

Sprawozdanie finansowe

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa WARDOM

z siedzibą 01-864 Warszawa, Kochanowskiego 49

za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1) firma, siedziba i adres albo miejsce zamieszkania i adres oraz numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji,

Nazwa firmy: Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa WARDOM
Siedziba: 01-864 Warszawa, Kochanowskiego 49

Numer NIP: 525-000-99-09

Numer KRS: 0000087596

identyfikator podmiotu (jeżeli jest zarejestrowany w KRS, proszę podać KRS)

2) wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony,

Czas trwania jednostki jest nieograniczony

Data od (RRRR-MM-DD): Data do (RRRR-MM-DD):

3) wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym,

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

4) wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe;

Nie

5) wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości,

Tak

6) czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

Tak

opis okoliczności (jeżeli nie)

7) czy sprawozdanie finansowe sporządzono za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie spółek

Nie

Czy sprawozdanie sporządzono po połączeniu spółek?

wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów);

jeżeli nie było łączenia spółek, proszę o wybranie pustego pola

8) omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia

Omówienie przyjętych zasad polityki rachunkowości:

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Metody wyceny aktywów i pasywów:

1. Wycena aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów dokonywana jest zgodnie z art. 7; 28 i 34 ustawy o rachunkowości. 2. Do ewidencji wprowadzane są środki trwałe o wartości jednostkowej przekraczającej 1.000 zł., gdy ich wartość w cenie zakupu nie przekracza 10.000 zł. umarzone są jednorazowo w miesiącu przyjęcia do eksploatacji. Amortyzacja środków trwałych o wartości przekraczającej 10.000 zł. dokonywana jest metodą liniową począwszy od pierwszego miesiąca, w którym środek lub wartość wprowadzono do ewidencji do końca miesiąca, w którym nastąpi zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową lub w którym środki zostaną postawione w stan likwidacji lub zbyte. Przy ustalaniu okresu amortyzacji uwzględnia się przewidywany okres ekonomicznej użyteczności środka. 3. Należności wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty na dzień powstania należności z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych stosownie do prawdopodobieństwa zapłaty. 4. Inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według ceny rynkowej lub ceny nabycia z zachowaniem zasady ostrożności. 5. Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania o znacznym stopniu prawdopodobieństwa w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. 6. Bierne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wiarygodnie oszacowanej wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. 7. Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te nie powstały. 8. Pozostałe aktywa i pasywa wyceniane są w wartości nominalnej. 9. Koszty działalności ewidencjonowane i prezentowane są w układzie porównawczym.

Ustalenia sposobu sporządzania sprawozdania finansowego:

Spółdzielnia prowadzi działalność: 1. w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność spółdzielni - nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalana jako różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat i rozliczana odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów/kosztów. 2. działalność usługową w zakresie zarządzania nieruchomościami, które nie stanowią własności spółdzielni wg zasad określonych w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.u. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późn.zm.) 3. działalność inwestycyjną na zasadach deweloperskich ewidencjonowaną i rozliczaną zgodnie z KSR nr 8. 4. wynik na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej ustalany jako różnica między przychodami i kosztami ujmowany jest narastająco wraz z wynikami na w/w opodatkowanych podatkiem dochodowym od osób prawnych działalnościach Spółdzielni.

Pozostałe

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2023.120 z późn. zm.).



Bilans na dzień 31 grudnia 2023 r.

Aktywa	Stan na koniec okresu	Stan na początek okresu
A. Aktywa trwale	184 536 646,49	189 704 305,60
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwale	184 536 646,49	189 704 305,60
1. Środki trwałe	182 543 167,16	187 491 785,96
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	37 300 908,09	37 442 215,17
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	145 175 762,72	149 948 788,51
c) urządzenia techniczne i maszyny	6 341,82	9 723,00
d) środki transportu	60 154,53	91 059,28
e) inne środki trwałe	-	-
2. Środki trwałe w budowie	1 993 479,33	2 212 519,64
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
1. Nieruchomości	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	93 108 677,73	93 824 478,50
I. Zapasy	21 940 248,35	23 066 289,13
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	19 788 389,71	19 232 028,69
3. Produkty gotowe	1 988 137,89	3 670 539,69
4. Towary	163 720,75	163 720,75
5. Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II. Należności krótkoterminowe	845 993,86	2 380 807,16
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	845 993,86	2 380 807,16
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	364 437,77	466 231,13
- od osób uprawnionych	294 224,45	405 625,73
- do 12 miesięcy	70 213,32	60 605,40
- od pozostałych powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	119 136,62	1 691 740,06
c) inne	15 805,51	1 779,32
d) dochodzone na drodze sądowej	346 613,96	221 056,65
III. Inwestycje krótkoterminowe	67 569 402,63	65 521 938,96
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	67 569 402,63	65 521 938,96
a) w jednostkach powiązanych	-	-

Bilans na dzień 31 grudnia 2023 r.		
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	67 569 402,63	65 521 938,96
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	67 569 402,63	65 521 938,96
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 753 032,89	2 855 443,25
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	501 763,41	549 686,52
2. Rozliczenia z tytułu funduszu remontowego	-	-
3. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 251 269,48	2 305 756,73
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	1 549 300,00	1 555 474,00
D. Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	279 194 624,22	285 084 258,10

Bilans na dzień 31 grudnia 2023 r.

Pasywa	Stan na koniec okresu	Stan na początek okresu
A. Kapitał (fundusz) własny	232 851 938,15	236 794 997,26
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	142 814 359,18	147 661 895,93
1. Fundusz udziałowy	1 263 035,10	1 281 316,30
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	19 325 291,18	19 768 699,15
3. Fundusz wkładów budowlanych	625 659 540,34	629 507 744,58
4. Fundusz z przeliczania wkładów	-	454 786 336,40
5. Umorzenie wkładów z przeliczania	-	48 109 527,70
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	39 766 576,33	40 057 416,16
1. Fundusz zasobowy	39 766 576,33	40 057 416,16
2. Inne fundusze zapasowe	-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	46 806 599,84	45 385 308,96
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	3 464 402,80	3 690 376,21
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	46 342 686,07	48 289 260,84
I. Rezerwy na zobowiązania	4 539 918,29	4 054 239,60
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	519 664,44	497 578,52
- długoterminowa	456 609,06	434 523,14
- krótkoterminowa	63 055,38	63 055,38
3. Pozostałe rezerwy	4 020 253,85	3 556 661,08
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	4 020 253,85	3 556 661,08
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	-	-
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) zobowiązania wekslowe	-	-
e) inne	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	39 991 738,07	42 304 112,10
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	11 940 688,57	14 077 328,11
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 656 290,13	8 733 732,27
- do 12 miesięcy	6 310 821,93	6 053 369,85
- powyżej 12 miesięcy	2 345 468,20	2 680 362,42
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	2 880 160,52	4 932 655,50
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	67 493,00	87 987,00
h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
i) inne	336 744,92	322 953,34
4. Fundusze specjalne	28 051 049,50	28 226 783,99
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 811 029,71	1 930 909,14
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 811 029,71	1 930 909,14
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	53 389,09	67 614,52
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 757 640,62	1 863 294,62
Pasywa razem	279 194 624,22	285 084 258,10

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.		
Treść	bieżący	poprzedni
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	37 375 649,36	31 104 880,45
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	38 242 290,34	34 037 029,03
a) z opłat	34 614 481,48	26 744 443,29
b) z działalności własnej	3 627 808,86	7 292 585,74
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-1 093 740,78	-4 078 001,69
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	227 099,80	214 953,11
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		930 900,00
B. Koszty działalności operacyjnej	36 411 631,11	30 776 005,94
I. Amortyzacja	71 182,60	68 269,35
II. Zużycie materiałów i energii	13 951 264,99	11 445 490,47
III. Usługi obce	8 178 471,36	7 911 294,44
IV. Podatki i opłaty, w tym:	3 771 963,65	1 680 210,59
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	4 181 276,46	3 790 586,76
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	810 692,25	737 557,05
- emerytalne	299 509,73	276 251,48
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 446 779,80	4 665 067,64
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		477 529,64
IX. RAZEM KOSZTY RODZAJOWE	36 411 631,11	30 776 005,94
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	34 476 177,10	28 098 636,12
b) z działalności własnej	1 935 454,01	2 677 369,82
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	964 018,25	328 874,51
D. Pozostałe przychody operacyjne	119 241,93	288 900,74
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	18 772,34	111 105,12
IV. Inne przychody operacyjne	100 469,59	177 795,62
E. Pozostałe koszty operacyjne	767 288,78	306 236,75
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	145 562,27	117 623,78
III. Inne koszty operacyjne	621 726,51	188 612,97
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	315 971,40	311 538,50
G. Przychody finansowe	3 839 528,98	2 537 408,64
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
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:	3 837 893,39	2 516 058,89
- od jednostek powiązanych,		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 635,59	21 349,75
V. Inne		
H. Koszty finansowe	148,30	13 863,28
I. Odsetki, w tym:	148,30	13 863,28
- 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)	4 155 352,08	2 835 083,86
J. Podatek dochodowy	842 478,00	745 866,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	-565 481,57	-1 639 706,17
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	413 952,85	38 547,82
M. Zysk (strata) netto (I-J-K-L)	3 464 402,80	3 690 376,21

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

I resca	bieżący	poprzedni
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 103 304,31	-4 981 873,13
I. Zysk (strata) netto	3 464 402,80	3 690 376,21
II. Korekty razem	-1 361 098,49	-8 672 249,34
1. Amortyzacja	71 182,60	68 269,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 321,40	636 797,00
5. Zmiana stanu rezerw	485 678,69	-355 188,51
6. Zmiana stanu zapasów	1 093 740,78	3 914 777,58
7. Zmiana stanu należności	1 534 813,30	-1 319 303,22
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-4 429 260,55	-9 173 799,91
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-113 931,91	-2 443 801,63
10. Inne korekty	0,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 103 304,31	-4 981 873,13
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-36 896,67	-32 021,02
I. Wpływy	0,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych,		
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	36 896,67	32 021,02
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	36 896,67	32 021,02
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-36 896,67	-32 021,02
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-18 943,97	36 341,09
I. Wpływy	9 750,15	44 403,69
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	9 750,15	44 403,69
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	28 694,12	8 062,60
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	28 694,12	8 062,60
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	0,00	
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-18 943,97	36 341,09
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	2 047 463,67	-4 977 553,06
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	2 047 463,67	-4 977 553,06

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	65 521 938,96	70 499 492,02
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	67 569 402,63	65 521 938,96
- o ograniczonej możliwości dysponowania	351,58	1 629,58

**Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

Treść	bieżący	poprzedni
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	236 794 997,26	240 160 876,30
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	236 794 997,26	240 160 876,30
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	147 661 895,93	152 156 943,45
1. 1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-4 847 536,75	-4 495 047,52
a) zwiększenie (z tytułu)	2 871 258,84	2 451 257,89
- wydania udziałów (emisji akcji)		
- wkładów budowlanych	2 871 258,84	2 451 257,89
b) zmniejszenie (z tytułu)	7 718 795,59	6 946 305,41
- umorzenia udziałów (akcji)		
- wycofania wkładów budowlanych	7 718 795,59	6 946 305,41
1. 2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	142 814 359,18	147 661 895,93
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	40 057 416,16	40 317 078,21
2. 1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-290 839,83	-259 662,05
a) zwiększenie (z tytułu)	7 197,48	17 031,82
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
- umorzenia / wyodrębnienia własności / przejęcie lokalu	7 197,48	17 031,82
b) zmniejszenie (z tytułu)	298 037,31	276 693,87
- pokrycia straty		
- umorzenia / wyodrębnienia własności	298 037,31	276 693,87
2. 2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	39 766 576,33	40 057 416,16
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5. 1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych		
3. 2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	45 385 308,96	43 362 146,23
4. 1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	1 421 290,88	2 023 162,73
a) zwiększenie (z tytułu)	1 477 026,85	2 078 898,69
Podział zysku	1 477 026,85	2 078 898,69
b) zmniejszenie (z tytułu)	55 735,97	55 735,96
umorzenie 4 niesprzedanych lok. użyt. przeniesionych z wyr.got. na śr.trw.SBM	55 735,97	55 735,96
4. 2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	46 806 599,84	45 385 308,96
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 690 376,21	3 690 376,21
5. 1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 690 376,21	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5. 2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 690 376,21	4 324 708,41
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 690 376,21	4 324 708,41
- podziału zysku z lat ubiegłych	3 690 376,21	4 324 708,41
5. 3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5. 4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5. 5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		

**Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.**

Treść	bieżący	poprzedni
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7. 6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7. 7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	3 464 402,80	3 690 376,21
a) zysk netto	3 464 402,80	3 690 376,21
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	232 851 938,15	236 794 997,26
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	232 851 938,15	236 794 997,26

Podatek dochodowy
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Treść	Podstawa prawna				bieżący			poprzedni		
	Artykuł	Ustęp	Punkt	Litera	Łącznie	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł	Łącznie	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
Pozycja w Informacji dodatkowej o rozliczeniu różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym										
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki					X	X	X	X	X	X
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł) dla wartości równych i wyższych od 20.000 zł obowiązkowo trzeba podać art. ust.pkt ustawy podatkowej					X	Wynik finansowy brutto z zysków kapitałowych ustalony na podstawie ksiąg	X	X	Wynik finansowy brutto z zysków kapitałowych ustalony na podstawie ksiąg	X
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok						4 155 352,08		4 155 352,08	2 835 083,86	2 835 083,86
w tym zysk/ strata z zysków kapitałowych (wpisujemy wyliczoną kwotę z ksiąg)										
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:						108 239,10	0,00	108 239,10	56 279,79	0,00
Odsetki od opłat za lokale GZM	12	1				57 016,68		57 016,68	56 279,79	
Przychody z tyt. pożytków GZM do podziału na GZM w roku następnym	17	1		44		51 222,42		51 222,42	0,00	
Pozostałe						0,00		0,00		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:						377 077,24	0,00	377 077,24	539 471,56	0,00
Odsetki od lokat	12	4		2		377 077,24		377 077,24	539 471,56	
wykorzystanie rezerw na opłaty z tytułu decyzji na wieczyste użytkowanie gruntu	15	1				0,00		0,00	0,00	0,00
Pozostałe						0,00		0,00		
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:						539 471,56	0,00	539 471,56	21 698,17	0,00
Odsetki od lokat	12	1				539 471,56		539 471,56	21 698,17	
Pozostałe						0,00		0,00		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:						67 152,92	0,00	67 152,92	61 713,14	0,00
Odsetki budżetowe	16	1		21		0,00		0,00		
Odpis na PFRON	16	1		36		66 499,00		66 499,00	59 653,00	
Wydatki reprezentacyjne	16	1		28		653,92		653,92	2 060,14	
Pozostałe						0,00		0,00		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:						5 904,00	0,00	5 904,00	1 708,21	0,00
Odpis aktualizujący należności	16	1		26a		5 904,00		5 904,00	1 708,21	
Pozostałe						0,00		0,00		
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochód/strata łączny						4 282 564,22	0,00	4 282 564,22	2 324 452,03	0,00
H. Strata z lat ubiegłych						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe						0,00		0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym: zwiększające (+), Zmniejszające (-)						151 528,72	0,00	151 528,72	1 601 158,35	0,00
Dochód/strata zwolnione na podstawie art. 17 ust 1 pkt.44	17	1		44		151 528,72		151 528,72	1 601 158,35	
Przychody z najmu lokali własnych ujęte na funduszach	12	1				0,00		0,00		
Pozostałe						0,00		0,00		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						4 434 092,94	0,00	4 434 092,94	3 925 610,38	0,00
K. Podatek dochodowy						842 478,00		842 478,00	745 866,00	745 866,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia
za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Nota nr	Opis noty	
1.1A	Zestawienie zmian w wartościach niematerialnych i prawnych	Nota 1.1A
1.1B	Zestawienie zmian w środkach trwałych	Nota 1.1B
1.1C	Zestawienie zmian w inwestycjach długoterminowych	Pozycja nie występuje
1.2	Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych	Pozycja nie występuje
1.3	Wartość zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy	Pozycja nie występuje
1.4	Wartość gruntów użytkowanych wieczysto	Nota 1.4
1.5	Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych	Pozycja nie występuje
1.6	Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw	Pozycja nie występuje
1.7	Dane o odpisach aktualizujących wartość należności	Nota 1.7
1.8	Dane o strukturze własności kapitału podstawowego	Nota 1.8
1.9	Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) własnych	Pozycja nie występuje
1.10	Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;	Nota 1.10
1.11	Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia.	Nota 1.11
1.12	Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu	Nota 1.12
1.13	Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy.	Pozycja nie występuje
1.14	Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych	Nota 1.14
1.15	Podział składników aktywów lub pasywów na część długoterminową i krótkoterminową	Pozycja nie występuje
1.16	Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń	Pozycja nie występuje
1.17	Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej	Pozycja nie występuje
1.18	Środki pieniężne na rachunku VAT	Pozycja nie występuje
2.1	Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto	Nota 2.1
2.2	Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych;	Pozycja nie występuje
2.3	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Pozycja nie występuje
2.4	Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Pozycja nie występuje
2.5	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Pozycja nie występuje
2.6	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Pozycja nie występuje
2.7	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	Pozycja nie występuje
2.8	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Pozycja nie występuje
2.9	Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	Pozycja nie występuje
2.10	Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Pozycja nie występuje
2.11	Koszty prac badawczych i rozwojowych	Pozycja nie występuje
3.	Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny;	Pozycja nie występuje
4.	Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych oraz różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie.	Nota 4.
5.1	Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nota 5.1
5.2	Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Pozycja nie występuje
5.3	Przebiegiem w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;	Nota 5.3
5.4	Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących	Nota 5.4
5.5	Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki	Pozycja nie występuje
5.6	Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	Nota 5.6
6.1	Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych	Pozycja nie występuje
6.2	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym	Nota 6.2
6.3	Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości	Pozycja nie występuje
6.4	Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Pozycja nie występuje
7.1	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji	Pozycja nie występuje
7.2	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	Pozycja nie występuje
7.3	Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki	Pozycja nie występuje
7.4	Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń	Pozycja nie występuje
7.5	Informacje o nazwach i siedzibach jednostek sporządzających sprawozdania skonsolidowane	Pozycja nie występuje
7.6	Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Pozycja nie występuje
8.	Sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie	Pozycja nie występuje
9.	W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności	Pozycja nie występuje
10.	Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Pozycja nie występuje
11.	W przypadku stosowania Rozporządzenia dotyczącego instrumentów finansowych informacje dodatkowe zgodne z rozporządzeniem	Pozycja nie występuje
12.	W przypadku braku instrumentów finansowych lub spełnianie warunków określonych w art. 28b ust 1	Pozycja nie występuje
13.	Fundusz remontowy	Występuje
14.	Wyniki na nieruchomości	Występuje

1.1A szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

WARTOŚĆ BRUTTO	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Wartość początkowa			82 617,16		82 617,16
Nabycie					0,00
Aktualizacja					0,00
Przemieszczenia					0,00
Odpis aktualizujący					0,00
Inne					0,00
RAZEM Zwiększenia	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sprzedaż					0,00
Likwidacja					0,00
Inne					0,00
RAZEM Zmniejszenia	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość końcowa	0,00	0,00	82 617,16	0,00	82 617,16
UMORZENIE					
Wartość początkowa			82 617,16		82 617,16
Amortyzacja					0,00
Aktualizacja					0,00
Przemieszczenia					0,00
Inne					0,00
RAZEM Zwiększenia	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sprzedaż					0,00
Likwidacja					0,00
Inne					0,00
RAZEM Zmniejszenia	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Wartość końcowa	0,00	0,00	82 617,16	0,00	82 617,16
WARTOŚĆ NETTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.1B szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

WARTOŚĆ BRUTTO									
	Środki trwałe	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość początkowa	290 372 228,13	39 782 878,02	245 544 598,91	4 206 457,86	338 558,96	499 734,38	2 212 519,64	0,00	292 584 747,77
Przychody	36 896,67			10 813,48		26 083,19			36 896,67
Aktualizacja	0,00						3 321,40		3 321,40
Leasingi	0,00								0,00
Przemieszczenia	0,00								0,00
Odpis aktualizujący	0,00								0,00
Inne	32 300,00	5 610,40	26 689,60						32 300,00
RAZEM Zwiększenia	69 196,67	5 610,40	26 689,60	10 813,48	0,00	26 083,19	3 321,40	0,00	72 518,07
Sprzedaż	0,00								0,00
Likwidacja	12 496,10			11 361,85		1 134,25			12 496,10
Inne	1 274 616,14	29 610,68	1 245 005,46				222 361,71		1 496 977,85
RAZEM Zmniejszenia	1 287 112,24	29 610,68	1 245 005,46	11 361,85	0,00	1 134,25	222 361,71	0,00	1 509 473,95
Wartość końcowa	289 154 312,56	39 758 877,74	244 326 283,05	4 205 909,49	338 558,96	524 683,32	1 993 479,33	0,00	291 147 791,89
UMORZENIE									
	Środki trwałe	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość początkowa	102 880 442,17	2 340 662,85	95 595 810,40	4 196 734,86	247 499,68	499 734,38	0,00	0,00	102 880 442,17
Amortyzacja	71 182,60			14 194,66	30 904,75	26 083,19			71 182,60
Umorzenie	4 163 790,22	117 306,80	4 046 483,42						4 163 790,22
Przemieszczenia	0,00								0,00
Inne	0,00								0,00
RAZEM Zwiększenia	4 234 972,82	117 306,80	4 046 483,42	14 194,66	30 904,75	26 083,19	0,00	0,00	4 234 972,82
Sprzedaż	0,00								0,00
Likwidacja	12 496,10			11 361,85		1 134,25			12 496,10
Inne	491 773,49	0,00	491 773,49				0,00	0,00	491 773,49
RAZEM Zmniejszenia	504 269,59	0,00	491 773,49	11 361,85	0,00	1 134,25	0,00	0,00	504 269,59
Wartość końcowa	106 611 145,40	2 457 969,65	99 150 520,33	4 199 567,67	278 404,43	524 683,32	0,00	0,00	106 611 145,40
WARTOŚĆ NETTO	182 543 167,16	37 300 908,09	145 175 762,72	6 341,82	60 154,53	0,00	1 993 479,33	0,00	184 536 646,49

1.4 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

<i>Grunt</i>	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ
Powierzchnia	54 136,00			54 136,00
Wartość w PLN	10 284 795,83			10 284 795,83

1.7 dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Rodzaj należności	Odpisy aktualizujące					Należności brutto na koniec roku
	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku	
NALEŻNOŚCI						
DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Od jednostek zależnych					0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					0,00	0,00
Od pozostałych jednostek					0,00	0,00
NALEŻNOŚCI						
KRÓTKOTERMINOWE	914 848,34	159 517,33	9 955,84	20 407,93	1 044 001,90	1 889 995,76
Należności od jednostek powiązanych	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług					0,00	0,00
inne					0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług,					0,00	0,00
inne					0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	<i>914 848,34</i>	<i>159 517,33</i>	<i>9 955,84</i>	<i>20 407,93</i>	1 044 001,90	1 889 995,76
z tytułu dostaw i usług,	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	0,00	364 437,77
inne	<i>0,00</i>				0,00	134 942,13
dochodzone na drodze sądowej	<i>914 848,34</i>	<i>159 517,33</i>	<i>9 955,84</i>	<i>20 407,93</i>	1 044 001,90	1 390 615,86

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

Nazwisko (firma udziałowca)	Liczba udziałów zwykłych	Liczba udziałów uprzywilejowanych	Nominalna wartość udziałów posiadanych	Udział w %
Członkowie SBM Wardom	2 117	0	1 263 035,10	100,00%
RAZEM	2 117	0	1 263 035,10	100,00%

1.10 propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności związanej z zasobami mieszkaniowymi w kwocie **-151 528,72 zł** zostanie rozliczona w roku następnym.

Zysk netto z działalności gospodarczej w kwocie **3 464 402,80 zł** zostanie przeznaczony na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i funduszy remontowych nieruchomości oraz na Fundusz Rozwoju Spółdzielni.

1.11 dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stan końcowym:

Tytuł rezerwy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
Odprawy emerytalne	214 664,15	6 090,07			220 754,22
Nagrody jubileuszowe	282 914,37	15 995,85			298 910,22
Nakłady do poniesienia	3 556 661,08		122 050,31		3 434 610,77
Pozostałe rezerwy		585 643,08			585 643,08
	4 054 239,60	607 729,00	122 050,31	0,00	4 539 918,29

1.12 podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Rodzaj zobowiązania	do 1 roku	od 1 roku do 3 lat	do 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług	6 310 821,93	2 345 468,20	0,00	0,00	8 656 290,13
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	2 880 160,52	0,00	0,00	2 880 160,52
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	67 493,00	0,00	0,00	0,00	67 493,00
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	336 744,92	0,00	0,00	0,00	336 744,92
RAZEM	6 715 059,85	5 225 628,72	0,00	0,00	11 940 688,57

1.14 wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

	Stan na koniec roku	Stan na początek roku
Rozliczenie międzyokresowe czynne	2 753 032,89	2 855 443,25
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Koszty remontów		
Rozl.międzyokr. GZM	501 763,41	549 686,52
Inne	2 251 269,48	2 305 756,73
Rozliczenia międzyokresowe bierne	1 811 029,71	1 930 909,14
Dotacje na budowę środków trwałych oraz prac rozwojowych		
Nieodpłatnie otrzymane środki trwałe		
Rozl.międzyokr. GZM	1 757 640,62	1 863 294,62
Inne	53 389,09	67 614,52
Przychody przyszłych okresów	0,00	0,00
VAT do rozliczenia w następnych okresach		
Inne		

2.1 strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

Rodzaje działalności	Rok bieżący	Rok poprzedni
eksploatacja podstawowa	19 626 633,39	15 867 144,07
centralne ogrzewanie i ciepła woda	11 621 272,28	7 978 809,32
eksploatacja dźwigów	419 449,44	171 809,04
zimna woda	2 947 126,37	2 726 680,86
Razem działalność podstawowa	34 614 481,48	26 744 443,29
Działalność pomocnicza	1 518 403,31	1 395 925,44
Sprzedaż mieszkań	2 109 405,55	5 896 660,30
Sprzedaż towarów	0,00	930 900,00
RAZEM	38 242 290,34	34 967 929,03
Struktura terytorialna	kwota	
sprzedaż krajowa	38 242 290,34	34 967 929,03
sprzedaż do Unii Europejskiej		
sprzedaż poza Unię		
RAZEM	38 242 290,34	34 967 929,03

4. **Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.**

Struktura środków pieniężnych	Kwota
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	15 029 734,03
Środki pieniężne w kasie	0,00
Środki pieniężne na lokatach bankowych	52 539 317,02
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0,00
Środki pieniężne na rachunku Funduszu Świadczeń Socj.	351,58
RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE	67 569 402,63

5.1 Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

W 2023 roku kontynuowane było przenoszenie własności lokali w inwestycji Os. Przy Ratuszu, której realizację zakończono w 2020 r.

Na koniec 2023 r. pozostało zawartych 6 umów deweloperskich na lokale mieszkalne oraz 6 umów przyrzeczenia sprzedaży na miejsca postojowe - zawieranie notarialnych umów przeniesienia własności lokali i miejsc postojowych objętych tymi umowami będzie kontynuowane w 2024 r.

5.3 Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Zatrudnienie w grupach	Przeciętne zatrudnienie w etatach za rok obrotowy	Przeciętne zatrudnienie w etatach za poprzedni rok
Stanowiska nierobotnicze - Zarząd	12,00	11,50
Stanowiska nierobotnicze - Zakład Inwestycji	4,45	4,60
Stanowiska nierobotnicze - Pion Techniczny	12,02	11,91
Stanowiska robotnicze - konserwatorzy PT	1,55	2,80
Stanowiska robotnicze - gospodarze domów PT	3,00	3,00
RAZEM	33,02	33,81

5.4 Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Członkowie organów	Wynagrodzenia	Wypłaty z zysku
Zarząd	634 000,00	
Rada Nadzorcza	277 316,50	
RAZEM	911 316,50	0,00

5.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

Rodzaj	Kwota
obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	33 000,00
inne usługi poświadczające	
usługi doradztwa podatkowego	
pozostałe usługi	

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

Przedłużenie tarcz solidarnościowych na ceny energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu jedynie do połowy 2024 r. stwarza ryzyko dużego wzrostu ich cen od lipca 2024 r., czego pośrednim skutkiem byłby wzrost obciążeń dla posiadaczy lokali w zasobach Spółdzielni. Może to w efekcie negatywnie oddziaływać na windykację opłat.

Kierownictwo uważa zaistniałą sytuację za zdarzenia niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2023 r. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2024.