

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„INCO” we Wrocławiu
ul. Swojczycka 38/6
51-501 Wrocław**

Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni:

Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

KRS 0000 175 292

Regon 001074986

NIP 896 000 38 81

Czas trwania spółdzielni

Od 01.02.1984r -

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024**

Załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Informacja dodatkowa
3. Bilans na dzień 31.12.2024r.
4. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2024r – 31.12.2024r.

Wrocław, dnia 30.03.2024r.

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2024.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. 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.

Informacje dodatkowe obejmują:

- 1. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne** są wyceniane w cenie nabycia. **Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne** do wartości 10.000 zł amortyzowane są jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, powyżej 10.000 zł amortyzowane są metodą liniową za pomocą stawek przewidzianych (Dz.U. 2000r. Nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami) do pełnej wysokości.
- 2. Zmiany w wartościach grup rodzajowych środków trwałych** i wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec przedstawia załącznik nr 1.
- 3. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.** Z dniem 1 stycznia 2019 r przekształcone zostało prawo użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu (na podstawie art.1, art.4 ust.1 pkt3, ust.2 pkt 1,art.7 ust.1-6 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowni wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019r. poz.916), w związku z art.217 kpa (Dz.U. Z 2018r. poz.2096 i 1629,z 2019r.poz.60 i 730).
- 4. Zmiany w metodach księgowania** i wyceny w roku obrotowym 2024 nie nastąpiły.
- 5. Zmiany w sposobie sporządzania** sprawozdania finansowego w roku obrotowym 2024 nie nastąpiły.
- 6. Informacje o znaczących zdarzeniach z lat ubiegłych:**

.W dniu 26.09.2013 r. Sąd zatwierdził układ w postępowaniu upadłościowym przewidując restrukturyzację zobowiązań (Sygn.Akt. VIII GUp 8/13). Spłata zredukowanych wierzytelności /wobec BNF ACTUS/ dokonywana jest miesięcznie zgodnie z zawartym układem. Dnia 24.05.2022r wierzytelność została przeniesiona na spółkę BNP Paribas Bank Polska S.A.

7. Dane o własności kapitału podstawowego

Stan funduszy własnych na 31.12.2024r. obejmuje:

- fundusz udziałowy 9.753,93zł
- fundusz wkładów budowlanych 3.595.741,17zł
- fundusz zasobowy 133.061,82 zł
- fundusz zasobowy z tytułu
umorzeń zasobów
mieszkaniowych -45.614,84zł
- Razem 3.692.942,08. zł

8. Stan funduszu remontowego na 31.12.2024r.

Lp	Nieruchomość	B.O. na 01.01.2024r.	Odpisy i pozostałe przychody	Razem przychód	Koszty	Stan funduszu na 31.12.2024r.
1.	Bacciarrellego 8-10	4.495,03 zł	304.041,12 zł	308.536,15 zł	257.786,67 zł	50.749,48 zł
2.	Hallera/Powstań ców/Racławicka	70.389,39 zł	126.230,01 zł	196.619,40 zł	46.416,91 zł	150.202,49 zł
	Ogółem	74.884,42 zł	430.271,13 zł	505.155,55 zł	304.203,58 zł	200.951,97 zł

9. Istotne pozycje czynne i bierne rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2024r.

Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (nadwyżka na GZM) 18.772,43 zł
- Rozliczenie międzyokresowe przychodów (zaliczki na wymiane wodomierzy) 24.484,08 zł

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (niedobór na GZM) 0,00 zł
- Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (Tauron) 481,54 zł

10. Zobowiązania i należności na dzień 31.12.2024r. stanowią:

Zobowiązania długoterminowe:

Zobowiązania z tytułu wykupu gruntu przez okres 13 lat 72.758,53 zł

Zobowiązania krótkoterminowe:

• Wobec dostawców

FORTUM	87.389,24 zł
MPWiK	23.324,15 zł
Tauron	2.328,92 zł
Usługi Ogólnobudowlane-Gołębski	14.313,24 zł
Archiwołta	1.193,10 zł

BNP PARIBAS	270.000,00 zł
w tym: do 12 miesięcy	72.000,00 zł
powyżej 12 miesięcy	198.000,00 zł

pozostali dostawcy	764,53 zł
--------------------	-----------

Razem	399.313,18 zł
--------------	----------------------

- **nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych** 92.439,23 zł
- **nadpłaty z tytułu c.o** 49.317,38 zł
- **z tytułu podatków i ubezpieczeń** 11.614,81 zł
- **z tytułu reklam** 123,00 zł

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2024r. wynoszą:

• z tytułu opłat eksploatacyjnych	143.071,92
lokale mieszkalne	119.948,95 zł
lokale użytkowe	16.064,69 zł
garaże	7.058,28 zł
• z tytułu opłat za reklamy	3.162,74 zł
• z tytułu pozostałych	0,00 zł
• z tytułu opłat publiczno-prawnych:	2.357,92 zł
podatek dochodowy CIT-8	1.046,00 zł
z tyt.podatków (VAT)	1.311,92 zł
• z tytułu kaucji	6.829,00 zł

Należne wpłaty na fundusz podstawowy (z tytułu przekształcenia) **78.355,34 zł**

11. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytoria (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów i usług:

Lp	Przychody	2023r.	2024r.
1.	Przychody ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów własnych	1.361.069,23 zł	1.430.264,62 zł
2.	Przychody ze sprzedaży usług dźwigów własnych	15.004,16 zł	16.950,63 zł
3.	Przychody ze sprzedaży usług energii cieplnej zasobów własnych	727.602,07 zł	726.670,19 zł
4.	Przychody ze sprzedaży zimnej wody i ścieków	229.232,88 zł	245.845,14 zł
5.	Pozostała sprzedaż usług	79.601,87 zł	82.005,99 zł
	Razem	2.412.510,21 zł	2.501.736,57 zł
6.	Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	2.518,41 zł	5.089,69 zł
	Ogółem	2.415.028,62 zł	2.506.826,26 zł

12. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz kosztach rodzajowych:

Lp	Koszty	2023r.	2024r.
1.	Amortyzacja	4.291,13 zł	1.702,80 zł
2.	Zużycie materiaow i energii	1.043.245,63 zł	1.064.532,25 zł
3.	Usługi obce	469.070,52 zł	405.853,99 zł
4.	Podatki i opłaty	246.554,79 zł	251.792,35 zł
5.	Wynagrodzenia (f.osobowy i bezosobowy)	271.286,00 zł	306.469,70 zł
6.	Ubezpieczenia społeczne	27.224,56 zł	30.219,80 zł
	w tym składki emerytalne	11.376,58 zł	14.734,90 zł
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	309.134,94 zł	394.677,60 zł
	w tym odpis na fundusz remontowy	309.134,94 zł	394.677,60 zł
	Razem	2.370.807,57 zł	2.455.248,49 zł
8.	Koszt finansowe i operacyjne	1.233,63 zł	4.463,89 zł
	Ogółem	2.372.041,20 zł	2.459.712,38 zł

13. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Podstawowa działalność Spółdzielni dotycząca Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi **nie jest objęta** podatkiem dochodowym od osób prawnych, natomiast pozostała działalność gospodarcza - **jest opodatkowana**.

Zysk brutto na działalności gospodarczej (do celów podatkowych)	23.819,96 zł
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	312,10 zł
Przychód do opodatkowania- spł.układu ACTUS	7.044,94 zł
Dochód podlegający opodatkowaniu	31.177,00 zł
Należny podatek 9%	2.806,00 zł

14. Omówienie wyników oraz propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Wynik za 2024r. na działalności z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi **15.127,12 zł** przechodzi do rozliczenia w roku następnym zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym pożytki na nieruchomości w kwocie **3.593,33 zł**, które Zarząd proponuje zaliczyć na poczet funduszu zasobowego .

Wynik za 2024r. z pozostałej działalności wynosi 29.180,76 zł.

Lp	Nieruchomość	Nadwyżka
1.	Pożytki z reklam	28.529,48 zł
	Bacciarellego 8-10	830,30 zł
	Hallera/Powstańców/Racławicka	27.699,18 zł
2.	Pozostały wynik z działalności	651,28 zł
	Razem	29.180,76 zł

Wyszczególnienie	Kwota	Proponowany podział
Wynik netto z pożytków na nieruchomości (reklamy)	28.529,48 zł	Zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości
Wynik netto z pozostałej działalności	651,28 zł	Zasilenie funduszu zasobowego
Razem	29.180,76 zł	

Wynik z **działalności z lat ubiegłych** został skorygowany w wyniku zawartego układu w postępowaniu upadłościowym dotyczącego zobowiązania Spółdzielni wobec BNP PARIBAS (dawniej BFN „ACTUS”) (Syg. akt. VIII GU/13). Do spłaty zredukowanej wierzytelności pozostało 45 raty po 6.000zł miesięcznie.

15. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

Początek okresu	Koniec okresu	Zmiana
305.830,25 zł	421.107,11 zł	115.276,86 zł

16. Przeciętne zatrudnienie na umowę o pracę w roku obrotowym w grupach zawodowych (ilość osób)

Treść	Średnioroczne zatrudnienie 2023	Średnioroczne zatrudnienie 2024
Zarząd i jego komórki funkcyjne	2	2
Nadzór techniczny i administracyjny	0	0
Konserwatorzy	0	0
Gospodarze domów	0	0
Ogółem	2	2

Stan zatrudnienia w Spółdzielni – 3 osoby w tym: 2 osoby na umowę o pracę, 1 -umowa powołania.

17. Organy Spółdzielni.

Działalnością Spółdzielni kieruje **Zarząd** jednoosobowy:

Prezes Zarządu - Andrzej Łukaszewicz

Naczelnym organem Spółdzielni jest **Walne Zgromadzenie** zwoływane, **co najmniej raz w roku**.

W okresie między Walnym Zgromadzeniem funkcję kontrolną i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje **Rada Nadzorcza**.
W 2024r skład Rady wynosił 5 osób.

Wrocław, dnia 30.03.2025r.