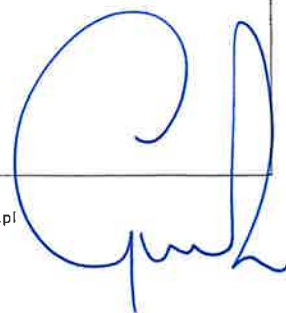


1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (poic obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)
NIP 5 2 5 0 0 6 3 1 9	KRS 0 0 0 0 0 3 8 2 2 0

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		07-08-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	03-10-2023	Data do	31-12-2023
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PAX" W UPADŁOŚCI			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	M.ST.WARSZAWA
Gmina	M.ST.WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M.ST.WARSZAWA	Gmina	M.ST.WARSZAWA
Ulica	ZAMIENIECKA	Nr domu	80
		Nr lokalu	2.01
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	04-158
		Poczta	WARSZAWA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 03-10-2023 data do 31-12-2023

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☐ tak

☒ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☐ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☒ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

W dniu 03.10.2023 r. zostało wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej "PAX" sygn. akt WA1M/GU/61/2023 wyznaczająca syndyka Marcina Gałązkę.

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Wykazane w bilansie, na 31.12.2023, aktywa i pasywa wyceniono następującymi metodami wyceny wynikającymi z przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

- wartości niematerialne i prawne wycenione według cen nabycia- pomniejszone o dokonane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty trwałej wartości.
- środki trwałe wycenione według cen nabycia, obowiązującej wartości przeszacowania oraz pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W bilansie środki trwałe wykazano w wartości netto pomniejszone o odpisy amortyzacyjne i umorzeniowe - zgodnie z wymogami ustawy. Amortyzacja od środków trwałych, z wyjątkiem budynków i lokali mieszkalnych, o wartości powyżej 10.000,00 zł liczona jest metodą liniową przy zastosowaniu stawek uwzględniających czasookres ekonomicznej użyteczności środka trwałego zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Natomiast o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania. Środki trwałe umarżane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji.
- środki trwałe w budowie - w wysokości ogółu poniesionych kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- inwestycje długoterminowe wyceniane według cen nabycia - udziały w jednostkach podporządkowanych,
- zapasy materiałów – nie występują,
- należności i roszczenia w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty wraz z naliczonymi odsetkami a pomniejszone o dokonane odpisy aktualizacyjne na części niezabezpieczonych należności, których zapłata jest zagrożona,
- środki pieniężne – w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
- inwestycje krótkoterminowe w wartości nominalnej, z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- fundusze (kapitały) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów,
- rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości,
- zobowiązania wykazane w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty,
- fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółdzielnia wykazuje zgodnie z Uchwałą nr7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Rachunek zysków i strat sporządza się wg wariantu porównawczego.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia przy sporządzaniu sprawozdania finansowego stosuje zasadę wyższości treści nad formą polegającą na tym, że jednostka ma obowiązek stosowania przyjętej polityki rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmuje w księgach rachunkowych i wykazuje w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Zgodnie z zasadą ciągłości, przyjętą politykę rachunkowości stosuje w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonuje odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustala wynik finansowy i sporządza sprawozdania finansowe, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Wykazywane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów ujmuje w tej samej wysokości, w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych.

Stosowana przez spółdzielnię zasada kontynuacji polega na założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmiuszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

W myśl zasady memoriału, w księgach rachunkowych Spółdzielni ujęte są wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zalicza się koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

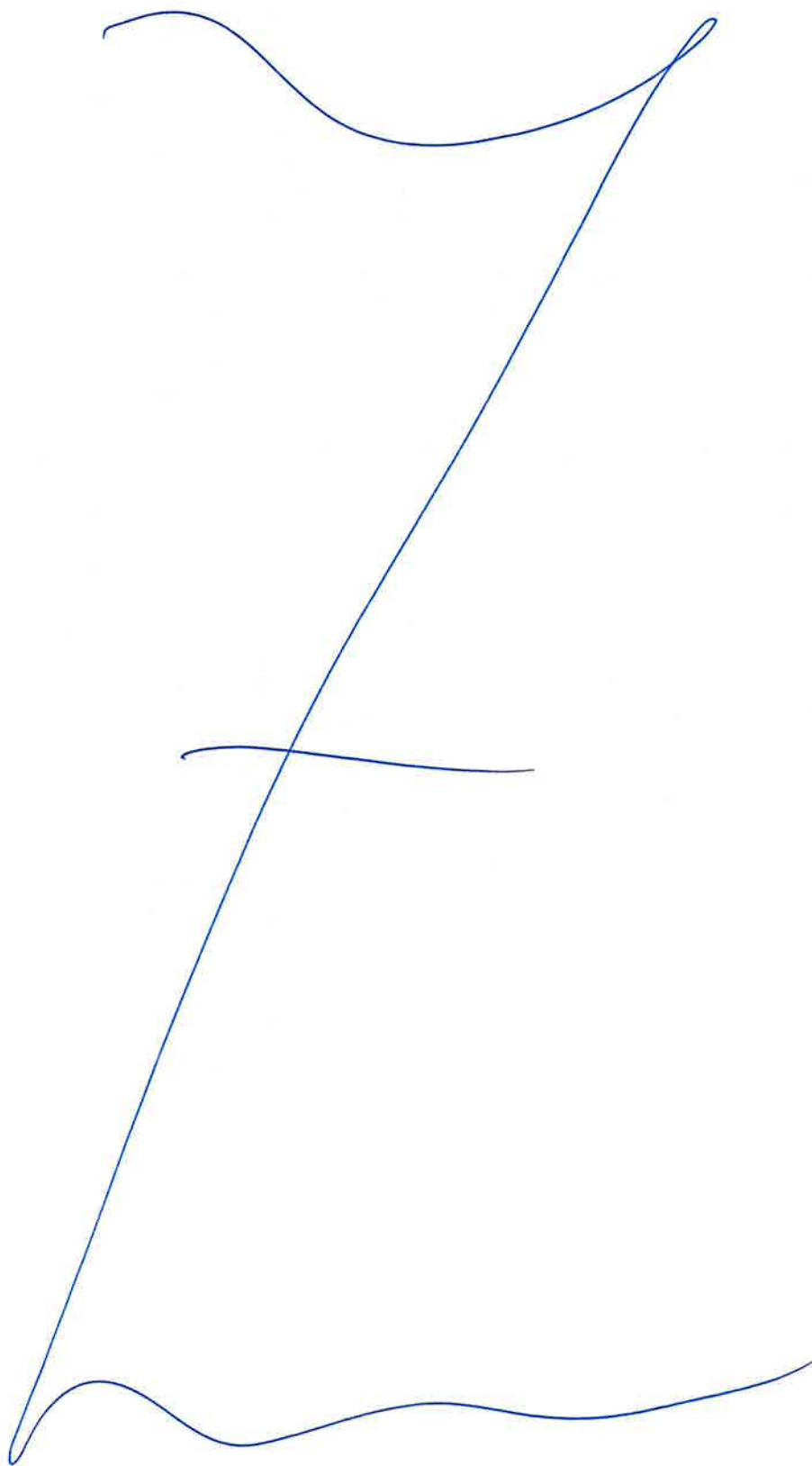
Stosowana przez Spółdzielnię zasada ostrożności polega na tym, że w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość, należy uwzględnić:

- zmniejszenia wartości użytkowej lub handlowej składników aktywów, w tym również dokonywane w postaci odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych,
- wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne,
- wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne,
- rezerwy na znane jednostce ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.

Natomiast zgodnie z zasadą indywidualnej wyceny, wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów, jak też zysków i strat nadzwyczajnych Spółdzielnia ustala oddzielnie.

Zasada istotności polega na tym, że dokonując wyboru rozwiązań dopuszczonych ustawą i dostosowując je do potrzeb Spółdzielni zapewniono wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

Pozostałe (opcjonalnie)



Handwritten signature

Handwritten signature

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

1

Włocławek

Opiek

W. A. W.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "PAX" W
UPADŁOŚCI

sporządzony za okres 03.10.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 03.10.23-31.12.23	rok poprzedni 01.01.23-02.10.23
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 143 051,89	30 741 290,59
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 143 051,89	30 741 290,59
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	10 875 163,75	30 095 523,64
	b) w tym z działalności własnej	267 888,14	645 766,95
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	9 867 768,85	27 703 244,84
I	Amortyzacja	2 689,50	8 068,50
II	Zużycie materiałów i energii	4 206 807,99	10 319 815,39
III	Usługi obce	3 287 985,56	8 914 185,32
IV	Podatki i opłaty, w tym:	617 686,60	1 603 125,02
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	791 244,80	2 128 539,70
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	116 713,23	329 786,69
	– emerytalne	53 380,41	161 336,16
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	844 641,17	4 399 724,22
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	9 867 768,85	27 703 244,84
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 719 605,77	27 143 790,88
	b) z działalności własnej	148 163,08	559 453,96
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1 275 283,04	3 038 045,75
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	1 155 557,98	2 951 732,76
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	119 725,06	86 312,99
D	Pozostałe przychody operacyjne	301 543,70	1 147 756,53
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	301 543,70	1 147 756,53
E	Pozostałe koszty operacyjne	155 557,83	294 606,53
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	155 557,83	294 606,53
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 421 268,91	3 891 195,75
G	Przychody finansowe	3 317,39	89 775,34
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:	3 317,39	89 775,34
	– 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	222 291,16
I	Odsetki, w tym:	0,00	222 291,16
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

M. Kulesza

[Signature]

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 424 586,30	3 758 679,93
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)	1 424 586,30	3 758 679,93
J	Podatek dochodowy	0,00	293 628,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	1 424 586,30	3 465 051,93
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 248 334,95	3 066 081,92
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	92 296,62	146 057,81
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	268 547,97	545 027,82


 Marcin Gałazka
 SYNDYK



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PAX" W UPADŁOŚCI
(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: zł

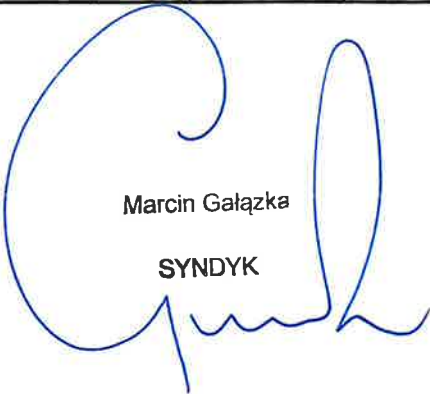
	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 03.10-31.12.23	rok poprzedni 01.01-02.10.23			rok bieżący 03.10-31.12.23	rok poprzedni 01.01-02.10.23
A	Aktywa trwałe	162 120 269,78	162 944 006,64	A	Fundusze własne	130 479 399,21	131 175 366,96
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	121 019 279,94	121 803 288,14
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	20 700,00	21 200,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	759 276,78	782 611,17
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	120 239 303,16	120 999 476,97
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 877 967,25	9 879 814,35
II	Rzeczowe aktywa trwałe	160 596 427,80	161 427 509,13	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	20 557 487,88	20 597 337,44
1	Środki trwałe	160 480 781,94	161 311 863,27		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	16 533 072,01	16 539 086,22	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	143 933 992,74	144 758 264,11	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-21 243 883,83	-21 650 100,79
c)	urządzenia techniczne i maszyny	13 717,19	14 512,94	VI	Zysk (strata) netto	268 547,97	545 027,82
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie	115 645,86	115 645,86	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 476 863,87	48 138 910,13
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	2 819 465,80	2 892 943,30
III	Należności długoterminowe	1 517 154,48	1 509 810,01	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	834 634,00	908 111,50
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	209 673,00	209 673,00
3	Od pozostałych jednostek	1 517 154,48	1 509 810,01		– krótkoterminowa	624 961,00	698 438,50
IV	Inwestycje długoterminowe	6 687,50	6 687,50	3	Pozostałe rezerwy	1 984 831,80	1 984 831,80
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	1 984 831,80	1 984 831,80
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 687,50	6 687,50	II	Zobowiązania długoterminowe	10 950 001,99	10 942 657,52
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	10 950 001,99	10 942 657,52
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	2 016 957,95	2 009 613,48
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

[Podpis]

[Podpis]

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	6 687,50	6 687,50	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje	6 687,50	6 687,50	d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	8 933 044,04	8 933 044,04
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	19 419 928,87	15 118 458,16
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	393 540,84	353 320,09
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	393 540,84	353 320,09
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	393 540,84	353 320,09
I	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	20 719 619,46	16 252 842,41	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	11 718 828,92	7 693 431,70
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 332 913,96	2 152 653,52
4	Towary				– do 12 miesięcy	6 332 913,96	2 152 653,52
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	12 069 071,89	10 805 967,51	c)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
I	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 635 125,02	1 187 457,05
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	265 640,47	164 067,31
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	84 114,05	3 053 925,99
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	3 401 035,42	1 135 327,83
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	2 753 204,90	990 183,71
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	647 830,52	145 144,12
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	7 307 559,11	7 071 706,37
3	Należności od pozostałych jednostek	12 069 071,89	10 805 967,51		– w tym fundusz remontowy	7 143 214,00	6 911 902,55
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 322 478,68	2 301 608,89	IV	Rozliczenia międzyokresowe	19 287 467,21	19 184 851,15
	– do 12 miesięcy	2 322 478,68	2 301 608,89	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	16 605 861,33	16 539 637,05
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	147 103,78	25 799,05		– długoterminowe		

c)	inne	17 170,25	19 032,47		- krótkoterminowe	16 605 661,33	16 539 637,05
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 681 805,88	2 645 214,10
e)	należności od osób uprawnionych:	9 582 319,18	8 459 527,10				
	- z tytułu lokali mieszkalnych	4 693 032,16	4 074 295,15				
	- z tytułu lokali użytkowych	4 889 287,02	4 385 231,95				
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 120 316,42	121 947,34				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 120 316,42	121 947,34				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 120 316,42	121 947,34				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 120 316,42	121 947,34				
	- inne środki pieniężne						
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 530 231,15	5 324 927,56				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	269 418,60	206 978,07				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 260 812,55	5 117 949,49				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	116 373,84	117 428,04				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	182 956 263,08	179 314 277,09		PASYWA razem (suma poz. A i B)	182 956 263,08	179 314 277,09


 Marcin Gałązka
 SYNDYK



Phlebe

Liczba dołączonych opisów: 1

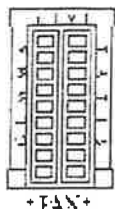
Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
 (wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	1 424 586,30			3 758 679,93		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	9 192 386,61	0,00	9 192 386,61	24 095 007,26	0,00	24 095 007,26
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	23 972,09	0,00	23 972,09	232 632,27	0,00	232 632,27
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	195 963,17	0,00	195 963,17	67 353,10	0,00	67 353,10
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	41 398,27	0,00	41 398,27
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	7 466 572,94	0,00	7 466 572,94	21 863 426,17	0,00	21 863 426,17
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-81 292,11			1 545 412,09		
K.	Podatek dochodowy	0,00			293 628,00		

Blank



**Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok 03.10.2023-31.12.2023
Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX” w upadłości
Ul. Zamieniecka 80 lok: 2.01,
04-158 Warszawa**

I. AKTYWA TRWAŁE wg. stanu na 31.12.2023r wynosiły 162.120.269,78 zł

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

1. Wartości niematerialne i prawne w okresie sprawozdawczym nie uległy zmianie.

Wartości niematerialne i prawne 31.12.2023r (wartość brutto)

Stan na dzień 02.10.2023r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na dzień 31.12.2023r
20 808,85 zł	- zł	- zł	20 808,85 zł

Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych 31.12.2023r.

Stan na dzień 02.10.2023r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na dzień 31.12.2023r
20 808,85 zł	- zł	- zł	20 808,85 zł

Wartości niematerialne i prawne netto wynoszą 0,00 zł.

2. Środki trwałe

Wartość środków trwałych	Stan na dzień 02.10.2023r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, inne	Zmniejszenia z tytułu, sprzedaży, aktualizacji, inne	Stan na dzień 31.12.2023r
grunty (prawo wut i własność)	17 071 444,00 zł	- zł	670,43 zł	17 070 773,57 zł
budynki i lokale	209 415 464,17 zł		192 057,93 zł	209 223 406,24 zł
obiekty inżynierii lądowej - budowle	- zł	- zł	- zł	- zł
specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	22 735,69 zł	- zł	- zł	22 735,69 zł
urządzenia techniczne	- zł	- zł	- zł	- zł
środki transportu	- zł	- zł	- zł	- zł
narzędzia, przyrządy i wyposażenie	- zł		- zł	- zł
Razem	228 996 209,40 zł	- zł	192 728,36 zł	226 316 915,50 zł

Wartość środków trwałych

Zmniejszenia wystąpiły z tytułu wyksięgowania wartości wieczystego użytkowania gruntów w związku z przekształceniem prawa ich własności, oraz w związku z wyodrębnieniami lokali w nieruchomościach Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym oraz własne o wartości brutto 17.070.773,57 zł.

Spółdzielnia wynajmuje lokal na prowadzenie biura oraz wyposażenie biura i sprzęt elektroniczny.

Umorzenia

Umorzenie i amortyzacja środków trwałych	Stan na dzień 02.10.2023r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, inne	Zmniejszenia z tytułu, sprzedaży, aktualizacji, inne	Stan na dzień 31.12.2023r
grunty (prawo wut i własność)	532 357,78 zł	5 343,78 zł	- zł	537 701,56 zł
budynki i lokale	64 657 200,06 zł	792 249,63 zł	160 036,19 zł	65 289 413,50 zł
obiekty inżynierii lądowej - budowle	- zł	- zł	- zł	- zł
specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	8 222,75 zł	795,75 zł	- zł	9 018,50 zł
urządzenia techniczne	- zł	- zł	- zł	- zł
środki transportu	- zł	- zł	- zł	- zł
narzędzia, przyrządy i wyposażenie	- zł		- zł	- zł
Razem	66 565 867,88 zł	798 389,16 zł	160 036,19 zł	65 836 133,56 zł

Wartość umorzenia

Zwiększenia dotyczą naliczenia umorzenia i amortyzacji za 03.10-31.12.2023r.

Zmniejszenia dotyczą wyksięgowania wartości umorzenia lokali wyodrębnionych.

Wartość środków trwałych netto wynosi 160.480.781,94 zł.

Umorzenie gruntu dotyczy umorzenia wieczystego użytkowania.

3. Spółdzielnia posiada grunty:

Własne, pod budynkami przy ul. Lipowej i częściowo przy ul. Cegielnianej 15 w Pruszkowie. Spółdzielnia nie posiada tytułu do części gruntu przy ul. Cegielnianej w Pruszkowie. Spółdzielnia posiada również udział w gruncie w Ząbkach przy ul. Batorego 64. Spółdzielnia posiada również udziały w prawie własności gruntów w Warszawie przy ul. Fałęckiej 5/7, Górskiej 19, Pięknej 16B, Sobieskiego 110, Blacharskiej 1, Stryeńskich 19, Pileckiego 104, 106, 108, Bitwy Warszawskiej 1920r 18, Kakowskiego 5, 7A, 11, Komorskiej 11/15, Modzelewskiego 6, 8, 10, 12, Wyścigowej 16, 16A, Narbutta 4, Paca 15/17, Rzymowskiego 17, Wiktorskiej 18, Odolańskiej 17, Wyścigowej 18, Złotej 81, Salezego 6, Wyb. Kościuszkowskie 21, 21A, Żeromskiego 77, Rzymowskiego 19 co jest wynikiem dokonanych przekształceń z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r „o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów” (Dz.U z 2018r, poz. 1716 z późn. zmianami). Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do gruntów przy ul. Jadźwingów 1, Jadźwingów 3 i Rzymowskiego 33 w Warszawie. Do Sądu Najwyższego została wniesiona skarga kasacyjna w sprawie zasiedzenia tychże gruntów.

Pozostałe grunty Spółdzielni użytkowane są na prawie wieczystego użytkowania. Zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018r., poz. 1716 z późn. zm.), tereny będące w użytkowaniu wieczystym powinny zostać przekształcone w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019r. Spółdzielnia zgodnie z w/w ustawą złożyła dla wszystkich zarządzanych nieruchomości stosowne dokumenty w celu skorzystania z bonifikaty.

Do chwili obecnej Spółdzielnia otrzymała większość zaświadczeń o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności i na podstawie tych zaświadczeń wprowadziła wartość gruntów do ewidencji środków trwałych.

4. Środki trwałe w budowie:

Poniesiono nakłady na realizację zadań inwestycyjnych w tym:

Wyszczególnienie opisu zadań	stan na 02.10.2023r	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	stan na 31.12.2023r
Pileckiego	115 645,86 zł	- zł	- zł	115 645,86 zł
RAZEM	115 645,86 zł	- zł	- zł	115 645,86 zł

Środki trwałe w budowie nie uległy zmianie i wynoszą na dzień 31-12-2023r. wynoszą 115.645,86 zł.

5. Należności długoterminowe wynoszą: 1.517.154,48 zł

- odsetki skapitalizowane i inne w związku z zaciągniętym kredytem na budowę nieruchomości Aleja Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie. Członkowie Spółdzielni spłacali kredyt zaciągnięty na budowę zajmowanych mieszkań o statusie lokatorskich praw do lokali w wysokości określonej przez Bank BGK zgodnie z umową ugody z dnia 22.02.2013r. W związku z ogłoszeniem upadłości w dniu 03.10.2023 kredyt podlega zgłoszeniu do masy upadłości. Kwota należności z tego tytułu niespłaconych przez posiadaczy lokatorskich praw do lokali odsetek wynosi 1.517.154,48 zł.

6. Inwestycje długoterminowe wynoszą: 6.687,50 zł

Na kwotę tą składają się: nakłady na zakup udziałów w spółce CEE Property Administrator Sp. z o.o. – 5.000,00 zł oraz nakłady na zakup udziałów w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych – 1.687,50 zł.

II . Aktywa obrotowe wg stanu na 31.12.2023r. wynosiły – 20.719.619,46 zł w tym:

1. Należności krótkoterminowe 12 069 071,89 zł

Wyszczególnienie-należności krótkoterminowe	kwota w zł
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł
dostaw i usług (201)	- zł
Należności od pozostałych jednostek w tym z tytułu	12 069 071,89 zł
dostaw i usług eksploatacja '200'+ '302'	4 027 224,76 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług '290'	- 1 704 746,08 zł
dostaw i usług inwestycje	- zł
odsetki od kredytu BKO BP SA i BGK "210"	
eksploatacji lok.mieszk i użytk. (bieżące) '204'+ '214'	9 582 319,18 zł
eksploatacji lok.mieszk i użytk. (zasądzone) '204'+ '214'	2 435 335,36 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu eksploatacji '292'	- 2 435 335,36 zł
kosztów wyłożonych i rozliczenia mediów '205'+ '209'	- zł
brakujących wpłat na pokrycie kosztów budowy '207'+ '241'+ '242'	2 441 867,56 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu kosztów budowy	- 2 441 867,56 zł
rozrachunków z członkami '208'	13 453,64 zł
odpis aktualizujący należności z członkami "290"	- 13 014,37 zł
rozrachunków z budżetem '220'+ '221'+ '222'	147 103,78 zł
rozrachunków z pracownikami '231'+ '234'	112 781,71 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu rozrach. z prac. '290'	- 111 971,34 zł
rozrachunków z tyt. ZFM (pożyczki do spłaty) '236'	2 948,52 zł
roszczeń spornych '248'	2 210 786,77 zł
odpis z tytułu roszczeń spornych '290'	- 2 210 786,77 zł
pozostałych należności '249' 244	12 972,09 zł
Razem należności krótkoterminowe	12 069 071,89 zł

Odpisy aktualizujące należności na dzień 31.12.2023 uległy zmianie w związku z przekazywaniem spraw na drogę postępowania sądowego oraz otrzymania prawomocnych nakazów, oraz spłatę zaległości

Wyszczególnienie	BO 02.10.2023	zwiększenia	zmniejszenia	BZ 31.12.2023
odpis z tytułu roszczeń spornych i sądowych	6 482 624,97	16 426,65	16 665,50	6 482 386,12
odpis z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych	2 435 335,36	0,00	0,00	2 435 335,36
RAZEM	9 552 330,42	16 426,65	16 665,50	8 917 721,48

Szczegółowa analiza należności z tytułu eksploatacji i użytkowania lokali przedstawia się następująco:

obroty wn - wymiar opłat saldo wn - zadłużenie

lokale mieszkalne (zaległości)			4 693 032,16 zł	100,00	%
bieżące	33 323 317,19 zł	4 693 032,16 zł	33 323 317,19 zł	14,08	%
należności bieżące, zasądzone i dochodzone na drodze sądowej	33 323 317,19 zł	5 161 606,70 zł	5 161 606,70 zł	100,00	%
			33 323 317,19 zł	15,49	%
lokale użytkowe (zaległości)			4 889 287,02 zł	100,00	%
bieżące	7 598 616,28 zł	4 889 287,02 zł	7 598 616,28 zł	64,34	%
należności bieżące, zasądzone i dochodzone na drodze sądowej	7 598 616,28 zł	6 856 047,84 zł	6 856 047,84 zł	100,00	%
			7 598 616,28 zł	90,23	%
Razem lok. mieszk i użytkowe	40 921 933,47 zł	12 017 654,54 zł	12 017 654,54 zł	100,00	%
			40 921 933,47 zł	29,37	%

Wskaźnik zadłużenia został wyliczony, jako iloraz zaległości do wartości sprzedaży za cały 2023 rok tzw. media i eksploatacja bieżąca, wieczyste użytkowanie, przekształcenie terenu i podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i spłaty kredytu tzw. normatyw dla lokali mieszkalnych, spłaty KFM, spłaty udziałów za lokal. Wskaźnik zadłużeń dla lokali mieszkalnych razem z zasądzonymi i dochodzonymi na drodze sądowej wynosi 15,49 % a dla lokali użytkowych wynosi 90,23 %. Wskaźnik zadłużeń dla całej Spółdzielni wynosi 29,37 %. Wskaźniki dotyczące zadłużeń spadły w porównaniu do poprzedniego sprawozdania w związku z przyjęciem do ich wyliczeń przychodów za cały rok.

Brakujące wpłaty na pokrycie kosztów budowy w wysokości 2.441.867,56 zł składają się z następujących pozycji. Kwota 1.287.326,75 zł z tytułu dopłat do ostatecznego rozliczenia inwestycji dotyczy: Madalińskiego 20 w wysokości 375.736,10 zł, Al. Stanów Zjednoczonych 72 w wysokości 661.155,11 zł, Stryjeńskich 19 w wysokości 163.340,94 zł, pozostałe dopłaty w wysokości 37.094,60 zł. Powyższe kwoty dochodzone są na drodze postępowania sądowego.

Kwota 1.270.914,65 zł pozostaje do rozliczenia kosztów budowy Pileckiego 104, 106 i 108 po uzyskaniu z sądu wyroku w sprawie ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości oraz wysokości spłat i dopłat.

Powyższe kwoty zostały wykazane w pozycji bilansu inne należności krótkoterminowe w wysokości 2.441.867,56 zł oraz należne wpłaty na fundusz podstawowy w wysokości 116.373,84 zł po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

W roku 2023 Spółdzielnia dokonała odpisy aktualizujące na należności dochodzone na drodze sądowej z tytułu uzupełnienia kosztów budowy dla lokali posiadających odrębną własność. Łączna kwota odpisów z tego tytułu po zmianach w roku 2023 wynosi 2.441.867,56 zł.

2. Inwestycje krótkoterminowe na dzień 31.12.2023r. wynoszą 3.120.316,42 zł.

Kwota ta obejmuje stan środków finansowych w kasie i na rachunkach bankowych na koniec okresu obrotowego na dzień 31.12.2023r.

3. Rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 31.12.2023r. wynoszą 5.530.231,15 zł i dotyczą wyniku GZM na 31.12.2023r (nadwyżka kosztów nad przychodami) w kwocie 5.260.812,55 zł (narastająco). Tabele z rozliczeniem wyniku na nieruchomościach ujęto w rozliczeniu międzyokresowym na stronie 9 informacji. Dodatkowo rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą kosztów do rozliczenia w roku 2023 tj. ubezpieczenie Spółdzielni i zaliczek na media w wysokości 269.418,60 zł.

III. Należne wpłaty na fundusz podstawowy – na dzień 31.12.2023r. wynoszą 116.373,84 zł i są spłacane w ratach.

IV. PASYWA

1. **Kapitały (fundusze)** – stan na początek okresu sprawozdawczego 02.10.2023 wynosił 131.175.366,96 zł, zaś na koniec roku obrotowego wynosił 130.479.399,21 zł.

Zmniejszenie funduszy nastąpiło z tytułu naliczenia umorzenia za 2023r oraz z tytułu wyodrębnienia spółdzielczych praw do lokali. Strata z lat ubiegłych (nie GZM) wynosi 21.243.883,83 zł. Dodatkowo spółdzielnia skorygowała odpisy na rezerwy w związku z wynagrodzeniami z tytułu odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych. Zysk netto (nie GZM) na dzień 31.12.2023r. wynosi 268.547,97zł.

Nazwa funduszu	stan na 02.10.2023r.	zwiększenia w 2023r.	zmniejszenia w 2023r.	stan na 31.12.2023r.
1. udziałowy '801'	21 200,00 zł	- zł	500,00 zł	20 700,00 zł
2. wkładów w tym:	121 701 539,77 zł	790 382,00 zł	33 667,46 zł	120 918 031,57 zł
- mieszkaniowych '804'	2 096 026,03 zł	26,12 zł	- zł	2 096 052,15 zł
- budowlanych '805'	183 966 340,87 zł	- zł	13 422,95 zł	183 952 917,92 zł
- zmniejszenie wkładów z tytułu umorzenia '808'	- 64 360 827,13 zł	790 355,88 zł	20 244,51 zł	- 65 130 938,50 zł
3. zaliczkowych '803'	80 548,37 zł	- zł	- zł	80 548,37 zł
4. zasobowy '802'	9 879 814,35 zł	3 496,68 zł	5 343,78 zł	9 877 967,25 zł
5. z aktualizacji wyceny '807'	20 597 337,44 zł	- zł	39 849,56 zł	20 557 487,88 zł
Razem fundusze bez wyników z lat ubiegłych	152 280 439,93 zł	793 878,68 zł	79 360,80 zł	151 454 735,07 zł
Strata z lat ubiegłych	- 21 650 100,79 zł	545 027,82 zł	- zł	- 21 105 072,97 zł
korekta wyniku z lat ubiegłych	- zł		138 810,86 zł	- 138 810,86 zł
Zysk/strata z roku obrotowego	545 027,82 zł	268 547,97 zł	545 027,82 zł	268 547,97 zł
Razem fundusze	131 175 366,96 zł	1 607 454,47 zł	624 388,62 zł	130 479 399,21 zł

2. **Rezerwy wg stanu na 31-12-2023r.** – 2.819.465,80 zł – Od 2015r. jest tworzona rezerwa na odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, którego żąda od Spółdzielni Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Dzielnicy Mokotów. Na dzień 31.12.2023r. rezerwa na odszkodowanie dla Urzędu Miasta wynosi 1.984.831,80 zł. Rezerwa na odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe, do wypłaty w latach następnych wynosi 834.634,00 zł.

3. **Zobowiązania długoterminowe** obejmują zadłużenia wobec Banku z tytułu kredytu, oraz wobec Miasta st. Warszawy z tytułu należnych przyszłych rocznych opłat przekształceniowych za grunt od lokali użytkowych w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. „o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”. Na 31.12.2023r. stan zobowiązań długoterminowych wynosi 10.950.001,99zł i jest zobowiązaniem wobec banku BGK i Miasta st. Warszawy o okresie spłaty powyżej 5 lat i obejmuje następujące pozycje;

Wyszczególnienie	BO 02.10.2023	zwiększenie - naliczone odsetki	zmniejszenia -spłata, umorzenia	BZ 31.12.2023
1 Bank Gospodarstwa Krajowego	2 009 613,48 zł	7 344,47 zł	- zł	2 016 957,95 zł
2 Miasto st. Warszawa	8 933 044,04 zł	- zł	- zł	8 933 044,04 zł
Razem	10 942 657,52 zł	7 344,47 zł	- zł	10 950 001,99 zł

Kredyt BGK – zaciągnięty na finansowanie budowy mieszkań lokatorskich – członkowie posiadający lokale o statusie lokatorskim w budynku przy Alei Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie. W związku z upadłością Spółdzielnia przestała spłacać kredyt i nie pobiera opłat od członków z tego tytułu. Zwiększenie kredytu dotyczy naliczonych przez bank BGK odsetek.
Opłata przekształceniowa – zobowiązanie wynikające z opłat należnych miastu w związku z otrzymanym zaświadczeniem o przekształceniu gruntu.

4. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne na 31.12.2023r. wynosiły: 19.419.928,87 zł w tym:

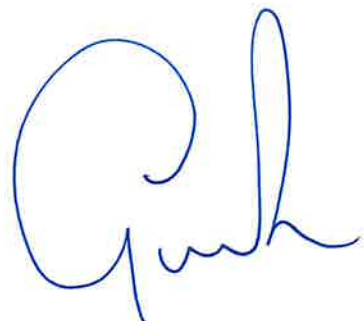
Zobowiązania krótkoterminowe:

- wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – 393.540,84 zł
- wobec pozostałych jednostek – 11.718.828,92 zł

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek w tym:	kwota w zł
z tytułu dostaw i usług	6 332 913,96 zł
wobec pozostałych jednostek (200)	6 332 913,96 zł
kredyty i pożyczki	- zł
z tytułu podatków, ubezpieczeń, inne budżetowe (220+222)	1 635 125,02 zł
z tytułu wynagrodzeń (230)	265 640,47 zł
inne zobowiązania	84 114,05 zł
rozrachunki z tytułu zwrotu wkładów (206+207+241)	64 514,05 zł
rozrachunki z pracownikami (234)	- zł
pozostałe zobowiązania (205+208+209+243+244+249+250)	19 600,00 zł
zobowiązania wobec osób uprawnionych (204)	3 401 035,42 zł
Razem zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych	11 718 828,92 zł

- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług bieżącej działalności Spółdzielni i wynoszą 6.332.913,96 zł i dotyczą: zobowiązań bieżących oraz powstałych przed ogłoszeniem upadłości podlegających zgłoszeniu do masy upadłości.
- Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych budżetowych wynoszą 1.635.125,02 zł i dotyczą:
 - a. podatku od osób prawnych wynosi 188.620,00 zł
 - b. podatku od osób fizycznych w wysokości 159.108,00 zł
 - c. opłata za wieczyste użytkowanie terenu w wysokości 228.280,97 zł
 - d. opłata za wywóz nieczystości wynosi 271.260,20 zł
 - e. składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne w wysokości 265.249,15 zł
 - f. rozliczenia podatku od towarów i usług kwotę w wysokości 375.083,00 zł
 - g. FGSP wynosi 147.523,70 zł
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wynoszą 265.640,47 zł
- Kwota 3.401.035,42 zł zobowiązania wobec osób uprawnionych
 - Pozostałe zobowiązania w kwocie 84.114,05 zł dotyczą:
 - a. Kwota 5.497.86,00 zł dotyczy zwrotu wkładów budowlanych
 - b. zwrotu udziałów członkowskich w wysokości 15.100,00 zł
 - c. pozostałych rozliczeń w wysokości 4.500,00 zł
 - d. budowa lokali na wynajem 59.016,19 zł

5. Fundusze specjalne w bilansie wynoszą 7.307.559,11 zł i obejmują:

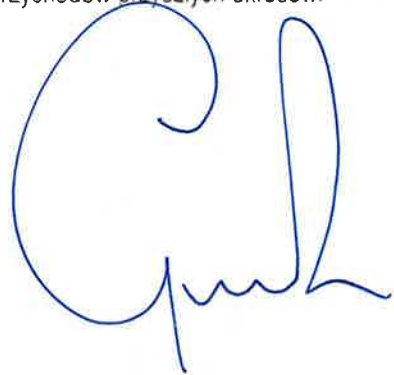
Nazwa funduszu	stan na 02.10.2023	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2023
1. świadczeń socjalnych	61 472,10	- 2 726,53	-	58 745,57
2. społeczno-kulturowy	98 331,72	7 267,82	-	105 599,54
3. remontowy	6 911 902,55	811 436,59	580 125,14	7 143 214,00
Razem	7 071 706,37	815 977,88	580 125,14	7 307 559,11

- a. Fundusz Świadczeń Socjalnych – zwiększenie z kwotą ujemną dotyczy korekty naliczenia rocznego odpisu dokonanego w ciężar kosztów.
- b. Fundusz Społeczno-Kulturowy – dokonano naliczeń w wysokości 0,03 zł /m² od powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.
- c. Fundusz remontowy – zwiększony o odpisy w 2023r. dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Szczegółowy wykaz prac remontowych przedstawiony jest w formie rzeczowego wykonania planu w rozliczeniu na każdy budynek. Zmniejszenie funduszu to wykonane prace remontowe w poszczególnych budynkach.

6. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów w wysokości 19.287.467,21 zł

obejmują:

- Kwota 2.681.805,88 zł wynik GZM narastająco na 31.12.2023r. (nadwyżka przychodów nad kosztami). Nadwyżka GZM zostanie rozliczona w roku następnym.
- Inne rozliczenia międzyokresowe kwota 16.605.661,33 zł w tym: zobowiązania warunkowe (sporne) kwota 14.283.387,04zł dotycząca wierzytelności dochodzonej przed sądem z powództwa Spółdzielni w sprawie dopełnienia warunków umowy z dnia 15.12.2011r. Kwoty w wysokości 2.320.959,91 zł i 1.314,38zł dotyczą przychodów przyszłych okresów.




NUMER I NAZWA NIERUCHOMOŚCI		WYNIK NARASTAJĄCO na dzień 31.12.2023r		
		- NIEDOBÓR + NADWYŻKA	NIEDOBÓR	NADWYŻKA
101	PIĘKNA 16B	227 294,11 zł	- zł	227 294,11 zł
102	WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 21	- 35 089,83 zł	- 35 089,83 zł	- zł
103	ZŁOTA 81	59 715,28 zł	- zł	59 715,28 zł
104	FAŁĘCKA 5/7	104 841,24 zł	- zł	104 841,24 zł
105	SAŁEZEGO 6	- 338 510,20 zł	- 338 510,20 zł	- zł
106	RZYMOWSKIEGO 33	175 179,65 zł	- zł	175 179,65 zł
107	NARBUTTA 4	- 47 594,93 zł	- 47 594,93 zł	- zł
108	JADŹWINGÓW 1	- 243 717,05 zł	- 243 717,05 zł	- zł
109	JADŹWINGÓW 3	- 101 285,43 zł	- 101 285,43 zł	- zł
110	GORSKA 19	110 375,67 zł	- zł	110 375,67 zł
111	WYŚCIGOWA 18	- 107 404,38 zł	- 107 404,38 zł	- zł
112	MODZELEWSKIEGO 8	17 304,06 zł	- zł	17 304,06 zł
113	MODZELEWSKIEGO 10	15 401,65 zł	- zł	15 401,65 zł
114	MODZELEWSKIEGO 6	- 15 028,50 zł	- 15 028,50 zł	- zł
115	MODZELEWSKIEGO 12	302 230,81 zł	- zł	302 230,81 zł
117/118	WIKTORSKA / ODOLAŃSKA	- 20 629,71 zł	- 20 629,71 zł	- zł
119	RZYMOWSKIEGO 17	51 064,72 zł	- zł	51 064,72 zł
120	SOBESKIEGO 110	194 554,96 zł	- zł	194 554,96 zł
121	RZYMOWSKIEGO 19	83 543,67 zł	- zł	83 543,67 zł
122	WYŚCIGOWA 20	- 20 345,05 zł	- 20 345,05 zł	- zł
123	Wybrzeże Kościuszkowskie 21A	- 9 692,42 zł	- 9 692,42 zł	- zł
124	Wyścigowa 16	27 662,54 zł	- zł	27 662,54 zł
125	Wyścigowa 16A	- 13 126,19 zł	- 13 126,19 zł	- zł
201	SKARYSZEWSKA 4	22 233,42 zł	- zł	22 233,42 zł
202	TARGOWA 4	159 310,59 zł	- zł	159 310,59 zł
203	TARGOWA 2	21 118,63 zł	- zł	21 118,63 zł
204	LUBELSKA 21	1 831,81 zł	- zł	1 831,81 zł
205	ZAMOYSKEGO 49	138 167,20 zł	- zł	138 167,20 zł
206	LUBELSKA 17	- 109 933,36 zł	- 109 933,36 zł	- zł
207	ZAMOYSKIEGO 45	91 788,83 zł	- zł	91 788,83 zł
208	LUBELSKA 5/7	136 451,85 zł	- zł	136 451,85 zł
209	ZAMOYSKEGO 45A	2 301,44 zł	- zł	2 301,44 zł
210	ZAMOYSKEGO 47	93 359,04 zł	- zł	93 359,04 zł
211	ZAMOYSKEGO 47A	46 108,17 zł	- zł	46 108,17 zł
212	ZAMOYSKEGO 51A	62 586,76 zł	- zł	62 586,76 zł
213	ZAMOYSKEGO 53	132 583,01 zł	- zł	132 583,01 zł
401	LIPWA 38	14 901,70 zł	- zł	14 901,70 zł
402	CEGIELNIANA 15	- 11 842,21 zł	- 11 842,21 zł	- zł
501	BTWY WARSZAWSKIEJ 1920r 18	135 604,00 zł	- zł	135 604,00 zł
503	KOZIA 5A	- 22 512,13 zł	- 22 512,13 zł	- zł
504	ŻEROMSKIEGO 77	30 463,16 zł	- zł	30 463,16 zł
505	MADALIŃSKIEGO 20	- 5 419,83 zł	- 5 419,83 zł	- zł
601	PACA 15/17	822,97 zł	- zł	822,97 zł
602	KAKOWSKIEGO 5,7A,11	- 225 451,24 zł	- 225 451,24 zł	- zł
605	KOMORSKA 11/15	85 164,51 zł	- zł	85 164,51 zł
606	AL STANÓW ZJEDNOCZONYCH 72	- 2 734 535,59 zł	- 2 734 535,59 zł	- zł
801	STRYJEŃSKICH 19	- 1 096 836,59 zł	- 1 096 836,59 zł	- zł
701	PILECKIEGO 108	23 902,92 zł	- zł	23 902,92 zł
702	PILECKIEGO 106	113 937,51 zł	- zł	113 937,51 zł
703	PILECKIEGO 104	- 101 857,92 zł	- 101 857,92 zł	- zł
ŁĄCZNIE:		- 2 579 006,67 zł	- 5 260 812,55 zł	2 681 805,88 zł

7. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni:

- Maciej Wójcicki – wierzytelność nabyta od PeKaO S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów na budowę Al. Stanów Zjednoczonych i ul. Stryjskich w Warszawie oraz spółki zależne – sprawa jest prawomocnie rozstrzygnięta na drodze postępowania sądowego, wobec spłacenia całej kwoty wymaganej ugodą z dnia 15.12.2011r.
- Bank Gospodarstwa Krajowego – kredyt zaciągnięty na budowę mieszkań lokatorskich w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 w Warszawie.
- PKO BP SA XV Oddział – kredyt (tzw. Stary portfel) zaciągnięty na finansowanie budowy osiedli Modzelewskiego-Wysocigowa, Skaryszewska-Lubeńska w Warszawie oraz ul. Ceglarnianej w Pruszkowie.

V. PRZYCHODY I KOSZTY

Struktura przychodów	przychody	%
sprzedaż eksploatacyjna	4 740 765,53	41,41
sprzedaż ciepła co i cw	6 043 444,80	52,79
sprzedaż na potrzeby dźwigu	90 953,42	0,79
pozostała sprzedaż - Dz.G.	267 888,14	2,34
pozostała sprzedaż operacyjna	301 543,70	2,63
przychody operacji finansowych	3 317,39	0,03
obroty wew. sprzedaży	-	-
Razem przychody	11 447 912,98	100,00

Obroty wewnętrzne sprzedaży zmieniły się o kwotę 0,00zł.

Przychody dotyczące sprzedaży usług eksploatacyjnych, dostawy ciepła, eksploatacji dźwigu, sprzedaży usług własnych, przychody finansowe, przychody operacyjne zostały ujęte w rachunku zysków i strat.

Struktura kosztów	koszty	%
koszty eksploatacji podstawowej	6 973 077,10	69,57
koszty ciepła co i cw	2 679 138,09	26,73
koszty dźwigu	66 910,23	0,67
pozostałe koszty Dz.G.	148 643,43	1,48
koszty finansowe	-	-
pozostałe koszty operacyjne	155 557,83	1,55
obroty wew. kosztów	-	-
Razem koszty	10 023 326,68	100,00

Obroty wewnętrzne kosztów zmieniły się o kwotę 0,00zł

Koszty dotyczące sprzedaży usług eksploatacyjnych, sprzedaży usług własnych, koszty finansowe, koszty operacyjne zostały ujęte w rachunku zysków i strat.

Wynik na dzień 31.12.2023 r. zamyka się zyskiem netto w wysokości 268 547,97 zł.

Wynik GZM na 31.12.2023 r. (niedobór) w kwocie 92 296,62 zł ujęty w rachunku zysków i strat w pozycji L.II „nadwyżka kosztów roku bieżącego” i 1 248 334,95 zł ujęty w rachunku zysków i strat w pozycji L.II „nadwyżka przychodów roku bieżącego” rozliczone zostaną w roku następnym. Rozliczenie dotyczy niedoborów i nadwyżek opłat za eksploatację podstawową, okali, konserwację bieżącą, podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie terenu/przekształcenie terenu, opłat za sortowanie, odpisu aktualizującego należności dotyczące zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych itp. Wynik w ujęciu poszczególnych nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

NUMER I NAZWA NIERUCHOMOŚCI		WYNIK Z ROKU 31.12.2023		
		- NIEDOBÓR + NADWYŻKA	NIEDOBÓR	NADWYŻKA
101	PIĘKNA 16B	11 653,42 zł	- zł	11 653,42 zł
102	WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 21	1 533,27 zł	- zł	1 533,27 zł
103	ZŁOTA 81	68 833,66 zł	- zł	68 833,66 zł
104	FALĘCKA 5/7	26 667,56 zł	- zł	26 667,56 zł
105	SALEZEGO 6	27 230,00 zł	- zł	27 230,00 zł
106	RZYMOWSKIEGO 33	68 749,64 zł	- zł	68 749,64 zł
107	NARBUTTA 4	49 288,22 zł	- zł	49 288,22 zł
108	JADZWINGÓW 1	66 754,72 zł	- zł	66 754,72 zł
109	JADZWINGÓW 3	56 079,42 zł	- zł	56 079,42 zł
110	GÓRSKA 19	2 702,22 zł	- zł	2 702,22 zł
111	WYŚCIGOWA 18	- 5 145,41 zł	- 5 145,41 zł	- zł
112	MODZELEWSKIEGO 8	31 248,94 zł	- zł	31 248,94 zł
113	MODZELEWSKIEGO 10	22 635,59 zł	- zł	22 635,59 zł
114	MODZELEWSKIEGO 6	35 911,23 zł	- zł	35 911,23 zł
115	MODZELEWSKIEGO 12	11 021,41 zł	- zł	11 021,41 zł
117/118	WIKTORSKA / ODOLANSKA	- 1 439,06 zł	- 1 439,06 zł	- zł
119	RZYMOWSKIEGO 17	- 2 548,67 zł	- 2 548,67 zł	- zł
120	SOBESKIEGO 110	4 002,67 zł	- zł	4 002,67 zł
121	RZYMOWSKIEGO 19	19 405,29 zł	- zł	19 405,29 zł
122	WYŚCIGOWA 20	- 1 129,49 zł	- 1 129,49 zł	- zł
123	Wybrzeże Kościuszkowskie 21A	- 6 924,22 zł	- 6 924,22 zł	- zł
124	Wyścigowa 16	- 530,03 zł	- 530,03 zł	- zł
125	Wyścigowa 16A	- 2 260,48 zł	- 2 260,48 zł	- zł
201	SKARYSZEWSKA 4	30 290,97 zł	- zł	30 290,97 zł
202	TARGOWA 4	40 970,26 zł	- zł	40 970,26 zł
203	TARGOWA 2	41 213,88 zł	- zł	41 213,88 zł
204	LUBELSKA 21	64 115,24 zł	- zł	64 115,24 zł
205	ZAMOYSKIEGO 49	36 877,88 zł	- zł	36 877,88 zł
206	LUBELSKA 17	67 883,15 zł	- zł	67 883,15 zł
207	ZAMOYSKIEGO 45	7 743,37 zł	- zł	7 743,37 zł
208	LUBELSKA 5/7	12 459,12 zł	- zł	12 459,12 zł
209	ZAMOYSKIEGO 45A	2 034,30 zł	- zł	2 034,30 zł
210	ZAMOYSKIEGO 47	3 104,94 zł	- zł	3 104,94 zł
211	ZAMOYSKIEGO 47A	2 644,50 zł	- zł	2 644,50 zł
212	ZAMOYSKIEGO 51A	31 370,59 zł	- zł	31 370,59 zł
213	ZAMOYSKIEGO 53	17 006,25 zł	- zł	17 006,25 zł
401	LIPWA 38	800,04 zł	- zł	800,04 zł
402	CEGIELNIANA 15	30 650,41 zł	- zł	30 650,41 zł
501	BTWY WARSZAWSKIEJ 1920r 18	- 13 067,65 zł	- 13 067,65 zł	- zł
503	KOZIA 5A	- zł	- zł	- zł
504	ŻEROMSKIEGO 77	- 7 244,56 zł	- 7 244,56 zł	- zł
505	MADALIŃSKIEGO 20	- 4 271,01 zł	- 4 271,01 zł	- zł
601	PACA 15/17	- 8,70 zł	- 8,70 zł	- zł
602	KAKOWSKIEGO 5,7A,11	- 10 465,56 zł	- 10 465,56 zł	- zł
605	KOMORSKA 11/15	- 24 765,29 zł	- 24 765,29 zł	- zł
606	AL. STANÓW ZJEDNOCZONYCH 72	191 285,30 zł	- zł	191 285,30 zł
801	STRYJEŃSKICH 19	- 12 496,49 zł	- 12 496,49 zł	- zł
701	PILECKIEGO 108	44 422,52 zł	- zł	44 422,52 zł
702	PILECKIEGO 106	55 888,28 zł	- zł	55 888,28 zł
703	PILECKIEGO 104	63 856,69 zł	- zł	63 856,69 zł
ŁĄCZNIE:		1 156 038,33 zł	- 92 296,62 zł	1 248 334,95 zł

Wynik (niedobór i nadwyżka) w zakresie GZM odniesiony został na rozliczenia międzyokresowe w aktywach i pasywach bilansu

Zysk na 31.12.2023 (nie GZM) wynosi netto 268 547,97 zł. Przychody będące przychodami niezwalnionymi z podatku dochodowego wynoszą 2 237 281,70 zł. Koszty uzyskania przychodów do wyżej wymienionych przychodów wynoszą 2 342 545,90 zł.

Dokonano korekty wyniku za okres 01.01.2023 – 02.10.2023 w pozycji V Pasywa Bilansu „zysk (strata) z lat ubiegłych” w wysokości 136 310,86 zł. Korekta dotyczy kosztów września 2023 ujętych w księgach rachunkowych po 03.10.2023r.

Dodatkowo dokonano korekty wyniku GZM za ww. okres w wysokości 1 262 309,61 zł w zakresie kosztów eksploatacji nieruchomości za miesiąc wrzesień 2023 księgowanych po 03.10.2023r.

Zestawienie korekty GZM z podziałem na poszczególne budynki przedstawia się następująco

ADRES NIERUCHOMOŚCI	KOREKTA GZM
Piękna 16b	10 651,88
Wybrzeże Kościuszkowskie 21	7 542,37
Złota 81	14 092,35
Fałęcka 5/7	14 324,06
Salezego 6	56 305,69
Rzymowskiego 33	36 910,88
Narbutta 4	17 889,67
Jadźwingów 1	22 326,25
Jadźwingów 3	21 072,89
Modzelewskiego 8	13 103,59
Modzelewskiego 10	20 204,55
Modzelewskiego 6	14 673,42
Modzelewskiego 12	18 399,60
Rzymowskiego 19	39 459,52
Wybrzeże Kościuszkowskie 21a	1 256,47
Wyścigowa 16 - garaże	184,21
Wyścigowa 16a - garaże	1 101,51
Skaryszewska 4	10 742,20
Targowa 4	18 789,42
Targowa 2	17 302,90
Lubelska 21	32 326,43
Zamoyskiego 49	30 341,44
Lubelska 17	49 587,34
Zamoyskiego 45	5 678,61
Lubelska 5/7	6 475,39
Zamoyskiego 45a	4 428,33
Zamoyskiego 47	5 750,30
Zamoyskiego 47a	25 029,42
Zamoyskiego 51a	27 410,73
Zamoyskiego 53	5 514,92
Lipowa 38	1 971,80
Cegielińska 15	12 341,04
Bitwy Warszawskiej 1920 nr 18	75 025,50
Komorska 11/15	37 059,29
Aleja Stanów Zjednoczonych 72	310 824,19
Stryjeńskich 19	165 932,97
Pileckiego 108	23 835,12
Pileckiego 106	44 502,78
Pileckiego 104	41 940,58
RAZEM	1 262 309,61

Wynik podatkowy z działalności opodatkowanej wykazuje stratę brutto w wysokości 105 264,20 zł. W koszty uzyskania przychodów nie zostały zaliczone takie koszty jak: odsetki od zobowiązań budżetowych, ZUS od niewypłaconego wynagrodzenia w 2023r, spłacone wierzytelności, odpisy aktualizujący należności itp.

W przychodach opodatkowanych ujęte zostały m.in. przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych i garaży, oraz najmu lokali, pozostałej działości. Spółdzielnia nie została natomiast ujęte odsetki naliczone, a nie zapłacone przez kontrahentów.

VI. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. Przeciętne roczne zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na etaty przedstawia się następująco;

Wyszczególnienie	2022	02.10.2023	31.12.2023
Biuro Zarządu	17,75	16,7	17,11
Inwestycje	0	0	0
GZM Administracja	1,8	1,8	2,8
Dozorcy	0	0	0
Konserwatorzy	0	0	0
Łącznie	19,55	18,5	19,9

2. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Wypełniają spółki kapitałowe (akcyjne, z ograniczoną odpowiedzialnością) spółki partnerskie o ile powołany został zarząd, komandytowe o ile powołana została rada nadzorcza. Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

3. Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania jednostkowego

Za rok 2023 audytor nie dokonuje badania bilansu.

4. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny.

W roku 2023 nie korygowano błędów z lat poprzednich.

5. Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

Spółdzielnia posiada 10 udziałów o łącznej wartości 5.000,00zł, co stanowi 5% w kapitale CEE Property Administrator Sp. z o.o. Spółdzielnia posiada również 5 udziałów o wartości 1.687,50 zł w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie.

6. Inne Informacje.

Spółdzielnia została postawiona w stan upadłości w dniu 03.10.2023 postanowienie Sądu Rejonowego w Warszawie sygnatura akt WA1M/GU/61/2023. Bilans obejmuje okres od 03.10.2023 do 31.12.2023r.

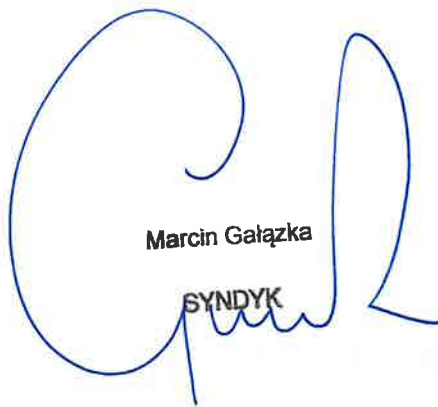
7. Z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości dotyczącego dodatkowych informacji i objaśnień

punkt nr 1 ust 2, 3, 5, 6, 8, 15, 16, 17 – nie dotyczą Spółdzielni,
 punkt nr 2 ust 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 – nie dotyczą Spółdzielni,
 punkt nr 3 – nie dotyczą Spółdzielni,
 punkt nr 4 – nie dotyczą Spółdzielni,
 punkt nr 5 ust 1, 2, 4, 5 – nie dotyczą Spółdzielni,
 punkt nr 6 ust 3 – nie dotyczą Spółdzielni,
 punkt nr 7 ust 1, 4, 5, 6 – nie dotyczą Spółdzielni,
 punkt nr 8, 10 – nie dotyczą Spółdzielni.

GLÓWNY KSIĘGOWY

 Agnieszka Pilarska

(imię, nazwisko i podpis osoby, której
 powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)


 Marcin Gałązka
 SYNDYK

Warszawa, dnia 07.08.2024r.