

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2024 rok

1. Dane identyfikacyjne jednostki  
Nazwa i siedziba jednostki  
Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA”  
ul. Milczańska 6B/3  
70-117 Szczecin
2. Podstawowy przedmiot działalności jednostki (dalej zwana „Spółdzielnia”):
  - budowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek i dla członków
  - wynajem nieruchomości na własny rachunek
  - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
  - zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi
  - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
  - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
3. Organ Rejestrowy  
Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS – 00001966499
4. Statystyczny Numer Identyfikacyjny  
REGON – 005477149
5. Symbol rodzaju podstawowej działalności  
PKD – 6820Z
6. Numer identyfikacji podatkowej  
Trzeci Urząd Skarbowy w Szczecinie  
ul. Rydla 65  
NIP – 8520012522
7. Data powstania Spółdzielni – 30.11.1991 r.
8. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni – nieograniczony
9. Okres objęty sprawozdaniem finansowym – od 01 stycznia 2024r. do 31 grudnia 2024 r.
10. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni
11. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz braku okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię działalności.
12. W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiły zmiany polegające na podziale lub połączeniu spółdzielni.
13. Sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z art 64 ust 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości  
Spółdzielnia nie spełnia dwóch z trzech podanych warunków
  - a) średnioroczne zatrudnienie nie przekracza 50 osób
  - b) przychody netto ze sprzedaży towarów i usług oraz operacji finansowych w 2023 roku nie przekroczyły 5.000.000,00 Euro (21.740.000,00zł)
  - c) Suma aktywów bilansowych za 2023 rok – 39.011.989,46 PLN tj 8.972.298,68 Euro przy kwocie maksymalnej 2.500.000,00 Euro – 10.870.00,00 zł warunek spełniony
14. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w PLN
15. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości  
Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
16. 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

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana..

Wynik z działalności:

- eksploatacji i utrzymania nieruchomości został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym
- pozostałe działalności gospodarczej – opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie

17. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za 2024 rok oraz metody wyceny aktywów i pasywów

a) Amortyzacja

Odpisy amortyzacyjne środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego kwoty rocznych odpisów według stawek przewidzianych w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiących załącznik do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych ( Dz. U z 2011 r nr 74 poz 397 ze zmianami)

Środki trwałe o wartości do 10.000,00 zł lub równe 10.000,00 zł ujmują się jednorazowo w kosztach pod datą przekazania ich do użytkowania. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się na koniec okresu sprawozdawczego pod datą 31.12 bieżącego roku a ich zakończenie nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisu z wartością początkową lub przeznaczeniem do likwidacji, sprzedaży itp.

b) Wycena aktywów i pasywów bilansu

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia
- Środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem
- Inwestycje krótkoterminowe – według cen nabycia
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy
- Materiały – materiały nabywane w drobnych ilościach lub materiały o niewielkim znaczeniu z punktu widzenia kosztów ( np. materiały biurowe, środki czystości) przekazywane są bezpośrednio po zakupie do zużycia i obciążają koszty eksploatacji
- Należności długoterminowe, należności krótkoterminowe i roszczenia

Należności i roszczenia wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności. Kwotę wymaganej zapłaty wyznacza nominalna kwota należności. Mogą ją powiększyć odsetki i inne odpisy aktualizujące.

Należności w ciągu roku obrotowego wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności poza należnościami „rozliczenia z członkami i innymi użytkownikami z tytułu eksploatacji”. Na koncie tym nie ewidencjonuje się odsetek za zwłokę związanych z nieterminowym regulowaniem opłat .Kwoty odsetek ujmowane są w ewidencji z chwilą ich wpłaty na rachunek bankowy. Odsetki te księgowane są na dobro przychodów finansowych. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do:

- a) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości do wysokości należności nie objętej gwarancji lub innym zabezpieczeniem
- b) należności kwestionowanych przez dłużników a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna, do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności ( np. wkładem budowlanym)

Odpisy aktualizacyjne wartości należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub pozostałych kosztów finansowych, zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis

Należności spłacone, umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają uprzednio dokonane odpisy.

- Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe – są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty
  - Rezerwy na przyszłe zobowiązania prawdopodobne lub pewne – wycenia się na dzień bilansowy w uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości
18. Spółdzielnia nie tworzy rozliczeń międzyokresowych z tytułu aktywów na odroczony podatek dochodowy ze względu na zasadę istotności wynikającą z ustawy o rachunkowości. Spółdzielnia nie dokonuje wyceny biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu przyszłych świadczeń na rzecz pracowników – uproszczenie art 4 ust 4 ustawy o rachunkowości ( wg postanowień Zasad Rachunkowości – Zakładowego Planu Kont )
19. Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa na dzień bilansowy wycenia się według wartości nominalnej
20. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
- przychody i koszty działalności operacyjnej
  - pozostałe przychody i koszty operacyjne
  - przychody i koszty finansowe
21. Sprawozdanie finansowe spółdzielni zostało sporządzone wg zasad małych jednostek wg zał 1 i obejmuje:
- Bilans
  - Rachunek zysków i strat sporządzony w wersji porównawczej
  - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
  - Dodatkowe informacje i objaśnienia

Szczecin dnia 13.03.2025 rok.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA”  
 Milczańska 6B/3 71-117 Szczecin

NIP 852 00 12 522

**BILANS**  
 za 2024 rok

sporządzony na dzień  
 31.12.2024

| AKTYWA     |                                                           | Stan na koniec okresu |               | PASYWA      |                                                                      | Stan na koniec okresu |               |
|------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
|            |                                                           | 31.12.2024            | 31.12.2023    |             |                                                                      | 31.12.2024            | 31.12.2023    |
| <b>A</b>   | <b>AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)</b>                      | 35 887 212,30         | 36 502 231,04 | <b>A</b>    | <b>FUNDUSZE WŁASNE (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)</b>                | 36 735 140,34         | 37 775 080,08 |
| <b>I</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne (1 do 2)</b>           | 0,00                  | 0,00          | <b>I</b>    | <b>Fundusze podstawowe (1 do 3)</b>                                  | 36 518 323,75         | 37 453 405,60 |
| 1          | Koszty zakończonych prac rozwojowych                      |                       |               | 1           | Fundusz udziałowy                                                    | 406 910,27            | 410 214,02    |
| 2          | Inne wartości niematerialne i prawne                      |                       |               | 2           | Fundusz wkładów budowlanych                                          | 34 808 476,71         | 35 740 254,81 |
| <b>II</b>  | <b>Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)</b>                    | 35 773 005,32         | 36 388 024,06 | 3           | Fundusz zasobowy                                                     | 1 302 936,77          | 1 302 936,77  |
| 1          | Środki trwałe(a-e)                                        | 35 444 429,07         | 36 386 024,06 | <b>II</b>   | <b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wartość ujemna)</b>         |                       |               |
| a)         | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)              | 3 680 586,75          | 3 742 691,68  | <b>III</b>  | <b>Udziały (akcje) własne (wartość ujemna)</b>                       |                       |               |
| b)         | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej     | 31 763 178,35         | 32 642 249,05 | <b>IV</b>   | <b>Fundusz zapasowy</b>                                              |                       |               |
| c)         | urządzenia i maszyny                                      | 663,97                | 1 083,33      | <b>V</b>    | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>                                 |                       |               |
| d)         | środki transportu                                         |                       |               | <b>VI</b>   | <b>Pozostałe fundusze-inwestycyjny</b>                               | 242 809,88            | 238 258,92    |
| e)         | inne środki trwałe                                        |                       |               | <b>VII</b>  | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>                                 |                       |               |
| 2          | Środki trwałe w budowie                                   | 328 576,25            | 2 000,00      | <b>VIII</b> | <b>Zysk (strata) netto</b>                                           | -25 993,29            | 83 415,56     |
| 3          | Zaliczki na środki trwałe w budowie                       |                       |               | <b>IX</b>   | <b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)</b> |                       |               |
| <b>III</b> | <b>Należności długoterminowe( 1 do 2)</b>                 | 0,00                  | 0,00          |             |                                                                      |                       |               |
| 1          | Od jednostek powiązanych                                  |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| 2          | Od pozostałych jednostek                                  | 0,00                  | 0,00          |             |                                                                      |                       |               |
| <b>IV</b>  | <b>Inwestycje długoterminowe (1 do 4)</b>                 | 114 206,98            | 114 206,98    |             |                                                                      |                       |               |
| 1          | Nieruchomości                                             | 114 206,98            | 114 206,98    |             |                                                                      |                       |               |
| 2          | Wartości niematerialne i prawne                           |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| 3          | Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)                     |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| a)         | w jednostkach powiązanych                                 |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | udziały i akcje                                           |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | inne papiery wartościowe                                  |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | udzielone pożyczki                                        |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | inne długoterminowe aktywa finansowe                      |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| b)         | w pozostałych jednostkach                                 |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | udziały i akcje                                           |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | inne papiery wartościowe                                  |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | udzielone pożyczki                                        |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| -          | inne długoterminowe aktywa finansowe                      |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| 4          | Inne inwestycje długoterminowe                            |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| <b>V</b>   | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)</b> |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| 1          | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| 2          | Inne rozliczenia międzyokresowe                           |                       |               |             |                                                                      |                       |               |
| <b>B</b>   | <b>AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)</b>                      | 3 988 677,36          | 2 464 753,58  | <b>B</b>    | <b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)</b>          | 3 185 754,16          | 1 236 909,38  |

|                                                                                               |                  |                  |                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>I Zapasy (1 do 5)</b>                                                                      | 8 416,00         | 5 096,00         | <b>I Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)</b>                 |               |               |
| 1 Materiały                                                                                   |                  |                  | 1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego        |               |               |
| 2 Półprodukty i produkty w toku                                                               |                  |                  | 2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne             |               |               |
| 3 Produkty gotowe                                                                             |                  |                  | - długoterminowa                                          |               |               |
| 4 Towary                                                                                      | 8 416,00         | 5 096,00         | - krótkoterminowa                                         |               |               |
| 5 Zaliczki na dostawy                                                                         |                  |                  | 3 Pozostałe rezerwy                                       |               |               |
| <b>II Należności krótkoterminowe (1 do 3)</b>                                                 | 513 583,16       | 596 778,47       | - długoterminowa                                          |               |               |
| 1 Należności od jednostek powiązanych(a-b)                                                    | 0,00             | 0,00             | - krótkoterminowa                                         |               |               |
| a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty                                                   | 0,00             | 0,00             | <b>II Zobowiązania długoterminowe</b>                     |               |               |
| - Do 12 miesięcy                                                                              |                  |                  | 1 Wobec jednostek powiązanych                             |               |               |
| - Powyżej 12 miesięcy                                                                         |                  |                  | 2 Wobec pozostałych jednostek (a-d)                       |               |               |
| b) inne                                                                                       |                  |                  | a) kredyty i pożyczki                                     |               |               |
| 2 Należności od pozostałych jednostek (a-d)                                                   | 371 002,12       | 380 936,88       | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        |               |               |
| a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty                                                   | 33 221,61        | 175 374,34       | c) inne zobowiązania                                      |               |               |
| - Do 12 miesięcy                                                                              | 33 221,61        | 175 374,34       | d) inne                                                   |               |               |
| - Powyżej 12 miesięcy                                                                         |                  |                  | <b>III Zobowiązania krótkoterminowe(1 do3)</b>            | 2 691 413,05  | 1 134 832,33  |
| b) z tytułu podatków,dotacji,ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 13 803,42        | 21 890,59        | 1 Wobec jednostek powiązanych (a-b)                       |               |               |
| c) inne                                                                                       | 70 081,60        | 51 587,62        | a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:        |               |               |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                               | 253 895,49       | 132 084,33       | - Do 12 miesięcy                                          |               |               |
| 3 Należności od osób uprawnionych/zaległości w opłatach/                                      | 142 581,04       | 215 841,59       | - Powyżej 12 miesięcy                                     |               |               |
| <b>III Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)</b>                                                | 1 985 962,04     | 1 803 122,27     | b) inne                                                   |               |               |
| 1 Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)                                                      | 1 985 962,04     | 1 803 122,27     | 2 Wobec pozostałych jednostek (a-i)                       | 1 412 169,18  | 1 324 359,90  |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                  |                  |                  | a) kredyty i pożyczki                                     |               |               |
| - udziały lub akcje                                                                           |                  |                  | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        |               |               |
| - inne papiery wartościowe                                                                    |                  |                  | c) inne zobowiązania finansowe                            | 215 105,05    | 226 309,14    |
| - udzielone pożyczki                                                                          |                  |                  | d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:        | 1 083 751,17  | 996 467,24    |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                       |                  |                  | - Do 12 miesięcy                                          | 1 083 751,17  | 996 467,24    |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                  |                  |                  | - Powyżej 12 miesięcy                                     |               |               |
| - udziały lub akcje                                                                           |                  |                  | e) zaliczki na otrzymane dostawy                          |               |               |
| - inne papiery wartościowe                                                                    |                  |                  | f) zobowiązania wekslowe                                  |               |               |
| - udzielone pożyczki                                                                          |                  |                  | g) z tytułu podatków cel, ubezpieczeń i innych świadczeń  | 113 312,96    | 101 583,52    |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                       |                  |                  | h) z tytułu wynagrodzeń                                   |               |               |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                   | 1 985 962,04     | 1 803 122,27     | i) zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów budowlanych  | 0,00          | 0,00          |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                    | 1 985 962,04     | 1 803 122,27     | 3 Fundusze specjalne                                      | 1 279 243,87  | -189 527,57   |
| - inne środki pieniężne                                                                       |                  |                  | <b>IV Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)</b>             | 494 341,11    | 102 077,05    |
| - inne aktywa pieniężne                                                                       |                  |                  | 1 Ujemna wartość firmy                                    |               |               |
| 2 Inne inwestycje krótkoterminowe                                                             |                  |                  | 2 Inne rozliczenia międzyokresowe                         | 494 341,11    | 102 077,05    |
| <b>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                          | 1 480 716,16     | 59 756,84        | a) Zaliczki C.O.-GZM                                      | 298 106,47    | 31 321,25     |
| 1 Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                          | 2 637,38         | 50 356,84        | b) Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości-GZM | 196 234,64    | 70 755,80     |
| 2 Inne rozliczenia międzyokresowe                                                             | 9 400,00         | 9 400,00         |                                                           |               |               |
| 3 Fundusz remontowy (wartość ujemna)                                                          | 1 468 678,78     |                  |                                                           |               |               |
| <b>C NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>                                                 | <b>45 004,84</b> | <b>45 004,84</b> |                                                           |               |               |
| Razem                                                                                         | 39 920 894,50    | 39 011 989,46    | Razem                                                     | 39 920 894,50 | 39 011 989,46 |

Szczecin  
Sporządził: Marta Kamińska

dnia 13.03.2025

Nazwa przedsiębiorstwa  
MSM „POMORSKA”  
MILCZAŃSKA 6 B/3  
70-117 SZCZECIN

Rachunek zysków i strat

za 2024

wersja porównawcza

| TREŚĆ                                                                                     |  | Sumy za okres            |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                           |  | 01-01-2024 do 31-12-2024 | 01-01-2023 do 31-12-2023 |
| <b>A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w tym:</b>                            |  | <b>9 770 218,42</b>      | <b>8 606 650,87</b>      |
| - od jednostek powiązanych                                                                |  |                          |                          |
| I Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                  |  | 9 769 642,76             | 8 608 343,29             |
| a) z opłat                                                                                |  | 9 623 033,74             | 8 569 105,21             |
| b) z działalności własnej                                                                 |  | 146 609,02               | 39 238,08                |
| II Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) |  |                          | -1 692,42                |
| III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                              |  | 575,66                   |                          |
| IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      |  |                          |                          |
| V Przychody z podziału zysku lat ubiegłych                                                |  |                          |                          |
| VI Zysk roku ubiegłego                                                                    |  |                          |                          |
| VII Zysk roku bieżącego (ze znakiem ujemnym)                                              |  |                          |                          |
| <b>B Koszty działalności operacyjnej</b>                                                  |  | <b>9 504 821,88</b>      | <b>8 567 381,98</b>      |
| I Amortyzacja                                                                             |  | 10 988,24                | 10 988,24                |
| II Zużycie materiałów i energii                                                           |  | 3 729 097,89             | 3 674 136,52             |
| III Usługi obce                                                                           |  | 1 029 003,54             | 898 635,88               |
| IV Podatki i opłaty w tym:                                                                |  | 855 612,85               | 870 508,31               |
| - podatek akcyzowy                                                                        |  |                          |                          |
| V Wynagrodzenia                                                                           |  | 1 568 564,02             | 1 435 762,46             |
| VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                                             |  | 328 365,50               | 269 557,52               |
| - emerytalne                                                                              |  |                          |                          |
| VII Pozostałe koszty rodzajowe                                                            |  | 1 983 189,84             | 1 407 793,05             |
| VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                             |  |                          |                          |
| <b>IX Razem koszty rodzajowe z tego</b>                                                   |  | <b>9 504 246,22</b>      | <b>8 659 074,40</b>      |
| a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                              |  | 9 476 211,39             | 8 650 756,46             |
| b) z działalności własnej                                                                 |  | 28 034,83                | 8 317,94                 |
| X Strata roku ubiegłego                                                                   |  |                          |                          |
| XI Strata roku obrotowego (ze znakiem ujemnym)                                            |  |                          |                          |
| <b>C Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>                                               |  | <b>265 396,54</b>        | <b>39 268,89</b>         |
| <b>D Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                   |  | <b>150 413,55</b>        | <b>109 981,18</b>        |
| I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                          |  |                          |                          |
| II Dotacje                                                                                |  |                          |                          |
| III Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                          |  | 12 583,41                | 15 705,17                |
| IV Inne przychody operacyjne                                                              |  | 137 830,14               | 94 276,01                |
| <b>E Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                      |  | <b>263 835,68</b>        | <b>55 298,44</b>         |
| I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                        |  |                          |                          |
| II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                           |  | 139 450,62               |                          |
| III Inne koszty operacyjne                                                                |  | 124 385,06               | 55 298,44                |
| IV Pozostałe koszty operacyjne                                                            |  |                          |                          |
| <b>F Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D – E)</b>                               |  | <b>151 974,41</b>        | <b>93 951,63</b>         |
| <b>G Przychody finansowe</b>                                                              |  | <b>10 792,21</b>         | <b>14 536,61</b>         |
| I Dywidendy i udziały w zyskach w tym:                                                    |  |                          |                          |
| a) od jednostek powiązanych w tym                                                         |  |                          |                          |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                    |  |                          |                          |
| b) od pozostałych jednostek                                                               |  |                          |                          |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                    |  |                          |                          |
| II Odsetki w tym:                                                                         |  | 10 792,21                | 14 536,61                |
| - od jednostek powiązanych                                                                |  |                          |                          |
| III Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych w tym                                      |  |                          |                          |
| - w jednostkach powiązanych                                                               |  |                          |                          |
| IV Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                              |  |                          |                          |
| V Inne                                                                                    |  |                          |                          |
| <b>H Koszty finansowe</b>                                                                 |  | <b>291,56</b>            | <b>48,74</b>             |
| I Odsetki w tym:                                                                          |  | 291,56                   | 48,74                    |
| - od jednostek powiązanych                                                                |  |                          |                          |
| II strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych w tym                                     |  |                          |                          |
| - w jednostkach powiązanych                                                               |  |                          |                          |
| III Aktualizacja wartości aktywów finansowych/odsetki naliczone/                          |  |                          |                          |
| IV Inne                                                                                   |  |                          |                          |
| <b>I Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)</b>                                   |  | <b>111 931,38</b>        | <b>479 038,42</b>        |
| a Przychody z podziału zysku/lok.użyt.+ 701-8*/                                           |  | 26 066,14                | 182 777,09               |
| b Zysk roku ubiegłego -                                                                   |  | 85 865,24                | 296 261,33               |
| <b>J Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (-)</b>                                            |  | <b>65 156,47</b>         | <b>466 678,40</b>        |
| <b>K Zysk (strata) brutto (F+G–H+I –J)</b>                                                |  | <b>209 249,97</b>        | <b>120 799,52</b>        |
| <b>L Nadwyżka przychodów z roku bieżącego (-)</b>                                         |  | <b>-196 234,64</b>       | <b>-70 755,80</b>        |
| <b>M Nadwyżka kosztów z roku bieżącego (+)</b>                                            |  | <b>2 637,38</b>          | <b>50 356,84</b>         |
| <b>N Zysk (strata) brutto z działalności gospodarczej(K – L + M)</b>                      |  | <b>15 652,71</b>         | <b>100 400,56</b>        |
| <b>O Podatek dochodowy</b>                                                                |  | <b>41 646,00</b>         | <b>16 985,00</b>         |
| <b>P Zysk (strata) netto (N + O)</b>                                                      |  | <b>-25 993,29</b>        | <b>83 415,56</b>         |

Miejscowość, SZCZECIN Dnia 12.03.2025

Zatwierdził

Sporządził :Marta Kamińska

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**  
**ZA 2024 ROK**

***Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA”***

**Dział I**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu obejmują w szczególności

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych.

| Wartość początkowa środków trwałych |                       |                  |           |                         |                  |            |                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| Tytuł                               | Stan na<br>01.01.2024 | Zwiększenia      |           |                         | Zmniejszenia     |            |                     | Stan na<br>31.12.2024 |
|                                     |                       | Aktua<br>lizacja | Przychody | Przem<br>ieszcze<br>nia | Aktuali<br>zacja | Rozchody   | Przemies<br>zczenia |                       |
| PWUG                                | 252 411,00            |                  |           |                         |                  |            |                     | 252 411,00            |
| Grunty własne                       | 3 598 813,71          |                  |           |                         |                  | 58 344,65  |                     | 3 540 469,06          |
| Budynki                             | 51 076 644,11         |                  |           |                         |                  | 174 252,14 |                     | 50 902 391,97         |
| Budowle                             | 204 671,10            |                  | 10 460,00 |                         |                  |            |                     | 215 131,10            |
| Maszyny                             | 76 046,76             |                  |           |                         |                  |            |                     | 76 046,76             |
| Urządzenia<br>techniczne            | 4 193,58              |                  |           |                         |                  |            |                     | 4 193,58              |
| Suma                                | 55 212 780,26         |                  | 10 460,00 |                         |                  | 232 596,79 |                     | 54 990 643,47         |

| Umorzenie środków trwałych |                       |              |             |                       | Stan na<br>31.12.2024<br>wartość netto<br>środków<br>trwałych |
|----------------------------|-----------------------|--------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| Tytuł                      | Stan na<br>01.01.2024 | Zmniejszenia | Zwiększenia | Stan na<br>31.12.2024 |                                                               |
| PWUG                       | 108 533,03            |              | 3 760,28    | 112 293,31            | 140 117,69                                                    |
| Grunty własne              | 0,00                  |              |             | 0,00                  | 3 540 469,06                                                  |
| Budynki                    | 18 602 224,80         | 77 245,13    | 783 235,04  | 19 308 214,71         | 31 594 177,26                                                 |
| Budowle                    | 36 841,36             |              | 9 288,65    | 46 130,01             | 169 001,09                                                    |
| Maszyny                    | 76 046,76             |              |             | 76 046,76             | 0,00                                                          |
| Urządzenia                 | 3 110,25              |              | 419,36      | 3 529,61              | 663,97                                                        |
| Suma                       | 18 826 756,20         | 77 245,13    | 796 703,33  | 19 546 214,40         | 35 444 429,07                                                 |

| Wartość podatkowa wartości niematerialnych i prawnych |                    |             |              |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|--------------------|
| Grupa                                                 | Stan na 01.01.2024 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2024 |
| Inne WNiP                                             | 14 066,60          |             |              | 14 066,60          |

| Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych |                    |             |              |                    | Stan na 31.12.2024<br>wartość netto |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|--------------------|-------------------------------------|
| Grupa                                         | Stan na 01.01.2024 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2024 |                                     |
| WNiP                                          | 14 066,60          | 0,00        | 0,00         | 14 066,60          | 0,00                                |

Wartość inwestycji długoterminowych w okresie sprawozdawczym wynosiła

| Wyszczególnienie           | Stan na 01.01.2024 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2024 |
|----------------------------|--------------------|-------------|--------------|--------------------|
| Lokale usługowe na wynajem | 114 206,98         |             |              | 114 206,98         |
| Razem                      | 114 206,98         |             |              | 114 206,98         |

| Grunty własne  |                                |                                  |                     |              |                                  |
|----------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------|----------------------------------|
| Nr działki     | Wyszczególnienie               | Stan na początek roku obrotowego | Zmiany w ciągu roku |              | Stan na koniec okresu obrotowego |
|                |                                |                                  | zwiększenia         | zmniejszenia |                                  |
| 115/6 obręb 14 | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 9 762,74                         |                     | 180,11       | 9 582,63                         |
|                | Wartość w zł                   | 506 715,45                       |                     | 9581,62      | 497 133,83                       |
| 10/68 obręb 14 | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 167,00                           |                     |              | 167,00                           |
|                | Wartość w zł                   | 12 663,54                        |                     |              | 12 663,54                        |
| 12/1 obręb 40  | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 830,26                           |                     |              | 830,26                           |
|                | Wartość w zł                   | 16 286,32                        |                     |              | 16 286,32                        |
| 19/5 obręb 52  | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 4 900,89                         |                     | 139,24       | 4 761,65                         |
|                | Wartość w zł                   | 1 661 881,75                     |                     | 47 063,72    | 1 614 818,03                     |
| 1/9 obręb 56   | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 4 026,96                         |                     |              | 4 026,96                         |
|                | Wartość w zł                   | 434 734,41                       |                     |              | 434 734,41                       |
| 65 obręb 54    | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 2 140,95                         |                     |              | 2 140,95                         |
|                | Wartość w zł                   | 107 610,21                       |                     |              | 107 610,21                       |
| 141 obręb 25   | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 3 188,05                         |                     |              | 3 188,05                         |
|                | Wartość w zł                   | 126 338,36                       |                     |              | 126 338,36                       |
| 6/7 obręb 57   | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 490,47                           |                     |              | 490,47                           |
|                | Wartość w zł                   | 15 009,73                        |                     |              | 15 009,73                        |
| 10/32 obręb 27 | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 514,00                           |                     |              | 514,00                           |
|                | Wartość w zł                   | 51 700,00                        |                     |              | 51 700,00                        |

|                         |                                |              |      |           |              |
|-------------------------|--------------------------------|--------------|------|-----------|--------------|
| 11/14<br>obręb 110      | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 1 189,57     |      |           | 1 189,57     |
|                         | Wartość w zł                   | 125 291,00   |      |           | 125 291,00   |
| 49 obręb<br>29          | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 635,15       |      |           | 635,15       |
|                         | Wartość w zł                   | 51 018,80    |      |           | 51 018,80    |
| 7/50 obręb<br>29        | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 2 544,20     |      |           | 2 544,20     |
|                         | Wartość w zł                   | 215 967,80   |      |           | 215 967,80   |
| 7/59 obręb<br>29        | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 2 512,99     |      | 14,03     | 2 498,96     |
|                         | Wartość w zł                   | 213 385,86   |      | 1 184,78  | 212 201,08   |
| 21/6 obręb<br>54        | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 57,17        |      |           | 57,17        |
|                         | Wartość w zł                   | 55 147,43    |      |           | 55 147,43    |
| 463/1<br>obręb 6        | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 80,03        |      |           | 80,03        |
|                         | Wartość w zł                   | 3 277,80     |      |           | 3 277,80     |
| 27 obręb<br>12          | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 218,53       |      | 63,00     | 155,53       |
|                         | Wartość w zł                   | 1 785,25     |      | 514,53    | 1 270,72     |
| Ogółem na<br>31.12.2024 | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 33 258,96    | 0,00 | 396,38    | 32 862,58    |
|                         | Wartość w zł                   | 3 598 813,71 | 0,00 | 58 344,65 | 3 540 469,06 |

| Grunty w wieczystym użytkowaniu |                                |                                        |                     |              |                                        |
|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------|--------------|----------------------------------------|
| Nr działki                      | Wyszczególnienie               | Stan na<br>początek roku<br>obrotowego | Zmiany w ciągu roku |              | Stan na koniec<br>okresu<br>obrotowego |
|                                 |                                |                                        | zwiększenia         | zmniejszenia |                                        |
| 13 obręb 52                     | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 3 620,00                               |                     |              | 3 620,00                               |
|                                 | Wartość w zł                   | 119 117,88                             |                     |              | 119 117,88                             |
| 19/1 obręb<br>52                | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 951,00                                 |                     |              | 951,00                                 |
|                                 | Wartość w zł                   | 31 293,12                              |                     |              | 31 293,12                              |
| 21/2 obręb<br>54                | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 449,00                                 |                     |              | 449,00                                 |
|                                 | Wartość w zł                   | 102 000,00                             |                     |              | 102 000,00                             |
| Ogółem na<br>31.12.2024         | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | 5 020,00                               | 0,00                | 0,00         | 5 020,00                               |
|                                 | Wartość w zł                   | 252 411,00                             | 0,00                | 0,00         | 252 411,00                             |

2. Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym o wartości 252.411,00 oraz grunty własne o wartości 3.540.469,06 Zmiany wartości gruntów nastąpiły w związku z przekształcaniem lokali z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa na odrębną własność.

3. Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarzanych środków trwałych) używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu umów leasingu – **nie występuje**

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu

zyskania prawa własności budynków i budowli – **nie wystąpiły**

5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – **nie występują**

6. Zestawienie zmian w funduszach własnych

| Wyszczególnienie            | Stan na<br>01.01.2024 | Wpłaty | Wypłaty /<br>wyodrębnienia | Stan na<br>31.12.2024 |
|-----------------------------|-----------------------|--------|----------------------------|-----------------------|
| Fundusz udziałowy           | 410 214,02            |        | 3 303,75                   | 406 910,27            |
| Fundusz zasobowy            | 1 302 936,77          |        |                            | 1 302 936,77          |
| Fundusz wkładów budowlanych | 54 347 966,06         |        | 232 596,79                 | 54 115 369,27         |
| Razem                       | 56 061 116,85         | 0,00   | 235 900,54                 | 55 825 216,31         |

Umorzenie wkładów budowlanych

| Fundusz z<br>aktualizacji | Stan na<br>01.01.2024 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na<br>31.12.2024 | Stan na 31.12.2024<br>wartość netto |
|---------------------------|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------|
|                           | 18 607 711,25         | 776 426,44  | 77 245,13    | 19 306 892,56         | 34 808 476,71                       |

7. Zysk z działalności gospodarczej po potrąceniu podatku dochodowego wynosi i zamierza się go przeznaczyć na cele statutowe – projekt uchwały

**Zarząd przedłożył Walnemu Zgromadzeniu następującą propozycję podziału zysku:**

| L.P.     | Wyszczególnienie                                                                      | kwota       |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1        | Strata netto za 2024                                                                  | -25 993,29  |
| <b>2</b> | <b>Proponowany podział zysku</b>                                                      |             |
| a        | Zwiększyć przychody garaży w nieruchomości                                            | 4 820,33    |
|          | Glazurowa                                                                             | 881,75      |
|          | Milczańska 6EFG                                                                       | 3 938,58    |
| b        | Przeznaczenie pożytków do nieruchomości na których powstały (art 5 ust 1 ustawy o SM) | 92 140,86   |
|          | W tym lokale mieszkalne                                                               | 60 080,17   |
|          | Lokale użytkowe                                                                       | 8 169,68    |
|          | Garaże                                                                                | 23 891,01   |
| c        | Stratę powstałą z pozostałej działalności operacyjnej pokryć funduszem zasobowym.     | -122 954,48 |

### Rozliczenie wyniku bilansowego za 2024 r.

| Nazwa                          | GZM       | DG          |           |             | Do podział zysku |
|--------------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------------|
|                                |           | Brutto      | Podatek   | Netto       |                  |
| Garaże w najmie                | 4 820,33  |             |           | 4 820,33    | 4 820,33         |
| Odsetki                        | 8 922,49  | 1 578,16    | 300,00    | 10 200,65   | -122 954,48      |
| Pozostałe przychody operacyjne | 3 459,41  | -116 881,54 | 19 733,00 | -133 155,13 |                  |
| Pożytki                        |           | 113 753,86  | 21 613,00 | 92 140,86   | 92 140,86        |
| Razem                          | 17 202,23 | -1 549,52   | 41 646,00 | -25 993,29  |                  |
| Wynik                          |           | 15 652,71   | 41 646,00 | -25 993,29  |                  |

### Rozliczenie wyniku podatkowego na GZM (Spełnienie warunku zwolnienia)

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Wynik podatkowy GZM                                                                   | 381 636,67 |
| Pożytki GZM                                                                           | 92 140,86  |
| Rozliczenie nadwyżki przychodów z gospodarki ciepłej za 2024 na lokalach mieszkalnych | 297 106,47 |
| Nadwyżka/ niedobory GMZ                                                               |            |
| Razem przeznaczenie na GZM                                                            | 389 247,33 |

Zgodnie z art 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nadwyżka przychodów nad kosztami bądź nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty bądź przychody roku następnego.

#### Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z

**ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynosi 196.234,64 zł w tym**

z lokali mieszkalnych 152.960,12 zł

z garaży 14.915,33 zł

z lokali usługowych 28.359,19 zł

#### Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z

**ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynosi 2.637,38 zł w tym**

z lokali usługowych 1,11 zł

z garaży 2.636,27 zł

**Rozliczanie GZM bez mediów i pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych**

|                                                      |                           |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Przychody z tytułu lokali mieszkalnych za 2024 w tym |                           | 4 989 210,76        |
| a                                                    | Nadwyżki z lat ubiegłych  | 60 843,55           |
| b                                                    | Przychody podział zysku   | 15 243,32           |
| Przychody garaże wbudowane za 2024 w tym             |                           | 351 660,75          |
| a                                                    | Nadwyżki z lat ubiegłych  | 11 336,93           |
| b                                                    | Przychody podział zysku   | 5 394,43            |
| Przychody garażowiec za 2024 w tym                   |                           | 240 143,39          |
| a                                                    | Nadwyżki z lat ubiegłych  | 0,00                |
| b                                                    | Przychody podział zysku   | 2 076,61            |
| Przychody lokale usługowe za 2024 w tym              |                           | 565 948,42          |
| a                                                    | Nadwyżki z lat ubiegłych  | 13 684,76           |
| b                                                    | Przychody podział zysku   | 3 351,78            |
| <b>Razem przychody GZM - eksploatacja</b>            |                           | <b>6 146 963,32</b> |
| Koszty z tytułu lokali mieszkalnych za 2024 w tym    |                           | 4 836 250,64        |
| a                                                    | Niedobory z lat ubiegłych | 45 508,82           |
| Koszty garaże wbudowane za 2024 w tym                |                           | 336 779,34          |
| a                                                    | Niedobory z lat ubiegłych | 3 546,56            |
| Koszty garażowiec za 2024 w tym                      |                           | 242 745,74          |
| a                                                    | Niedobory z lat ubiegłych | 13 336,77           |
| Koszty lokale usługowe za 2024 w tym                 |                           | 537 590,34          |
| a                                                    | Niedobory z lat ubiegłych | 2764,32             |
| <b>Razem koszty GZM - eksploatacja</b>               |                           | <b>5 953 366,06</b> |
| <b>Wynik GZM w tym</b>                               |                           | <b>193 597,26</b>   |
| <b>Nadwyżka przychodów nad kosztami</b>              |                           | <b>196 234,64</b>   |
| <b>Nadwyżka kosztów nad przychodami</b>              |                           | <b>2 637,38</b>     |

8. Stan rezerw – **nie dotyczy**

9. Odpisy aktualizujące wartość należności

| Wyszczególnienie                 | Stan na 01.01.2024 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na 31.12.2024 |
|----------------------------------|--------------------|-------------|--------------|--------------------|
| Odpisy aktualizujące należności. | 103 271,86         | 139 450,62  | 12 583,41    | 230 139,07         |

10. Należności krótkoterminowe wg okresów zalegania.

| Wyszczególnienie                   | Do 3 m-cy  | 3-6 m-cy | 6-12 m-cy  | Pow. 12 m-cy | Razem      |
|------------------------------------|------------|----------|------------|--------------|------------|
| Jednostki pozostałe razem w tym:   | 246 431,01 | 8 464,13 | 189 305,68 | 69 382,34    | 513 583,16 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 33 221,61  |          |            |              | 33 221,61  |

|                                                 |            |          |             |            |             |
|-------------------------------------------------|------------|----------|-------------|------------|-------------|
| Z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych | 13 803,42  |          |             |            | 13 803,42   |
| Należności dochodzone na drodze sądowej         |            |          | 323 963,77  | 160 070,79 | 484 034,56  |
| Odpisy aktualizujące w/w należności             |            |          | -139 450,62 | -90 688,45 | -230 139,07 |
| Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych      | 129 324,38 | 8 464,13 | 4 792,53    |            | 142 581,04  |
| Inne należności w okresie spłaty                | 70 081,60  |          |             |            | 70 081,60   |

#### 11. Zobowiązania krótkoterminowe

| Zobowiązania krótkoterminowe                | Stan na      |              | Stan na 31.12.2024 |                |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|----------------|
|                                             | 1.01.2024    | 31.12.2024   | krótkoterminowe    | długoterminowe |
| Z tytułu dostaw i usług                     | 672 399,24   | 641 895,80   | 641 895,80         |                |
| Pożyczka                                    |              |              |                    |                |
| Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych | 324 068,00   | 441 855,37   | 397 851,99         | 44 003,38      |
| Rozrachunki z budżetem                      | 101 583,52   | 113 312,96   | 113 266,96         |                |
| Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń            |              |              |                    |                |
| Zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów   |              |              |                    |                |
| Inne rozrachunki                            | 226 309,14   | 215 105,05   | 137 263,98         | 89 045,16      |
| Razem zobowiązania                          | 1 324 359,90 | 1 412 169,18 | 1 290 278,73       | 133 048,54     |
| Fundusze specjalne                          | -189 527,57  | 1 279 243,87 |                    |                |
| Razem                                       | 1 134 832,33 | 2 691 413,05 |                    |                |

12. Zobowiązania długoterminowe o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty nie wystąpiły

13. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych znajduje się w tabeli poniżej.

| Wyszczególnienie                                                         | Stan na 01.01.2024 | Stan na 31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów działalności operacyjnej w tym | 59 594,05          | 1 480 716,16       |
| Prenumerata, spłata ratalna telefonów komórkowych                        | 0,00               | 0,00               |
| Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM wg załącznika                       | 50 194,05          | 2 637,38           |
| Wydatki na budynki na przełomie roku                                     | 9 400,00           | 9 400,00           |
| Saldo WN funduszu remontowego                                            | 0,00               | 1 468 678,78       |

| Wyszczególnienie                                   | Stan na 01.01.2024 | Stan na 31.12.2024 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym    | 102 077,05         | 494 341,11         |
| Przychody przyszłych okresów wg załącznika         | 31 321,25          | 298 106,47         |
| Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM wg załącznika | 70 755,80          | 196 234,64         |
| Otrzymane zaliczki na poczet przyszłej sprzedaży   | 0,00               | 0,00               |

14. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – **nie występują**

15. Zobowiązań warunkowych, w tym udzielonych przez Spółdzielnię gwarancji i poręczeń (także wekslowych) nie odnotowano

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych – **nie występują**

17. Wycena aktywów niebędących instrumentami finansowymi – **nie występują**

18 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT – **stan na 31.12.2024 wynosi 1.423,07 zł**

## Dział II

Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat obejmują w szczególności.

1. Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj) przychodów netto ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów

| Przychody ze sprzedaży netto | Sprzedaż ogółem za rok |              | Sprzedaż krajowa za rok |              | Sprzedaż na eksport za rok |      |
|------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------------------|------|
|                              | 2023                   | 2024         | 2023                    | 2024         | 2023                       | 2024 |
| <b>Wyroby</b>                | 0,00                   | 0,00         | 0,00                    | 0,00         | 0,00                       | 0,00 |
| <b>Usługi w tym</b>          | 8 608 506,08           | 9 769 642,76 | 8 608 506,08            | 9 769 642,76 | 0,00                       | 0,00 |

|                               |              |              |              |              |      |      |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|------|
| Eksploracja lokale mieszkalne | 2 351 495,68 | 2 655 940,08 | 2 351 495,68 | 2 655 940,08 | 0,00 | 0,00 |
| Eksploracja lokale użytkowe   | 348 323,26   | 394 626,77   | 348 323,26   | 394 626,77   | 0,00 | 0,00 |
| Eksploracja garaże            | 362 743,20   | 434 207,01   | 362 743,20   | 434 207,01   | 0,00 | 0,00 |
| Najem garaże                  | 7 550,00     | 7 900,00     | 7 550,00     | 7 900,00     | 0,00 | 0,00 |
| Pożytki z nieruchomości       | 31 437,52    | 138 709,02   | 31 437,52    | 138 709,02   | 0,00 | 0,00 |
| Parkingi                      | 3 557,52     | 3 557,52     | 3 557,52     | 3 557,52     | 0,00 | 0,00 |
| Anteny                        | 12 050,64    | 17 435,52    | 12 050,64    | 17 435,52    | 0,00 | 0,00 |
| Domofony                      | 16 291,20    | 20 094,20    | 16 291,20    | 20 094,20    | 0,00 | 0,00 |
| Wywóz nieczystości            | 627 947,26   | 624 099,42   | 627 947,26   | 624 099,42   | 0,00 | 0,00 |
| Odpis na fundusz remontowy    | 1 267 932,24 | 1 832 368,98 | 1 267 932,24 | 1 832 368,98 | 0,00 | 0,00 |
| Dźwigi osobowe                | 50 926,66    | 52 702,44    | 50 926,66    | 52 702,44    | 0,00 | 0,00 |
| Media ( C.O. CW ZW)           | 3 528 250,90 | 3 588 001,80 | 3 528 250,90 | 3 588 001,80 | 0,00 | 0,00 |
| <b>Towary</b>                 | 5 556,48     | 5 976,48     | 5 556,48     | 5 976,48     | 0,00 | 0,00 |
| <b>Materiały</b>              | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00 | 0,00 |
| <b>Razem</b>                  | 8 614 062,56 | 9 775 619,24 | 8 614 062,56 | 9 775 619,24 | 0,00 | 0,00 |

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe – **nie występują**

3. Spółdzielnia nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – **nie dotyczy**

5. Wyjaśnienia dotyczące zbycia niefinansowych aktywów trwałych – **nie występują**

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysk) brutto bez mediów

| Wynik finansowy za 2024 rok brutto      | GZM          |              | Działalność opod. |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                         | koszty       | przychody    | koszty            | przychody    |
| Lokale mieszkalne                       | 4 821 726,06 | 4 971 775,24 | 17 556,48         | 17 435,52    |
| garaże                                  | 291 138,63   | 306 707,53   | 285 354,55        | 285 096,61   |
| Lokale użytkowe                         |              |              | 537 590,34        | 565 948,42   |
| Pożytki z nieruchomości                 |              |              | 24 955,16         | 138 709,02   |
| Najem garaży                            | 3 079,67     | 7 900,00     |                   |              |
| Pozostałe obroty operacyjne i finansowe | 17 427,02    | 40 188,92    | 246 700,22        | 121 016,84   |
| Ogółem przychody i koszty bilansowe     | 5 133 371,38 | 5 326 571,69 | 1 112 156,75      | 1 128 206,41 |

|                                                 |             |            |
|-------------------------------------------------|-------------|------------|
| Wynik bilansowy                                 | 193 200,31  | 16 049,66  |
| Nadwyżki roku 2024 (mieszkania, garaże, lokale) | -166 055,48 | -30 179,16 |
| Niedobory roku 2024(mieszkania, garaże, lokale) | 623,85      | 2 013,53   |
| Wynik finansowy za 2024 (RZiS)                  | 27 768,68   | -12 115,97 |
|                                                 | 15 652,71   |            |

| Przejście z wyniku bilansowego na podatkowy                                                                                                                   | GZM          |              | Działalność opod. |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                                                                                                                                               | koszty       | przychody    | koszty            | przychody    |
| Ogółem przychody i koszty bilansowe                                                                                                                           | 5 133 371,38 | 5 326 571,69 | 1 112 156,75      | 1 128 206,41 |
| Ogółem przychody i koszty bilansowe - media                                                                                                                   | 3 196 716,19 | 3 196 716,19 | 391 285,61        | 391 285,61   |
| Dochody z lat ubiegłych                                                                                                                                       |              | -91 393,55   |                   | -20 537,82   |
| Odsetki naliczone – brak zapłaty                                                                                                                              |              | -2 098,28    |                   | -253,61      |
| Korekta odpisów aktualizacyjnych NKUP                                                                                                                         |              | -12 583,41   |                   |              |
| Zaliczki na C.O. do rozliczenia w 2024                                                                                                                        |              | 298 106,47   |                   |              |
| Odsetki NKUP                                                                                                                                                  | -291,56      |              |                   |              |
| Niedobory z lat ubiegłych                                                                                                                                     | -50 356,84   |              | -14 799,63        |              |
| Odpisy aktualizacyjne NKUP                                                                                                                                    |              |              | -139 450,62       |              |
| Roczna korekta VAT                                                                                                                                            |              |              | -2 061,05         |              |
| Koszty Zarządu NKUP                                                                                                                                           |              |              | -13 868,88        |              |
| Koszty mieszane ( Wskaźnik % kosztów rodzajowych art 15 ustawy CIT) Koszty wspólne $2.596.232,82 \times 14,67\% = 380.880,70$ przypisano bilansowo 327.128,43 | 53 752,27    |              | -53 752,27        |              |
| Zmiana stanu produktów/ obroty wewnętrzne                                                                                                                     | -575,66      | -575,66      |                   |              |
| Ogółem przychody i koszty podatkowe                                                                                                                           | 8 332 615,78 | 8 714 743,45 | 1 279 509,91      | 1 498 700,59 |
| Wynik podatkowy                                                                                                                                               |              | 382 127,67   |                   | 219 190,68   |

7. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz kosztów rodzajowych – **nie dotyczy**

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym

8. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania – **nie dotyczy**

Spółdzielnia nie korzystała i nie korzysta z kredytów w walutach obcych

9. Poniesione w ostatnim roku nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Środki trwałe w budowie – są to koszty budowy(przeniesienia) trafostacji przy ul. Sławomira 21

oraz zakupiono i zamontowano szlaban wjazdowy z centralą GSM na drodze wewnętrznej między nieruchomościami Mileczańska 6ABCD i Mileczańska 6EFG

| Wyszczególnienie |                                | Koszty poniesione w 2024 | Koszty planowane na 2025 |
|------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                | Środki trwałe w budowie w tym  | 326 576,25               | 5 000,00                 |
|                  | na ochronę środowiska          | 0,00                     | 0,00                     |
| 2                | Nabycie środków trwałych w tym | 10 460,00                | 0,00                     |
|                  | na ochronę środowiska          | 0,00                     | 0,00                     |

### Dział III

Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – **nie dotyczy**

### Dział IV

Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych obejmują w szczególności:

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. - **nie dotyczy**

2. Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane – **nie wystąpiły**

3. Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe

| Wyszczególnienie                        | 2023   |         | 2024   |         |
|-----------------------------------------|--------|---------|--------|---------|
|                                         | Ogółem | Kobiety | Ogółem | Kobiety |
| Przeciętne zatrudnienie ogółem w tym    | 11     | 6       | 10     | 6       |
| Pracownicy na stanowiskach roboczych    | 3      |         | 2      |         |
| Pracownicy na stanowiskach nieroboczych | 8      | 6       | 8      | 6       |

4. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organu nadzorczego obciążające koszty wyniosło 156.160,00 zł

5. Udzielone pożyczki i inne świadczeni o podobnym charakterze wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorczych – **nie dotyczy**

### Dział V

1. Informacja o zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – nie wystąpiły.

2. Informacja o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie wystąpiły

3. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy sporządzono zgodnie z ustawą o rachunkowości, która stanowiła także podstawę do opracowania i przyjęcia przez Spółdzielnię zasad rachunkowości ( w tym metody wyceny)

4. Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych sprawozdania za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący rok obrotowy

## **Dział VI**

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach które nie podlegają konsolidacji – **nie wystąpiły**

2 Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi – **nie wystąpiły**

## **Dział VII**

Informacja o połączeniu – **nie wystąpiło**

## **Dział VIII**

Zagrożenie dla kontynuacji działalności

1. Zarząd Spółdzielni uwzględniając wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego dotyczące dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres jednego roku od dnia bilansowego, stwierdza zdolność do kontynuowania działalności

## **Dział IX**

Inne informacje uznane przez jednostkę za istotne: nie wystąpiły.

Szczecin dnia 13.03.2025

## Rozliczenie wyniku za 2024 rok GZM lokale mieszkalne

## Rozliczenie wyniku za 2024 rok na garażach wbudowanych i garażowcu

## Rozliczenie wyniku za 2024 rok GZM lokale USŁUGOWE

## Zaliczki na C.O. do rozliczenia w 2024

| Adres                     | indeks    | kwota za 2024 | Adres                     | indeks    | kwota za 2024 | Adres                     | indeks    | kwota za 2024 | Adres                     | indeks    | kwota      |
|---------------------------|-----------|---------------|---------------------------|-----------|---------------|---------------------------|-----------|---------------|---------------------------|-----------|------------|
| Czackiego                 | 33 03 001 | 6 968,89      | Garażowiec                | 33 11 999 | -2 602,35     | Czackiego                 | 33 03 001 | 863,13        | Kołobrzeg                 | 33 01 001 | 87 381,27  |
| Glazurowa                 | 33 10 001 | 2 947,15      | Glazurowa                 | 33 10 001 | 8,89          | Majowe                    | 33 05 001 | 1 580,02      | Sławomira                 | 33 02 001 | 16 146,85  |
| Majowe                    | 33 05 001 | 15 006,42     | Jarowita                  | 33 09 001 | 1 919,68      | Milczańska 45-51          | 33 06 001 | 8 014,59      | Czackiego                 | 33 03 001 | 8 672,20   |
| Milczańska 45-51          | 33 06 001 | 14 081,06     | Warcisława – Łucznicza    | 33 08 001 | 2 411,37      | Warcisława – Łucznicza    | 33 08 001 | 6 790,27      | Majowe                    | 33 05 001 | 34 173,36  |
| Warcisława – Łucznicza    | 33 08 001 | 13 447,44     | Powstańców Wielkopolskich | 33 06 004 | 382,39        | Jarowita                  | 33 09 001 | 1 472,10      | Milczańska 45-51          | 33 06 001 | 46 286,27  |
| Jarowita                  | 33 09 001 | 6 666,27      | Milczańska 2-7            | 33 06 003 | 1 163,22      | Sławomira                 | 33 02 001 | 3 581,51      | Milczańska 2-7            | 33 06 003 | 25 031,40  |
| Sławomira                 | 33 02 001 | 2 141,45      | Tarnobrzeska              | 33 07 001 | 852,60        | Powstańców Wielkopolskich | 33 06 004 | -1,11         | Powstańców Wielkopolskich | 33 06 004 | 6 872,96   |
| Powstańców Wielkopolskich | 33 06 004 | 3 846,25      | Milczańska 6ABCD          | 33 12 001 | -33,92        | Milczańska 2-7            | 33 06 003 | 4 334,54      | Warcisława – Łucznicza    | 33 08 001 | 38 306,01  |
| Milczańska 2-7            | 33 06 003 | 17 026,09     | Milczańska 6EFG           | 33 13 001 | 8 177,18      | Kołobrzeg                 | 33 01 001 | 768,70        | Jarowita                  | 33 09 001 | 9 330,07   |
| Kołobrzeg                 | 33 01 001 | 20 994,81     | Razem GZM                 |           | 12 279,06     | Milczańska 6ABCD          | 33 12 001 | 954,33        | Glazurowa                 | 33 10 001 | 10 925,71  |
| Limanowskiego             | 33 04 002 | 489,25        | Niedobory                 |           | -2 636,27     |                           |           |               | Milczańska 6EFG           | 33 13 001 | 1 591,43   |
| Bydgoska                  | 33 04 001 | 6 134,45      | Nadwyżki                  |           | 14 915,33     | Razem GZM                 |           | 28 358,08     | Milczańska 6ABCD          | 33 13 001 | 13 388,94  |
| Tarnobrzeska              | 33 07 001 | 7 169,53      |                           |           |               | Niedobory                 |           | -1,11         | Razem                     |           | 298 106,47 |
| Milczańska 6ABCD          | 33 12 001 | 23 761,13     | Razem Niedobory           |           | -2 637,38     | Nadwyżki                  |           | 28 359,19     |                           |           |            |
| Milczańska 6EFG           | 33 13 001 | 12 279,93     | Razem Nadwyżki            |           |               | 196 234,64                |           |               |                           |           |            |
| Razem GZM                 |           | 152 960,12    | Razem GZM                 |           |               | 193 597,26                |           |               |                           |           |            |
| Niedobory                 |           | 0,00          |                           |           |               |                           |           |               |                           |           |            |
| Nadwyżki                  |           | 152 960,12    |                           |           |               |                           |           |               |                           |           |            |