

**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 01.01.2023 do 31.12.2023**

Załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Informacja dodatkowa
3. Bilans na dzień 31.12.2023r.
4. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2023r – 31.12.2023r.

Wrocław, dnia 30.03.2024r.

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2023.

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 trwale oraz wartości niematerialne i prawne** są wyceniane w cenie nabycia. **Środki trwale 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 2023 nie nastąpiły.
- 5. Zmiany w sposobie sporządzania** sprawozdania finansowego w roku obrotowym 2023 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 31.12.2023r. obejmuje:

• fundusz udziałowy	9.753,93zł
• fundusz wkładów budowlanych	3.663.916,24 zł
• fundusz zasobowy	132.643,24 zł
• fundusz zasobowy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych	-44.506,57zł
• Razem	3.761.806,84 zł

8. Stan funduszu remontowego na 31.12.2023r.

Lp	Nieruchomość	B.O. na 01.01.2023r.	Odpisy i pozostałe przychody	Razem przychód	Koszty	Stan funduszu na 31.12.2023r.
1.	Bacciarellego 8-10	-34.332,37 zł	238.717,90 zł	204.385,53 zł	199.890,50 zł	4.495,03 zł
2.	Hallera/Powstańców/Raławicka	47.482,29 zł	99.542,86 zł	147.025,15 zł	76.635,76 zł	70.389,39 zł
	Ogółem	13.149,92 zł	338.260,76 zł	351.410,68 zł	276.526,26 zł	74.884,42 zł

9. Istotne pozycje czynne i bierne rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2023r.

Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (nadwyżka na GZM) 10.638,56 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) 534,44 zł

10. Zobowiązania i należności na dzień 31.12.2023r. stanowią:

Zobowiązania długoterminowe:

Zobowiązania z tytułu wykupu gruntu przez okres 14 lat 78.355,34 zł

Zobowiązania krótkoterminowe:

• Wobec dostawców

FORTUM 84.122,05 zł

MPWiK 9.375,92 zł

Tauron 2.734,90 zł

Usługi Ogólnobudowlane-Gołębski 13.125,24 zł

Pol-Medica sp z o.o. 3.544,45 zł

Techem 2.477,52 zł

BNP PARIBAS 342.000,00 zł

w tym: do 12 miesięcy 72.000,00 zł

powyżej 12 miesięcy 270.000,00 zł

pozostali dostawcy 780,19 zł

Razem 458.160,27 zł

• nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych 84.044,66 zł

• nadpłaty z tytułu c.o 166.116,88 zł

• z tytułu podatków i ubezpieczeń 11.809,81 zł

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2023r. wynoszą:

• z tytułu opłat eksploatacyjnych	183.713,60
lokale mieszkalne	145.702,82 zł
lokale użytkowe	31.436,67 zł
garaże	6.574,11 zł
• z tytułu opłat za reklamy	8.299,06 zł
• z tytułu pozostałych	350,00 zł
• z tytułu opłat publiczno-prawnych:	1.298,84 zł
podatek dochodowy CIT-8	0,00 zł
z tyt.podatków (VAT)	1.298,84 zł
• z tytułu kaucji za biuro	4.000,00 zł

Należne wpłaty na fundusz podstawowy (z tytułu przekształcenia) **83.952,15 zł**

11. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytoria (kraj, eksport)

przychodów ze sprzedaży towarów i usług:

Lp	Przychody	2022r.	2023r.
1.	Przychody ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów własnych	1.143.001,52 zł	1.361.069,23 zł
2.	Przychody ze sprzedaży usług dźwigów własnych	12.796,10 zł	15.004,16 zł
3.	Przychody ze sprzedaży usług energii cieplnej zasobów własnych	729.510,26 zł	956.834,95 zł
4.	Pozostała sprzedaż usług	76.656,99 zł	79.601,87 zł
	Razem	1.961.964,87 zł	2.412.510,21 zł
5.	Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	7.270,33 zł	2.518,41 zł
	Ogółem	1.969.235,20 zł	2.415.028,62 zł

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

Lp	Koszty	2022r.	2023r.
1.	Amortyzacja	11.891,04 zł	4.291,13 zł
2.	Zużycie materiaow i energii	799.654,46 zł	1.043.245,63 zł
3.	Usługi obce	463.730,67 zł	469.070,52 zł
4.	Podatki i opłaty	148.647,46 zł	246.554,79 zł
5.	Wynagrodzenia (f.osobowy i bezosobowy)	243.777,50 zł	271.286,00 zł
6.	Ubezpieczenia społeczne	24.071,20 zł	27.224,56 zł
	w tym składki emerytalne	11.376,58 zł	11.376,58 zł
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	243.393,36 zł	309.134,94 zł
	w tym odpis na fundusz remontowy	243.393,36 zł	309.134,94 zł
	Razem	1.935.165,69 zł	2.370.807,57 zł
8.	Koszt finansowe i operacyjne	7.154,76 zł	1.233,63 zł
	Ogółem	1.942.320,45 zł	2.372.041,20 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)	33.558,19 zł
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	190,00 zł
Przychód do opodatkowania- spł.układu ACTUS	7.095,19 zł
Dochód podlegający opodatkowaniu	40.843,38 zł
Należny podatek 9%	3.676,00 zł

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

Wynik za 2023r. na działalności z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi **10.638,56 zł** (w tym pożytki na nieruchomości w kwocie **6.393,30 zł**) przechodzi do rozliczenia w roku następnym zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik za 2023r. z pozostałej działalności wynosi 28.672,86zł.

Lp	Nieruchomość	Nadwyżka
1.	Pożytki z reklam	27.999,00 zł
	Bacciarellego 8-10	756,96 zł
	Hallera/Powstańców/Racławicka	27.242,04 zł
2.	Pozostały wynik z działalności	673,86 zł
	Razem	28.672,86 zł

Propozycja podziału zysku na pozostałej działalności

Wyszczególnienie	Kwota	Proponowany podział
Wynik netto z pożytków na nieruchomości	27.999,00 zł	Zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości
Wynik netto z pozostałej działalności	673,86 zł	Zasilenie funduszu zasobowego
Razem	28.672,86 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 GUp/13). Do spłaty zredukowanej wierzytelności pozostało 57 raty po 6.000zł miesięcznie.

15. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

Początek okresu	Koniec okresu	Zmiana
278.180,87 zł	305.830,25 zł	27.649,38 zł

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

Treść	Średnioroczne zatrudnienie 2022	Średnioroczne zatrudnienie 2023
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 2023r skład Rady wynosił 6 osób.

Wrocław, dnia 30.03.2024r.

GŁÓWNA KASOWA

Edyta Zyzato

PREZES ZARZĄDU
SM INCO

Andrzej Łukaszewicz

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INCO" WE WROCŁAWIU

(dane jednostki)

BILANS

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "INCO"
we Wrocławiu
ul. Swojczycka 38/6, 51-501 Wrocław
Regon 001074986 NIP 896-000-38-81
tel. 71 733 40 90, 515 534 660

sporządzony na dzień 31.12.2023.....

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022	
A	Aktywa trwałe	3 737 518,02	3 811 092,51	0,00
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
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	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	3 737 518,02	3 811 092,51	0,00
1	Środki trwałe	3 737 518,02	3 811 092,51	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	661 163,72	661 163,72	
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 065 428,52	3 134 711,88	
c)	urządzenia techniczne i maszyny	10 925,78	12 628,58	
d)	środki transportu	0,00	0,00	
e)	inne środki trwałe	0,00	2 588,33	
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00	
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	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, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	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	
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	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	
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	

200 4566

B	Aktywa obrotowe	504 026,22	425 128,67	0,00
I	Zapasy	0,00	0,00	0,00
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 i usługi	0,00	0,00	
II	Należności krótkoterminowe	197 661,53	85 828,19	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	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, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	inne	0,00	0,00	
3	Należności od pozostałych jednostek	197 661,53	85 828,19	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 649,09	5 473,55	0,00
	– do 12 miesięcy	8 649,09	5 473,55	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 298,84	998,97	
c)	inne	4 000,00	4 000,00	
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	
e)	należności od osób uprawnionych:	183 713,60	75 355,67	0,00
	– z tytułu lokali mieszkalnych	145 702,82	57 914,02	
	– z tytułu lokali użytkowych	38 010,78	17 441,65	
III	Inwestycje krótkoterminowe	305 830,25	278 180,87	0,00
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	305 830,25	278 180,87	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	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	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	305 830,25	278 180,87	0,00
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	305 830,25	278 180,87	
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00	
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	534,44	61 119,61	0,00
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	534,44	973,30	
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	25 813,94	
	Ujemny Fundusz Remontowy	0,00	34 332,37	
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	83 952,15	89 548,96	
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	4 325 496,39	4 325 770,14	0,00

Zoo, Htech

	PASYWA	Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
A	Fundusze własne	3 448 479,70	3 446 471,30	0,00
I	Fundusz podstawowy	3 673 670,17	3 741 845,29	0,00
1	Fundusz udziałowy	9 753,93	9 753,93	
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00	
3	Fundusz wkładów budowlanych	3 663 916,24	3 732 091,36	
II	Fundusz zasobowy	88 136,67	89 500,19	
III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	
	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-342 000,00	-414 000,00	
VI	Zysk (strata) netto	28 672,86	29 125,82	
VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	877 016,69	879 298,84	0,00
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowa	0,00	0,00	
	– krótkoterminowa	0,00	0,00	
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowe	0,00	0,00	
	– krótkoterminowe	0,00	0,00	
II	Zobowiązania długoterminowe	78 355,34	82 664,88	0,00
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
3	Wobec pozostałych jednostek	78 355,34	82 664,88	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)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	
e)	inne	78 355,34	82 664,88	
III	Zobowiązania krótkoterminowe	795 016,04	776 041,69	0,00
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	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	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	inne	0,00	0,00	
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	720 131,62	728 559,40	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)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	624 277,15	590 588,71	0,00
	– do 12 miesięcy	354 277,15	248 588,71	
	– powyżej 12 miesięcy	270 000,00	342 000,00	
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	

f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 809,81	10 470,08	
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	
i)	inne	0,00	0,00	
j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	84 044,66	127 500,61	0,00
	– z tytułu lokali mieszkalnych	81 386,18	120 233,85	
	– z tytułu lokali użytkowych	2 658,48	7 266,76	
k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00	
l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00	
4	Fundusze specjalne:	74 884,42	47 482,29	
	– w tym fundusz remontowy	74 884,42	47 482,29	
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 645,31	20 592,27	0,00
1	Ujemna wartość firmy			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 771,58	0,00
	– długoterminowe	0,00	0,00	
	– krótkoterminowe	0,00	1 771,58	
3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 645,31	18 820,69	
	PASYWA razem (suma poz. A i B)	4 325 496,39	4 325 770,14	0,00

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Edyta Zyzako

PREZES ZARZĄDU

SM INCO
Andrzej Lukaszewicz

Z

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "INCO"
WE WROCŁAWIU

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
		2023	2022	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 412 510,21	1 961 964,87	
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 412 510,21	1 961 964,87	
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 332 908,34	1 885 307,88	
	b) w tym z działalności własnej	79 601,87	76 656,99	
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)			
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B	Koszty działalności operacyjnej	2 370 807,57	1 935 165,69	
I	Amortyzacja	4 291,13	11 891,04	
II	Zużycie materiałów i energii	1 043 245,63	799 654,46	
III	Usługi obce	469 070,52	463 730,67	
IV	Podatki i opłaty, w tym:	246 554,79	148 647,46	
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00	
V	Wynagrodzenia	271 286,00	243 777,50	
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	27 224,56	24 071,20	
	– emerytalne	11 376,58	11 376,58	
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	309 134,94	243 393,36	
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 370 807,57	1 935 165,69	
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 321 973,83	1 891 138,97	
	b) z działalności własnej	48 833,74	44 026,72	
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	41 702,64	26 799,18	
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	10 934,51	-5 831,09	
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	30 768,13	32 630,27	
D	Pozostałe przychody operacyjne	936,87	5 266,21	
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Dotacje			
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV	Inne przychody operacyjne	936,87	5 266,21	
E	Pozostałe koszty operacyjne	1 233,63	7 154,76	
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III	Inne koszty operacyjne	1 233,63	7 154,76	
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	41 405,88	24 910,63	
G	Przychody finansowe	1 581,54	2 004,12	
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	a) od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
	b) od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II	Odsetki, w tym:	1 581,54	2 004,12	
	– od jednostek powiązanych			
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V	Inne			
H	Koszty finansowe	0,00	27,01	
I	Odsetki, w tym:	0,00	27,01	
	– dla jednostek powiązanych			
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV	Inne			

Leo Htal

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	42 987,42	26 887,74	0,00
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego			
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego			
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	42 987,42	26 887,74	0,00
J	Podatek dochodowy	3 676,00	3 852,00	
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	39 311,42	23 035,74	0,00
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	10 638,56	6 823,12	
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	12 913,20	
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	28 672,86	29 125,82	0,00

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "INCO"

we Wrocławiu

ul. Swojczycka 38/6, 51-501 Wrocław

Regon 001074986 NIP 896-000-38-81

tel. 71 733 40 90; 515 534 660

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Edyta Zyzato
Edyta Zyzato

PREZES ZARZĄDU

SM/INCO
Andrzej Łukasiewicz
Andrzej Łukasiewicz

Załącznik nr 1 Zmiana wartości środków trwałych i wartości niematerialnie prawnych na 31.12.2023r.

Grupa	Wartość nabycia		Zmiany		Stan na 31.12.2023r	Amortyzacja umorzenie		Zmiany			Wartość netto	
	Składniki majątku trwałego	Stan na 01.01.2023r	Przychody	Rozchody		Stan na 31.12.2023r	Stan na 01.01.2023r	Stan na 31.12.2023r	Przychody	Rozchody	Stan na 01.01.2023r	Stan na 31.12.2023r
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
0	Grunty	661.163,72	0,00	0,00	661.163,72	0,00	0,00	0,00	0,00	661.163,72	661.163,72	
1	Budynki	4.618.890,91	0,00	0,00	4.618.890,91	1.484.179,03	69.283,36	0,00	1.553.462,39	3.134.711,88	3.065.428,52	
4	Maszyny i urządzenia	46.750,81	0,00	0,00	46.750,81	46.750,81	0,00	0,00	46.750,81	0,00	0,00	
6	Urządzenia techniczne	17.027,48	0,00	0,00	17.027,48	4.398,90	1.702,80	0,00	6.101,70	12.628,58	10.925,78	
8	Narzędzia i wyposażenie	32.980,73	0,00	0,00	32.980,73	30.392,40	2.588,33	0,00	32.980,73	2.588,33	0,00	
	Ogółem:	5.376.813,65	0,00	0,00	5.376.813,65	1.565.721,14	73.574,49	0,00	1.639.295,63	3.811.092,51	3.737.518,02	

Wartości niematerialne i prawne	15.631,71	0,00	0,00	0,00	15.631,71	15.631,71	0,00	0,00	15.631,71	0,00	0,00
---------------------------------	-----------	------	------	------	-----------	-----------	------	------	-----------	------	------

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Edyta Zyzato
Edyta Zyzato

PREZES ZARZĄDU
SM INCO
Andrzej Lukaszewicz
Andrzej Lukaszewicz