



*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Bieżanów”, ul. Mała Góra 6, 30-864 Kraków*

---

**Sprawozdanie Finansowe  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów”  
za rok 2024.**

Kraków, marzec 2025



## WPROWZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### ZA ROK 2024

1. **Nazwa Spółdzielni:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Bieżanów”
2. **Siedziba Spółdzielni:** 30-864 Kraków ul. Mała Góra 6
3. **Organ rejestrowy:** Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy, Nr KRS: 0000127386
4. **Statystyczny numer identyfikacyjny:** REGON 357494617.
5. **Numer identyfikacji podatkowej:** NIP 679-26-59-449.
6. **Podstawowy przedmiot działalności:** Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi, zaspokojenie potrzeb mieszkańców i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych.
7. **Czas trwania Spółdzielni:** nieograniczony.
8. Spółdzielnia prezentuje **sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2024 r. i kończący się 31 grudnia 2024 r.** Okres porównawczy obejmuje rok obrotowy od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
9. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
10. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności jednostki.
11. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. Roczne sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez firmę audytorską. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych Spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią.
12. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazała zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółdzielni za dany 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.
13. W Spółdzielni przyjęto Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie prezentacji w rachunku zysków i strat (wersja porównawcza):
  - wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (działalność operacyjna) prezentowany jest 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,

- wynik finansowy netto (nadwyżka bilansowa) do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy przypadający do zapłaty prezentowany jest za dany rok obrotowy.

14. Zgodnie z art. 39 *Ustawy o rachunkowości* Spółdzielnia dokonała wyceny rezerw na świadczenia pracownicze. Biorąc pod uwagę kryteria poziomu istotności Spółdzielnia korzysta z uproszczenia i nie ewidencjonuje w księgach rachunkowych rezerw na świadczenia pracownicze zgodnie z art. 4 ust 4 *Ustawy o Rachunkowości*. Odprawy emerytalne są wypłacane zgodnie z kodeksem pracy w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia, natomiast nagrody jubileuszowe są uwzględniane w planie funduszu płac, który jest częścią kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

**Wartości niematerialne i prawne** – wyceniono według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

**Środki trwałe** – są wycenione w cenach nabycia pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartości. Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się metodę liniową natomiast odpisów amortyzacyjnych dokonuje się przy uwzględnieniu okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych zgodnie z art. 32 ustawy o rachunkowości. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym środek trwały przyjęto do używania. Umorzenie zasobów mieszkaniowych następuje w ciężar funduszy. Do środków trwałych zalicza się wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów, które podlega umorzeniu w wysokości 5% rocznie. Składniki majątkowe o niskiej jednostkowej wartości odpisuje się w koszty zużycia materiałów w miesiącu wydania do użytkowania.

**Zapasy** – materiały są wykazywane według rzeczywistych cen zakupu. Materiały zakupione do natychmiastowego zużycia odpisywane są w 100% w koszty w miesiącu zakupu.

**Inwestycje długoterminowe** – wyceniono według ceny nabycia.

**Należności** – wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

**Zobowiązania** – zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

**Inwestycje krótkoterminowe** – wycenione zostały wg wartości nominalnej.

**Środki pieniężne** – zostały wykazane w wartości nominalnej.

**Fundusze własne** – ujęte w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Spółdzielnia wprowadziła Krajowy Standard Rachunkowości w tym zakresie. Zostały uzgodnione środki trwałe i ich finansowanie funduszami własnymi.

**Podatek dochodowy** – wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

15. Transakcje ze stronami powiązаныmi w Spółdzielni nie występują.

*Zgodnie z art. 45 ust. 1f ustawy o rachunkowości wiążąca jest wersja sporządzona w wersji elektronicznej opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym.*

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.

(zł)

Wyszczególnienie		Dane za rok obrotowy:	
		2024	2023
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>34 898 316,99</b>	<b>32 159 411,26</b>
	- od jednostek powiązanych		0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	34 898 316,99	32 159 411,26
a)	z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	32 263 166,70	29 858 226,35
b)	z działalności własnej	2 635 150,29	2 301 184,91
II.	Zmiana stanu produktu (zwiększenie "+", zmniejszenie "-")	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>33 858 414,44</b>	<b>31 708 101,28</b>
I.	Amortyzacja	99 567,59	66 938,63
II.	Zużycie materiałów i energii	16 527 399,46	15 592 427,16
III.	Usługi obce	3 887 950,94	3 471 297,46
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	3 069 652,66	3 034 154,35
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	3 625 640,52	3 424 640,92
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	672 596,49	666 893,38
	- emerytalne	311 894,74	305 402,10
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	5 975 606,78	5 451 749,38
	- odpis na fundusz remontowy	5 788 069,92	5 290 033,63
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe, w tym:	33 858 414,44	31 708 101,28
a)	z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	32 396 925,72	30 231 161,44
b)	z działalności własnej	1 461 488,72	1 476 939,84
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>1 039 902,55</b>	<b>451 309,98</b>
I.	Nadwyżka na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	239 430,06	136 887,71
II.	Niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-373 189,08	-509 822,80
III.	Wynik na działalności własnej	1 173 661,57	824 245,07
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>925 048,20</b>	<b>728 642,13</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	322 168,39	443 628,54
II.	Dotacje	4 000,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	193 477,03	93 450,64
IV.	Inne przychody operacyjne	405 402,78	191 562,95
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>274 786,54</b>	<b>345 247,41</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	220 799,76	225 147,93
III.	Inne koszty operacyjne	53 986,78	120 099,48
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>1 690 164,21</b>	<b>834 704,70</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 259 405,78</b>	<b>1 185 043,59</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00

	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
b)	od pozostałych jednostek, w tym:		0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
II.	Odsetki, w tym:	1 170 568,32	1 140 125,71
	- od jednostek powiązanych		0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
	- od jednostek powiązanych		0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	88 837,46	44 917,88
V.	Inne		0,00
H.	<b>Koszty finansowe</b>	<b>709 969,62</b>	<b>646 532,10</b>
I.	Odsetki, w tym:	626 051,97	581 332,60
	- od jednostek powiązanych		0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
	- od jednostek powiązanych		0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	83 917,65	65 199,50
IV.	Inne		0,00
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	2 239 600,37	1 373 216,19
J.	Podatek dochodowy	368 834,00	275 810,00
	w części dotyczącej GZM	52 930,50	42 427,90
	w części dotyczącej działalności własnej	315 903,50	233 382,10
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	203 519,32	129 451,72
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	390 208,84	544 814,71
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	2 057 455,89	1 512 769,18

Kraków, dnia 28.03.2025 r.

Zarząd Spółdzielni

Sporządził: Katarzyna Kluczny

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Katarzyna Kluczny*

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Katarzyna Kluczny*

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zgodnie z art. 45 ust. 1f ustawy o rachunkowości wiążąca jest wersja sporządzona  
w wersji elektronicznej opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		2024	2023			2024	2023
A.	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	35 444 623,22	35 961 531,43	A.	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	15 764 982,84	15 903 878,96
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	1 620,30	1 584,46	I.	<b>Fundusze podstawowe w tym</b>	10 384 764,62	10 903 332,56
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1.	Fundusz udziałowy	202 901,23	203 574,48
2.	Wartość firmy	0,00	0,00	2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	94 611,61	105 432,98
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	1 620,30	1 584,46	3.	Fundusz wkładów budowlanych	10 087 251,78	10 594 325,10
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	H.	<b>Fundusz zapasowy</b>	3 322 762,33	3 487 777,22
II.	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	11 254 009,69	11 740 795,33	1.	Fundusz zasobowy	1 402 680,12	1 402 680,12
1.	Środki trwałe	11 231 286,05	11 718 071,69	2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	1 920 082,21	2 085 097,10
a)	grunty	1 270 954,94	1 338 587,14	III.	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>	0,00	0,00
	w tym prawo wieczystego użytkowania	11 387,86	40 532,26	IV.	<b>Fundusze rezerwowe</b>	0,00	0,00
b)	budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 541 401,34	10 164 385,75	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	29 986,50	27 844,57	VI.	Zysk (strata) netto	2 057 455,89	1 512 769,18
d)	środki transportu	300 953,15	111 447,29	VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	87 990,12	75 806,94	B.	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	36 496 594,21	36 583 629,19
2.	Środki trwałe w budowie	22 723,64	22 723,64	I.	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	83 542,58	666 875,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
III.	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	a)	długoterminowe	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	b)	krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	<b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	3 047 251,00	3 043 718,00	3.	Pozostałe rezerwy	83 542,58	666 875,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	a)	długoterminowe	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	b)	krótkoterminowe	83 542,58	666 875,00
3.	Długoterminowe aktywa trwałe	3 047 251,00	3 043 718,00	II.	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	21 064 831,69	21 174 238,08
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	21 064 831,69	21 174 238,08
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	21 064 831,69	21 174 238,08
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	3 047 251,00	3 043 718,00	d)	inne	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	III.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	13 153 924,28	13 228 404,83
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00				

-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	I.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	3 047 251,00	3 043 718,00	a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
V.	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>21 141 742,23</b>	<b>21 175 433,64</b>	-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	21 141 742,23	21 175 433,64	b)	inne	0,00	0,00
B.	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>16 816 953,83</b>	<b>16 525 976,72</b>	2.	Wobec pozostałych jednostek	12 881 375,51	11 260 632,4
I.	<b>Zapasy</b>	<b>167 500,98</b>	<b>160 622,14</b>	a)	kredyty i pożyczki	3 635 398,68	3 391 219,03
1.	Materiały	91 313,41	85 142,71	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	34 334,72	33 626,58	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe (wyroby gotowe)	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług	4 994 937,98	4 298 104,6
4.	Towary	41 852,85	41 852,85	-	do 12 miesięcy	2 698 520,28	2 710 003,48
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	-	powyżej 12 miesięcy	2 296 417,70	1 588 101,2
II.	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>727 072,79</b>	<b>999 904,48</b>	e)	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	642 333,96	448 986,29
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	z tytułu opłat za lokale użytkowe	8 597,13	5 085,2
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	g)	z tytułu mediów za lokale mieszkalne	1 831 803,74	1 283 928,96
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	j)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	727 072,79	999 904,48	k)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	14 288,65	198 960,97	l)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	439 212,78	393 249,4
-	do 12 miesięcy	14 288,65	198 960,97	l)	z tytułu wynagrodzeń	208 047,87	193 208,5
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	m)	inne	1 121 043,37	1 246 850,25
b)	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	304 921,75	464 503,63	3.	Fundusze specjalne	272 548,77	1 967 772,3
c)	z tytułu opłat za lokale użytkowe	59 880,79	70 489,73	a)	fundusz remontowy	269 644,42	1 964 868,00
d)	z tytułu mediów za lokale mieszkalne	326 572,06	244 639,59	b)	ZFŚS	2 904,35	2 904,35
e)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 637,76	7 863,95	c)	inne fundusze	0,00	0,00
f)	inne	0,00	13,50	IV.	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 194 295,66</b>	<b>1 514 111,28</b>
g)	dochodzone na drodze sądowej	12 771,78	13 433,11	1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
III.	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>11 136 474,88</b>	<b>10 091 439,23</b>	2.	Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości	2 102 854,88	1 468 215,05
I.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 136 474,88	10 091 439,23	3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	91 440,78	45 896,23
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	długoterminowe	750,00	1 250,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	b)	krótkoterminowe	90 690,78	44 646,23
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00				

-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
-	udziały lub akcje	0,00	0,00			
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00			
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 136 474,88	10 091 439,23			
-	środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 126 347,34	4 080 803,90			
-	środki pieniężne w kasie	5 127,54	10 635,33			
-	inne środki pieniężne	9 005 000,00	6 000 000,00			
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00			
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4 785 905,18</b>	<b>5 274 010,87</b>			
1.	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości	131 643,08	310 313,73			
2.	Rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy (Wn)	3 839 063,47	4 051 254,33			
3.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	721 039,04	828 958,03			
4.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	94 159,59	83 484,78			
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>52 261 577,05</b>	<b>52 487 508,15</b>	<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>52 261 577,05    52 487 508,15</b>

Kraków, dnia 28.03.2025 r.  
Sporządził: Katarzyna Kluczny

Zarząd Spółdzielni

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Katarzyna Kluczny*

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Katarzyna Kluczny*

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zgodnie z art. 45 ust. 1f ustawy o rachunkowości wiążąca jest wersja sporządzona w wersji elektronicznej opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Wyszczególnienie		Dane za rok obrotowy:	
		2024	2023
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	2 057 455,89	1 512 769,18
II.	Korekty razem	-1 545 070,31	-4 725 886,40
1.	Amortyzacja	99 567,59	66 938,63
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-367 453,70	178 360,20
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-322 168,39	
5.	Zmiana stanu rezerw	-583 332,42	162 134,56
6.	Zmiana stanu zapasów	-6 878,84	1 848,27
7.	Zmiana stanu należności	272 831,69	5 703,20
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych - z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-831 429,38	1 027 001,40
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	201 981,48	-2 896 860,34
10.	Inne korekty	-8 188,34	-3 271 012,32
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	512 385,58	-3 213 117,22
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	1 255 323,45	402 819,51
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	322 168,39	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	933 155,06	402 819,51
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	933 155,06	402 819,51
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	933 155,06	402 819,51
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki (-)	-295 745,28	-239 684,07
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-295 745,28	-236 627,95
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	-3 056,12
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	-3 056,12
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	-3 056,12
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	959 578,17	163 135,44

<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
1.	Wpływy	6 003 182,09	6 955 334,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	5 999 182,09	6 955 334,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	4 000,00	
II.	Wydatki (-)	-6 430 110,19	-3 455 161,58
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek	-5 864 408,83	-2 873 981,87
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	-565 701,36	-581 179,71
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	-426 928,10	3 500 172,42
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>1 045 035,65</b>	<b>450 190,64</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>1 045 035,65</b>	<b>450 190,64</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>10 091 439,23</b>	<b>9 641 248,59</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>11 136 474,88</b>	<b>10 091 439,23</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 307,22	2 904,35

Kraków, dnia 28.03.2025 r.

Sporządził: Katarzyna Kluczny

Zarząd Spółdzielni

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIEGOWY

mgr Katarzyna Kluczny

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIEGOWY

mgr Katarzyna Kluczny

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zgodnie z art. 45 ust. 1f ustawy o rachunkowości wiążąca jest wersja sporządzona w wersji elektronicznej opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

## ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.

(zł)

Wyszczególnienie		Dane za rok obrotowy:	
		2024	2023
<b>I</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO)</b>	<b>15 903 878,96</b>	<b>18 291 040,56</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
<b>I.a.</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>15 903 878,96</b>	<b>18 291 040,56</b>
<b>1.</b>	<b>Fundusz podstawowy na początek okresu</b>	<b>10 903 332,56</b>	<b>11 486 345,28</b>
	- korekty błędów	0,00	0,00
<b>I.a.</b>	<b>Fundusz podstawowy na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>10 903 332,56</b>	<b>11 486 345,28</b>
<b>1.1.</b>	<b>Fundusz udziałowy na początek okresu</b>	<b>203 574,48</b>	<b>205 224,48</b>
a)	zwiększenie funduszu udziałowego z tytułu:	0,00	0,00
	- wpłaty udziałów członkowskich	0,00	0,00
b)	zmniejszenie funduszu udziałowego z tytułu:	673,25	1 650,00
	- wypłaty udziałów członkowskich	673,25	1 650,00
<b>1.2.</b>	<b>Fundusz udziałowy na koniec okresu</b>	<b>202 901,23</b>	<b>203 574,48</b>
<b>1.3.</b>	<b>Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu</b>	<b>105 432,98</b>	<b>126 557,68</b>
a)	zwiększenia funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu:	0,00	0,00
	- uzupełnienia wkładu mieszkaniowego	0,00	0,00
	- przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
b)	zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych z tytułu:	10 821,37	21 124,70
	- umorzenia wkładów mieszkaniowych	3 005,96	3 595,44
	- przeniesienia na odrębną własność	7 815,41	17 529,26
<b>1.4.</b>	<b>Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu</b>	<b>94 611,61</b>	<b>105 432,98</b>
<b>1.5.</b>	<b>Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu</b>	<b>10 594 325,10</b>	<b>11 154 563,12</b>
a)	zwiększenia funduszu wkładów budowlanych z tytułu:	0,00	0,00
	- przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
	- przeniesienia na odrębną własność	0,00	0,00
	- korekta dostosowania do Komunikatu nr 3	0,00	0,00
b)	zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych (z tytułu)	507 073,32	560 238,02
	- umorzenia wkładów budowlanych	337 845,89	343 981,00
	- przeniesienia na odrębną własność	169 227,43	216 257,02
	- korekta dostosowania do Komunikatu nr 3	0,00	0,00
	- waloryzacja	0,00	0,00
	- inne	0,00	0,00
<b>1.6.</b>	<b>Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu</b>	<b>10 087 251,78</b>	<b>10 594 325,10</b>
<b>1.7.</b>	<b>Fundusz podstawowy na koniec okresu</b>	<b>10 384 764,62</b>	<b>10 903 332,56</b>
<b>2.</b>	<b>Fundusz zapasowy na początek okresu</b>	<b>3 487 777,22</b>	<b>3 516 962,08</b>
	- korekty błędów	0,00	0,00
<b>2.a.</b>	<b>Fundusz zapasowy na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>3 487 777,22</b>	<b>3 516 962,08</b>
a)	zwiększenia funduszu zasobowego z tytułu:	42,88	136 698,84
	- wpisowe	0,00	0,00
	- podział zysku	0,00	0,00
	- ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu	0,00	0,00
	- przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
	- rozliczenie sprzedaży mieszkania	17,67	136 671,94
	- umorzenie kredytu	24,97	26,66
	- korekta dostosowania do Komunikatu nr 3	0,00	0,00
	- pozostałe	0,24	0,24
b)	zmniejszenia funduszu zasobowego z tytułu:	165 057,77	165 883,70
	- umorzenie zasobów mieszkaniowych	149 177,37	149 638,00

	- przeniesienia na odrębną własność	15 855,43	16 219,04
	- przeniesienie działki UW do sprzedaży	0,00	0,00
	- korekta dostosowania do Komunikatu nr 3	0,00	0,00
	- waloryzacja	0,00	0,00
	- umorzenie kredytu	24,97	26,66
	- pozostałe	0,00	0,00
<b>2.1.</b>	<b>Fundusz zapasowy na koniec okresu</b>	<b>3 322 762,33</b>	<b>3 487 777,22</b>
<b>3.</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenia funduszu z aktualizacji wyceny (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenia funduszu z aktualizacji wyceny (z tytułu)	0,00	0,00
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
<b>4.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>1 512 769,18</b>	<b>3 287 733,20</b>
4.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 512 769,18	3 287 733,20
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
4.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 512 769,18	3 287 733,20
a)	zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
	- podziału zysku	0,00	0,00
b)	zmniejszenie z tytułu:	1 512 769,18	3 287 733,20
	- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	1 000 000,00	1 150 000,00
	- przeznaczenie na rzecz funduszu remontowego	512 769,18	2 137 733,20
	- zasilenie funduszu zasobowego	0,00	0,00
4.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
4.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
<b>5.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>2 057 455,89</b>	<b>1 512 769,18</b>
a)	zysk netto	2 057 455,89	1 512 769,18
b)	strata netto	0,00	0,00
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Fundusz własny na koniec okresu</b>	<b>15 764 982,84</b>	<b>15 903 878,96</b>
<b>III.</b>	<b>Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>13 707 526,95</b>	<b>14 391 109,78</b>

Kraków, dnia 28.03.2024 r.

Sporządził: Katarzyna Kluczny

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Katarzyna Kluczny

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd Spółdzielni

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Katarzyna Kluczny

Zgodnie z art. 45 ust. 1f ustawy o rachunkowości wiążąca jest wersja sporządzona w wersji elektronicznej opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

**Dodatkowe informacje i objaśnienia**  
**do sprawozdania finansowego**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Biezanów”**  
**sporządzonego za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 roku.**

Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295 z późniejszymi zmianami), Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Biezanów” przedstawia informację dodatkową, której celem jest uzupełnienie danych zawartych w bilansie, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz w zestawieniu zmian w funduszach własnych.

Informacja została sporządzona na podstawie danych wynikających z ewidencji księgowej i opracowań pomocniczych.

**I. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu**

- 1.1. Zestawienie ruchu wartości niematerialnych i prawnych w wartości brutto za 2024 rok zostało ujęte w tabeli nr 1, natomiast wielkość amortyzacji i wartość netto wartości niematerialnych i prawnych prezentowana jest w tabeli nr 2.

**Zestawienie ruchu wartości niematerialnych i prawnych**

**Tabela nr 1**

Nazwa grupy	Wartość nabycia / koszt wytworzenia [zł]					stan na BZ
	stan na BO	aktualizacja	przychody	przemieszczenia (plus, minus)	rozchody	
1	2	3	4	5	6	7
Wartości niematerialne i prawne	73 941,13	0,00	1 931,93	0,00	6 924,08	68 948,98
<b>Razem</b>	<b>73 941,13</b>	<b>0,00</b>	<b>1 931,93</b>	<b>0,00</b>	<b>6 924,08</b>	<b>68 948,98</b>

**Zmiany w amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych**

**Tabela nr 2**

Umorzenia /amortyzacja [zł]							Wartość netto [zł]	
stan na BO	aktualizacja	umorzenie / amortyzacja za rok	przemieszczenia (plus, minus)	inne zwiększenia	zmniejszenia	stan na BZ	stan na BO	stan na BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9
72 356,67	0,00	1 896,09	0,00	0,00	6 924,08	67 328,68	1 584,46	1 620,30
<b>72 356,67</b>	<b>0,00</b>	<b>1 896,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 924,08</b>	<b>67 328,68</b>	<b>1 584,46</b>	<b>1 620,30</b>

1.2. Szczegółowy zakres zmian w 2024 roku wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawiają poniższe tabele.

**Tabela ruchu środków trwałych w wartości brutto**

**Tabela nr 3**

Nazwa grupy	Wartość nabycia / koszt wytworzenia [zł]					
	stan na BO	aktuali- zacja	przychody	przemie- szczenia ( plus, minus )	rozchody	stan na BZ
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Grunty	5 344 338,68	0,00	0,00	0,00	38 487,80	5 305 850,88
Budynki i budowle	26 956 354,89	0,00	0,00	0,00	386 395,27	26 569 959,62
Maszyny i urządzenia	529 457,91	0,00	24 697,24	0,00	10 463,64	543 691,51
Środki transportu	263 815,98	0,00	225 635,25	0,00	140 055,40	349 395,83
Inne środki trwałe	251 124,86	0,00	43 480,86	0,00	0,00	294 605,72
<b>Razem</b>	<b>33 345 092,32</b>	<b>0,00</b>	<b>293 813,35</b>	<b>0,00</b>	<b>575 402,11</b>	<b>33 063 503,56</b>

**Zmiany w amortyzacji środków trwałych oraz ich wartość netto**

**Tabela nr 4**

Umorzenia amortyzacja [zł]							Wartość netto [zł]	
stan na BO	aktuali- zacja	umorzenie / amortyzacja za rok	przemie- szczenia ( plus, minus )	inne zwiększe- nia	zmniejszenia	stan na BZ	stan na BO	stan na BZ
<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>13</i>	<i>14</i>	<i>15</i>	<i>16</i>
4 005 751,54	0,00	29 144,40	0,00	0,00	0,00	4 034 895,94	1 338 587,14	1 270 954,94
16 791 969,14	0,00	468 573,94	0,00	0,00	231 984,80	17 028 558,28	10 164 385,75	9 541 401,34
501 613,34	0,00	22 555,31	0,00	0,00	10 463,64	513 705,01	27 844,57	29 986,50
152 368,69	0,00	36 129,39	0,00	0,00	140 055,40	48 442,68	111 447,29	300 953,15
175 317,92	0,00	31 297,68	0,00	0,00	0,00	206 615,60	75 806,94	87 990,12
<b>21 627 020,63</b>	<b>0,00</b>	<b>587 700,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>382 503,84</b>	<b>21 832 217,51</b>	<b>11 718 071,69</b>	<b>11 231 286,05</b>

1.3. Wykaz środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2024 r. przedstawiono w tabeli nr 5.

**Tabela nr 5**

Wyszczególnienie	Wartość w zł	Opis
Środki trwałe w budowie	22 723,64	Poniesione koszty dotyczące budowy windy w pawilonie przy ul. Aleksandry 11
<b>Razem</b>	<b>22 723,64</b>	

1.4. Zestawienie środków trwałych oraz źródeł ich finansowania na dzień 31.12.2024 r. zgodnie z Komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. zaprezentowano poniżej.

Tabela 6.1.

LP	ŚRODKI TRWAŁE		WARTOŚĆ BRUTTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH W ZŁ	LP	FUNDUSZE WŁASNE	WARTOŚĆ FUNDUSZY WŁASNYCH W ZŁ
1.	Grunty własne	Lokatorskie	18 343,84	1.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	215 795,90
		Własnościowe	1 185 906,62			
		Najem / BTP	55 316,62			
2.	Budynki	Lokatorskie	194 580,37	2.	Fundusz wkładów budowlanych	23 790 375,96
		Własnościowe	22 316 759,26			
		Najem / BTP	415 959,77			
3.	Dźwigi	Lokatorskie	2 871,69	3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	475 136,13
		Własnościowe	287 710,08			
		Najem / BTP	3 859,74			
<b>RAZEM</b>			<b>24 481 307,99</b>		<b>RAZEM</b>	<b>24 481 307,99</b>

Tabela 6.2.

LP	UMORZENIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH		WARTOŚĆ UMORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W ZŁ	LP	ZMNIJSZENIE FUNDUSZY WŁASNYCH	WARTOŚĆ UMORZENIA FUNDUSZY WŁASNYCH W ZŁ
1.	Budynki	Lokatorskie	118 312,60	1.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	121 184,29
		Własnościowe	13 415 414,10			
		Najem / BTP	251 203,42			
2.	Dźwigi	Lokatorskie	2 871,69	2.	Fundusz wkładów budowlanych	13 703 124,18
		Własnościowe	287 710,08			
		Najem / BTP	3 859,74			
<b>RAZEM</b>			<b>14 079 371,63</b>		<b>RAZEM</b>	<b>14 079 371,63</b>

Tabela 6.3.

LP	ŚRODKI TRWAŁE NETTO FINANSOWANE FUNDUSZAMI BUDOWLANYMI I MIESZKANIOWYMI		WARTOŚĆ NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH W ZŁ	LP	FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH ŚRODKI TRWAŁE PODLEGAJĄCE WYODREBNIENIU	WARTOŚĆ NETTO FUNDUSZY W ZŁ
1.	Grunty własne	Lokatorskie	18 343,84	1.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	94 611,61
		Własnościowe	1 185 906,62			
		Najem / BTP	55 316,62			
2.	Budynki	Lokatorskie	76 267,77	2.	Fundusz wkładów budowlanych	10 087 251,78
		Własnościowe	8 901 345,16			
		Najem / BTP	164 756,35			
3.	Dźwigi	Lokatorskie	0,00	3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	220 072,97
		Własnościowe	0,00			
		Najem / BTP	0,00			
<b>RAZEM</b>			<b>10 401 936,36</b>		<b>RAZEM</b>	<b>10 401 936,36</b>

1.5. Inne aktywa finansowe długoterminowe to zabezpieczenie pożyczek udzielonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie na prace termomodernizacyjne oraz instalację ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni. Szczegółowy zakres zmian inwestycji długoterminowych prezentuje tabela nr 7.

**Tabela nr 7**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.
Inne aktywa finansowe długoterminowe	3 043 718,00	3 047 251,00

- 1.6. Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2025 według stanu na dzień 31.12.2024 r. zgodnie z *Zarządzeniem 01/10/2024*. Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała różnic.
2. Spółdzielnia nie dokonywała w trakcie roku obrachunkowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.
3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 w Spółdzielni nie wystąpiły.
4. Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiada grunty w wieczystym użytkowaniu o nominalnej wartości netto 11 387,86 zł wynikającej z ksiąg rachunkowych. Zestawienie zmian wg wartości i powierzchni gruntów przedstawiają poniższe tabele 8.1. oraz 8.2.

**Zmiany w stanie wartości gruntów własnych i w wieczystym użytkowaniu**

**Tabela nr 8.1.**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024 r.
Grunty własne	1 142 629,65	0,00	28 743,97	1 113 885,68
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	40 532,26	0,00	29 144,40	11 387,86
Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu	155 425,23	0,00	9 743,83	145 681,40
<b>Razem</b>	<b>1 338 587,14</b>	<b>0,00</b>	<b>67 632,20</b>	<b>1 270 954,94</b>

**Zmiany w powierzchni gruntów własnych i w wieczystym użytkowaniu** *Tabela nr 8.2.*

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na 31.12.2023 r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na 31.12.2024 r.</b>
Grunty własne	89 129,43	0	1 594,31	87 535,12
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	69 475,98	0	0	69 475,98
Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu	5 253,01	0	327,48	4 925,53
<b>Razem</b>	<b>163 858,42</b>	<b>0,00</b>	<b>1 921,79</b>	<b>161 936,63</b>

Od 01.01.2019 r. na podstawie przepisów *Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.)* prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Zmniejszenie wartości gruntów własnych jak i prawa własności gruntu jest spowodowane wyodrębnieniem lokali mieszkalnych, natomiast zmniejszenia prawa użytkowania wieczystego dotyczą głównie umorzenia tego prawa.

5. W roku 2024 Spółdzielnia nie zawierała umów leasingu oraz nie korzystała z środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów.
6. Spółdzielnia w trakcie roku obrotowego nie posiadała papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia tabela nr 9.

**Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności**

*Tabela nr 9*

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>Rozwiązanie odpisu</b>	<b>Utworzenie odpisu</b>	<b>Wykorzystanie odpisu</b>	<b>Stan na 31.12.2024</b>
Odpisy aktualizujące należność z lokali mieszkalnych	226 425,66	57 364,89	87 608,62	11 315,64	245 353,75
Odpisy aktualizujące należność z lokali użytkowych	63 491,07	0,00	0,00	4 292,57	59 198,50
Odpisy aktualizujące odsetki bieżące z lokali mieszkalnych	32 562,46	39 453,10	34 743,46	893,14	26 959,68
Odpisy aktualizujące odsetki bieżące z lokali użytkowych	4 459,98	8 646,08	5 258,04	20,50	1 051,44

Odpisy aktualizujące zasądzone koszty sądowe oraz komornicze z lokali mieszkalnych	38 712,00	41 820,37	31 716,26	2 289,28	26 318,61
Odpisy aktualizujące zasądzone koszty sądowe oraz komornicze z lokali użytkowych	3 636,84	128,50	0,00	1 834,00	1 674,34
Odpisy aktualizujące naliczone, zasądzone odsetki za zwłokę z lokali mieszkalnych	83 220,02	40 479,78	43 916,15	308,06	86 348,33
Odpisy aktualizujące naliczone, zasądzone odsetki za zwłokę z lokali użytkowych	21 093,06	258,50	0,00	158,87	20 675,69
Odpisy aktualizujące rozliczenia z tytułu rozliczenia wkładów	47 778,37	7 548,98	0,00	0,00	40 229,39
Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	161 057,60	84 883,29	99 743,88	7 020,50	168 897,69
Odpis aktualizujący należności z tytułu opłaty przekształceniowej	5 047,56	1 731,00	1 731,00	4 314,04	733,52
<b>Razem</b>	<b>687 484,62</b>	<b>282 314,49</b>	<b>304 717,41</b>	<b>32 446,60</b>	<b>677 440,94</b>

7.1. Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące dotyczące zaległości, które kierowane są na drogę postępowania sądowego a także na zaległości przekazane do Radców Prawnych celem ich odzyskania, na które nie został jeszcze wydany sądowy nakaz zapłaty. Dodatkowo tworzone są odpisy na koszty sądowe i koszty komornicze oraz odsetki zgodnie z nakazem dla wszystkich lokali użytkowych i mieszkalnych niezależnie od formy własności. Odsetki od należności bieżących również podlegają odpisowi w pełnej wysokości. Dodatkowo tworzone są odpisy aktualizujące dla należności z tytułu dostaw i usług a w tym opłat eksploatacyjnych, których prawdopodobieństwo ściągalsności jest niskie. Szczegółową informację o stanie należności wraz z ich wiekowaniem przedstawia Tabela nr 10.

**Tabela nr 10**

Wyszczególnienie	Należności wg stanu na 31.12.2024r.	Należności do 1 miesiąca	Należności powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Należności powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	Należności powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	Należności powyżej 12 miesięcy
z tytułu dostaw i usług	14 288,65	13 391,60	296,41	70,14	0,00	530,50
<i>Odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Bilans	14 288,65	13 391,60	296,41	70,14	0,00	530,50
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	500 779,12	159 566,90	132 755,83	56 288,64	26 896,59	125 271,16
<i>Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych</i>	<i>172 951,67</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>20 783,92</i>	<i>26 896,59</i>	<i>125 271,16</i>

<i>Odpis aktualizujący odsetki bieżące i naliczone</i>	22 905,70	22 905,70	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bilans</b>	<b>304 921,75</b>	<b>136 661,20</b>	<b>132 755,83</b>	<b>35 504,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
z tytułu opłat za lokale użytkowe	60 932,23	23 566,18	32 971,76	4 394,29	0,00	0,00
<i>Odpis aktualizujący odsetki bieżące i naliczone</i>	1 051,44	1 051,44	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bilans</b>	<b>59 880,79</b>	<b>22 514,74</b>	<b>32 971,76</b>	<b>4 394,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
z tytułu mediów za lokale mieszkalne	326 572,06		6 699,33	319 872,73		
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 637,76	1 242,00	7 395,76	0,00	0,00	0,00
z tytułu rozliczenia wkładów	40 229,39	0,00	0,00	0,00	0,00	40 229,39
<i>Odpis aktualizujący rozliczenia z tytułu rozliczeń wkładów</i>	40 229,39	0,00	0,00	0,00	0,00	40 229,39
<b>Bilans</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

7.2. Należności dochodzone na drodze sądowej w kwocie 453 074,52 zł pomniejszone o odpis aktualizujący należności w wartości 440 302,74 zł wynoszą w bilansie 12 771,78 zł.

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – w Spółdzielni nie występuje.

9. Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym. Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej wg stanu na dzień 31.12.2024 r. przedstawione są w tabeli nr 11.

#### Zestawienie zmian w funduszach własnych

Tabela nr 11

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024 r.
Fundusz udziałowy	203 574,48	0,00	673,25	202 901,23
Fundusz wkładów mieszkaniowych	105 432,98	0,00	10 821,37	94 611,61
Fundusz wkładów budowlanych	10 594 325,10	0,00	507 073,32	10 087 251,78
Fundusz zasobowy	1 402 680,12	0,00	0,00	1 402 680,12
Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 085 097,10	12 487,01	177 501,90	1 920 082,21
Zysk (strata) netto	1 512 769,18	2 057 455,89	1 512 769,18	2 057 455,89
Zysk (strata) netto z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem fundusze własne</b>	<b>15 903 878,96</b>	<b>2 069 942,90</b>	<b>2 208 839,02</b>	<b>15 764 982,84</b>

10. Mając na uwadze sytuację finansową oraz wyniki Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” przedstawia w tabeli nr 12 propozycje co do sposobu podziału zysku.

**Tabela nr 12**

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Nierozliczony zysk/strata z lat ubiegłych	0,00
2. Zysk netto za rok obrotowy	2 057 455,89
3. Razem do podziału	2 057 455,89
4. Proponowany podział:	
a) <i>dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni,</i>	1 200 000,00
b) <i>zwiększenie funduszu zasobowego</i>	200 000,00
c) <i>zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych</i>	0,00
d) <i>zwiększenie funduszu remontowego</i>	657 455,89
5. Wynik finansowy niepodzielony	0,00

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym na dzień 31.12.2024 r. przedstawia poniższa tabela.

**Tabela nr 13**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2024 r.
Faktury kosztowe	666 875,00	666 875,00	83 542,58	83 542,58
<b>Razem</b>	<b>666 875,00</b>	<b>666 875,00</b>	<b>83 542,58</b>	<b>83 542,58</b>

Rezerwy na przyszłe zobowiązania w kwocie 83 542,58 zł wykazane w bilansie w pozycji B.I.3. „Pozostałe rezerwy” dotyczą faktur kosztowych wystawionych w roku 2025 za usługi wykonane w roku 2024.

Zgodnie z art. 39 *Ustawy o rachunkowości* Spółdzielnia dokonała wyceny rezerw na świadczenia pracownicze. Biorąc pod uwagę kryteria poziomu istotności Spółdzielnia korzysta z uproszczenia i nie ewidencjonuje w księgach rachunkowych rezerw na świadczenia pracownicze zgodnie z art. 4 ust 4 *Ustawy o Rachunkowości*. Odprawy emerytalne są wypłacane zgodnie z kodeksem pracy w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia, natomiast nagrody jubileuszowe są uwzględniane w planie funduszu płac, który jest częścią kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

12.1. Szczegółową informację o stanie zobowiązań wraz z ich wiekowaniem przedstawia poniższa tabela.

*Tabela nr 14*

Wyszczególnienie	Zobowiązania wg stanu na 31.12.2024 r.	Zobowiązania do 1 miesiąca	Zobowiązania powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Zobowiązania powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	Zobowiązania powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	Zobowiązania powyżej 12 miesięcy
z tytułu dostaw i usług	4 994 937,98	2 698 148,90	360,00	11,26	0,12	2 296 417,70
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	642 333,96	436 343,92	129 709,43	42 601,53	27 454,83	6 224,25
z tytułu opłat za lokale użytkowe	8 597,13	8 597,13	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu mediów za lokale mieszkalne	1 831 803,74	0,00	1 581 235,16	250 568,58	0,00	0,00
z tytułu wynagrodzeń	208 047,87	208 047,87	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	439 212,78	261 848,39	177 364,39	0,00	0,00	0,00
inne	1 121 043,37	14 176,57	181 058,71	445 389,00	0,00	480 419,09
<b>Razem</b>	<b>9 245 976,83</b>	<b>3 627 162,78</b>	<b>2 069 727,69</b>	<b>738 570,37</b>	<b>27 454,95</b>	<b>2 783 061,04</b>

12.2. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty przedstawia tabela nr 15.

*Tabela nr 15*

do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
3 635 398,68	7 197 572,23	5 944 295,66	7 922 963,80	24 700 230,37

Zobowiązania długoterminowe występujące w pasywach bilansu w kwocie 21 064 831,69 zł to zobowiązania wobec Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie, Alior Banku S.A. oraz Banku Pocztowego S.A. Pożyczki zostały udzielone na cele termomodernizacyjne nieruchomości oraz instalacje ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni.

Wykaz nieruchomości, które otrzymały pożyczkę z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie, Alior Banku S.A. i Banku Pocztowego S.A.

*Tabela nr 16*

<b>Wykaz umów z WFOŚ i GW i Alior Bank S.A.</b>					
<b>Lp.</b>	<b>Adres</b>	<b>Zakres</b>	<b>Data umowy</b>	<b>Nr umowy</b>	<b>Pożyczka</b>
1	Aleksandry 5	Termomodernizacja	22.05.2017	P/34/17/21	858 526,00
2	Aleksandry 7	Termomodernizacja	22.05.2017	P/35/17/21	837 002,00
3	Heleny 20	Termomodernizacja	30.11.2017	P/134/17/21	506 000,00
4	Heleny 16	Termomodernizacja	30.11.2017	P/135/17/21	758 300,00
5	Telimeny 33	Termomodernizacja	30.11.2017	P/136/17/21	280 700,00
6	Heleny 16	CCW	01.08.2018	P/075/18/21	293 600,00
7	Heleny 20	CCW	01.08.2018	P/076/18/21	189 000,00
8	Telimeny 33	CCW	01.08.2018	P/077/18/21	72 600,00
9	Aleksandry 9	Termomodernizacja	15.03.2019	P/015/19/21	888 572,22
10	Telimeny 21	Termomodernizacja	15.03.2019	P/016/19/21	274 783,33
11	Heleny 6	Termomodernizacja	15.03.2019	P/017/19/21	560 646,30
12	Aleksandry 9	CCW	23.08.2019	P/062/19/21	362 175,46
13	Heleny 6	CCW	23.08.2019	P/069/19/21	160 128,18
14	Telimeny 21	CCW	23.08.2019	P/074/19/21	104 605,62
15	Heleny 14	Termomodernizacja	23.08.2019	P/071/19/21	847 083,31
16	Heleny 14	CCW	23.08.2019	P/070/19/21	483 567,73
17	Telimeny 11	Termomodernizacja	23.08.2019	P/073/19/21	708 615,57
18	Telimeny 11	CCW	23.08.2019	P/072/19/21	285 752,00
19	Barbary 10A	Termomodernizacja	23.08.2019	P/064/19/21	484 720,40
20	Barbary 10A	CCW	23.08.2019	P/063/19/21	291 679,60
21	Duża Góra 39	Termomodernizacja	23.08.2019	P/066/19/21	571 422,97
22	Duża Góra 39	CCW	23.08.2019	P/065/19/21	208 577,03
23	Duża Góra 41	Termomodernizacja	23.08.2019	P/068/19/21	561 720,11
24	Duża Góra 41	CCW	23.08.2019	P/067/19/21	208 577,03
25	Telimeny 13	Termomodernizacja	07.09.2020	P/033/20/21	615 740,74
26	Heleny 12	Termomodernizacja	07.09.2020	P/032/20/21	1 255 787,03
27	Telimeny 13	CWU	25.11.2020	P/057/20/21	278 888,89
28	Heleny 12	CWU	25.11.2020	P/056/20/21	396 981,48
29	Telimeny 17	Termomodernizacja	25.11.2020	P/053/20/21	533 659,72
30	Telimeny 17	CWU	25.11.2020	P/058/20/21	235 032,41
31	Heleny 8	Termomodernizacja	25.11.2020	P/051/20/21	594 122,69
32	Heleny 8	CWU	25.11.2020	P/054/20/21	185 018,52
33	Heleny 10	Termomodernizacja	25.11.2020	P/052/20/21	1 441 000,00
34	Heleny 10	CWU	25.11.2020	P/055/20/21	450 870,37
35	Heleny 4	Termo/cwu	21.04.2021	U0003511439866	999 999,99
36	Heleny 24	Termo/cwu	21.04.2021	U0003511600278	702 239,52

37	Duża Góra 35	Termo/cwu	21.04.2021	U0003511441007	1 071 219,98
38	Mała Góra 20	Termo/cwu	21.04.2021	U0003511464185	846 830,00
39	Mała Góra 16 kl. I-II	Termo/cwu	21.04.2021	U0003511433369	730 000,00
40	Mała Góra 16 kl. III-IV	Termo/cwu	21.04.2021	U0003511438830	735 000,00
41	Mała Góra 16 kl. V-VI	Termo/cwu	21.04.2021	U0003511437643	727 000,00
42	Heleny 22	Termo/cwu	07.04.2022	U0003591492362	664 520,00
43	Aleksandry 25 kl. I-II	Termo/cwu	07.04.2022	U0003591490041	589 363,28
44	Aleksandry 25 kl. III-IV	Termo/cwu	07.04.2022	U0003591488951	1 020 846,53
45	Aleksandry 25 kl. V-VI	Termo/cwu	07.04.2022	U0003591496804	594 972,28
46	Aleksandry 27	Termo/cwu	07.04.2022	U0003591494102	559 588,00
47	Telimeny 29	Termo/cwu	07.04.2022	U0003591486988	679 468,00
48	Telimeny 23	Termo/cwu	23.03.2023	U0003643045524	526 140,00
49	Aleksandry 23 kl. I-III	Termo/cwu	15.09.2023	U0003698039697	1 173 111,00
50	Aleksandry 23 kl. IV-VI	Termo/cwu	15.09.2023	U0003698042948	1 590 789,00
51	Barbary 14 kl. I-VII	Termo/cwu	15.09.2023	U0003698068034	1 261 330,00
52	Barbary 14 kl. VIII-XIV	Termo/cwu	15.09.2023	U0003698061108	1 261 330,00
53	Telimeny 25	Termo/cwu	15.09.2023	U0003698064582	529 470,00
54	Telimeny 27	Termo/cwu	15.09.2023	U0003698072643	613 164,00
55	Telimeny 19	Termo/cwu	13.02.2024	1124-02922	527 990,00
56	Mała Góra 18	Termo/cwu	24.04.2024	1124-08773	2 561 162,20
57	Aleksandry 21	Termo/cwu	24.04.2024	1124-08813	2 922 726,20
<b>Razem</b>					<b>39 673 716,69</b>
<b>Na dzień 31.12.2024 r. spłacono</b>					<b>12 860 909,44</b>
<b>Otrzymana premia termomodernizacyjna</b>					<b>2 112 576,88</b>
<b>Pozostało do spłaty</b>					<b>24 700 230,37</b>
w części zobowiązań krótkoterminowych					3 635 398,68
w części zobowiązań długoterminowych					21 064 831,69

12. Prawnym zabezpieczeniem pożyczek udzielonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie są:

1. Weksle in blanco.
2. Blokada środków pieniężnych na łączną kwotę: 3 047 251,00 zł.
3. Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym, na którym znajdują się powyższe środki pieniężne.

W związku z zawarciem umów z Alior Bank. S.A. niezbędne było ustanowienie prawnych zabezpieczeń na rzecz pożyczkodawcy tj.:

1. Pełnomocnictwo na rzecz Alior Banku S.A. do rachunku w Banku Pocztowym S.A., na którym gromadzone są środki na fundusz remontowy finansowanej nieruchomości.
2. Pełnomocnictwo na rzecz Alior Banku S.A. do rachunku w Banku Pekao S.A.
3. Cesja praw na rzecz Alior Banku S.A. z polisy ubezpieczeniowej finansowanej nieruchomości.

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni podpisał umowy o kredyt na finansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego celem uzyskania premii termomodernizacyjnej dla pozostałych budynków.

W związku z powyższym program termomodernizacji i instalacji ciepłej wody został wykonany na wszystkich 35 budynkach mieszkalnych.

Prawnym zabezpieczeniem kredytów udzielonych przez Bank Pocztowy S.A. jest:

1. Pełnomocnictwo do rachunku w Banku Pekao S.A., pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w Banku Pocztowym.
  2. Przelew wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy i eksploatacyjny nieruchomości.
  3. Cesja praw na rzecz Banku Poczтового S.A. z polisy ubezpieczeniowej finansowanej nieruchomości.
14. W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
- 14.1. Czynne rozliczenia międzyokresowe przedstawia tabela nr 17.

**Tabela nr 17**

	<b>CZYNNE KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV.)</b>	<b>Stan na 31.12.2023 r.</b>	<b>Stan na 31.12:2024 r.</b>
<b>a)</b>	<b>czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>5 190 526,09</b>	<b>4 691 745,59</b>
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	310 313,73	131 643,08
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	4 051 254,33	3 839 063,47
-	ubezpieczenia majątkowe	0,00	0,00
-	prenumerata	426,26	0,00
-	Baza Oracle	7 044,07	6 852,70
-	5-letnie przeglądy elektryczne	6 618,97	12 128,84
-	5-letnie przeglądy budowlane	4 555,32	9 660,07
-	5-letnie przeglądy instalacji odgromowej	1 195,56	1 382,08
-	zakup książeczek opłat za lokal mieszkalny na następny rok	4 134,53	5 916,31
-	materiały + hologramy	162,46	0,00
-	montaż wodomierzy i domofonów	130 859,78	81 392,57
-	abonament Ista 24 (opłata roczna)	3 138,14	3 709,63
-	tablice informacyjne na budynki	369,00	184,50
-	energia elektryczna	0,00	0,00
-	prace przyłączeniowe Heleny 4	0,00	4 268,24
-	domena	555,99	699,65
-	piasek i sól	0,00	2 608,09
-	ubezpieczenia OC samochodu	1 816,29	2 200,58
-	pojemniki na odpady	0,00	0,05
-	odpis na fundusz remontowy	4 291,47	0,00
-	remont węzłów cieplnych	663 790,19	590 035,73

<b>b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>83 484,78</b>	<b>94 159,59</b>
- odsetki od lokat bankowych	83 484,78	94 159,59
- korekty faktur sprzedaży (dot. opłaty z tyt. wieczystego użytkowania)	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>5 274 010,87</b>	<b>4 785 905,18</b>
<b>CZYNNE DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (A.V.)</b>	<b>Stan na 31.12.2023 r.</b>	<b>Stan na 31.12.2024 r.</b>
- 5-letnie przeglądy elektryczne	0,00	42 449,84
- 5-letnie przeglądy budowlane	0,00	33 809,30
- 5-letnie przeglądy instalacji odgromowej	1 195,56	651,40
- rozliczenie funduszu remontowego	21 174 238,08	21 064 831,69
<b>Razem</b>	<b>21 175 433,64</b>	<b>21 141 742,23</b>

Zasadniczą pozycję rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowi kwota nadwyżki kosztów nad przychodami GZM, która stanowi sumę wyników ujemnych na poszczególnych nieruchomościach w rachunku ciągłym. Zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. różnica między przychodami, a kosztami GZM pomniejszona o podatek dochodowy w części dotyczącej GZM ustalona na dzień bilansowy tj. 31.12.2024 r. została odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych „647” do rozliczenia w następnym roku.

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 94 159,59 zł dotyczą:

- naliczonych odsetek na dzień bilansowy od lokat kontrahentów w kwocie 757,53 zł,
- naliczonych odsetek na dzień bilansowy od lokat terminowych w kwocie 64 938,33 zł,
- naliczonych odsetek na dzień bilansowy od lokat będących zabezpieczeniem pożyczek udzielonych przez WFOŚ i GW w kwocie 28 463,73zł.

14.2. Bierne rozliczenia kosztów oraz międzyokresowe rozliczenia przychodów przedstawiono w poniższej tabeli.

*Tabela nr 18*

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)</b>		<b>Stan na 31.12.2023 r.</b>	<b>Stan na 31.12.2024 r.</b>
<b>a</b>	<b>długoterminowe (wg tytułów)</b>	<b>1 469 465,05</b>	<b>2 103 604,88</b>
-	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 468 215,05	2 102 854,88
-	opłaty za dzierżawę miejsca na reklamę	1 250,00	750,00
<b>b</b>	<b>krótkoterminowe (wg tytułów)</b>	<b>44 646,23</b>	<b>90 690,78</b>
-	opłaty za dzierżawę miejsca na reklamę	500,00	500,00
-	opłaty za dzierżawę pojemników	12 324,35	14 060,00
-	wpłaty użytkowników lokali	31 821,88	76 130,78
	<b>Razem</b>	<b>1 514 111,28</b>	<b>2 194 295,66</b>

14.3. W tabeli nr 19.1. i 19.2. zostały zaprezentowane wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco na dzień 31.12.2024 r.

**Wyniki GZM prezentowane narastająco w nieruchomościach  
budynkowych**

*Tabela 19.1.*

Lp.	Adres	Stan na 31.12.2024
1.	Heleny 4	125 472,22
2.	Heleny 6	41 484,41
3.	Heleny 8	48 981,92
4.	Heleny 10	91 256,34
5.	Heleny 12	87 452,38
6.	Heleny 14	144 137,18
7.	Heleny 16	98 018,14
8.	Heleny 20	45 064,50
9.	Heleny 22	36 228,74
10.	Heleny 24	-22 902,58
11.	Aleksandry 5	97 811,68
12.	Aleksandry 7	88 940,70
13.	Aleksandry 9	86 652,39
14.	Aleksandry 21	84 016,85
15.	Aleksandry 23	66 412,35
16.	Aleksandry 25	99 913,57
17.	Aleksandry 27	27 829,08
18.	Telimeny 11	34 697,38
19.	Telimeny 13	76 626,00
20.	Telimeny 17	82 367,40
21.	Telimeny 19	-2 103,60
22.	Telimeny 21	-424,29
23.	Telimeny 23	-40 685,67
24.	Telimeny 25	13 683,23
25.	Telimeny 27	-23 131,40
26.	Telimeny 29	92 670,46
27.	Telimeny 33	-42 395,54
28.	Barbary 10A	65 329,21
29.	Barbary 14	17 528,04
30.	Duża Góra 35	111 284,38
31.	Duża Góra 39	39 373,01
32.	Duża Góra 41	44 311,54
33.	Mała Góra 16	32 221,70
34.	Mała Góra 18	92 351,59
35.	Mała Góra 20	25 048,84
<b>Razem</b>		<b>1 865 522,15</b>
36.	Aleksandry 11	70 321,54
<b>Ogółem</b>		<b>1 935 843,69</b>

- Nadwyżka przychodów nad kosztami na nieruchomościach mieszkalnych 1 997 165,23 zł.
- Nadwyżka kosztów nad przychodami na nieruchomościach mieszkalnych 131 643,08 zł.

14.4. Dodatkowo gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje wyniki dotyczące eksploatacji dźwigów osobowych w poszczególnych nieruchomościach co przedstawia tabela nr 19.2.

**Wyniki GZM dotyczące dźwigów  
osobowych prezentowane narastająco**

*Tabela 19.2.*

Lp.	Adres	Stan na 31.12.2024
1	Heleny 4	1 634,24
2	Heleny 6	622,11
3	Heleny 8	5 652,47
4	Aleksandry 21	3 262,09
5	Aleksandry 23	154,25
6	Aleksandry 25	1 490,90
7	Duża Góra 39	893,98
8	Duża Góra 41	2 434,43
9	Mała Góra 16	4 562,23
10	Mała Góra 18	14 273,41
<b>Razem</b>		<b>34 980,11</b>

Wyniki dotyczące konserwacji domofonów objętych gwarancją wynoszą 388,00 zł.

15. Powiązanie między pozycjami bilansu, w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

15.1. Składniki aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu przedstawia tabela nr 20.

*Tabela nr 20*

Lp.	Aktywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1.	Rozliczenia międzyokresowe			
-	saldo WN funduszu remontowego	24 903 895,16	21 064 831,69	3 839 063,47
-	5-letnie przeglądy budowlane	43 469,37	33 809,30	9 660,07
-	5-letnie przeglądy elektryczne	54 578,68	42 449,84	12 128,84
-	5-letnie przeglądy instalacji odgromowej	2 033,48	651,40	1 382,08

15.2. Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu przedstawia tabela nr 21.

**Tabela nr 21**

Lp.	Pasywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1.	Kredyty i pożyczki	24 700 230,37	21 064 831,69	3 635 398,68
2.	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	4 994 937,98	2 296 417,70	2 698 520,68
3.	Rozliczenia międzyokresowe	1 250,00	750,00	500,00

15.3. Fundusz remontowy na dzień 31.12.2024 roku wykazuje saldo w kwocie -24 634 250,74 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie w szyku rozwartym:

- aktywa poz. A.V.2 w kwocie 21 064 831,69 zł,
- aktywa poz. B.IV.2 w kwocie 3 839 063,47 zł,
- pasywa poz. B.III.3 w kwocie 269 644,42 zł.

Salda funduszu remontowego z podziałem na nieruchomości przedstawia tabela nr 22.

**Stan funduszu remontowego wg nieruchomości**

**Tabela 22**

Lp.	Adres	Stan na 31.12.2024
1.	Heleny 4	-698 354,00
2.	Heleny 6	-359 995,17
3.	Heleny 8	-454 669,59
4.	Heleny 10	-996 839,54
5.	Heleny 12	-660 377,77
6.	Heleny 14	-573 836,43
7.	Heleny 16	-215 005,71
8.	Heleny 20	-170 655,32
9.	Heleny 22	-473 075,30
10.	Heleny 24	-211 901,57
11.	Aleksandry 5	-177 377,10
12.	Aleksandry 7	-199 647,85
13.	Aleksandry 9	-256 682,60
14.	Aleksandry 21	-2 197 718,84
15.	Aleksandry 23	-2 878 434,25
16.	Aleksandry 25	-1 839 722,33
17.	Aleksandry 27	-405 963,78
18.	Telimeny 11	-494 471,33
19.	Telimeny 13	-338 623,79
20.	Telimeny 17	-223 965,30
21.	Telimeny 19	-665 714,69
22.	Telimeny 21	-366 922,68
23.	Telimeny 23	-674 443,47
24.	Telimeny 25	-589 371,67
25.	Telimeny 27	-764 933,48
26.	Telimeny 29	-558 079,89
27.	Telimeny 33	-279 243,09
28.	Barbary 10A	-157 472,03
29.	Barbary 14	-1 949 292,42

30.	Duża Góra 35	-508 760,23
31.	Duża Góra 39	-342 616,49
32.	Duża Góra 41	-349 790,80
33.	Mała Góra 16	-1 125 055,36
34.	Mała Góra 18	-2 165 889,17
35.	Mała Góra 20	-578 992,12
<b>Razem</b>		<b>-24 903 895,16</b>
36.	Mienie	269 644,42
<b>Ogółem</b>		<b>-24 634 250,74</b>

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń przedstawia tabela nr 23.

*Tabela nr 23*

Zobowiązania warunkowe (tytuł)	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
- gwarancje i poręczenia	145 600,00	145 600,00
- kaucje i wadia	0,00	0,00
- indos weksli	0,00	0,00
- zawartych, lecz jeszcze niezrealizowanych umów	0,00	0,00
- innych tytułów	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>145 600,00</b>	<b>145 600,00</b>

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:
- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku - **w Spółdzielni nie występują,**
  - dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym - **w Spółdzielni nie występują,**
  - tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego - **w Spółdzielni nie występują.**
- 17.1. Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek – **nie dotyczy Spółdzielni.**
18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:
- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896) przedstawia tabela nr 24.

**Środki pieniężne na rachunkach VAT na dzień 31.12.2024 r.***Tabela nr 24*

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1.	Bank Pocztowy S.A.	43 1320 1856 2888 0008 6000 0001	402,87

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1646, 1685, 1863, z 2025 r. poz. 146, 222).

W Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług - **nie dotyczy Spółdzielni.**

**II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat**

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk 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 przedstawia tabela nr 25.

**Źródła przychodów w Spółdzielni przedstawiają się następująco**

*Tabela nr 25*

Wyszczególnienie	2023r.	2024 r.	Struktura 2024 roku
Przychody z lokali mieszkalnych GZM (w tym media)	29 281 046,22	31 621 027,71	90,61%
Pożytki/najmy ogółem	477 238,49	545 271,20	1,56%
Przychody z lokali użytkowych z odrębnym prawem własności	307 191,08	317 398,34	0,91%
Przychody z lokali użytkowych i dzierżawy terenu	1 493 091,34	1 683 472,14	4,82%
Przychody z działalności kulturalno-oświatowej	581 888,61	710 086,86	2,03%
Pozostała sprzedaż	18 955,52	21 060,74	0,06%
<b>Ogółem</b>	<b>32 159 411,26</b>	<b>34 898 316,99</b>	<b>100%</b>

- 1.2. Wszystkie osiągnięte w okresie sprawozdawczym przychody i poniesione koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak również własna działalność gospodarcza zostały przedstawione w tabeli nr 26. Dodatkowo wykazane zostały pozostałe przychody i koszty zarówno operacyjne jak i finansowe oraz wynik finansowy netto (nadwyżka bilansowa).

Tabela nr 26

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	2	3	4
<b>Budynki mieszkalne</b>			
I. Eksploatacja i utrzymanie I. mieszkalne	7 908 460,83	7 466 207,01	-442 253,82
II Konserwacja domofonów	74 428,92	74 524,92	96,00
III Abonament, odczyty, korespondencja, pojemniki, refaktury	142 442,96	143 085,44	642,48
IV Montaż domofonów i wodomierzy -raty	80 266,97	80 266,97	0,00
V Eksploatacja i utrzymanie dźwigów	256 363,46	309 239,49	52 876,03
VI Fundusz remontowy - odpis	5 788 069,92	5 788 069,92	0,00
VII Podatek od nieruchomości	142 745,79	120 984,77	-21 761,02
<b>Wynik GZM na nieruchomościach brutto</b>	<b>14 392 778,85</b>	<b>13 982 378,52</b>	<b>-410 400,33</b>
VIII Pożytki z nieruchomości brutto	49 779,98	324 740,65	274 960,67
<i>Podatek od pożytków</i>	<i>52 242,53</i>		<i>-52 242,53</i>
<b>Wynik GZM na nieruchomościach netto</b>			<b>-187 682,19</b>
<b>Wynik GZM na nieruchomościach brutto</b>	<b>14 442 558,83</b>	<b>14 307 119,17</b>	<b>-135 439,66</b>
IX <i>Eksploatacja i utrzymanie - lokale mieszkalne (media):</i>	<b>17 632 168,08</b>	<b>19 220 312,48</b>	<b>1 588 144,40</b>
1. Centralne ogrzewanie	9 307 654,02	10 882 189,85	1 574 535,83
2. CCW	3 798 824,44	3 871 982,09	73 157,65
3. Woda i kanalizacja	2 365 276,08	2 305 727,00	-59 549,08
4. Wywóz nieczystości	2 160 413,54	2 160 413,54	0,00
<i>Razem GZM</i>	<i>32 074 726,91</i>	<i>31 939 287,25</i>	<i>-135 439,66</i>
X Lokale z własnościowym prawem i wyodrębnione	301 283,98	282 193,92	-19 090,06
XI Pożytki - Aleksandry 11	12 493,48	35 204,42	22 710,94
<i>Podatek</i>	<i>687,97</i>		<i>-687,97</i>
<b>Wynik GZM na nieruchomości A11 netto (LU wyodrębnione)</b>			<b>2 932,91</b>
<b>Razem GZM brutto + A11</b>	<b>32 388 504,37</b>	<b>32 256 685,59</b>	<b>-131 818,78</b>
XII Lokal użytkowy Spółdzielni - Aleksandry 11	11 193,60	22 130,29	10 936,69
XIII Pożytki - LU S-ni - A11	289,23	815,04	525,81
XIV Działalność kulturalno-oświatowa	570 226,52	704 794,87	134 568,35
XV Pożytki - Dom Kultury	1 878,04	5 291,99	3 413,95
XVI Lokal użytkowy DK-1	8 972,37	64 314,87	55 342,50
XVII Pożytki do LU DK-1	248,74	700,89	452,15
XVIII Lokal użytkowy DK-2	40 065,18	71 911,52	31 846,34
XIX Pożytki DK-2	649,60	1 830,41	1 180,81
XX Lokale użytkowe, dzierżawa terenu	753 829,61	1 408 230,18	654 400,57
XIX Parking P1 - ul. Heleny	27 203,43	113 538,94	86 335,51
XX Zysk z najmu lokali mieszkalnych	46 932,40	220 530,55	173 598,15
XXI Pozostała sprzedaż		21 060,74	21 060,74
<i>Podatek</i>	<i>190 012,05</i>		<i>-190 012,05</i>
<b>Ogółem działalność gospodarcza brutto</b>	<b>1 461 488,72</b>	<b>2 635 150,29</b>	<b>1 173 661,57</b>
XXII Działalność operacyjna	274 786,54	925 048,20	650 261,66
XXIII Działalność finansowa	709 969,62	1 259 405,78	549 436,16

<i>Podatek</i>	227 942,59		-227 942,59
XXIV Sprzedaż garaży	0,00	0,00	0,00
<i>Podatek</i>			0,00
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej brutto</b>	<b>984 756,16</b>	<b>2 184 453,98</b>	<b>1 199 697,82</b>
<b>Wynik z pozostałej działalności brutto</b>	<b>2 446 244,88</b>	<b>4 819 604,27</b>	<b>2 373 359,39</b>
<b>Wynik finansowy brutto (GZM + Pozostała działalność)</b>	<b>34 834 749,25</b>	<b>37 076 289,86</b>	<b>2 241 540,61</b>
		<i>Podatek</i>	<b>368 834,00</b>
<b>Wynik finansowy netto (brutto - GZM netto - GZM A11 netto - podatek)</b>			<b>2 057 455,89</b>

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Wyniki narastające z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały uwzględnione w kalkulacji opłat na 2025 rok, zgodnie z założeniami planu rzeczowo-finansowego.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych, który w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj. od pożytków danej nieruchomości wyniósł 52 930,50 zł oraz w części dotyczącej pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie 315 903,50 zł i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2024 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 2 057 455,89 zł.

Podział wyniku finansowego netto za rok 2024 będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

- Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
- W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.
- W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

W związku z podjęciem Uchwały nr 9/2024 przez Walne Zgromadzenie dotyczącej kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Biezanów” na lata 2024-2029, która zawierała m.in. budowę i sprzedaż lub wynajem zespołu garaży, Spółdzielnia jest w trakcie uzyskiwania stosownych dokumentów i pozwoleń.

Półprodukty i produkty w toku stanowią niewybudowane i niesprzedane garaże. Nakłady poniesione do końca 2024 roku wynoszą 34 334,72 zł.

- Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
- Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 27

Wyszczególnienie			Rok bieżący
<b>A.</b>	<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>2 239 600,37</b>
<b>B.</b>	<b>Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwale), w tym:</b>		<b>7 450,48</b>
	- Umorzone zobowiązanie z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” (art. 38d)	art. 38d	0,00
	- Dotacja ze środków UE - płatności na realizację projektów w ramach programów finansowych z udziałem środków europejskich, otrzymane z Banku Gospodarstwa Krajowego (art. 17 ust. 1 pkt 52)	art. 17 ust 1 pkt 52	0,00
	- Odszkodowanie za szkody w środku trwałym (art. 17 ust 1 pkt 54a)	art. 17 ust 1 pkt 54a	3 450,48
	- Dotacja ze środków UE - środki finansowe otrzymane przez uczestnika projektu jako pomoc udzielona w ramach programu finansowanego z udziałem środków europejskich	art. 17 ust. 1 pkt 53	0,00
	- Zwrócone, umorzone lub zaniechane wpłaty dokonywane na PFRON niezaliczonych do kosztów uzyskania przychodów	art. 12 ust. 4 pkt 6b	0,00
	- Dotacja z budżetu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (gminy)	art. 17 ust. 1 pkt 47	0,00
	- Dotacja z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (art. 17 ust. 1 pkt 21)	art. 17 ust. 1 pkt 21	4 000,00
	- Przychody - dodatek dla podmiotów wrażliwych	art. 38hb	0,00
	- Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0,00
<b>C.</b>	<b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>		<b>537 671,24</b>
	- Naliczone lecz nieotrzymane odsetki (art. 12 ust. 4 pkt 2)	art. 12 ust. 4 pkt 2	177 319,71
	- Naliczone - niezapłacone koszty postępowania sądowego		33 447,26
	- Korekty przychodów dot. mediów (art. 12 ust. 3j)	art. 12 ust. 3j	97 259,88
	- Przychody z wyceny bilansowej nieuznane podatkowo, np. białych certyfikatów (art. 12 ust. 3a)	art. 12 ust. 3a	0,00
	- Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące niezaliczone uprzednio do kup (art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a)	art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a	229 644,39
	- Otrzymana dywidenda (art. 26 ust. 1)	art. 26 ust. 1	0,00
	- Pożyczka z Urzędu Pracy dla mikroprzedsiębiorców	art 15zdd ust 10	0,00
	- Składki ZUS umorzone	art. 31zx	0,00
	- Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0,00
<b>D.</b>	<b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:</b>		<b>3 559 323,96</b>
	- Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów (art. 12 ust. 3a i 3j)	art. 12 ust. 3a i 3j	1 620 693,48
	- Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1	0,00
	- Dotacja otrzymana z budżetu państwa lub gminy na budowę infrastruktury ujęta funduszowo (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1	0,00
	- Inne przychody ujęte funduszowo np. wpłaty na fundusz remontowy, specjalny, inwestycyjny (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1	11 858,88
	- Umorzona pożyczka lub premia termomodernizacyjna odniesiona na fundusz remontowy (art. 12 ust. 1 pkt 3)	art. 12 ust. 1 pkt 3	1 926 771,60
	- Dotacja ze środków UE ujęta funduszowo (art. 12)	art. 12	0,00
	- Umorzenie zadłużenia z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” (art. 12 ust. 1 pkt 3)	art. 12 ust. 1 pkt 3	0,00
	- Opłata przekształceniowa	art. 12	0,00
	- Przychody z tyt. nieodpłatnych świadczeń (art. 12 ust. 1 pkt 2)	art. 12 ust. 1 pkt 2	0,00

	- Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0,00
<b>E.</b>	<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale), w tym:</b>		<b>95 617,01</b>
	- Amortyzacja niestanowiąca kup (art. 16c pkt 2, art. 16 ust. 48)	art. 16c pkt. 2, art. 16 ust. 48	12 687,36
	- Amortyzacja niestanowiąca kup (art. 16 ust. 1 pkt 48)	art. 16 ust. 1 pkt 48	1 026,74
	- Wpłaty na PFRON (art. 16 ust. 1 pkt 36)	art. 16 ust. 1 pkt 36	76 947,00
	- Odpisane należności przedawnione (art. 16 ust. 1 pkt 20)	art. 16 ust. 1 pkt 20	1 932,51
	- Koszty sfinansowane dotacją z UE (art. 16 ust. 1 pkt 58)	art. 16 ust. 1 pkt 58	0,00
	- Koszty usuwania szkód (odszkodowanie art. 16 ust. 1 pkt 58)	art. 16 ust. 1 pkt 58	0,00
	- Odpisane należności w części dotyczącej należnego podatku od towarów i usług (art. 12 ust. 4 pkt 9)	art. 12 ust. 4 pkt 9	0,00
	- Odpisane należności nieściągalne (art. 16 ust. 1 pkt 25)	art. 16 ust. 1 pkt 25	0,00
	- Odpisane naliczone należności nieprzedawnione nie ujęte wcześniej w przychodach podatkowych (art. 16 ust. 1 pkt 11)	art. 16 ust. 1 pkt 11	0,00
	- Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej (art. 16 ust. 1 pkt 21)	art. 16 ust. 1 pkt 21	57,00
	- Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej (art. 16 ust. 1 pkt 38a)	art. 16 ust. 1 pkt 38a	834,40
	- Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni (art. 16 ust. 1)	art. 16 ust. 1	2 132,00
	- Wydatki na reprezentację (art. 16 ust. 1 pkt 28)	art. 16 ust. 1 pkt 28	0,00
	- Przekazane darowizny (art. 16 ust. 1 pkt 14)	art. 16 ust. 1 pkt 14	0,00
	- Składki ZUS umorzone	art. 16 ust. 1 pkt 57a	0,00
	- Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0,00
<b>F.</b>	<b>Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:</b>		<b>334 967,23</b>
	- Naliczone, lecz niezapłacone odsetki (art. 16 ust. 1 pkt 11)	art. 16 ust. 1 pkt 11	0,00
	- Faktury korygujące koszty roku obrotowego otrzymane w roku następnym (art. 15 ust. 4j)	art. 15 ust. 4j	0,00
	- Niewypłacone wynagrodzenia z umów o pracę (art. 16 ust. 1 pkt 57)	art. 16 ust. 1 pkt 57	0,00
	- Niewypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych (art. 16 ust. 1 pkt 57)	art. 16 ust. 1 pkt 57	12 380,50
	- Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-cie listopad i grudzień roku poprzedniego (art. 16 ust. 1 pkt 57a)	art. 16 ust. 1 pkt 57a	0,00
	- Niedokonanych wpłat do pracowniczych planów kapitałowych	art. 16 ust. 1 pkt 57aa	1 528,57
	- Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art. 16 ust. 1 pkt 26a)	art. 16 ust. 1 pkt 26a	304 717,41
	- Utworzone rezerwy (art. 16 ust. 1 pkt 27)	art. 16 ust. 1 pkt 27	0,00
	- Amortyzacja środków transportu (art. 16 ust. 1 pkt. 4)	art. 16 ust. 1 pkt. 4	6 302,95
	- Ubezpieczenie środków transportu (art. 16 ust. 1 pkt. 49)	art. 16 ust. 1 pkt. 49	1 121,91
	- Koszty eksploatacyjne środków transportu (art. 16 ust. 1 pkt. 51)	art. 16 ust. 1 pkt. 51	5 931,23
	- Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		2 984,66
<b>G.</b>	<b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>		<b>13 441,75</b>

	- Wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych ujętych w księgach 2023 r. wypłacone w 2024r. (art. 15 ust. 4g)	art. 15 ust. 4g	13 441,75
	- Składki ZUS naliczone w koszty za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym ( zapłacone po terminie)	art. 15 ust.4h	0,00
	- Odpisy aktualizujące należności utworzone w latach ubiegłych, których nieściągalność została uprawdopodobniona w 2023r. (art. 16 ust. 1 pkt 26a)	art. 16 ust. 1 pkt 26a	0,00
	- Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0,00
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>			<b>0,00</b>
	- Strata podatkowa z 2023 r.		0,00
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>			<b>3 729 714,10</b>
	- Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44)	art. 17 ust 1 pkt 44	3 729 714,10
	- Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art.7 ust.3-4a)	art. 7 ust 3-4a	0,00
	- Darowizny na cele określone w art. 18 ust. 1 pkt 1 odliczone od dochodu		0,00
	- Zapłacony podatek od nieruchomości komercyjnych	art. 24b ust 11	0,00
	- Odsetki od kredytu do wysokości premii termomodernizacyjnej (art.15 ust.1)	art. 15 ust 1	0,00
	- Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0,00
<b>J. Podstawa opodatkowania (A - B - C + D + E + F - G - H - I)</b>			<b>1 941 231,00</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>			<b>368 834,00</b>

- W 2024 roku w Spółdzielni nie wystąpiły koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie. Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.
- W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała transakcji walutowych w związku z powyższym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększają cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów nie wystąpiły.
- Zestawienie poniesionych w 2024 r. i planowanych na 2025 r. nakładów na niefinansowe aktywa trwałe przedstawia tabela nr 28.

**Tabela nr 28**

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2024 roku	Koszty planowane na 2025 rok
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	1 931,93	13 000,00
2	Nabycie środków trwałych	293 813,35	40 000,00
3	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
4	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
5	<b>Razem</b>	<b>236 627,95</b>	<b>53 000,00</b>

W roku obrotowym Spółdzielnia nie poniosła nakładów na ochronę środowiska jak również nie planuje ich ponosić w roku następnym.

- Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych – w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy – w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

### III. Kursy przyjęte do wyceny

1. Spółdzielnia nie posiada w sprawozdaniu finansowym pozycji w walutach obcych.

### IV. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

1. Spółdzielnia sporządziła Rachunek Przepływów Pieniężnych za rok 2024 metodą pośrednią.

- a) Stan środków na początek okresu 10 091 439,23 zł.
- b) Stan środków na koniec okresu 11 136 474,88 zł.
- c) Zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 1 045 035,65 zł w tym:
- z działalności operacyjnej 512 385,58 zł,
  - z działalności inwestycyjnej 959 578,17 zł,
  - z działalności finansowej -426 928,10 zł.

- 1.1. Stan środków pieniężnych w kasie Spółdzielni i na rachunkach bankowych przedstawiono w poniższej tabeli.

*Tabela nr 29*

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych w tym:	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2024	Zmiana stanu środków pieniężnych
Kasa	10 635,33	5 127,54	-5 507,79
Rachunki bankowe bieżące	4 76 699,89	2 123 040,12	-1 953 659,77
Rachunek bankowy VAT	1 199,66	402,87	-796,79
Rachunek bankowy ZFŚS	2 904,35	2 904,35	0,00
Inne środki pieniężne w tym:	6 000 000,00	9 005 000,00	3 005 000,00
-lokaty terminowe	6 000 000,00	9 000 000,00	3 000 000,00
-bony	0,00	0,00	0,00
-środki pieniężne w drodze (kasa-bank)	0,00	5 000,00	5 000,00
<b>Razem</b>	<b>10 091 439,23</b>	<b>11 136 474,88</b>	<b>1 045 035,65</b>

- 1.2. Wykaz otrzymanych i zapłaconych odsetek przedstawionych w rachunku przepływów pieniężnych przedstawia tabela nr 30.

**Tabela nr 30**

<b>Odsetki</b>	<b>Kwota</b>
OTRZYMANE	933 155,06
Odsetki od lokat	374 056,20
Odsetki od pożyczki	2 588,54
Odsetki od pożyczek i kredytów na finansowanie prac termomodernizacyjnych i cwu	556 510,32
ZAPŁACONE	565 701,36
Odsetki zapłacone od pożyczki	9 191,04
Odsetki od pożyczek i kredytów na finansowanie prac termomodernizacyjnych i cwu	556 510,32
<b>Razem</b>	<b>367 453,70</b>

Za rok 2024 Spółdzielnia uzyskała przychód z odsetek od lokat terminowych w wysokości 467 458,26 zł w tym odsetki naliczone na dzień bilansowy w kwocie 93 402,06 zł.

1.3. Kredyty w rachunku przepływów pieniężnych przedstawia tabela nr 31.

**Tabela nr 31**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Kwota</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>
Stan na 01.01.2024	24 565 457,11	21 174 238,08	3 391 219,03
Zwiększenie w 2024 roku	5 999 182,09	5 999 182,09	0,00
- zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego	5 999 182,09	5 999 182,09	0,00
- kredyt w rachunku bieżącym	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenie spłata w 2024 roku	3 751 831,95	3 996 011,60	-244 179,65
spłata kredytu	3 764 528,26	3 764 528,26	0,00
Przeniesienie do spłaty w roku 2025	-12 696,31	231 483,34	244 179,65
Zmniejszenie (Umorzenie kredytu)	2 112 576,88	2 112 576,88	0,00
Stan na 31.12.2024	24 700 230,37	21 064 831,69	3 635 398,68

## **V. Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych**

1. Spółdzielnia nie posiada umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie zawierała transakcji na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.
3. Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

- stanowiska nierobotnicze	21,30 etatów
- stanowiska robotnicze	12,04 etatów
<b>Ogółem</b>	<b>33,34 etatów</b>

4. Informacja 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 – **nie dotyczy Spółdzielni.**
5. Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów – **nie występuje w Spółdzielni.**
6. Decyzją Rady Nadzorczej do badania i oceny sprawozdania finansowego za rok 2024 została wybrana firma audytorska BIURO RACHUNKOWE „7x7” mgr Zofia Jakubiec zgodnie z umową z dnia 29.02.2024 roku o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za lata obrotowe 2023 i 2024. Wynagrodzenie wg umowy wynosi 19 500 zł netto.

## **VI. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

- ✓ Spółdzielnia nie posiadała w roku obrachunkowym przychodów i kosztów wynikających z błędów popełnionych w latach ubiegłych, odnoszonych na fundusz własny.
- ✓ Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
- ✓ W roku obrotowym zostały podpisane 2 Aneksy do polityki rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni dotyczących aktualizacji wersji programu Unisoft.
- ✓ W sprawozdaniu finansowym za rok 2024 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2023.

## **VII. Objaśnienie powiązań kapitałowych**

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji - **cały punkt VII p. pkt 1 nie dotyczy Spółdzielni.**
2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi - **cały punkt VII p. pkt 2 nie dotyczy Spółdzielni.**
3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy - **nie dotyczy Spółdzielni.**
4. - 5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych - **nie dotyczy Spółdzielni.**
6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową - **nie dotyczy Spółdzielni.**

## **VIII. Informacje dotyczące połączenia spółek**

1. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie - **cały punkt VIII nie dotyczy Spółdzielni.**

## **IX. Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

1. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności jednostki.

## **X. Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki**

Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2024 r. w stosunku do 2023 r. wyniósł 103,6 natomiast minimalne wynagrodzenie za pracę wzrosło w stosunku do roku 2023 o 19,4% co miało znaczący wpływ na wzrost cen surowców, materiałów budowlanych i usług. Pomimo wystąpienia dużych podwyżek opłat zarówno mediów jak i kosztów utrzymania nieruchomości, osiągnięte przez Spółdzielnię wyniki finansowe są bardzo dobre, a zobowiązania regulowane są terminowo. Dodatkowo znaczące opóźnienia w realizacji wpłat z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe nie miały miejsca. Uwzględniając wszystkie dostępne informacje na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, uwzględniając powstałą sytuację gospodarczą w kraju i za granicą, nie są znane jakiegokolwiek okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego.

p.o. Z-CY PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Katarzyna Kluczny*

p.o. PREZESA ZARZĄDU  
Kierownik Ogólny Spółdzielni

*mgr inż. Renata Laberschek*