

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Agrodom”
71-520 SZCZECIN
UL. Niemcewicza 16b/10
NIP 851-10-21-065

**I Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2024 r.**

1. Firma:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Agrodom” w Szczecinie .
2. Siedziba:
Ulica Niemcewicza 16b/10 , 71-520 Szczecin.
3. Podstawowy przedmiot działalności :
PKD 6832Z Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.
4. Rejestr:
Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie , XIII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000164944.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność od 12 listopada 1988 roku.
6. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
7. Omówienie podstawowych przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:
 - a. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.
 - b. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez jednostkę działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
 - c. Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.
 - d. Rok bilansowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
 - e. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Stosowane metody wyceny:

- α. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- β. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszone o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.
- χ. Składniki majątku jednostki o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł. o przewidywanym okresie dłuższym niż jeden rok, są jednorazowo umarzane w momencie przekazania do użytkowania.
- δ. Zużycie materiałów ewidencjonuje się w cenie zakupu z pominięciem magazynu.
- ε. Należności wycenia się w kwotach wymagających zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.
- φ. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
- γ. Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.
- η. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz w układzie kalkulacyjnym.

8. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty operacyjne
- pozostałe przychody i koszty operacyjne
- przychody i koszty finansowe.

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

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.

Wynik na działalności gospodarczej opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

9. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Szczecin 17.03.2025r.

Spółdzielnia:

S.M. AGRODOM
Główny Księgowy

Honorata Jamroz

2

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
CZŁONEK ZARZĄDU

Lucjan Garbacz

Zatwierdził:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bernard Cieloszyk

CZĘŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

- I. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

Zmiany środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (według grup rodzajowych) przedstawia tabela poniżej

Zestawienie wartościowe środków trwałych brutto w podziale na grupy KŚT				
Gr. KŚT	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
0	860.360,78			860.360,78
1	21.221.549,86			21.221.549,86
2	56.875,19	0,00	0,00	56.875,19
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	30.862,65			30.862,65
6	7.182,35			7.182,35
8	44.418,39			44.418,39
WNiP	34.042,01	1.614,72	0,00	35.656,73
Razem	22.255.291,23	1.614,72		22.256.905,95

Umorzenie środków trwałych i wart. niem. i prawnych w podziale na grupy KŚT				
Gr. KŚT	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
0				
1	8.027.160,94	337.095,37		8.364.256,31
2	46.132,69			46.132,69
3	0,00		0,00	0,00
4	20.477,29	1.711,58	0	22.188,87
6	7.182,35	0,00	0,00	7.182,35
8	43.523,39	4.346,51	0	47.869,90
WNiP	34.042,01	1.614,72	0	35.656,73

Razem	8.178.518,67	344.768,18		8.523.286,85
--------------	---------------------	-------------------	--	---------------------

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2024 według stanu na dzień 31-12-2024

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

- a) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto

- b) Wartość i powierzchnia gruntów własnych wg inwentaryzacji przeprowadzonej na 31-12-2024r.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Powierzchnia m²				
Niemcewicz 13-13e	5 035,12			5 035,12
Niemcewicz 14-15g	2878,62			2878,62
Niemcewicz 16-16e	2444,76			2444,76
Niemcewicz 16fgh	754,32			754,32
Niemcewicz grunty niezabudowane	4820,00			4820,00
Razem powierzchnia	15.932,82			15.932,82
Wartość gruntów				
Niemcewicz 13-13e	271.858,51			271.858,51
Niemcewicz 14-15i	155.455,61			155.455,61
Niemcewicz 16-16e	131.976,71			131.976,71
Niemcewicz 16fgh	40.768,51			40.768,51
Grunty niezabudowane	260.301,44			260.301,44
Razem wartość	860.360,78			860.360,78

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Spółdzielnia posiada podpisaną umowę współpracy w zakresie najmu urządzenie wielofunkcyjne marki Ricoh IMC2000 od 10 czerwca 2020 roku na okres 60 miesięcy oraz umowę współpracy w zakresie najmu niszczarki HSM Securio B24 z systemem do automatycznego oliwienia mechanizmu tnącego o numerze fabrycznym B630100196 od 08-04-2022r.

Wartość początkowa obcych środków trwałych używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu operacyjnego lub użyczenia w zł:

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Grunty		
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
Urządzenia techniczne i maszyny	6.192,78	2.220,12
Środki transportu		
RAZEM		

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym

świadczeń udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)	Należności brutto na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	42.761,84 zł.				42.761,84	42.761,84
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych						
Ogółem wartość wykazana w bilansie	42.761,84 zł.				42.761,84	42.761,84

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

W spółdzielni nie występuje

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym

- 1) Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej w zł:

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	Inwentaryzacja Ś.T	
1	2	3	4	5	6	7
Udziałowy	48.576,65					48 576,65
Wkładów mieszkaniowych						0,00
Wkładów budowlanych	12.919.271,45	276.678,85	345.188,47			12.850.761,83
Razem fundusz podstawowy	12.967.848,10	276.678,85	345.188,47			12.899.338,48
Zasobowy	1.651.796,91	36.648,27			759.222,83	929.222,35
Zasobowy-wpisowe	47.203,04					47.203,04
Razem fundusz zapasowy	1 698.999,95	36.648,27			759.222,83	976.425,39
OGÓŁEM FUNDUSZ	14.666.848,05	313.327,12	345.188,47		759.222,83	13.875.763,87

a) zwiększenia:

- wpłaty

b) zmniejszenia:

- inwentaryzacja środków trwałych-wkłady budowlane zostały pomniejszone o umorzenia zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardu Rachunkowości (DZ.U Ministra Finansów z dnia 20-10-2015r. Poz.81)

- umorzenia

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota (zł)	2024r.	
1. Wynik finansowy netto	81.516,84		
2. Nierozliczony zysk/strata z lat ubiegłych			
3. Zysk z lat ubiegłych przeznaczony do podziału			
4. Razem do podziału	81.516,84		
5. Proponowany podział:			
a) dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni,			
b) zwiększenie funduszu zasobowego			
c) zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych			
d) zwiększenie funduszu remontowego	81.516,84		
6. Wynik finansowy niepodzielony	81.516,84		

Zarząd i Rada Nadzorcza proponuje z zysku zasilić fundusz remontowy nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali członków spółdzielni. Ostatecznego podziału wyniku finansowego dokonuje – zgodnie z obowiązującymi jednostką przepisami – organ zatwierdzający –Walne Zgromadzenie (art. 53 ust. 4 uor).

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Spółdzielnia nie tworzy rezerw

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Wyjaśnienia dotyczące zobowiązań, z wyszczególnieniem ich tytułów, z podziałem według terminów spłat, mogą zostać przedstawione w tabeli.

Wyszczególnienie	Okres spłaty w roku			Razem
	następnym	od 2 roku do 5 lat	Ponad 5 lat	
Zobowiązania długoterminowe:	0,00			0,00
Zobowiązania krótkoterminowe				
- zaliczki na fundusz remontowy	1.431.000,87			1.431.000,87
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	311.545,46			311.545,46
- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	3.452,00			3.452,00
- inne zobowiązania (kaucje na piloty do bram wjazdowych, zaliczki co i cw oraz media z byłymi członkami do rozliczenia w roku 2025)	98.806,30			98.806,30

Razem zobowiązania krótkoterminowe	1.844.804,63			1.844.804,63
---	--------------	--	--	--------------

Struktura czasowa zaległości lokali mieszkalnych przedstawiona poniżej:

Liczba m-cy	liczba lokali	kwota zaległości
<1	136	-40.082,17 zł.
1	21	-17.913,89 zł.
2	5	-9.171,06 zł.
3	1	-1.157,12 zł.
4	1	-4.084,04 zł.
5	0	0,00 zł.
6	2	-3.656,90 zł.
7	0	0,00.
8	0	0,00
9	1	-3.812,64 zł.
10	0	0,00
11	1	0,00 zł.
12	0	0,00
>12	1	-95.033,67 zł.
RAZEM	172	-174911,49 zł.
Należności krótkoterminowe <+ 12 m-cy		-79.877,82 zł.
Należności długoterminowe(>12 m-cy)		-95.033,67 zł.

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	262.222,47	107.072,28
-	ubezpieczenia majątkowe	16.229,26	15.421,98
-	Rozliczenie lustracji ustawowej	7.355,00	14.710,00
-	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	pozostałe:		
-	rozliczenie remontu drzwi wejściowych do klatki Niemcewicza 15c	10.724,40	
-	woda i ścieki		
-	wynagrodzenie z tytułu udzielenia licencji		
b)	poostałe		
	Razem	296.531,13	137.204,26

b) biernie rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.

	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a	długoterminowe (wg tytułów)		
b	krótkoterminowe (wg tytułów)		
-	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	292.233,30	192.175,66

-	Rozliczenia dzierżawy 10 letniej parkingu odsetki naliczone nie wpłacone do spraw sądowych i inne	23.623,33	18.672,63
	Razem	315.251,17	210.848,29

Spółdzielnia dokonała rozliczenia nadwyżek przychodów nad kosztami nieruchomości i w związku z nadwyżką przychodów nad kosztami nie podwyższała stawki na eksploatację uwzględniając inflację w 2025 roku.

15. Powiązanie między pozycjami bilansu, w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Lp.	AKTYWA	KR konto	KR kwota	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota	Pozycja w bilansie
				AKTYWA		PASYWA	
-	Fundusz remontowy	856		24.763,12	A.V.3		
-	Fundusz remontowy	856		262.222,47	A.IV 2	1.431.000,87	B.III.3
-	Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	647			B.IV		B.IV

a) Składniki aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu (zł):

Lp.	Aktywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1.	Rozliczenia międzyokresowe			
-	saldo WN funduszu remontowego	286.985,59	24.763,12	262.222,47

b) Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu:
W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

c) Fundusz remontowy na dzień 31.12.2024 roku wykazuje saldo w kwocie 1.144.015,28 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. A. V w kwocie 24.763,12zł,
- aktywa poz. B.IV w kwocie 262.222,47 zł,
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 1.431.000,87 zł.

Salda funduszu remontowego nieruchomości przedstawione poniżej

Saldo funduszu remontowego

Nieruchomość Niemcewicza 13-13e (lok.mieszkalne garaże i parkingi)	427.528,23 zł.
Nieruchomość Niemcewicza 14-15i (lok.mieszkalne + lokale użytkowe)	699.276,16 zł.
Nieruchomość Niemcewicza 16-16e (lokale mieszkalne + garaże)	57.861,62 zł.
Nieruchomość Niemcewicza 16fgh (lokale mieszkalne)	-78.885,16 zł.
Garaże wolnostojące Niemcewicza 13	12.217,51 zł.
Nieruchomość Niemcewicza 16 dz.40/8 (parkingi)	21.145,07 zł.
Parkingi najem Niemcewicza 16fgh	4.871,85 zł.
Razem	1.144.015,28 zł.

16.Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze

wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe lub

Zobowiązania warunkowe (tytuł)	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
- gwarancje i poręczenia		
- kaucje i wadia		
- indos weksli		
- zawartych, lecz jeszcze niezrealizowanych umów		
- innych tytułów		
OGÓŁEM		

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

17 a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek;

Nie dotyczy Spółdzielni

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896),

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2024 r.

Saldo w SM Agrodom wynosiło 368 zł.

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

W Spółdzielni na 31.12.2024 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy spółdzielni

20. Informacja, że do jednostki ma zastosowanie art. 37 ust. 12, na mocy którego jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

W Spółdzielni nie występują w/w zdarzenia.

CZĘŚĆ II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;]

Informacje o wynikach na działalności przedstawiają:

załączniki 1- tabela nr 1

załącznik 2 –tabela nr 2

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2024 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 312.271,42 zł, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2025 rok, a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej - zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2, statutem Spółdzielni oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2024 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 81.516,84 zł. Kwota 20.038,12 zł. dotyczy wyniku z działalności gospodarczej danych nieruchomości oraz kwota 61.478,72 zł. zysk działalności gospodarczej pożytków spółdzielni Zarząd proponuje przeznaczenie zysku na zasilenie w kwocie 61.478,72 zł. funduszu remontowego członków poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni tytułów prawnych.

2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych przedstawia nota podatkowa **załącznik nr 1- TABELA nr 1**

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

13. Informacje o kwotach z tytułu opodatkowania jednostki w bieżącym okresie sprawozdawczym globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

Nie dotyczy Spółdzielni.

CZĘŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

W roku 2024 w Spółdzielni nie wystąpiły

CZĘŚĆ IV – objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

CZĘŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

W roku 2024 w Spółdzielni nie wystąpiły

CZĘŚĆ IV – objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych

CZĘŚĆ V – Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

Informacje o:

1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

W roku 2024 w Spółdzielni nie wystąpiły

2. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002

Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

W roku 2024 w Spółdzielni nie wystąpiły

3. przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		bieżącym	poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi	2	2
	Pracownicy umysłowi - zarząd	2	2
	Pracownicy umysłowi - eksploatacja		
	Pracownicy umysłowi - c.o.		
	Pracownicy umysłowi – inwestycje		
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych		
	Sprzątaczką biurową		
	Sprzątacze osiedłowi		
	Konserwatorzy wod – kan		
	Konserwatorzy budowlani		
	Konserwatorzy c.o.		
	Eksploatacja		
	Konserwatorzy c.o.		
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
4.	Uczniowie		
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych		
	Razem	4	4

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zatrudniała 2 pracowników na podstawie umowy o pracę, i 2 na mocy powołania -Zarząd Spółdzielni.

4. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Nie dotyczy Spółdzielni

5. kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

W Spółdzielni - nie występuje.

6. wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
 - a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
 - b) inne usługi atestacyjne,
 - c) usługi doradztwa podatkowego,
 - d) pozostałe usługi.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle **art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.**

CZĘŚĆ VI Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju
Dokonano rozliczenia korekty opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi za 2023 rok zwiększając wyniki nieruchomości.
W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale

(funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2024 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2023.

CZĘŚĆ VII Objaśnienie powiązań kapitałowych

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,

Cały punkt 7 p. pkt 1 nie dotyczy spółdzielni

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Cały punkt 7 p. pkt 2 nie dotyczy spółdzielni

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy

Nie dotyczy Spółdzielni

- 4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych

Nie dotyczy spółdzielni

6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy spółdzielni

CZĘŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni

CZĘŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym

związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

CZĘŚĆ X - Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Szczecin 17.03.2025 r.

Sporządziła

Główna Księgowa

S.M. AGRODOM
Główny Księgowy

Honorata Jamróży

17.03.2025 r.

Zatwierdził:

Prezes Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bernard Ciepłoszyk

Członek Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
CZŁONEK ZARZĄDU

Lucjan Garbacz

załącznik nr 1 Tabela podatkowa do podatku CIT **ZESTAWIENIE** **TABELA nr 1**
przychodów i kosztów za okres od 01-01-2024 do 31.12.2024 r ogółem i z podziałem na nieruchomości i działalność opodatkowaną

Konto	wyszczególnienie	ogółem		Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi		Działalność opodatkowana	
		przychody	koszty	wynik	przychód	koszty	wynik GZM
701/501	lokale mieszkalne Niemcewicz 13-13e	751 539,74	729 930,48	21 609,26	751 539,74	729 930,48	21 609,26
703/503	garaze Niemcewicz 13	135 490,73	138 100,58	-2 609,85			
704/507	parkingi Niemcewicz 13-ode 13-szt.	31 125,71	7 964,38	23 161,33			
709/	dzierżawa terenu Niemcewicz 13b	775,00		775,00			
701/501	lokale mieszkalne Niemcewicz 14-15	1 086 214,43	1 049 213,59	37 000,84	1 086 214,43	1 049 213,59	37 000,84
702/502	lokale użytkowe Niemcewicz 14-15	271 036,47	277 845,75	-6 909,28			
707/709	Banery+ reklamy+dzierż. piwnic Nieme14-15	10 463,22		10 463,22			
701/501	lokale mieszkalne Niemcewicz 16-16e dz. 40/6	744 192,21	713 981,01	30 211,20	744 192,21	713 981,01	30 211,20
703/503	garaze Niemcewicz 16 dz. 40/6	46 037,07	49 463,37	-3 426,30			
701/501	lokale mieszkalne Niemcewicz 16gh	385 901,37	377 453,18	8 448,19	385 901,37	377 453,18	8 448,19
703/503	garaze najem Niemcewicz 13 i 16	27 692,46	15 192,37	12 500,09			
704/	dzierżawa parkingi N-16-16h	9 808,82	3 819,54	5 989,28			
704/507	dzierżawa parkingi Niemcewicz 13 dz. 40/8	52 674,29	13 478,19	39 196,10			
704/507	parkingi Niemcewicz 16 dz. 40/7	22 035,55	18 794,98	3 240,57			
705-760	usługi refakturowane	1080,00	1080,00	0,00			
703-503	garaze wolnostojące	7 099,80	5 264,08	1 835,72			
	Razem koszty rodzajowe	3 583 166,87	3 401 681,50	181 485,37	2 967 847,75	2 870 578,26	97 269,49
750-01	Odsetki otrzymane od lokali mieszkalnych	2 788,15		2 788,15			
750-02	odsetki otrzymane od lokali użytkowych	327,58		327,58			
750-03	Odsetki otrzymane od garaży i parkingów	85,24		85,24			
750-00	Odsetki od lokat	6 512,88		6 512,88			
755-02	odsetki budżetowe			0,00			
	Razem przych.koszty finans.	9 713,85		9 713,85	2 788,15	6 925,70	2 788,15
760/761	przychody z tyt.rozliczeń pilotów do bram	1 101,04		1 101,04			
760/761	Przychody/koszty sadowe			0,00			
760-761	Przychody/refaktury	5 527,30	5 345,89	181,41			
761	przychody/koszty pozostałe		5 229,62	-5 229,62			
760-00	przychody z tyt.korekty struktury VAT	85,51		85,51			
760-00	Przychody pośrednictwo ubezp.			0,00			
760**761	Przych. poz./koszty zaokrąglenia	1,12	4,20	-3,08			
	Razem inne przych.koszty oper.	6 714,97	10 579,71	-3 864,74	0,00	0,00	6 714,97
	Ogółem wynik	3 599 595,69	3 412 261,21	187 334,48	2 970 635,90	2 870 578,26	100 057,64
	przychody uznane za podatkowe rozl.co	35 590,81		35 590,81			
	wierzytelności nieuregulowane		5 000,00	-5 000,00		5 000,00	
	przychód nie stanowiący podst.opodat.rozł.co roczne	87 260,95		87 260,95	43 417,32	43 843,63	43 417,32
	koszty zarządu przypisane bilansowo			0,00	14 781,70	-14 781,70	-14 781,70
				0,00			
	koszt nie s.k.t.p. polisy koszty spisane		8 629,62	-8 629,62		2 839,34	-2 839,34
		3 547 925,55	3 398 631,59	149 293,96	2 962 809,39	2 877 520,62	85 288,77
	podstawa opodatkowania						
	podatek 9%						
	Zysk za rok						
	Struktura sprzedaży opodatkowanej do ogółem i zwolnione do sprzedaży ogółem			%			
	art. 115 ust 2 12a ustawy CIT - do podziału kosztów zarządu:						
	% udział przychodów zwolnionych	585 116 x 100		16,49			
	w przychodach ogółem	3 547 926					
	% udział przychodów opodatkowanych	2 962 809 x 100		83,51			
	w przychodach ogółem	3 547 926					

0.16491762

S.M. AGRODOM

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"

ul. Wolności 17

71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10

71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10

17.03.2025

PRZESŁANIE

PRZESŁANIE

Lucjan Gólbacz

mgr inż. Bernard Cieloszyk

mgr inż. Bernard Cieloszyk

TABELA NR 2

Wynik netto działalności gosp. nieruchomości	19 919,48	42 383,55
	3 318,94	40 791,28
	-3 200,30	27 189,67
	9 731,26	20 038,12
pożytki Spółdzielni	61 478,72	20 038,12
	81 516,84	

Sportplatz

Zatrendzeit:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
~~CELEONEX ZARZĄD~~

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
PREZES ZARZADU

Lucjan Garbacz

mgr inż. Bernard Cieloszyk

