

**Informacja dodatkowa do sprawozdania
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
za 2023 rok**

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa z siedzibą w Rypinie przy ul. Wojska Polskiego 9 założona została dnia 23 marca 1965 r. i wprowadzona do rejestru sądowego w Sądzie Powiatowym z Grudziądzu dnia 26 czerwca 1965 r. pod numerem RSA 186.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy, Spółdzielnia została wpisana w dniu 28 grudnia 2001 r. do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000076577.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej zarejestrowany w dniu 23 sierpnia 1995 r. w Sądzie Rejonowym Wydział V Gospodarczy Sygn. akt RSA 186 obowiązywał do momentu uchwalenia dnia 17 czerwca 2003 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków znowelizowanej wersji Statutu.

Statut powyższy zarejestrowany został w Wydziale Gospodarczym Sądu Rejonowego w Toruniu w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000076577 w dniu 16 września 2003 r.

Numer identyfikacji podatkowej 892-000-09-07

2. Przedmiotem działania Spółdzielni jest działalność określona w Statucie, polegająca głównie na prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i remontów oraz wynajem lokali użytkowych.
3. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2023 r. i kończący się 31.12.2023 r.
4. 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. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, (Dz.U z 2015 r. poz.1893 ze zm.) z uwzględnieniem specyfiki działalności statutowej określonej ustawą Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U nr 30 poz.210 ze zm.) i art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U z 2013 r. poz.1122 ze zm.) określającej bezwynikowe rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Rypinie sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym według wariantu 2, polegającego na wyłączeniu w rachunku nadwyżki/niedoboru z eksploatacji utrzymania nieruchomości za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym, odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.
7. Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływu środków pieniężnych.
8. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz metoda sporządzania rachunku zysków i strat
 - 8.1. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia z uwzględnieniem aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonej o umorzenie. Środki trwałe umarzane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji (używania).
 - 8.2. Środki trwałe w budowie.

Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających bezpośrednim związku z ich nabyciem.
 - 8.3. Materiały wyceniono według cen nabycia.
 - 8.4. Należności i roszczenia.

Należności wycenione zostały w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Należności sporne, wątpliwe objęto odpisem aktualizacyjnym ich wartość. Odpisy aktualizacyjne w bilansie pomniejszyły stan należności.
 - 8.5. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej.
 - 8.6. Fundusze własne wycenione zostały na dzień bilansowy według wartości nominalnej.
 - 8.7. Rezerwy na zobowiązania wyceniono w uzasadnionej oszacowanej wartości.
 - 8.8. Zobowiązania długoterminowe wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty.

- 8.9. Zobowiązania krótkoterminowe wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty.
- 8.10. Fundusze specjalne wycenione zostały w wartości nominalnej.
- 8.11. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
- przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
 - przychody i koszty działalności opodatkowanej
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne
 - przychody i koszty finansowe
9. Sprawozdanie finansowe składa się z następujących pozycji:
1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2023 r.
 2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy bilansowe 18.605.454,73 zł.
 3. Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazuje zysk netto w kwocie 200.424,37 zł.
 4. Informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.
 5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

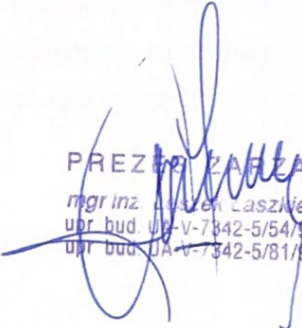
Rypin, dnia 28.03.2024 r.

**Pełnomocnik Zarządu
Główna Księgowa**

mgr Kamil Trojakowski

Zastępca Prezesa Zarządu


Bożena Barwińska

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Andrzej Laszkiewicz
upr. bud. UJ-V-7342-5/54/92 Wk
upr. bud. JA-V-7342-5/81/94 Wk

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2023	rok poprzedni 31.12.2022			rok bieżący 31.12.2023	rok poprzedni 31.12.2022
A	Aktywa trwałe	9 669 408,49	10 431 159,95	A	Fundusze własne	10 551 780,07	10 740 030,97
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	7 459 694,83	7 824 340,25
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	87 744,67	101 827,89
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	420 960,38	434 769,77
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	6 950 989,78	7 287 742,59
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	1 362 217,91	1 386 240,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	8 567 893,09	8 956 998,12	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 055 876,19	1 055 876,19
1	Środki trwałe	8 567 893,09	8 956 998,12		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 113 392,33	1 131 140,74	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	473 566,77	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 428 031,38	7 797 910,41	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	303 558,84
c)	urządzenia techniczne i maszyny	26 469,38	26 986,40	VI	Zysk (strata) netto	200 424,37	170 007,93
d)	środki transportu	0,00	0,00	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	0,00	960,57				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 053 674,66	9 736 568,54
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	1 101 515,40	1 474 161,83	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	753 043,56	823 681,93		– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	348 471,84	650 479,90		– 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	1 432 626,60	2 807 571,03
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	1 432 626,60	2 807 571,03
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	689 259,40	1 900 109,63
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	743 367,20	907 461,40
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 405 434,50	4 166 594,11
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			I	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	8 936 046,24	10 045 439,56	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 023 130,79	3 163 806,62
I	Zapasy	2 098,28	1 995,93	a)	kredyty i pożyczki	1 165 224,00	1 103 718,00
1	Materialy	2 098,28	1 995,93	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:	1 488 899,27	1 974 385,23
4	Towary				– do 12 miesięcy	1 488 899,27	1 974 385,23
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	884 397,07	1 331 061,69	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	35 590,00	6 088,06
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	333 417,52	79 615,33
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:	1 382 303,71	1 002 787,49
3	Należności od pozostałych jednostek	884 397,07	1 331 061,69		– w tym fundusz remontowy	1 382 303,71	1 002 787,49
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	831 486,33	1 257 537,53	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 215 613,56	2 762 403,40
	– do 12 miesięcy	831 486,33	1 257 537,53	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 116 189,89	2 126 019,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 846,94	8 444,09		– długoterminowe	10 940,60	23 814,78

c)	inne	49 063,80	65 080,07		- krótkoterminowe	2 105 249,29	2 102 204,22
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	99 423,67	636 384,40
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	- z tytułu lokali mieszkalnych						
	- z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 653 690,95	2 894 267,08				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 653 690,95	2 894 267,08				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	349 567,20	331 115,40				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	349 567,20	331 115,40				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 304 123,75	2 563 151,68				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 288 123,75	2 563 151,68				
	- inne środki pieniężne	16 000,00	0,00				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 395 859,94	5 818 114,86				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 214 317,05	5 729 137,67				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	181 542,89	88 977,19				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	18 605 454,73	20 476 599,51		PASYWA razem (suma poz. A i B)	18 605 454,73	20 476 599,51

Pełnomocnik Zarządu
Główna Księgowa
Gromek
mgr Kamila Trojakowska

Zastępca Prezesa Zarządu

B
Bożena Barwińska

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Lesław Buszkiewicz
mgr inż. Lesław Buszkiewicz
upr. bud. nr W-7342-6/54/92 Wk
upr. bud. nr UA-V-7342-5/81/94 Wk

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 01.01.2023-31.12.2023	rok poprzedni 01.01.2022-31.12.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	12 637 461,40	10 399 918,93
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 489 457,98	10 257 350,76
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	12 061 825,86	9 905 444,13
	b) w tym z działalności własnej	427 632,12	351 906,63
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	148 003,42	142 568,17
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	12 521 909,03	10 166 524,12
I	Amortyzacja	14 512,98	19 554,51
II	Zużycie materiałów i energii	8 194 139,91	6 232 436,51
III	Usługi obce	98 674,36	66 196,68
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 211 458,10	1 088 941,10
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 592 027,74	1 483 106,21
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	296 897,38	269 391,00
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 114 198,56	1 006 898,11
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	12 521 909,03	10 166 524,12
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	115 552,37	233 394,81
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	12 061 825,86	9 905 444,13
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	-11 946 273,49	-9 672 049,32
D	Pozostałe przychody operacyjne	67 984,75	78 232,36
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	9 900,00	12 000,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	6 625,00	45 669,00
IV	Inne przychody operacyjne	51 459,75	20 563,36
E	Pozostałe koszty operacyjne	62 599,80	32 684,31
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	61 562,00	25 570,00
III	Inne koszty operacyjne	1 037,80	7 114,31
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	120 937,32	278 942,86
G	Przychody finansowe	60 339,79	31 097,57
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:	60 339,79	31 097,57
	– 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	2 207,96	445,04
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	2 207,96	445,04

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	179 069,15	309 595,39
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 - I.II)	179 069,15	309 595,39
J	Podatek dochodowy	60 764,00	38 227,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	118 305,15	271 368,39
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	101 360,46
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	82 119,22	0,00
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	200 424,37	170 007,93

Pełnomocnik Zarządu
Główna Księgowa


mgr Kamil Trojakowski

Zastępca Prezesa Zarządu


Bożena Barwińska

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Przemysław Łuszczewicz
mgr bud. U.A. 7342-5/56/92 Wk
upr. bud. U.A. 7342-5/81/94 Wk