

UCHWAŁA Nr 2/2024

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 7-8 czerwca 2024 roku.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za 2023 rok.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 593), art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120) oraz § 31 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/2018 w dniach 08-09 czerwca 2018 roku, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała co następuje:

§ 1

- I. Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za 2023 rok, które składa się z:
 - 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego;
 - 2) bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową: **19.260.834,92 zł**;
 - 3) rachunku zysków i strat w układzie porównawczym za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku wykazującego nadwyżkę bilansową na działalności związanej z gospodarką mieszkaniową w wysokości **66.392,85 zł** oraz z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w wysokości **214.384,05 zł**;
 - 4) informacji dodatkowej zawierającej informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ilość głosów za podjęciem uchwały: 31
Ilość głosów przeciw podjęciu uchwały: 0
Ilość głosów wstrzymujących się: 0

Sekretarz Prezydium
Walnego Zgromadzenia

Monika Paweł

(czytelny podpis)

Przewodniczący Prezydium
Walnego Zgromadzenia

Barbara Matoni

(czytelny podpis)

INFORMACJA DODATKOWA
do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

część I

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 ROK.

1. **Nazwa spółdzielni:** Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie
Siedziba spółdzielni: 57-400 Nowa Ruda, ul Teatralna 11
NIP: 885 - 00 - 03 - 199
Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami na zlecenie PKD 6832 Z
Cel spółdzielni: zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu
Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej – IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Nr KRS – 0000162703.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym – od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2023 roku.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego. Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone, przy założeniu zasady kontynuowania działalności. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby poważnie zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
6. Spółdzielnia odstąpiła od sporządzenia rachunków przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w funduszach własnych z uwagi na to iż spełnia warunki do zaliczenia jej do małej jednostki.
7. Przyjęte zasady rachunkowości:

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu finansowym wycenione zostały zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. - o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 120,

stosując reguły ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółdzielni za 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.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując zasady i metody przewidziane w prawie podatkowym.

Materiały wyceniane są w cenach nabycia.

8. Wyniki z całokształtu działalności gospodarczej Spółdzielni obejmują:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe i zwiększa odpowiednio koszty lub przychody działalności gospodarczej w roku następnym, zgodnie z postanowieniami art. 6, ust. 1, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 438).

Wynik pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu. Wynik na działalności gospodarczej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych, rozliczany i prezentowany jest w sprawozdaniu finansowym jako zysk netto (nadwyżka bilansowa), pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

9. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości i obejmuje:

- informację dodatkową część I – wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat – sporządzony w układzie porównawczym,
- informację dodatkową część II – dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sporządziła: Justyna Dec SA

ds. Ekonomicznych

Justyna Dec

..... 20.03.2024
(Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych)
(data i podpis)

CZŁONEK ZARZĄDU


Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomicznych

Justyna Dec

.....
(Członkowie Zarządu Spółdzielni)
(data i podpis)

PREZIS ZARZĄDU


mgr inż. Witold Muszyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W NOWEJ RUDZIE

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Aktywa trwałe	13 537 372,75	14 141 896,39	A	Fundusze własne	14 102 794,14	14 795 486,95
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	10 418 196,49	10 397 079,54
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	102 597,63	102 597,63
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	397 740,64	373 632,65
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	9 917 858,22	9 920 849,26
	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	8 263 159,74	8 338 078,70
II	Rzeczowe aktywa trwałe	13 505 173,16	14 079 906,65	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	-5 800 809,39	-5 391 136,89
1	Środki trwałe	13 505 173,16	14 079 906,65		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 841 024,43	2 907 695,73	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 645 998,16	11 149 983,90	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 007 863,25	1 107 863,25
c)	urządzenia techniczne i maszyny	18 152,57	22 227,02	VI	Zysk (strata) netto	214 384,05	343 602,35
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 158 040,78	3 997 312,39
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				- długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	53 639,17
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	53 639,17
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	53 639,17
	- udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	- inne papiery wartościowe			e)	inne		
	- udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 158 040,78	3 943 673,22
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- udziały lub akcje				- do 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe				- powyżej 12 miesięcy		
	- udzielone pożyczki			b)	inne		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32 199,59	61 789,74		- do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				- powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	32 199,59	61 789,74	b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	5 723 462,17	4 651 102,95	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 671 843,00	2 951 55,...
I	Zapasy	50 585,39	70 452,31	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały	50 585,39	70 452,31	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 397 366,16	1 230 415,87
4	Towary				- do 12 miesięcy	2 397 366,16	1 230 415,87
5	Zaliczki na dostawy i usługi				- powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	904 669,04	658 987,91	c)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 994 506,14	1 575 781,41
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	202 060,83	81 422,13
	- do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	22 282,57	19 991,13
	- powyżej 12 miesięcy			i)	inne	65 627,30	53 923,29
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00	0,00		- z tytułu lokali mieszkalnych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		- z tytułu lokali użytkowych		
	- do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	- powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	485 197,78	982 139,39
3	Należności od pozostałych jednostek	904 669,04	658 987,91		- w tym fundusz remontowy	460 910,90	957 981,16
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	814 904,85	606 857,13	IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	814 904,85	606 857,13	1	Ujemna wartość firmy		
	- powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	38 154,00	0,00		- długoterminowe		

c)	inne	51 610,19	52 130,78		krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
e)	należności od osób uprawnionych	0,00	0,00				
	- z tytułu lokali mieszkalnych						
	- z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 300 300,50	3 387 362,64				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 300 300,50	3 387 362,64				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 300 300,50	3 387 362,64				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 300 300,50	3 387 362,64				
	- inne środki pieniężne						
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	467 907,24	534 300,09				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	467 907,24	534 300,09				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A I B C I D)	19 260 834,92	18 792 799,34		PASYWA razem (suma poz. A I B)	19 260 834,92	18 792 799,34

CZŁONEK ZARZĄDU

 Józefa Barańska

Z-ca PRZEMIA
 ds. Eksploatacyjnych

 Józefa Barańska

PRZES ZARZĄDU

 mgr inż. Witold Muszyński

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W
NOWEJ RUDZIE

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

(dane w jednostkach)

jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14 851 357,86	12 664 513,87
	od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14 851 357,86	12 664 513,87
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	14 052 289,30	11 990 061,90
	b) w tym z działalności własnej	799 068,56	674 451,97
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	14 688 704,97	12 267 603,12
I	Amortyzacja	4 074,45	1 652,79
II	Zużycie materiałów i energii	7 306 334,17	6 345 206,88
III	Usługi obce	2 451 229,33	2 178 660,88
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 945 766,48	845 082,11
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 243 850,82	1 116 813,68
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	258 769,51	230 182,59
	– emerytalne	112 245,10	102 530,30
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 478 680,21	1 539 004,19
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	14 688 704,97	12 267 603,12
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	14 154 308,46	11 883 527,45
	b) z działalności własnej	534 396,51	374 075,67
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	162 652,89	406 910,75
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.Ia - B.IX.a)	-102 019,16	106 534,45
II	Wynik z działalności własnej (C - C.I)	264 672,05	300 376,30
D	Pozostałe przychody operacyjne	54 530,78	265 635,84
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	54 530,78	265 635,84
E	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	6 868,51
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	0,00	6 868,51
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	217 183,67	665 678,08
G	Przychody finansowe	113 937,77	45 161,42
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	113 937,77	45 161,42
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	56,54	550,62
I	Odsetki, w tym:	56,54	550,62
	– 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)	331 064,90	710 288,88
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - L.II)	331 064,90	710 288,88
J	Podatek dochodowy	50 288,00	80 598,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	280 776,90	629 690,88
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	66 392,85	285 088,53
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	214 384,05	343 602,35

CZŁONEK ZARZĄDU

Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
 ds. Ekspertyznych

 Józef Barański

PREZES ZARZĄDU

 mgr inż. Rafał Muszyński

INFORMACJA DODATKOWA
do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

część II

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2023 ROK.**

I. Wprowadzenie.

1. W okresie sprawozdawczym od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie pracował w składzie:
 - mgr inż. Wiktor Muszyński – Prezes Zarządu,
 - mgr Justyna Dec – Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych,
 - Józefa Barańska – Członek Zarządu.
2. Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w roku sprawozdawczym prowadzona była w oparciu o plan remontów i plan rzeczowo-finansowy (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii ciepłej) na 2023 rok uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. W ciągu 2023 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie odbył 23 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano uchwały i decyzje w sprawach wchodzących w zakres statutowych kompetencji. W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął 29 uchwał i wydał 2 zarządzenia.
4. Niniejsze sprawozdanie sporządzone zostało w oparciu o wymogi określone w ustawie o rachunkowości, wobec czego przedstawia rzetelnie i jasno sytuację finansowo-majątkową oraz wynik finansowy w postaci różnicy pomiędzy kosztami a przychodami zwiększającymi odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.
5. Sprawozdanie finansowe jest zbiorem kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, tj. o zasobach i źródłach ich finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni, zobowiązaniach wobec dostawców, wykonawców, itp. Ma ono zarówno umożliwić zainteresowanym wyrobienie poglądu na sytuację i perspektywę rozwoju, jak i służyć racjonalizacji decyzji w dalszej działalności.

II. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1. Zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 19 260 834,92 zł. Na przestrzeni ostatnich lat widoczna jest tendencja do obniżania wartości środków trwałych, co jest efektem głównie realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników. Wydzielenie lokali oznacza wartościowe zmniejszenie majątku, bo mieszkania co do których ustanawiane jest odrębne prawo majątkowe przestają być własnością ewidencjonowaną jako majątek Spółdzielni. Nie zmniejsza to jednak liczby mieszkań i lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji w sprawozdaniu finansowym, a w szczególności w zakresie

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Informacja dodatkowa – część II – dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok

danych dotyczących wysokości zobowiązań (krótko i długoterminowych), długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów ponieważ dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku. Przyczyną zmniejszenia się wartości majątku (aktywów) jest również proces umarzania wartości jego trwałych składników. Pasywa bilansu finansują majątek (aktywa) Spółdzielni, a ich wartość tworzą przede wszystkim kapitały (fundusze) i zobowiązania. Fundusze własne (w tym: fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz wkładów garażowych, fundusz aktualizacji środków trwałych i aktywów i pasywów) o wartości na koniec roku obrotowego 12 880 546,84 zł stanowią 67% ogólnej sumy pasywów. Ich wartość w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego zmniejszyła się o 3,6% co stanowi bezpośredni skutek postępującego ustawowego wyodrębniania lokali wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych i częściach wspólnych nieruchomości budynkowych. Stwierdzić należy, iż pomimo corocznego wyodrębniania z majątku Spółdzielni lokali mieszkalnych i gruntów w związku z czym następuje obniżenie wartości aktywów i funduszy własnych Spółdzielni, to sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni jest stabilna, z dobrą płynnością finansową i nie stanowi zagrożenia dla działalności Spółdzielni w najbliższym okresie.

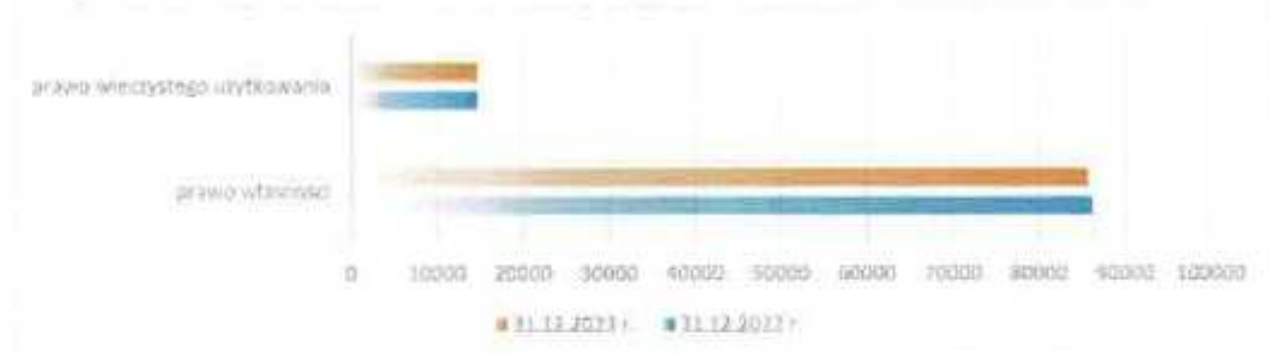
2. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik nr 1, do niniejszej informacji.
3. Wartość gruntów przedstawiono w poniższej tabeli:

Treść	Powierzchnia w m ² wg. udziałów	Wartość w zł
Stan na początek roku (BO), w tym:	100 879,61	3 783 056,83
prawo wieczystego użytkowania	14 671,00	69 853,52
prawo własności	86 208,61	3 713 203,31
Zwiększenia razem	0,00	0,00
Zmniejszenia razem, w tym:	443,13	12 911,02
przeniesienie na odrębną własność	443,13	12 911,02
sprzedaż prawa wieczystego gruntu	0,00	0,00
Stan na koniec roku (BZ), w tym:	100 436,48	3 770 145,81
prawo wieczystego użytkowania	14 671,00	69 853,52
prawo własności	85 765,48	3 700 292,29

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Informacja dodatkowa – część II – dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

4. Podział gruntów znajdujących się w zasobach Spółdzielni wg powierzchni przedstawia poniższy wykres:



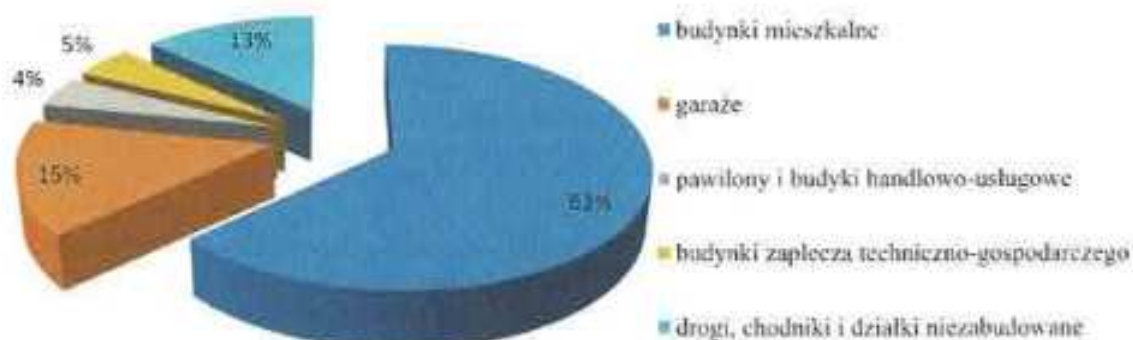
5. W roku sprawozdawczym na podstawie aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie zdjęła z ewidencji gruntów własnych udział właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomościach gruntowych o powierzchni 443,13 m².
6. W bilansie Spółdzielni w roku obrotowym nie występują wartości nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze, w tym umów leasingu.
7. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują – w bilansie Spółdzielni nie występują.
8. Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) wykazany w pasywach bilansu w poz. A. I i fundusz zasobowy wykazany w pasywach w poz. A II. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszaniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną.
9. Zmiany stanu kapitału własnego – funduszy Spółdzielni wykazanych w poz. A pasywów bilansu na początek i na koniec roku obrotowego, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na początek roku – BO	Z m i a n y		Stan na koniec roku – BZ
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	fundusz udziałowy	102 597,63	0,00	0,00	102 597,63
2	fundusz wkładów zaliczkowych	56 404,50	0,00	0,00	56 404,50
3	fundusz wkładów mieszkaniowych	317 228,15	106 760,93	82 652,94	341 336,14
4	fundusz wkładów budowlanych	9 024 549,08	423,60	3 414,64	9 021 558,04
5	fundusz wkładów garażowych	896 300,18	0,00	0,00	896 300,18
6	fundusz aktualizacji środków trwałych pomniejszony o fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	-5 391 136,89	107 290,03	516 962,53	-5 800 809,39
Razem		5 005 942,65	214 474,56	603 030,11	4 617 387,10
7	fundusz zasobowy	8 338 078,70	73 235,76	148 154,72	8 263 159,74

- Na zwiększenie funduszu zasobowego wpłynęło wyksięgowanie wartości wkładów mieszkaniowych w związku z przeniesieniem praw lokatorskich w odrębną własność.
- Na zmniejszenie funduszu zasobowego wpłynęło wyksięgowanie wartości gruntów i środków trwałych (budynków) w związku z przeniesieniem praw spółdzielczych na odrębną własność.

10. W strukturze majątku trwałego Spółdzielni przeważają budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto garaże, pawilony i budynki handlowo-usługowe, budynki zaplecza techniczno-gospodarczego i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (drogi, chodniki i działki niezabudowane).

- Struktura udziału w majątku trwałym Spółdzielni w 2023 roku w ujęciu graficznym:



11. W bilansie Spółdzielni występuje zysk bilansowy netto ze statutowej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, w wysokości 214 384,05 zł, wykazany w pasywach w poz. A VI, który wymaga decyzji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, co do sposobu jego podziału. Zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni za poprzedni rok obrotowy w wysokości 343 602,35 zł, zostanie przeznaczony na zasilenie funduszu remontowego członków Spółdzielni w 2024 roku.

12. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie tworzyła rezerw na zobowiązania, o których mowa w art. 35 d ustawy o rachunkowości, wykazywanych w pozycji B. I., pasywów bilansu.

13. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych – konto „649”:

Lp.	Tytuł	Czynne rozliczenia międzyokresowe	Biernie rozliczenia międzyokresowe
1	rozliczenie kosztów (przychodów) GZM	X	X
2	prenumerata na następny rok	X	X
3	ubezpieczenie majątkowe	X	X
4	przedpłata czynszu – lokale użytkowe	X	X
5	Inne (wykup gruntu pod garażami i spłata wodomierzy)	32 190,59	X

14. Księgi rachunkowe Spółdzielni obejmują:

- dziennik i konta księgi głównej, które wykorzystywane są do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych,
- konta ksiąg pomocniczych, przy wykorzystaniu których prowadzi się:
- ewidencję środków trwałych,
- ewidencję rozrachunków z członkami spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- ewidencję z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków spółdzielni,
- ewidencję usług z tytułu najmu oraz pozostałych usług,
- ewidencję rozrachunków z pracownikami z tytułu wynagrodzeń,
- ewidencję środków pieniężnych w kasie,
- ewidencję rozrachunków publiczno – prawnych z tytułu składek ZUS,
- rejestry zakupu i sprzedaży podatku od towarów i usług VAT,
- ewidencję materiałową,

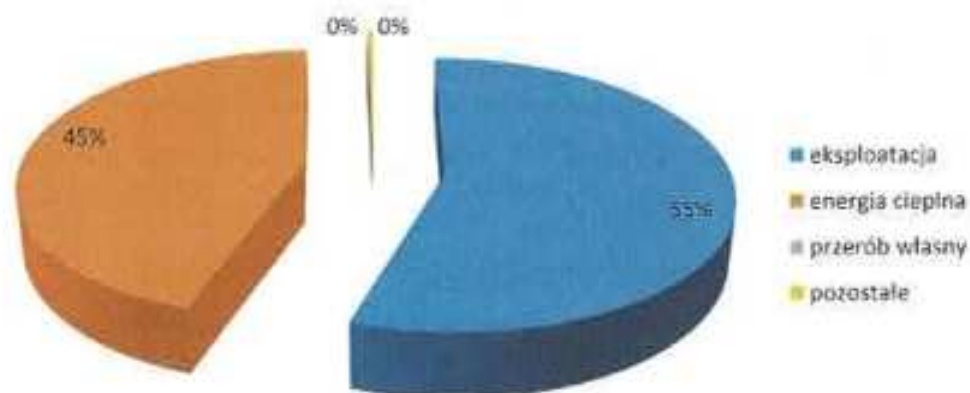
Księga główna oraz księgi pomocnicze, prowadzone są przy wykorzystaniu programu informatycznego firmy „PROBIT” z Wrocławia.

III. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów, produktów (usług) i materiałów w roku sprawozdawczym wykazaną w rachunku zysków i strat, stanowiącą w 100% sprzedaż krajową, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Tytuł	Przychody krajowe	
		Kwota	Struktura w %
1	eksploatacja zasobów mieszkaniowych, użytkowych i garaży	8 325 999,33	55,2%
2	dostawa c.o. i c.w. (lokale mieszkalne i użytkowe)	6 695 862,17	44,4%
3	przychody zespołu konserwatorów	10 978,53	0,1%
4	pozostałe przychody	47 685,28	0,3%
Ogółem		15 080 525,31	100,00%

- Graficzne ujęcie przychodów wg tytułów:



2. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych w roku sprawozdawczym i w poprzednim, przedstawiono w części B rachunku zysków i strat sporządzonym w wariancie porównawczym.
3. Dochód podatkowy z działalności gospodarczej Spółdzielni, ustalony został zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. – o podatku dochodowym od osób prawnych. Przepisy określone w art. 17 ust. 1 pkt. 44 w/w ustawy zobowiązują spółdzielnię do odrębnego ustalenia wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), który jest zwolniony z podatku oraz wyniku na pozostałej działalności gospodarczej, który jest opodatkowany. Dochód podatkowy z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2023 rok, stanowiący różnicę pomiędzy przychodami podatkowymi a kosztami uzyskania przychodu, w kwocie 264 672,05 zł wykazany został w zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) za okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. CIT – 8, w poz. E.2. Dochód ten w roku sprawozdawczym stanowi podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 19%. Należny podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Informacja dodatkowa – część II – dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

wyniósł 50 288,00 zł. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia wpłaciła do Urzędu Skarbowego w formie zaliczek na podatek dochodowy kwotę 96 527,00 zł. Nadpłata podatku w kwocie 46 239,00 zł zostanie wpłacona na rachunek bankowy Urzędu Skarbowego w 2024 roku.

4. Wynik działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalności nieopodatkowanej:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	lokale mieszkalne (nadwyżka)	28 681,82
2	inna działalność eksploatacyjna (garaże)	838,70
3	działalność operacyjna nieopodatkowana	0,00
4	działalność finansowa nieopodatkowana	61 132,89
5	pozostała sprzedaż - przerób konserwatorów	-24 260,56
Razem		66 392,85
6	początek roku niedobór konta „647”	-534 300,09
Stan rozliczeń na 31.12.2023 rok		-467 907,24

5. W roku bilansowym Spółdzielnia nie ponosiła wydatków zaliczanych do kosztów wytworzenia środków trwałych w budowie.
6. W rachunku zysków i strat w roku obrotowym, nie występują odsetki oraz różnice kursów, które powiększałyby cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów (usług).
7. W roku sprawozdawczym nie poniesiono jak również nie planuje się poniesienia wydatków w roku następnym na niefinansowe aktywa trwałe związane z ochroną środowiska.
8. W roku sprawozdawczym nie wystąpiły żadne przychody ani koszty o nadzwyczajnej wartości, lub które wystąpiłyby incydentalnie. Podatek dochodowy od operacji nadzwyczajnych nie występuje.

IV. Gospodarka funduszem remontowym w zasobach Spółdzielni.

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez Radę Nadzorczą i właściwe regulaminy wewnętrzne w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni strategią ekonomiczną. Roboty związane z remontami budynków prowadzone były przez wykonawców zewnętrznych, którzy do wykonania prac wyłonieni zostali w drodze przetargów. Część robót nie została wykonana zgodnie z przyjętym planem remontów na 2023 rok. Zabezpieczono środki finansowe na dokończenie tych robót w 2024 roku. Zakres finansowy rocznych przychodów i kosztów funduszu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
I. Przychody		
1	bilans otwarcia na 01.01.2023 r.	821 296,35
2	odpis na lokalach mieszkalnych	1 410 142,65
3	odpis na lokalach użytkowych – odrębna własność	2 487,76
4	odpis na lokalach użytkowych – pozostałych w budynkach mieszkalnych	3 692,68
5	środki z pożytków przeznaczone dla członków Spółdzielni	236 684,88
Razem przychody		2 474 304,22
II. Koszty		
1	remonty wykonane w całych zasobach Spółdzielni	2 356 995,70
Razem koszty		2 356 995,70
Przychody - Koszty		117 308,52

pożytki do wykorzystania w 2024 roku	343 602,35
Razem na 31.12.2023 r.	460 910,87

V. Podsumowanie wyników działalności Spółdzielni za 2023 rok.

W 2023 roku udało się podsumować mijający rok pozytywnymi wynikami i w dalszym stopniu odnotować poprawę poziomu stanu technicznego i utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie terminowo obsługuje wymagalne zobowiązania finansowe i w opinii kontrahentów oraz instytucji finansowych jest wiarygodnym partnerem. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	niedobór z całokształtu działalności (rozliczenia międzyokresowe kosztów)	-467 907,24
2.	wynik finansowy na działalności opodatkowanej (nadwyżka)	1 222 247,30
3.	wynik na funduszu remontowym	460 910,87
4.	Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i mediów (zaległości czynszowe)	-778 054,33
Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2023 r.		437 196,60

VI. Zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych.

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni jest uzależniona od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Niestety bieżącą działalność i racjonalną gospodarkę finansową ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców niezachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku – co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych formy ich windykowania. W roku obrotowym wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni.

W 2023 roku wysłano 239 wezwań do zapłaty (165 w sprawie lokali mieszkalnych, 4 w sprawie lokali użytkowych i 70 w sprawie garaży) na łączną kwotę 460 435,96 zł. Na podstawie Uchwały Zarządu nr 13/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 roku kosztami przygotowania i doręczenia wezwań do zapłaty w 2023 roku obciążone zostały osoby zalegające z opłatami. Z tego tytułu w 2023 roku na konto Spółdzielni wpłynęło 1 236,00 zł.

W 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie skierowała do Sądu łącznie 89 pozwy o nakaz zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych na łączną kwotę 307 919,15 zł. W roku obrotowym skierowano 20 wniosków do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania należności, 2 o wszczęcie egzekucji dotyczącej opróżnienia lokalu mieszkalnego (eksmisja).

W 2023 roku Spółdzielnia podpisała 80 wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego na pokrycie części bieżących opłat z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego. Z tego tytułu na rachunek bankowy Spółdzielni w 2023 roku wpłynęła kwota w wysokości 110 149,73 zł za miesiące od stycznia do września 2023 roku. Dodatki mieszkaniowe za dalsze miesiące tj. od października do grudnia w łącznej wysokości 33 235,24 zł wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni w 2024 roku.

W 2023 roku podpisano 13 ugód dotyczących spłat zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych z czego w przypadku tylko 2 ugód nie dotrzymano warunków spłaty.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Informacja dodatkowa – część II – dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

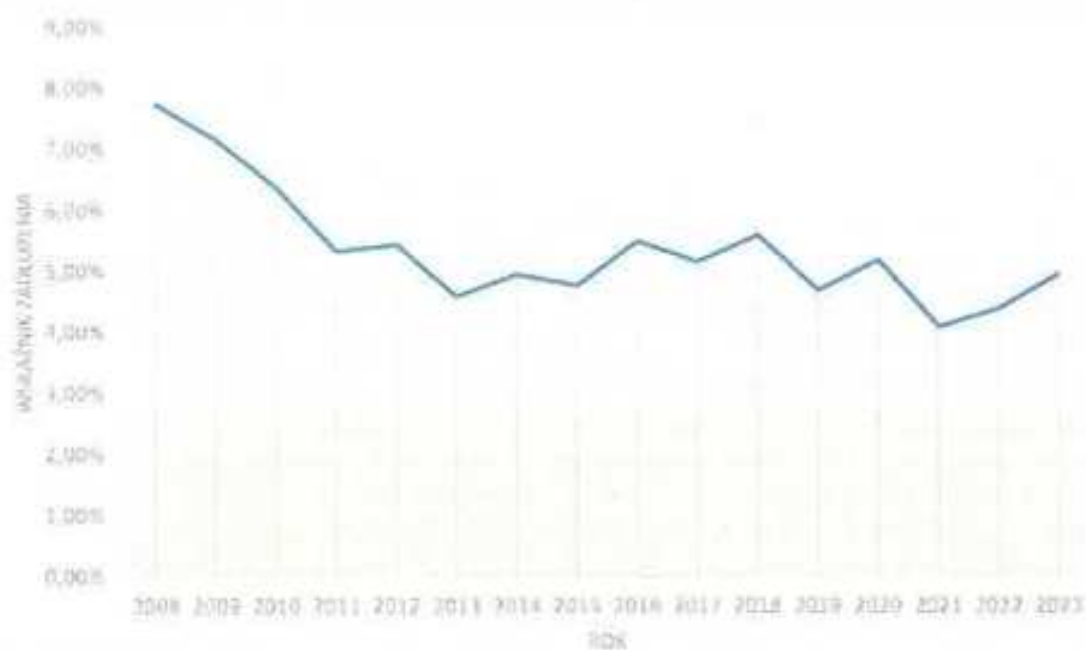
Pomimo stosowania wielu form windykacji w 2023 roku odnotowano wzrost zaległości w regulowaniu opłat za lokale mieszkalne w kwocie 159 401,46 zł tj. o 32,39%, wzrost zaległości w regulowaniu opłat za lokale użytkowe w kwocie 24 118,28 zł tj. o 24,97% oraz spadek zaległości w regulowaniu opłat za garaże w kwocie 582,53 zł tj. o 9,11% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Struktura ilościowo-wartościowa zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych ogółem:

Ilość m-cy	Zaległości na dzień				Przyrost (+ -)		Dynamika (%)
	31.12.2022 r.		31.12.2023 r.		ilość dłużników	kwota w zł	
	ilość dłużników	kwota w zł	ilość dłużników	Kwota w zł			
<1	451	74 839,43	424	73 410,67	-27	-1 428,76	-1,91%
1	109	87 335,41	95	108 153,77	-14	20 818,36	23,84%
2	39	45 215,69	32	59 140,71	-7	13 925,02	30,80%
3	10	13 550,37	15	32 552,75	5	19 002,38	140,24%
4	8	18 050,91	8	16 791,83	0	-1 259,08	-6,98%
5 i ponad 5	46	356 125,31	56	488 004,60	10	131 879,29	37,03%
Razem	663	595 117,12	630	778 054,33	-33	182 937,21	30,74%

W 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie odnotowała wzrost zadłużeń w regulowaniu opłat eksploatacyjnych o 30,74% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wskaźnik zadłużenia w relacji do rocznych przychodów wyniósł 4,96% co z uwagi na trudną sytuację gospodarczą jest zadawalającym wynikiem. Niestety ze względu na koszty życia, podwyżki cen materiałów i usług a co za tym idzie czynszów nie widać warunków do poprawy sytuacji w najbliższym okresie.

Zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni lat 2008-2023:



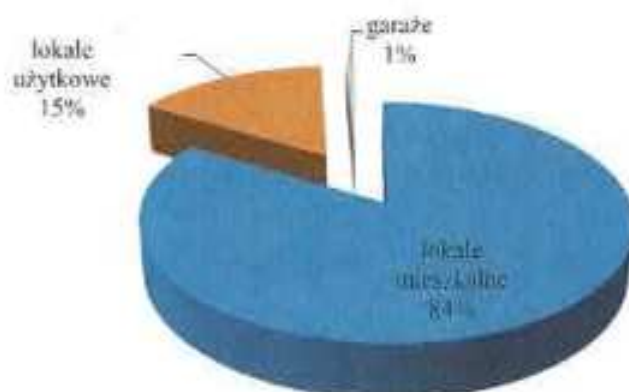
Od zaległości w regulowaniu opłat naliczane i pobierane są odsetki ustawowe za nieterminowe wpłaty, które w 2023 roku zmieniały się kilka razy i wynosiły: od dnia 01.01 12,25%, od dnia

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Informacja dodatkowa – część II – dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok

07.09 11,50%, od dnia 05.10 11,25% w stosunku rocznym. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie uzyskała przychód z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat w wysokości 64 609,67 zł (z tego z lokali mieszkalnych 58 836,76 zł, z lokali użytkowych 5 119,60 zł, z garaży 653,31 zł) co stanowi 8,30% ogólnej kwoty zaległości w regulowaniu opłat.

Struktura udziału poszczególnych lokali w ogólnym zadłużeniu wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku w ujęciu graficznym:



Zadłużenie w regulowaniu opłat eksploatacyjnych w poszczególnych lokalach:

Lp.	Lokale mieszkaniowe	Zaległość	Roczne obciążenia	Zaległości w %
1	Stan na 01.01.2023 rok	492 133,19	12 579 005,62	3,91
2	Stan na 31.12.2023 rok	651 534,65	14 614 096,88	4,46

Lp.	Lokale użytkowe	Zaległość	Roczne obciążenia	Zaległości w %
1	Stan na 01.01.2023 rok	96 586,36	816 928,82	11,82
2	Stan na 31.12.2023 rok	120 704,64	917 167,24	13,16

Lp.	Garaże	Zaległość	Roczne obciążenia	Zaległości w %
1	Stan na 01.01.2023 rok	6 397,57	154 623,59	4,14
2	Stan na 31.12.2023 rok	5 815,04	164 475,79	3,54

VII. Analiza wskaźnikowa bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2023 rok.

- Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

2022 rok = $4\,651\,102,95 / 3\,943\,673,22 = 1,20$

2023 rok = $5\,723\,462,17 / 5\,158\,040,78 = 1,11$

Wskaźnik płynności bieżącej przekracza wielkość 1, uznawaną w literaturze ekonomii zarządzania za normatywny wskaźnik pozwalający na terminową zapłatę wszystkich zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług. Interpretacja tego wskaźnika stanowi, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie posiada pełną zdolność płatniczą i nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w latach następnych.

- Wskaźnik płynności gotówkowej – środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe

2022 rok = $3\,387\,362,64 / 3\,943\,673,22 = 0,86$

2023 rok = $4\,300\,300,50 / 5\,158\,040,78 = 0,83$

Określa zdolność Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie do regulowania bieżących zobowiązań. Istnieją trudności z określeniem wzorcowej wartości tego wskaźnika, jednak praktyka stwierdza, że powinien on oscylować w granicach 1-1,2.

- Wskaźnik obrotu należności w dniach – należności krótkoterminowe/przychody ze sprzedaży x 365 dni

2022 rok = $658\,987,91 / 12\,664\,513,85 \times 365 \text{ dni} = 19 \text{ dni}$

2023 rok = $904\,669,04 / 14\,851\,357,86 \times 365 \text{ dni} = 22 \text{ dni}$

Wskaźnik obrotu należności w dniach wynoszący 22 dni świadczy o zaangażowaniu Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w ściganiu należności.

- Wskaźnik obrotu zobowiązań w dniach – zobowiązania krótkoterminowe/przychody ze sprzedaży x 365 dni

2022 rok = $3\,943\,673,22 / 12\,664\,513,85 \times 365 \text{ dni} = 114 \text{ dni}$

2023 rok = $5\,158\,040,78 / 14\,851\,357,86 \times 365 \text{ dni} = 127 \text{ dni}$

Wskaźnik obrotu zobowiązań krótkoterminowych (bieżących) w dniach określa, ile przeciętnie dni upływa od momentu powstania zobowiązań bieżących do momentu ich spłaty. W 2023 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie odnotowano wzrost tego wskaźnika.

- Wskaźnik zadłużenia ogółem – zobowiązania ogółem/aktywa ogółem

2022 rok = $3\,997\,312,39 / 18\,792\,799,34 = 0,21$

2023 rok = $5\,158\,040,78 / 19\,260\,834,92 = 0,27$

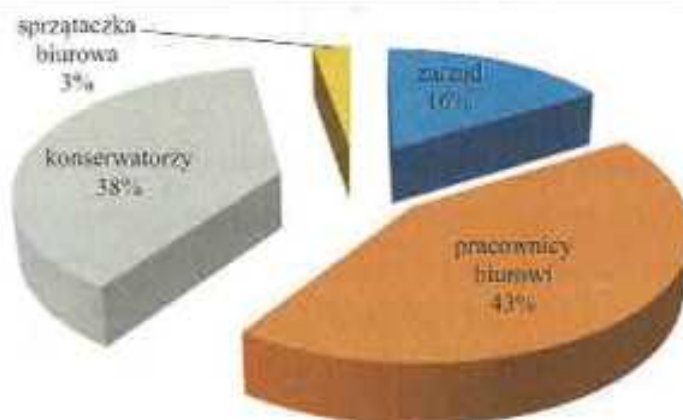
Wskaźnik zadłużenia ogółem określa udział zobowiązań w finansowaniu majątku jednostki. Niski poziom wskaźnika wynoszący 0,27 świadczy o samodzielności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie i wiarygodności kredytowej.

VIII. Zatrudnienie i fundusz płac.

Na dzień 31.12.2023 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatrudnionych było 19 osób z czego 18 osób na pełny etat i 1 osoba na pół etatu:

L. p.	Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych wg stanu na koniec roku obrotowego w etatach	z tego:	
			kobiety	mężczyźni
	Ogółem z tego:	18,5	7,5	11,0
1	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	11,0	7,0	4,0
	a) zarząd	3,0	2,0	1,0
	b) pracownicy biurowi	4,0	4,0	0,0
	c) pracownicy biurowi - GZM	4,0	1,0	3,0
2	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	7,5	0,5	7,0
	a) konserwatorzy	7,0	0,0	7,0
	b) sprzątaczką biurową	0,5	0,5	0,0

Zatrudnienie w ujęciu graficznym:



Wykonanie funduszu płac ogółem w 2023 roku wyniosło 96% planu z tego:

- Osobowy fundusz płac:

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach		Fundusz płac w zł		Wykonanie w %
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
zarząd	3	3	318 959,00	318 955,00	100%
pracownicy biurowi	8	8	487 011,00	483 041,59	99%
konserwatorzy	7	7	422 508,00	373 671,06	88%
Sprzątaczką biurową	0,5	0,5	24 910,00	24 910,00	100%
Razem	18,5	18,5	1 253 388,00	1 200 577,65	96%

Wykonanie osobowego funduszu płac uwzględnia wypłatę jubileuszy dla sześciu pracowników oraz wypłatę ekwiwalentu za niewykorzystany urlop dla jednego pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

- Bezosobowy fundusz płac – diety i inne prace zlecone:

Wyszczególnienie	Liczba członków Rady Nadzorczej		Fundusz płac w zł		Wykonanie w %
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
diety	9	9	59 556,00	59 556,00	100%
inne prace zlecone	x	x	8 000,00	7 500,00	94%
Razem	9	9	67 556,00	67 056,00	99%

Wysokość diet przewodniczącego i członków Rady Nadzorczej zgodnie z § 57 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku, uzależniona jest od wysokości minimalnego wynagrodzenia, które w 2023 roku wzrosło dwukrotnie. Od dnia 1 stycznia do 30 czerwca roku sprawozdawczego minimalne wynagrodzenie wynosiło 3 490,00 zł a od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia 3 600,00 zł.

Kwoty diet brutto w 2023 roku kształtowały się następująco:

- przewodniczący Rady Nadzorczej 20% minimalnego wynagrodzenia
- członek Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia.

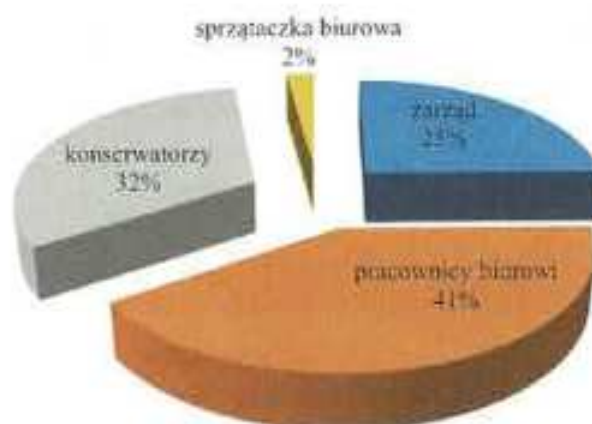
Wysokość średniego miesięcznego wynagrodzenia pracowników Spółdzielni w 2023 roku ustalona w oparciu o Rozporządzenie ministra pracy i polityki socjalnej z 8 stycznia 1997 roku w sprawie

szczegółowych zasad ustalania urlopu wypoczynkowego, ustalania i wypłacania wynagrodzenia za czas urlopu oraz ekwiwalentu pieniężnego za urlop ukształtowała się na poziomie 70,6% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, które wynosiło 7 155,48 zł.

Średnie wynagrodzenia pracowników Spółdzielni przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie	Osobowy fundusz płac		
	Wykonanie	Zatrudnienie	Średnia płaca
Zarząd	286 071,00	3	7 946,42
Pracownicy umysłowi	471 274,09	8	4 909,11
Konserwatorzy	369 623,44	7	4 400,28
Sprzątacze pomieszczeń biurowych ½ et.	24 910,00	1	2 075,83
Razem	1 151 878,53	19	5 052,10

Wykonanie osobowego funduszu płac w 2023 roku pracowników Spółdzielni w ujęciu graficznym:



IX. Pozostałe informacje.

1. Wynagrodzenia z zysku, wpłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółdzielni za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze nie występują.
2. W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, nie występują informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny.
3. W Spółdzielni nie wystąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze, które nastąpiły po dniu bilansowym i nie byłyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, w związku z czym nie ma też informacji o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.
4. W roku sprawozdawczym nie wystąpiły istotne zmiany zasad polityki rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego, które wywierałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni oraz wpływ na zmiany w kapitale (funduszach) własnym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Informacja dodatkowa – część II – dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2023 rok.

5. Informacje liczbowe przedstawione we wszystkich elementach sprawozdania finansowego, zapewniają porównywalność danych sprawozdania za rok poprzedzający, ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
6. W roku sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły przedsięwzięcia, które podlegałyby konsolidacji.
7. W roku sprawozdawczym w Spółdzielni, nie wystąpiły zdarzenia gospodarcze i transakcje z jednostkami powiązanymi.
8. Spółdzielnia nie posiada w żadnej jednostce gospodarczej, co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym jednostki.
9. Spółdzielnia nie jest podmiotem skonsolidowanym i nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz nie korzysta ze zwolnień lub wyłączeń w tym zakresie – nie dotyczy Spółdzielni.
10. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie Spółdzielni z innymi podmiotami gospodarczymi.
11. W działalności Spółdzielni nie występują żadne niepewności i zagrożenia, co do możliwości kontynuowania działalności gospodarczej w kolejnych okresach sprawozdawczych.
12. Wszystkie informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni, zostały zawarte i omówione w poszczególnych elementach sprawozdania finansowego.
13. Informacja dodatkowa jest integralną częścią sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Sporządziła: Justyna Dec

Z-ca PRZESZA
ds. Zarządzania

Justyna Dec 30 03 2024
(Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych)
(data i podpis)

CZŁONEK ZARZĄDU

Józefa Barańska

Z-ca PRZESZA
ds. Zarządzania

Wiktor Muszyński
(Członkowie Zarządu Spółdzielni)
(data i podpis)

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wiktor Muszyński

**SZCZEGÓLOWY ZAKRES ZMIAN W ŚRODKACH TRWAŁYCH, W WARTOŚCIACH NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ W INWESTYCJACH DŁUGOTERMINOWYCH
ZA 2023 ROK**

Lp.	Tytuł	ŚRODKI TRWAŁE					UMORZENIE					Wartość netto
		BO	zwiększenie wartości z tytułu inwestycji (zakupu)	zwiększenie sprzedanych, nieodpłatnie przekazane gruntu	zmniejszenia		BO	zwiększenia			BZ	
					wysięg. wartości po przekształ. w odrębną własność	BZ		umorz. (amortyzacja) rocznie	umorz. jednorazowe środka trwałego o wartości poniżej 3.500	wysięg. umorz. po przekształ. w odrębną własność		
1	ŚRODKI TRWAŁE	32 975 925,74	0,00	0,00	116 240,16	32 859 685,58	18 896 019,09	521 036,98		62 543,65	19 354 512,42	13 505 173,16
	grunty, w tym:	3 783 056,83			12 911,02	3 770 145,81	873 361,10	56 563,04		2 802,76	929 121,38	2 841 024,43
a	wieczyste użytkowanie własność gruntu	69 853,52			12 911,02	69 853,52	22 875,82	1 042,32			23 918,14	45 935,38
b	budynki	3 713 203,31			103 329,14	3 700 292,29	852 485,28	55 520,72			908 006,00	2 792 286,29
c	budowle	28 757 359,91				28 654 030,77	17 607 376,01	460 399,49		59 740,89	18 008 034,61	10 645 996,16
d	urządzenia i techniczne	356 604,23				356 604,23	356 604,23				356 604,23	0,00
e	środki transportu	73 642,17				73 642,17	51 415,15	4 074,45			55 489,60	18 152,57
f	inne środki trwałe	0,00				0,00	0,00				0,00	0,00
	inne środki trwałe	5 262,60				5 262,60	5 262,60				5 262,60	0,00
2	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	38 385,96				38 385,96					38 385,96	0,00
3	DŁUGOTRWAŁE AKTYWA FINANSOWE											

Nowa Ruda, dnia 27.03.2024 r.
Sporządził: Justyna Dec

CZŁONEK ZARZĄDU
Justyna Dec
Justyna Dec

Zona PRZEZNOŚĆ
M. St. Nowy Ruda
Zarządca
Zarządca

Przewodniczący Zarządu
Przewodniczący Zarządu
mgr inż. Przemysław Kuczyński