

INFORMACJA DODATKOWA

do sprawozdania finansowego za 2024 rok

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ENERGETYK w Krakowie

Kraków, ul. Ciepłownicza 14

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) środków trwałych dokonywane są metodą liniową w/g stawek amortyzacyjnych zgodnych z wykazem stanowiącym załącznik do Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Szczegółowy wykaz środków trwałych ujęty jest w ewidencji pozabilansowej prowadzonej metodą tradycyjną.

Zmiany poszczególnych grup rodzajowych środków trwałych są w szczególności wynikiem:

- umorzenia środków trwałych za 2024 rok,
- podpisania umów ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Szczegółowy zakres zmian w ramach grup rodzajowych środków trwałych przedstawia się następująco:

Wartość brutto

Klasyfikacja rodzajowa	Wartość inwentarzowa 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość inwentarzowa 31.12.2024
Grupa 00 – grunty	812.477,31	0,00	11.236,77	801.240,54
Grupa 01 – budynki	10.340.545,43	0,00	117.015,08	10.223.530,35
Grupa 02 – budowle	963.366,07	13.663,82	0,00	977.029,89
Grupa 04 – maszyny i urządzenia	28.171,26	856,97	0,00	29.028,23
Grupa 06 – urządzenia techniczne	155.679,87	0,00	0,00	155.679,87
Grupa 08 – wyposażenie	13.963,81	0,00	0,00	13.963,81
Razem	12.314.203,75	14520,79	128.251,85	12.200.472,69

Umorzenie

Klasyfikacja rodzajowa	Wartość inwentarzowa 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość inwentarzowa 31.12.2024
Grupa 00 – grunty	51.562,21	2.363,40	0,00	53.925,61
Grupa 01 – budynki	4.851.637,73	162.269,89	44.188,01	4.969.719,61
Grupa 02 – budowle	499.631,41	20.999,06	0,00	520.630,47
Grupa 04 – maszyny i urządzenia	28.171,26	856,97	0,00	29.028,23
Grupa 06 – urządzenia techniczne	155.679,87	0,00	0,00	155.679,87
Grupa 08 – wyposażenie	13.963,81	0,00	0,00	13.963,81
Razem	5.600.646,29	186.489,32	44.188,01	5.742.947,60

Wartości niematerialne i prawne na 31.12.2024 wynoszą brutto 15.916,55 zł, umorzenie 15.916,55 zł.

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto przedstawia się następująco:

- stan na 01.01.2024 r.	89.142,93
- zwiększenia	0,00
- zmniejszenia	0,00
- stan na 31.12.2024 r.	89.142,93

3. Środki trwale używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu w roku 2024 nie występują.

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

5. Struktura własności kapitału (funduszu) własnego Spółdzielni przedstawia się następująco:

	BO 2024	BZ 2024
Fundusz udziałowy	38.632,74	37.433,82
Fundusz wkładów mieszkaniowych	154.309,32	154.309,32
Fundusz wkładów budowlanych	5.237.716,72	5.128.242,56
Fundusz zasobowy	2.071.981,53	2.107.623,47
Zysk netto z lat ubiegłych	369.132,50	0,00
Zysk netto	0,00	555.266,34
Razem fundusz własny:	7.871.772,81	7.791.132,32

Zmiany funduszu własnego były spowodowane w szczególności przez:

- zwroty udziałów osobom rezygnującym z członkostwa,
- umorzenia zasobów mieszkaniowych i użytkowych oraz budowli,
- podpisanie umów ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- wnoszenia wpłat na Fundusz przekształceniowy, który został utworzony w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2019 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów na cele mieszkalne w prawo własności tych gruntów, w celu realizacji uiszczenia opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności tych gruntów (Uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2019/RN z dnia 22.05.2019 r.).

Spółdzielnia stosuje stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości „w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego”. Zgodnie z zapisem w zajęтым stanowisku wartość funduszu wkładów budowlanych, *„co do zasady równa się wartości początkowej wybudowanych lokali, przyjętych do ewidencji środków trwałych spółdzielni mieszkaniowej”*. Wartość prezentowanych w pasywach bilansu Funduszu wkładów budowlanych, ustalona na dzień bilansowy jest równa wartości netto sfinansowanych nimi Środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu.

Zestawienie funduszy własnych

Lp.		Stan 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2024	Konto Nr
1	2	3	4	5	6	7
1	Fundusz udziałowy	38 632,74	0,00	1 198,92	37 433,82	801
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	154 309,32	0,00	0,00	154 309,32	804
3	Fundusz wkładów budowlanych	9 071 511,31	35 949,53	145 460,92	8 961 999,92	805
4	Fundusz zasobowych	1 448 756,69	2 223,61	40 972,25	1 410 008,05	802
5	Fundusz z tytułu umorzenia środków trwałych mieszk.	-4 471 736,65	44 188,01	144 365,61	-4 571 914,25	803
6	Fundusz Przekształceniowy	707 249,46	1 602,68	11 236,77	697 615,37	808
7	Fundusz termorenowacji	553 917,44	20 994,58	28498,27	546 413,75	812
8	RAZEM	7 502 640,31	104 958,41	371 732,74	7 235 865,98	
9	zysk netto 2023 r.	369 132,50	0,00	369 132,50	0,00	
10	zysk netto 2024 r.	0,00	555 266,34	0,00	555 266,34	
11	Ogółem fundusze własne	7 871 772,81	660 224,75	740 865,24	7 791 132,32	

Stan funduszy własnych na 31.12.2024 r. jest zgodny z wartością wykazaną na bilansie.

6. Spółdzielnia osiągnęła w 2024 roku wynik finansowy netto w wysokości 204.135,14 zł z czego:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi niedobór w kwocie 351 131,20 zł
- na pozostałych działalnościach nadwyżkę w kwocie 555 266,34 zł.

Ujemny wynik bilansowy z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 351 131,20 zł został przeniesiony pod datą ostatniego dnia roku bilansowego, zgodnie z zasadą bezwynikowej działalności w spółdzielni mieszkaniowej, na rozliczenia m/okresowe dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowane są w rachunku zysków i strat w ten sposób, że:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentuje się w wyodrębnionej pozycji rachunku zysków i strat – Nadwyżka przychodów roku bieżącego,
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentuje się w wyodrębnionej pozycji rachunku zysków i strat – Nadwyżka kosztów roku bieżącego,

Dane o wysokości i strukturze wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – ogółem i w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

WNIOSEK O WYKONANIE BILANSOWY Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI na 31.12.2024

	Eksploatacja				C.O. + C.W.				Woda i Kanalizacja				Wywóz śmieci				Dziwigi				Azart	
	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Przychody	Koszty	Wynik	Koszty	Wynik
środa 10, 12	204 713,29	255 721,58	-51 008,29	250 610,85	250 610,81	0,04	98 386,76	89 046,82	9 339,94	52 489,70	52 819,32	-329,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	261 969,04	341 288,64	-79 319,60	372 476,97	372 477,01	-0,04	112 955,33	113 294,87	-339,54	69 157,80	69 395,16	-237,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	588 624,03	721 458,22	-132 834,19	609 557,68	609 623,23	-65,55	192 753,20	201 972,20	-9 219,00	123 738,20	124 071,12	-332,92	35 058,25	30 626,64	4 431,61	1 531,25	1 531,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	236 438,67	299 113,79	-62 675,12	360 715,62	360 725,51	-9,89	94 806,05	103 298,59	-8 492,54	60 142,80	60 335,76	-192,96	16 741,75	15 313,30	1 428,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	102 473,20	131 410,48	-28 937,28	115 372,70	115 375,80	-3,10	33 501,93	36 423,02	-2 919,09	17 356,80	17 578,60	-221,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	78 600,48	103 118,66	-24 518,18	117 413,34	117 421,07	-7,73	34 875,65	31 325,51	3 550,14	25 612,80	25 886,04	-273,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	26 633,28	32 234,41	-5 601,13	38 134,16	38 134,15	0,01	11 407,06	10 884,98	522,08	6 655,20	6 696,60	-41,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	11 936,26	18 476,91	-6 540,65	22 247,76	22 247,76	0,00	5 681,35	4 511,94	1 169,41	2 860,80	3 452,40	-591,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	1 335,46	2 333,37	-997,91	2 639,52	2 553,26	86,26	559,67	656,54	-96,87	1 241,64	1 223,91	17,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
środa 10, 12	1 512 723,71	1 905 156,06	-392 432,35	1 889 168,60	1 889 168,60	0,00	584 929,00	591 414,47	-6 485,47	359 255,74	361 458,91	-2 203,17	51 800,00	45 939,94	5 860,06	1 531,25	1 531,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

d.

d.	Domofony		Wynik	Razem		Pożytki			Razem po uwzględnieniu				Wynik		
	Przychody	Koszty		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	Wynik brutto	PDOP	Wynik netto			
10. 12	1 260,00	1 260,00	0,00	607 460,60	649 458,53	-41 997,93	3 615,72	584,88	3 030,84	611 076,32	650 043,41	-38 967,09	-38 967,09	273,00	-39 240,09
al. Pokoju 87,89	2 142,00	2 142,00	0,00	818 701,14	898 597,68	-79 896,54	8 208,20	2 368,04	5 840,16	826 909,34	900 965,72	-74 056,38	-74 056,38	526,00	-74 582,38
asówka 40,44	3 204,00	3 204,00	0,00	1 554 466,61	1 692 486,66	-138 020,05	9 126,55	1 861,01	7 265,54	1 563 593,16	1 694 347,67	-130 754,51	-130 754,51	654,00	-131 408,51
Centralna 38a	1 566,00	1 564,50	1,50	770 410,89	840 351,45	-69 940,56	14 990,68	2 499,86	12 490,82	785 407,57	842 851,31	-57 443,74	-57 443,74	1 125,00	-58 568,74
il.8a, Lub. 18b	522,00	522,00	0,00	269 228,63	301 309,90	-32 081,27	6 712,92	962,75	5 750,17	275 941,55	302 272,65	-26 331,10	-26 331,10	518,00	-26 849,10
anowa 43c	612,00	612,00	0,00	257 114,27	278 363,28	-21 249,01	18 773,77	4 518,01	14 255,76	275 888,04	282 881,29	-6 993,25	-6 993,25	1 283,00	-8 276,25
Militer 3	216,00	216,00	0,00	83 045,70	88 166,14	-5 120,44		145,20	-145,20	83 045,70	88 311,34	-5 265,64	-5 265,64	0,00	-5 265,64
Słaska 10 - LM	72,00	72,00	0,00	42 798,17	48 761,01	-5 962,84			0,00	48 589,10	55 529,59	-6 940,49	-6 940,49	0,00	-6 940,49
Słaska 10 - LU	14,64	1,50	13,14	5 790,93	6 768,58	-977,65									
RAZEM:	9 668,64	9 584,00	14,64	4 409 016,94	4 804 263,23	-395 246,29	61 433,84	12 939,75	48 494,09	4 470 450,78	4 817 202,98	-346 752,20	-346 752,20	4 379,00	-351 131,20

Dodatni wynik finansowy netto roku obrotowego na pozostałej działalności w wysokości 555 266,34 zł został wykazany na zasadach ogólnych wymaganych ustawą o rachunkowości w bilansie w pozycji „Zysk (strata) netto”. Podziału nadwyżki bilansowej dokona Walne Zgromadzenie według zasad zapisanych w statucie Spółdzielni.

7. Stan rezerw ze wskazaniem celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2024	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024
Rezerwy krótkoterminowe ogółem :	15.021,74	0,00	0,00	15.021,74
- na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00
- na pozostałe koszty	15.021,74	0,00	0,00	15.021,74

8. Stan odpisów aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia się następująco:

- stan na 01.01.2024 r.	137.952,25
- zwiększenia	301,79
- wykorzystanie	0,00
- rozwiązanie	2317,00
- stan na 31.12.2024 r.	139.967,46

9. Zobowiązania długoterminowe w Spółdzielni nie występują.

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 483.181,11 zł i na ostatni dzień roku obrotowego wynoszą : 2.082.436,30 zł.
Składają się na nie :

- zobowiązania wobec dostawców	329.276,08
- nadpłaty na rozrachunkach z tytułu czynszu i innych tytułów	326.170,49
- zobowiązania z tytułu pod. dochodowego od os. fizycznych	4.397,00
- zobowiązania z tytułu pod. dochodowego od os. prawnych	35.812,00
- zobowiązania z tytułu podatku VAT	72.449,61
- zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	30.507,91
- pozostałe rozrachunki publiczno-prawne	0,00
- pozostałe	77.267,59
- fundusze specjalne	1.164.313,38
Razem zobowiązania krótkoterminowe	2.082.436,30

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych na dzień bilansowy stanowią kwoty należne za XII/2024 i zostały uregulowane w styczniu 2025 r.

Fundusze specjalne obejmują wyłącznie dodatni stan z tworzonego Funduszu Remontowego. Stan funduszu remontowego na 31.12.2024 r. na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

Fundusz remontowy został zaprezentowany w bilansie w rozwartym szyku, tj.

- łączną „nadwyżkę” stanu dodatniego funduszu zaprezentowano w pozycji B.III.4 pasywów – Fundusze specjalne - kwota 1.164.513,38 zł,

- łączny niedobór funduszu zaprezentowano w pozycji B.IV.3 aktywów – Niedobór na funduszu remontowym nieruchomości – kwota 22.322,34 zł

10. Rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się w roku bilansowym następująco :

- stan na dzień 01.01.2024 r.	-32.978,01
- zwiększenie wynikiem finansowym z 2024 r.	369.132,50
- zwiększenie nadwyżką na GZM 2024 r.	0,00
- zmniejszenie niedoborem na GZM 2024 r.	0,00
- stan na dzień 31.12.2024 r.	336.154,49

Stan rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości przedstawia się w roku bilansowym następująco:

Nieruchomość	Stan na 01.01.2024	Stan na 31.12.2024
Heila 10, 12	20.602,43	31.403,96
Al.Pokoju 87,89	-34.661,85	-41.490,81
Lasówka 40,44	2.315,99	11.695,77
Centralna 38a	-13.640,38	-13.475,81
Śląska 8a,Lubel.18b	-687,60	-6.658,06
Łanowa 43c	1.809,12	13.750,58
Mitery 3	-6.882,06	-5.445,50
Śląska 10	-1.833,66	-4.756,84
Razem:	-32.978,01	-14.976,71

Nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2024 rok zostały zaprezentowane w bilansie zgodnie z zaleceniami Komitetu Standardów Rachunkowości. Zgodnie z wytycznymi:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaprezentowano w wyodrębnionej pozycji B.IV.3 – Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaprezentowano w wyodrębnionej pozycji B.IV.2 aktywów – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Na 31.12.2024 niedobory i nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

wynosiły:

-Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosił 14.976,71 zł,

11. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku.

12. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań warunkowych oraz nie udzielała również w roku obrotowym gwarancji i poręczeń.

13. W roku obrotowym 2024 Spółdzielnia osiągnęła przychody w wysokości 5.008.379,01 zł wyłącznie ze sprzedaży produktów na kraj.

14. W 2024 roku Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwale.

15. W roku bilansowym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności i nie rozwiązała odpisów aktualizujących.

16. W bieżącym roku obrotowym Spółdzielnia nie zaniechała prowadzenia żadnej działalności. W następnym roku obrotowym Spółdzielnia nie przewiduje zaniechania żadnej działalności.

17. Dane o wysokości poniesionych w 2024 roku kosztów w układzie rodzajowym zawiera rachunek zysków i strat sporządzony w wariancie porównawczym.

18. W roku 2024 Spółdzielnia poniosła nakłady na działalność inwestycyjną polegającą na budowie instalacji wodno-sanitarnej w budynku biura o wartości 33.631,60 zł. Nakłady z 2006 r. na przebudowę pawilonu przy ul. Centralnej 30 które wynosiły 5.978,00 zł. w związku z nie podjęciem dalszych prac inwestycyjnych w 2024 r. zostały spisane w ciężar kosztów .

19. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale przedstawiają się następująco:

Treść	Poniesione w ostatnim roku obrotowym	Planowane na następny rok obrotowy
Nakłady na niefinansowe aktywa trwale	0,00	5.000,00
w tym: nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00

z czego nakłady na:

- środki trwale

5.000,00 zł

- wartości niematerialne i prawne

0,00 zł

20. Inwestycje krótkoterminowe Spółdzielni na ostatni dzień roku bilansowego zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 641.976,42 zł i na dzień 31.12.2024 r. zamykają się kwotą 3.427.264,72 zł. Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne i inne aktywa pieniężne. W kwocie tej zawierają się środki pieniężne zgromadzone na rachunkach oszczędnościowych w kwocie 3.069.405,16 zł.

21. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 95.100,92 zł zawierają między innymi niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 71.827,02 zł oraz niedobór funduszu remontowego w kwocie 22.322,34 zł.

22. Przeciętne zatrudnienie w 2024 roku w poszczególnych grupach zawodowych przedstawia się następująco :

- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	4,00 et.
- pracownicy na stanowiskach robotniczych	4,75 et.
Razem :	8,75 et.

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2024 r. wynosi 9 osób.

23. Spółdzielnia w roku 2024 stosowała zalecenia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zostały zaprezentowane w ten sposób, że:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaprezentowano w wyodrębnionej pozycji B.IV. pasywów – Rozliczenia międzyokresowe - – Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaprezentowano w wyodrębnionej pozycji B.IV aktywów – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W rachunku zysków i strat wyodrębniono pozycje „Nadwyżka przychodów roku bieżącego” oraz „Nadwyżka kosztów roku bieżącego” .

Wyodrębniono dodatkowe pozycje w bilansie dotyczące funduszu podstawowego. Fundusz podstawowy został zaprezentowany w pozycjach:

- I. Fundusz podstawowy
 1. Fundusz udziałowy
 2. Fundusze wkładów:
 - a) mieszkaniowych
 - b) budowlanych

Ujawniono w dodatkowych informacjach i objaśnieniach rozliczenia funduszu remontowego według poszczególnych nieruchomości oraz przedstawiono dane o wysokości i strukturze wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – ogółem i w podziale na poszczególne nieruchomości.

24. Spółdzielnia nie dokonała w roku obrotowym istotnych zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego za wyjątkiem tych, które dotyczą dostosowania się do wytycznych Komitetu Standardów Rachunkowości a opisanych powyżej.

25. W Spółdzielni po dniu bilansowym nie miały miejsca istotne zdarzenia dotyczące roku bilansowego i nie uwzględnione w bilansie czy rachunku zysków i strat.

Niniejsza Informacja Dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK za 2024 rok.

