

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie**  
**za rok 2024**

1. Nazwa, siedziba i adres: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM”**

**10-691 Olsztyn, ul. Gębika 17/1**

NIP **739-020-40-55** REGON **004442077** PKD **6832Z** KRS **0000172926**

2. Sąd rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

3. Forma organizacyjno – prawna: Spółdzielnia

4. Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z §5 statutu i wpisem do KRS jest:

-zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- budowanie lub nabywanie budynków wielorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, w zakresie odpłatnej pomocy organizacyjno-prawnej,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5. Jednostka powołana została w dniu 10.11.1988 r. Czas trwania działalności jest nieograniczony.

6. Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

7. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

8. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

9. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późn. zm.

Wartość początkowa środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujęto w księgach w wysokości cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Amortyzacja pozostałych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

- a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 5000,00 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

- b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
- c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się przez okres 5 lat.

W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Materiały, towary, składniki rzeczowego majątku obrotowego są ujmowane w ewidencji w cenach zakupu.

10. Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

11. Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- bilans na dzień 31.12.2024 r.,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
- informację dodatkową.

12. Do rocznego sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki.

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok 2024**

### **CZEŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu**

#### **1. 1. Aktywa trwałe**

Na wykazane w bilansie aktywa trwałe o wartości netto 13 345 912,46 zł składają się :

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1) Wartości niematerialne i prawne           | 0,00 zł          |
| 2) Rzeczowe aktywa trwałe (tabela)           | 13 345 912,46 zł |
| 3) Należności długoterminowe - nie występują |                  |

Na wartości niematerialne i prawne składają się licencje oprogramowania komputerowego o wartości początkowej 38 099,09 zł umorzone w 100%.

W roku 2024 zmniejszono wartość środków trwałych o lokale wyksięgowane w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych o wartości początkowej 152 748,65 zł i dotychczasowym umorzeniu 60988,81 zł , wartość umorzenia rocznego wyniosła 345 020,76 zł.

Szczegóły przedstawia tabela.

| Zmiany w środkach trwałych w 2024 roku      | Grunty własne     | Budynki i budowle    | Urządzenia techniczne, maszyny | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem                |
|---|-------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>    | <b>580 488,76</b> | <b>21 459 767,73</b> | <b>274 390,48</b>              | <b>0,00</b>       | <b>16 930,20</b>        | <b>22 331 577,17</b> |
| Zwiększenia, w tym:                         | 0,00              | 0,00                 | 4 209,00                       | 0,00              | 0,00                    | 4 209,00             |
| - nabycie                                   | 0,00              | 0,00                 | 4 209,00                       | 0,00              | 0,00                    | 4 209,00             |
| - przemieszczenie wewnętrzne                | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - inne                                      | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| Zmniejszenia, w tym:                        | 503,73            | 152 748,65           | 2 184,05                       | 0,00              | 0,00                    | 155 436,43           |
| - likwidacja                                | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - aktualizacja wartości                     | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - sprzedaż                                  | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - przemieszczenie wewnętrzne                | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - inne                                      | 503,73            | 152 748,65           | 2 184,05                       | 0,00              | 0,00                    | 155 436,43           |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>      | <b>579 985,03</b> | <b>21 307 019,08</b> | <b>276 415,43</b>              | <b>0,00</b>       | <b>16 930,20</b>        | <b>22 180 349,74</b> |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>         | <b>0,00</b>       | <b>8 259 926,84</b>  | <b>272 735,50</b>              | <b>0,00</b>       | <b>11 286,80</b>        | <b>8 543 949,14</b>  |
| Umorzenia bieżące - zwiększenia             | 0,00              | 345 020,76           | 5 254,20                       | 0,00              | 3 386,04                | 358 438,46           |
| Zmniejszenia, w tym:                        | 0,00              | 60 988,81            | 2 184,05                       | 0,00              | 0,00                    | 96 231,23            |
| - likwidacja                                | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - sprzedaż                                  | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - przemieszczenie wewnętrzne                | 0,00              | 0,00                 | 0,00                           | 0,00              | 0,00                    | 0,00                 |
| - inne                                      | 0,00              | 60 988,81            | 2 184,05                       | 0,00              | 0,00                    | 96 231,23            |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>           | <b>0,00</b>       | <b>8 543 958,79</b>  | <b>275 805,65</b>              | <b>0,00</b>       | <b>14 672,84</b>        | <b>8 806 156,37</b>  |
| <b>Wartość księgowa netto</b>               | <b>579 985,03</b> | <b>12 763 060,29</b> | <b>609,78</b>                  | <b>0,00</b>       | <b>2 257,36</b>         | <b>13 345 912,46</b> |
| Stopień zużycia od wartości początkowej (%) | 0,00              | 36,87                | 99,01                          | 0,00              | 46,66                   | 36,68                |

## 1.2. Grunty wcześniej w wieczystym użytkowaniu w tabeli

### Grunty , za które jest wnoszona opłata przekształceniowa i wugr - stan na na 31.12.2024 r.

| nieruchomość        | powierzchnia gruntu nieruchomości m2 | powierzchnia gruntu nieruchomości SM m2 stan na 01.01.2024 | udział SM DOM na 31.12.2024 | powierzchnia gruntu należąca do SM DOM-stan na 31.12.2024 - m2 |
|---------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|
| Polna 1ab           | 3 464,00                             | 661,28   | 0,1909                      | 661,28   |
| Polna 1ab garaż     |                                      | 173,55   | 0,0501                      | 173,55   |
| Polna 1cde          | 3 943,00                             | 997,97   | 0,2531                      | 997,97   |
| Polna 1cde garaż    |                                      | 171,13   | 0,0403                      | 159,10   |
| Wilczyńskiego 11,13 | 5 214,00                             | 3 858,36   | 0,7230                      | 3 769,72   |
| Gębika 65           | 1 198,00                             | 702,03   | 0,5860                      | 702,03   |
| Gębika 67           | 829,00                               | 543,82   | 0,6560                      | 543,82   |
| Gębika 69           | 728,00                               | 504,50   | 0,6930                      | 504,50   |
| Gębika 81           | 738,00                               | 345,38   | 0,4680                      | 345,38   |
| Janowicza plac wugr | 1 540,00                             | 1 540,00   | 1,0000                      | 1 540,00   |
|                     | <b>17 654,00</b>                     | <b>9 498,02</b>  |                             | <b>9 397,35</b>  |

## 1.3. Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu – nie występują.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli - nie występują.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – nie dotyczy spółdzielni.

1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy zapasowych i rezerwowych

| <b>Kapitał ( fundusz ) podstawowy</b> | <b>2024</b>          | <b>2023</b>          |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Wysokość kapitału podstawowego     | <b>12 589 399,57</b> | <b>13 026 058,10</b> |

| <b>Kapitał (fundusz) zapasowy - zasobowy i udziałowy</b>       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Stan na początek okresu  | <b>334 082,38</b> | <b>339 927,90</b> |
| zwiększenia  | 0,00              | 0,00              |
| - dopłaty wspólników   | 0,00              | 0,00              |
| - z podziału zysku   | 439,49            | 0,00              |
| - z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 0,00              | 0,00              |
| - z innych odpisów   | 0,00              | 0,00              |
| - ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej  | 0,00              | 0,00              |
| zmniejszenia   | 0,00              | 0,00              |
| - pokrycie straty  | 0,00              | 5 845,52          |
| - inne   | 0,00              | 0,00              |
| Stan na koniec okresu  | <b>334 521,87</b> | <b>334 082,38</b> |

W roku obrotowym fundusz podstawowy został zmniejszony o wartość umorzenia budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz o wartość funduszy lokali, na których została ustanowiona odrębna własność.

1.7. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty

zysk netto w wysokości 14 705,81 złotych proponuje się przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego spółdzielni zgodnie z prawem spółdzielczym ( art.76).

1.8. Dane o stanie rezerw – nie występują.

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość aktywów

| <b>Odpisy aktualizujące wartość aktywów</b> | <b>Stan na 01.01.2023</b> | <b>Zwiększenia</b> | <b>Wykorzystanie</b> | <b>Rozwiązanie</b>  | <b>Stan na 31.12.2023</b> |
|---|---------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| Wartości niematerialne i prawne             | 0,00 zł                   | 0,00 zł            | 0,00 zł              | 0,00 zł             | 0,00 zł                   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                      | 0,00 zł                   | 0,00 zł            | 0,00 zł              | 0,00 zł             | 0,00 zł                   |
| Inwestycje długoterminowe                   | 0,00 zł                   | 0,00 zł            | 0,00 zł              | 0,00 zł             | 0,00 zł                   |
| Zapasy                                      | 0,00 zł                   | 0,00 zł            | 0,00 zł              | 0,00 zł             | 0,00 zł                   |
| Należności krótkoterminowe                  | 57 154,19 zł              | 8 747,97 zł        | 0,00 zł              | 23 995,92 zł        | 41 906,24 zł              |
| Inne  | 0,00 zł                   | 0,00 zł            | 0,00 zł              | 0,00 zł             | 0,00 zł                   |
| <b>Razem</b>                                | <b>57 154,19 zł</b>       | <b>8 747,97 zł</b> | <b>0,00 zł</b>       | <b>23 995,92 zł</b> | <b>41 906,24 zł</b>       |

1.10. Podział zobowiązań wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty:

**Struktura zobowiązań - z wyłączeniem rezerw i funduszy specjalnych**

| lp | wyszczególnienie | stan na 01.01.2024 | stan na 31.12.2024 |
|----|------------------|--------------------|--------------------|
| 1  | do 1 roku        | 546 937,81 zł      | 545 378,94 zł      |

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Rozliczenia międzyokresowe kosztów w wysokości **175 229,91 zł**

dotyczą:

- ubezpieczenia mienia I-VI 2025 r. 5 708,00 zł
- koszty zapłacone w 2024 r. za 2025 r. 11 967,17 zł
- podatek VAT naliczony z XII 2024 do odliczenia w 2025 r. 4 963,02 zł
- koszty opłat administracyjnych do zapłacenia w następnych latach 778,20 zł
- koszty remontu biura rozliczane na 3 lata 11 445,89 zł
- GZM – nadwyżka kosztów nad zaliczkami c. o. 69 925,19 zł
- GZM – nadwyżka kosztów nad zaliczkami gaz 7 541,32 zł
- GZM – ujemny wynik na nieruchomościach 63 980,86 zł

**Rozliczenia międzyokresowe przychodów 142 746,35 zł**

z tego:

- GZM – media c.o. nadwyżka zaliczek nad kosztami 135 445,18 zł
- GZM – media c.o. gaz nadwyżka zaliczek nad kosztami 2 968,49 zł
- GZM – dodatni wynik na nieruchomościach 4 332,68 zł

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki – nie występują

1.13. Zobowiązania warunkowe – nie występują

**CZĘŚĆ II - Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat**

2.1. Porównawczy rachunek zysków i strat Spółdzielni w roku 2024 wykazuje następujące

wielkości:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi             | 5 870 143,39 zł |
| 1) przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi      | 5 446 314,46 zł |
| 2) przychody netto ze sprzedaży produktów            | 423 828,93 zł   |
| 3) przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | –               |

w tym sprzedaż krajowa 5 870 143,39 zł.

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących zapasy - nie występują

2.4. Zaniechanie działalności w roku 2024 - nie występuje.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto .

|  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
| <b>ZYSK / STRATA brutto</b>  | <b>18 523,81</b> | <b>3 506,49</b>  |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów                          | <b>41 184,07</b> | <b>31 949,03</b> |
| - odpis aktualizujący należności   | 8 786,28         | 27 605,03        |
| - opłaty karne na rzecz budżetu  | 0,00             | 2,00             |
| - odsetki do zapłaty   | 0,00             | 0,00             |
| - inne koszty (n.k.u.p.)   | 3 972,19         | 3 613,83         |
| - odpis na fundusz remontowy garaże  | 28 425,60        | 28 333,20        |
| Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| - zapłacone odsetki  | 0,00             | 0,00             |
| - różnice kursowe dotyczące  | 0,00             | 0,00             |
| Przychody księgowe nie zaliczane do podatkowych                            | <b>17 281,52</b> | <b>25 736,35</b> |
| - nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi                    | 0,00             | 0,00             |
| - rozwiązanie rezerwy na należności  | 9 963,65         | 25 736,35        |
| -odszkodowanie   | 0,00             | 0,00             |
| - zasądzone odsetki budżetowe  | 0,00             | 0,00             |
| Przychody podatkowe nie zaliczone do księgowych                            | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |
| - odsetki uzyskane   | 0,00             | 0,00             |
| Odliczenie od dochodu (np. darowizny)                                      | <b>7 317,87</b>  | <b>3 240,92</b>  |
| - 50% straty roku  | 0,00             | 0,00             |
| -wynik na GZM  | 7 317,87         | 3 240,92         |
| <b>Podstawa opodatkowania</b>  | <b>42 426,36</b> | <b>34 083,00</b> |
| <b>Podatek dochodowy bieżący</b>   | <b>3 818,00</b>  | <b>3 067,00</b>  |
| Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony                                  | 0,00             | 0,00             |
| <b>Podatek stanowiący zobowiązanie, wykazany w rachunku zysków i strat</b> | <b>3 818,00</b>  | <b>3 067,00</b>  |

2.6. Dane o kosztach rodzajowych zawarte w rachunku zysków i strat –wariant porównawczy.

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby nie wystąpiły.

2.8. Poniesione w roku obrotowym nakłady na niefinansowe aktywa trwałe - nie wystąpiły.

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych - zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

2.10. Wyniki na nieruchomościach będących w zasobach spółdzielni.

**ZESTAWIENIE WYNIKÓW NA NIERUCHOMOŚCIACH Spółdzielni Mieszkaniowej "DOM" w Olsztynie na 31.12.2024 roku.**

| Lp            | Nieruchomość        | wyniki na nieruchomościach eksploatacja na<br>31.12.2024 | fundusz remontowy Stan na<br>31.12.2024 | zadłużenie czynszowe na<br>31.12.2024 | WYNIK +FR pomniejszony o zadłużenie na (3+4-5)<br>31.12.2024 |
|---------------|---------------------|--|---|---------------------------------------|--|
| 1             | 2                   | 3  | 4                                       | 5                                     | 6  |
| 1             | Bajkowa 1           | 694,99 zł  | 50 475,15 zł                            | 3 678,61 zł                           | 47 491,53 zł   |
| 2             | Gębika 15           | -5 480,94 zł   | 17 659,74 zł                            | 1 297,04 zł                           | 10 881,76 zł   |
| 3             | Gębika 17           | -1 538,06 zł   | -6 718,38 zł                            | 1 442,88 zł                           | -9 699,32 zł   |
| 4             | Gębika 19           | -1 579,21 zł   | 18 226,78 zł                            | 3 164,22 zł                           | 13 483,35 zł   |
| 5             | Gębika 21           | -1 333,88 zł   | 8 136,76 zł                             | 310,92 zł                             | 6 491,96 zł  |
| 6             | Gębika 51           | -2 217,29 zł   | 6 484,31 zł                             | -1 674,66 zł                          | 5 941,68 zł  |
| 7             | Gębika 53           | -4 751,40 zł   | 3 338,24 zł                             | 3 880,63 zł                           | -5 293,79 zł   |
| 8             | Gębika 55           | -2 540,63 zł   | 81 193,48 zł                            | 1 582,34 zł                           | 77 070,51 zł   |
| 9             | Gębika 57           | -277,28 zł   | 58 283,30 zł                            | -1 068,22 zł                          | 59 074,24 zł   |
| 10            | Gębika 59           | -1 885,76 zł   | 24 550,92 zł                            | -1 402,71 zł                          | 24 067,87 zł   |
| 11            | Gębika 61           | -1 956,61 zł   | -2 101,12 zł                            | 1 211,41 zł                           | -5 269,14 zł   |
| 12            | Gębika 63           | -3 883,83 zł   | 56 470,46 zł                            | 3 029,20 zł                           | 49 557,43 zł   |
| 13            | Gębika 65           | -1 426,07 zł   | -7 861,67 zł                            | 3 956,17 zł                           | -13 243,91 zł  |
| 14            | Gębika 67           | -233,40 zł   | -16 040,18 zł                           | 3 863,74 zł                           | -20 137,32 zł  |
| 15            | Gębika 69           | 414,25 zł  | 3 581,83 zł                             | 4 750,47 zł                           | -754,39 zł   |
| 16            | Gębika 71           | -2 334,13 zł   | 42 306,56 zł                            | 1 012,73 zł                           | 38 959,70 zł   |
| 17            | Gębika 73           | -988,54 zł   | -6 585,35 zł                            | -129,13 zł                            | -7 444,76 zł   |
| 18            | Gębika 75           | -1 091,53 zł   | 56 268,79 zł                            | -267,84 zł                            | 55 445,10 zł   |
| 19            | Gębika 77           | -599,76 zł   | 4 005,81 zł                             | -976,63 zł                            | 4 382,68 zł  |
| 20            | Gębika 79           | 1 206,19 zł  | 34 923,40 zł                            | -9 224,11 zł                          | 45 353,70 zł   |
| 21            | Gębika 81           | -965,00 zł   | 8 726,89 zł                             | -4 623,27 zł                          | 12 385,16 zł   |
| 22            | Gębika 83           | 2 017,26 zł  | 65 882,93 zł                            | 3 070,26 zł                           | 64 829,93 zł   |
| 23            | Gębika 85           | -3 847,02 zł   | -4 622,65 zł                            | 1 494,99 zł                           | -9 964,66 zł   |
| 24            | Janowicza 15        | -2 527,00 zł   | -118 813,09 zł                          | 13 339,69 zł                          | -134 679,78 zł   |
| 25            | Janowicza 17        | -3 317,01 zł   | -133 798,63 zł                          | 3 561,28 zł                           | -140 676,92 zł   |
| 26            | POLNA 1AB           | -3 430,80 zł   | 49 853,81 zł                            | -2 126,15 zł                          | 48 549,16 zł   |
| 27            | POLNA 1CDE          | -5 798,89 zł   | 94 795,11 zł                            | 15 841,98 zł                          | 73 154,24 zł   |
| 28            | Wilczyńskiego 11,13 | -2 351,10 zł   | 34 936,83 zł                            | -27 974,00 zł                         | 60 559,73 zł   |
| 29            | Nienackiego Garaże  | -7 625,72 zł   | 56 300,42 zł                            | 1 472,82 zł                           | 47 201,88 zł   |
| 30            | mienie wspólne      |  | 98 197,59 zł                            |                                       | 98 197,59 zł   |
| <b>Razem:</b> |                     | <b>-59 648,17 zł</b>                                     | <b>578 058,04 zł</b>                    | <b>22 494,66 zł</b>                   | <b>495 915,21 zł</b>   |

### **CZEŚĆ III - Informacje pozostałe dotyczące działalności Spółdzielni**

#### 3. Informacje o sprawach osobowych

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 6 osób w przeliczeniu na pełne etaty.

Zatrudnienie na koniec roku 2024 wynosiło 6 osób.

#### 4. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym -nie wystąpiły.

#### 5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym – nie dotyczy.

#### 6. Informacje o konsolidacji sprawozdań finansowych – nie dotyczy.

#### 7. Informacje dotyczące połączenia spółek – nie dotyczy.

Sporządził:

Zarząd:

Iwona Łukaszewicz

Władysław Olszewski

Olsztyn, dn. 23.03.2025 r.

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01-31.12.2024 rok**

|  | <b>2024</b>         | <b>2023</b>         |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                           | <b>5 631 786,47</b> | <b>5 892 893,86</b> |
| - od jednostek powiązanych   | 0,00                | 0,00                |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów  | 5 870 143,39        | 5 892 403,48        |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | -238 356,92         | 490,38              |
| III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                             | 0,00                | 0,00                |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | 0,00                | 0,00                |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>  | <b>5 611 925,17</b> | <b>5 887 907,29</b> |
| I. Amortyzacja   | 9 239,04            | 5 030,04            |
| II. Zużycie materiałów i energii   | 3 215 063,71        | 3 571 751,01        |
| III. Usługi obce   | 1 019 921,19        | 1 054 257,48        |
| IV. Podatki i opłaty, w tym:   | 134 554,57          | 123 104,20          |
| - podatek akcyzowy   | 0,00                | 0,00                |
| V. Wynagrodzenia   | 605 270,67          | 533 107,56          |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia   | 124 286,54          | 97 296,19           |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe  | 503 589,45          | 503 360,81          |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów   | 0,00                | 0,00                |
| <b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>   | <b>19 861,30</b>    | <b>4 986,57</b>     |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>   | <b>13 650,41</b>    | <b>38 293,92</b>    |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych  | 0,00                | 0,00                |
| II. Dotacje  | 0,00                | 0,00                |
| III. Inne przychody operacyjne   | 13 650,41           | 38 293,92           |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>  | <b>14 968,11</b>    | <b>40 128,58</b>    |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych  | 0,00                | 0,00                |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   | 8 786,28            | 27 605,03           |
| III. Inne koszty operacyjne  | 6 181,83            | 12 523,55           |
| <b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>                                 | <b>18 543,60</b>    | <b>3 151,91</b>     |
| <b>G. Przychody finansowe</b>  | <b>0,00</b>         | <b>569,33</b>       |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:   | 0,00                | 0,00                |
| - od jednostek powiązanych   | 0,00                | 0,00                |
| II. Odsetki, w tym:  | 0,00                | 569,33              |
| - od jednostek powiązanych   | 0,00                | 0,00                |
| III. Zysk ze zbycia inwestycji   | 0,00                | 0,00                |
| IV. Aktualizacja wartości inwestycji   | 0,00                | 0,00                |
| V. Inne  | 0,00                | 0,00                |
| <b>H. Koszty finansowe</b>   | <b>19,79</b>        | <b>214,75</b>       |
| I. Odsetki, w tym:   | 19,79               | 214,75              |
| - dla jednostek powiązanych  | 0,00                | 0,00                |
| II. Strata ze zbycia inwestycji  | 0,00                | 0,00                |
| III. Aktualizacja wartości inwestycji  | 0,00                | 0,00                |
| IV. Inne   | 0,00                | 0,00                |
| <b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>                                | <b>18 523,81</b>    | <b>3 506,49</b>     |
| <b>J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| I. Zyski nadzwyczajne  | 0,00                | 0,00                |
| II. Straty nadzwyczajne  | 0,00                | 0,00                |
| <b>K. Zysk (strata) brutto (I+J)</b>   | <b>18 523,81</b>    | <b>3 506,49</b>     |
| <b>L. Podatek dochodowy</b>  | <b>3 818,00</b>     | <b>3 067,00</b>     |
| <b>M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                    | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| <b>N. Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>  | <b>14 705,81</b>    | <b>439,49</b>       |

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "DOM" w Olsztynie**

**BILANS na dzień 31.12.2024**

| <b>AKTYWA</b>  | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>                                  | <b>13 345 912,46</b> | <b>13 787 628,03</b> |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>                | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                  | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Wartość firmy   | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne                  | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne           | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>                        | <b>13 345 912,46</b> | <b>13 787 628,03</b> |
| <b>1. Środki trwałe</b>                                  | <b>13 345 912,46</b> | <b>13 787 628,03</b> |
| a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)   | 579 985,03           | 580 488,76           |
| b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 12 763 060,29        | 13 199 840,89        |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                       | 609,78               | 1 654,98             |
| d) środki transportu                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| e) inne środki trwałe                                    | 2 257,36             | 5 643,40             |
| <b>2. Środki trwałe w budowie</b>                        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>3. Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>            | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>III. Należności długoterminowe</b>                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Od jednostek powiązanych                              | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Od pozostałych jednostek                              | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>                     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Nieruchomości   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Wartości niematerialne i prawne                       | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe                       | 0,00                 | 0,00                 |
| a) w jednostkach powiązanych                             | 0,00                 | 0,00                 |
| - udziały lub akcje                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne papiery wartościowe                               | 0,00                 | 0,00                 |
| - udzielone pożyczki                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe                   | 0,00                 | 0,00                 |
| b) w pozostałych jednostkach                             | 0,00                 | 0,00                 |
| - udziały lub akcje                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne papiery wartościowe                               | 0,00                 | 0,00                 |
| - udzielone pożyczki                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe                   | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe                        | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego       | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                       | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>                                | <b>858 898,12</b>    | <b>703 202,16</b>    |
| <b>I. Zapasy</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Materiały   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                         | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Produkty gotowe                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Towary  | 0,00                 | 0,00                 |
| 5. Zaliczki na dostawy                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>                    | <b>21 547,41</b>     | <b>152 469,47</b>    |
| 1. Należności od jednostek powiązanych                   | 0,00                 | 0,00                 |
| a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:            | 0,00                 | 0,00                 |
| - do 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| - powyżej 12 miesięcy                                    | 0,00                 | 0,00                 |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| b) inne   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Należności od pozostałych jednostek  | 21 547,41            | 152 469,47           |
| a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:   | -9 047,58            | 134 508,05           |
| - do 12 miesięcy  | -9 047,58            | 134 508,05           |
| - powyżej 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 18,00                | 0,00                 |
| c) inne   | 16 544,72            | 17 961,42            |
| d) dochodzone na drodze sądowej   | 14 032,27            | 0,00                 |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>  | <b>662 120,80</b>    | <b>214 120,36</b>    |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe   | 662 120,80           | 214 120,36           |
| a) w jednostkach powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| - udziały lub akcje   | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| - udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| b) w pozostałych jednostkach  | 0,00                 | 0,00                 |
| - udziały lub akcje   | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| - udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 662 120,80           | 214 120,36           |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach  | 662 120,80           | 214 120,36           |
| - inne środki pieniężne   | 0,00                 | 0,00                 |
| - inne aktywa pieniężne   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>175 229,91</b>    | <b>336 612,33</b>    |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>   | <b>14 204 810,58</b> | <b>14 490 830,19</b> |

| <b>PASYWA</b>   | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>  | <b>12 938 627,25</b> | <b>13 360 606,97</b> |
| <b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>                                    | <b>12 589 399,57</b> | <b>13 026 085,10</b> |
| <b>II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)</b>                      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>IV. Kapitał (fundusz) zapasowy</b>                                     | <b>334 521,87</b>    | <b>334 082,38</b>    |
| <b>V. Kapitał (fundusz) rezerwy z aktualizacji wyceny</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>                        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>                                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>VIII. Zysk (strata) netto</b>  | <b>14 705,81</b>     | <b>439,49</b>        |
| <b>IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                          | <b>1 266 183,33</b>  | <b>1 130 223,22</b>  |
| <b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                       | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                            | 0,00                 | 0,00                 |
| - długoterminowa  | 0,00                 | 0,00                 |
| - krótkoterminowa   | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Pozostałe rezerwy  | 0,00                 | 0,00                 |
| - długoterminowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| - krótkoterminowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>                                    | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| 1. Wobec jednostek powiązanych                            | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Wobec pozostałych jednostek                            | 0,00                 | 0,00                 |
| a) kredyty i pożyczki                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | 0,00                 | 0,00                 |
| c) inne zobowiązania finansowe                            | 0,00                 | 0,00                 |
| d) inne   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>                  | <b>1 123 436,98</b>  | <b>1 096 518,20</b>  |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                            | 0,00                 | 0,00                 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:       | 0,00                 | 0,00                 |
| - do 12 miesięcy  | 0,00                 | 0,00                 |
| - powyżej 12 miesięcy                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| b) inne   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Wobec pozostałych jednostek                            | 545 378,94           | 546 937,81           |
| a) kredyty i pożyczki                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych        | 0,00                 | 0,00                 |
| c) inne zobowiązania finansowe                            | 0,00                 | 0,00                 |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:       | 411 191,34           | 503 098,57           |
| - do 12 miesięcy  | 411 191,34           | 503 098,57           |
| - powyżej 12 miesięcy                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy                          | 79 293,21            | 6 140,07             |
| f) zobowiązania wekslowe                                  | 0,00                 | 0,00                 |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 35 975,99            | 32 813,04            |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| i) inne   | 18 918,40            | 4 886,13             |
| 3. Fundusze specjalne                                     | 578 058,04           | 549 580,39           |
| <b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>                     | <b>142 746,35</b>    | <b>33 705,02</b>     |
| 1. Ujemna wartość firmy                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                        | 142 746,35           | 33 705,02            |
| - długoterminowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| - krótkoterminowe   | 142 746,35           | 33 705,02            |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>                                       | <b>14 204 810,58</b> | <b>14 490 830,19</b> |

Olsztyn, 23.03.2025 r.

Sporządził:

Iwona Łukaszewicz

Zarząd:

Władysław Olszewski