 507,00			7 962,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 spełnia wymogi przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Część I – Informacje i objaśnienia do bilansu

Skrócony bilans Spółdzielni

	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa		
Grupa A Aktywa trwałe	748 427,84	774 139,76
Grupa B Aktywa obrotowe	431 411,86	379 633,72
Suma bilansowa	1 179 839,70	1 153 773,48
Pasywa		
Grupa A Fundusze własne	642 162,85	636 115,13
Grupa B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	537 676,85	517 658,35
Suma bilansowa	1 179 839,70	1 153 773,48

Grupa A „Aktywa trwałe”

zmiana wartości w stosunku do roku poprzedniego spowodowana została odpisami amortyzacyjno-umorzeniowymi.

Rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 748 427,84 zł stanowią:

- prawo wieczystego użytkowania – działki gruntu nr 2/7 w obrębie B-43 o powierzchni 2062m²

wartość początkowa	27 837,00
umorzenie	27 837,00
wartość netto na 31.12.2023r.	0,00

W ciągu roku nie wystąpiły zmiany stanu.

- prawo własności gruntów o wartości 348 233,62zł stanowią działki gruntu 2/8 i 3/5 w obrębie B-43 o łącznej powierzchni 8 245,9m² pod zabudową na cele mieszkaniowe przy ul Aleksandrowskiej 26,28,30 oraz ul Macieja Boryny .
- trzy budynki wielorodzinne

wartość początkowa	1 662 650,32
umorzenie	1 262 456,10
wartość netto na 31.12.2023r	400 194,22

W ciągu roku nie wystąpiły zmiany w stanie. Umorzenie wyniosło 24 939,75 zł

- budowlę: sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, kabel telefoniczny, ogrodzenie

wartość początkowa	44 375,28
umorzenie	44 375,28
wartość netto na 31.12.2023r	0,00

W 2023r nie wystąpiły zmiany w stanie, naliczona amortyzacja wyniosła 210,68 zł

- wyposażenie

wartość początkowa	22 432,31
umorzenie	22 432,21
wartość netto na 31.12.2023r	0,00

W 2023r nie wystąpiły zmiany w stanie, odpisy amortyzacyjne wyniosły 561,49 zł

- wartości niematerialne i prawne

wartość początkowa	5 728,73
umorzenie	5 728,73
wartość netto na 31.12.2023r	0,00

Wartości niematerialne i prawne dotyczą licencji na programy informatyczne.
W 2023r nie wystąpiły zmiany w stanie.

Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu nie występuje.

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli w okresie sprawozdawczym nie występowały.

Grupa B „ Aktywa obrotowe” – Wartość aktywów obrotowych ogółem w porównaniu do roku ubiegłego uległa zmianie przede wszystkim w wyniku zwiększenia środków na rachunkach bankowych oraz należności z tytułu opłat.

Rozrachunki z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz za dzierżawę mają zasadniczy wpływ na kondycję finansową Spółdzielni.

Należności od członków i dzierżawców w regulowaniu opłat na dzień 31.12.2023r. wyniosły 43 887,51 zł. W poz. B II e) Bilansu Spółdzielni należności z tego tytułu wykazane zostały w wysokości 20 868,82 zł to jest po pomniejszeniu o kwotę 23 018,69 zł stanowiącą sumę rezerw na należności i dochodów przyszłych okresów .

Statystyka zaległości w opłatach w zł jest następująca:

		2023r.			2022 r.	
• Zaległość < 1 m-ca	24	Wartość	2 628,10	14	Wartość	2 578,75
• Zaległość=1 m-c	4	Wartość	3 416,76	3	Wartość	3 265,45
• Zaległość=2 m-ce	4	Wartość	7 072,34	1	Wartość	584,14
• Zaległość=3-4 m-ce	2	Wartość	3 495,20	3	Wartość	3 080,91
• Zaległość >5 m-cy	4	Wartość	27 275,13	5	Wartość	36 579,09
RAZEM	38	Wartość	43 887,51	26	Wartość	46 088,34

Z przedstawionych danych wynika, że w porównaniu do roku ubiegłego liczba zadłużonych w 2023r wzrosła natomiast zmalała ogólna kwota zadłużenia. Wzrost liczby zadłużonych dotyczy zaległości poniżej 1 miesiąca. Sprawy zadłużeń są przedmiotem bieżącej windykacji, monitorowania stanu zaległości, powiadamiania zadłużonych o niedopłatach lub braku wpłat, toczących się postępowań komorniczych i ugodowych.

Pasywa

Grupa A „Fundusz własny”

Dane o strukturze własności funduszu kształtują się następująco:

Fundusze	Stan na 01.01.2023	Zwiększenia w 2023r	Zmniejszenia w 2023r	Stan na 31.12.2023	Udział w strukturze %
Zysk netto	81 654,96	112 642,43	81 654,96	112 642,43	17,5
• Fundusz udziałowy	27 472,57			27 472,57	4,3
• Fundusz zasobowy	101 853,63			101 853,63	15,9
• Fundusz wkładów budowlanych	425 133,97		24 939,75	400 194,22	62,3
Razem	636 115,13	112 642,43	106 594,71	642 162,85	100,0%

- stan funduszu udziałowego i zasobowego w 2023r nie uległ zmianom,
 - zmiany funduszu wkładów budowlanych dotyczą umorzenia zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi.

- Wykazany w bilansie na 01.01.2023r zysk netto w wysokości 81 654,96 zł stanowi zysk za rok 2022. Zgodnie z Uchwałą nr 4/2023 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 19.06.2023r. zysk bilansowy za 2022r przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Wykazany w bilansie zysk netto na dzień 31.12.2023r w wysokości 112 642,43 zł jest dodatnim wynikiem z działalności gospodarczej, finansowej oraz pozostałej operacyjnej za 2023r.

Propozycja podziału zysku bilansowego za rok 2023:

- zgodnie z dyspozycją art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: pokrycie wydatków związanych z kosztami obciążającymi członków w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 112 642,43 zł.

Grupa B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania obejmują:

zobowiązania z tytułu dostaw i usług 50 056,25 zł, podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych 12 034,09 zł, inne 1 993,80zł, zobowiązania wobec osób uprawnionych 38 570,15 zł dotyczące różnic pomiędzy naliczonymi zaliczkami a poniesionymi kosztami na media.

Powyższe zobowiązania krótkoterminowe są przez Spółdzielnię regulowane i rozliczane w wymaganym trybie i terminie.

Fundusze specjalne w kwocie 73 034,35 zł
dotyczą: - funduszu na remonty 73 034,35 zł
Spółdzielnia wydzieliła część środków tworząc fundusz celowy, z którego pokrywane są koszty remontów. Zmiany funduszu remontowego w 2023 r były następujące:

1. Zwiększenia funduszu w 2023r	95 444,43 zł
- Pozostałość z 2022 r	12 009,63 zł
- Odpis w koszty eksploatacji podst	81 309,16 zł
- Odszkodowanie z ubezpieczenia	2 125,64 zł
2. Rozchody z funduszu (wydatki)	22 410,08 zł
3. Stan funduszu na 31.12.2023r (1-2)	73 034,35 zł

Pozostałość środków funduszu przechodzi do zagospodarowania w roku 2024.

Rozliczenia międzyokresowe w wys. 361 988,21 zł obejmują:

- Inne rozliczenia międzyokresowe na kwotę 348 233,62 zł stanowiące wpłaty członków Spółdzielni na zasilenie środków z których dokonano w 2021r., zgodnie z przepisami o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, jednorazowej spłaty na wykup od Skarbu Państwa gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe. Wykazane z powyższego tytułu rozliczenia są elementem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- Nadwyżkę narastającą z eksploatacji utrzymania nieruchomości w kwocie 13 754,59 zł.

W roku 2023 nie wystąpiły odpisy aktualizujące

W roku 2023 Spółdzielnia nie tworzyła rezerw.

Zobowiązania warunkowe ani poręczenia w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

Część II INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Wyniki związane z administrowaniem i utrzymaniem zasobów

1. Działalność eksploatacyjna i pozostała

	2023r zł	2022r zł
I. Przychody	1 266 771,81	1 020 774,28
w tym:		
- Przychody z opłat	1 259 610,87	1 019 102,99
a Naliczone opłaty eksploatacji podstawowej	560 721,69	487 098,02
b Naliczone opłaty za c.o i c.w.	437 983,51	276 811,13
c Przychody związane z działalnością gospodarczą	207 142,40	189 578,42
d Wynik za rok ubiegły na utrzymaniu nier.wspólnej	-27 891,69	-6 319,12
e Zysk z roku poprzedniego zgodnie z Uchwałą Walnego przeznaczony na pokrycie kosztów eksploat	81 654,96	71 934,54
- Pozostałe przychody operacyjne	6 389,49	1 348,74
- Przychody finansowe	771,45	322 55
II. Koszty	1 129 867,79	959 049,01
w tym:		
1. Koszty rodzajowe	1 129 866,41	958 680,01
a Amortyzacja	772,17	1 519,65
b Zużycie materiałów	617,68	963,83
c Energia cieplna	438 117,06	276 967,92
d Woda i kanalizacja	71 860,54	68 747,60
e Usługi pozostałe	25 203,71	27 054,44
f Energia elektryczna	3 248,39	4 167,34
g Wywóz nieczystości, opłata za gosp. odp. kom.	75 030,13	72 202,08
h Sprząatanie – usługi obce	58 230,91	49 847,60
i Bezpieczeństwo budynków	11 037,90	8 654,58
j Wynagrodzenia osobowe	117 249,80	188 404,65
k Składka ZUS i inne koszty osobowe	21 569,30	36 332,57
l Odpis na fundusz remontowy	81 309,16	60 980,04
ł Koszty administrowania	159 328,86	90 017,49
m Opłaty i podatki terenowe	41 975,60	38 267,00
n Ubezpieczenia majątkowe	8 394,00	7 847,00
o Opłaty pocztowo-telekomunikacyjne	1 290,57	2 821,04
p Pozostałe opłaty i koszty	14 630,63	23 885,18
Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
• Pozostałe koszty operacyjne	1,38	357
• Pozostałe koszty finansowe	0,00	12
III. Wynik brutto (I-II)	136 904,02	61 725,27
IV. Podatek dochodowy od osób praw.	10 507,00	7 962,00
V. Wynik netto: (III-IV)	126 397,02	53 763,27
Va. Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej na 31.12	13 754,59	-27 891,69
Vb. Zysk netto na działaln. gospod., pozost. I finansowej na 31.12	112 642,43	81 654,96

Usługi pozostałe oraz pozostałe opłaty i koszty na łączną kwotę 39 834,34 zł (II.1.e+II.1.p) ujęte w specyfikacji kosztów rodzajowych obejmują :

- 1) usługi insp. ochrony danych osobow. 5 778,90 zł;
- 2) audyt energet. 738,00 zł;
- 3) świadectwo charakterystyki energet. 1291,50 zł;
- 4) dezynfekcja pojemn. 335,79 zł;
- 5) wywóz nieczyst. 3 726,00 zł;
- 6) prace dod. na terenach ziel. 1 544,99 zł;
- 7) kons.domof. 2 976,00 zł;
- 8) usługi inform. związane z internetową kartot. mieszk. 4 964,02 zł;
- 9) składka na Kraj. Radę 550,00 zł;
- 10) opłaty KRS 850,00zł;
- 11) odprawa 6 743,40 zł;
- 12) usuwanie awarii, konserw. naprawy 6 621,35 zł;
- 13) opłata za dostęp do Ista i rozlicz. wody 3 006,06 zł;
- 14) remont i konserw. drukarki 708,33 zł.

1. W 2023 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe.
2. W 2023 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.
3. W 2023 roku nie wystąpiła działalność zaniechana.
4. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto:

1.	Nadwyżka przychodów nad kosztami - wynik brutto (+)	83 140,75
2.	Nadwyżka kosztów na gzm (+)	40 008,68
3.	Przychody nieopodatkowane(-)	6 388,39
4.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	0,00
5.	Dochód podatkowy (=)	116 748,68
	z tego:	
6.	- zwolnione z opodatkowania w związku z art. 17 Ustawy o pod. dochod. od osób prawnych – dział. mieszkaniowa	12,36
7.	Podstawa opodatkowania	116 748,68
	- do opodatkowania	116 749
8.	Podatek dochodowy 9% (mały podatnik)	10 507

5. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów nie wystąpiły.

Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych w wysokości 6 388,39 zł dotyczą: zwróconych kosztów sądowych i zastępstw proces. opodatkowanych przy wypłacie, w wys. 450,00 zł. oraz rozwiązanych rezerw na należności w wys. 5 938,39 zł.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – nie występuje w Spółdzielni.

7. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska nie wystąpiły.
- 8.– 9. Nie wystąpiły w 2023r zyski bądź straty nadzwyczajne. Nie wystąpił podatek dochodowy na operacjach nadzwyczajnych.

Część III Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – nie dotyczy

Część IV Informacje o sprawach osobowych:

- 4.1 W 2023 roku nie zawierano w Spółdzielni umów nie uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni.
- 4.2 Nie zawierano transakcji na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.
- 4.3 Spółdzielnia zatrudniała w 2023 r. pracowników umysłowych w wymiarze średniorocznym w wysokości 0,8 etatu .
- 4.4 Wynagrodzenie brutto członków Rady Nadzorczej w 2023r. wyniosło 24 660 zł.
- 4.5 (zał. do uor) Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.
- 4.6 (zał. do uor) Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej Eltowiec.

Część V

- 5.1 Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym - w roku 2023 - takie zdarzenia nie miały miejsca.
- 5.2 Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym - nie wystąpiły w 2023r.
- 5.3 W S.M. Eltowiec w 2023r nie dokonywano zmian polityki rachunkowości.

Część VI Spółdzielnia nie uczestniczyła we wspólnych przedsięwzięciach z innymi jednostkami w roku 2023.

Część VII Informacje dotyczące połączenia spółek - rozdział VII - nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

Część VIII Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności : na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok nie są znane zdarzenia, które mogłyby stanowić zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółdzielni w czasie najbliższych 12 miesięcy.

Część IX Informacje zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok 2023 ze sprawozdaniem za rok poprzedzający zawarte są w załącznikach:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023r.
- Rachunek zysków i strat za 2023r.

Łódź, dnia 19.02.2023r.

Sporządziła :

Joanna Ożga- Bobrukiewicz

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2024-03-11 14:17:33	JOANNA OŹGA-BOBRUKIEWICZ
2024-03-11 16:29:49	Aleksandra Rutkowska
2024-03-14 15:29:14	Czesław Grębecki