

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	sprawozdanie wersja v1-3
NIP 5 2 5 0 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		17-06-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2024	Data do	31-12-2024
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
		Pocztą	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 01-01-2024 data do 31-12-2024

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

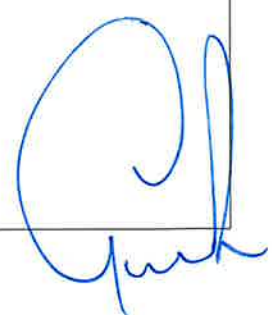
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☐ 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)

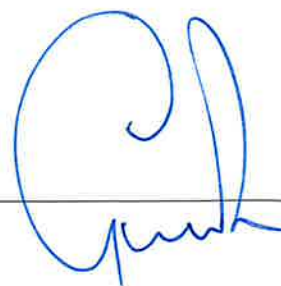
Wykazane w bilansie, na 31.12.2024, aktywa i pasywa wyceniono następującymi metodami wyceny wynikającymi z przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

- 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 umarzane 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.



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 niezmnieszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

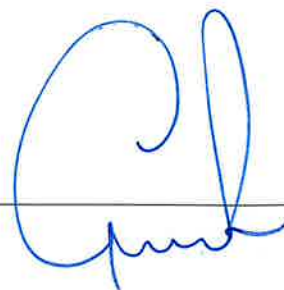
W myśl zasady memoriału, w księgach rachunkowych Spółdzielni ujęte są wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

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.

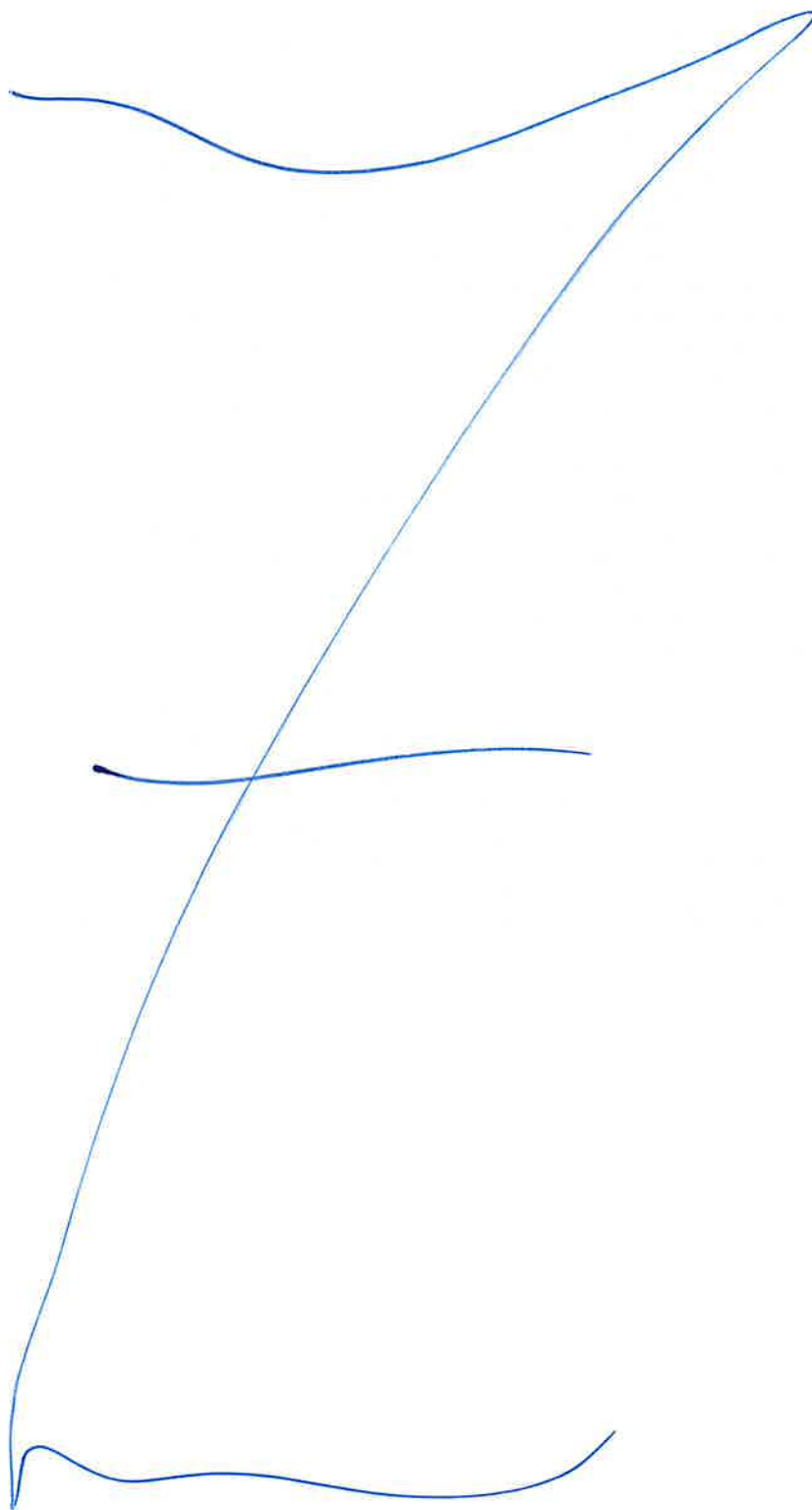
Stosowana przez Spółdzielnię zasada ostrożności polega na tym, że w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość, należy uwzględnić:

- 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "PAX" W
UPADŁOŚCI

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	39 041 681,34	11 143 051,89
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	39 041 681,34	11 143 051,89
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	38 209 969,93	10 875 163,75
	b) w tym z działalności własnej	831 711,41	267 888,14
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	37 881 318,83	9 867 768,85
I	Amortyzacja	237 575,44	2 689,50
II	Zużycie materiałów i energii	15 932 124,98	4 206 807,99
III	Usługi obce	11 706 413,14	3 287 985,56
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 661 610,52	617 686,60
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 355 239,98	791 244,80
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	398 370,23	116 713,23
	– emerytalne	207 588,99	53 380,41
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	5 589 984,54	844 641,17
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	37 881 318,83	9 867 768,85
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	37 368 353,98	917 605,77
	b) z działalności własnej	512 964,85	148 163,08
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1 160 362,51	1 275 283,04
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	841 615,95	9 957 557,98
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	318 746,56	-8 682 274,94
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 625 188,29	301 543,70
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	2 625 188,29	301 543,70
E	Pozostałe koszty operacyjne	7 785 962,40	155 557,83
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	7 785 962,40	155 557,83
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-4 000 411,60	1 421 268,91
G	Przychody finansowe	304 410,04	3 317,39
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:	304 410,04	3 317,39
	– 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	5 305,29	0,00
I	Odsetki, w tym:	5 305,29	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	-3 701 306,85	1 424 586,30
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	-3 701 306,85	1 424 586,30
J	Podatek dochodowy	469 775,00	0,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	-4 171 081,85	1 424 586,30
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 106 434,84	1 248 334,95
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	974 319,97	92 296,62
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	-4 303 196,72	268 547,97


 Marcin Gałązka
 SYNDYK





SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"PAX" W UPADŁOŚCI

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	151 522 986,47	162 120 269,78	A	Fundusze własne	130 595 974,22	130 479 399,21
I	Wartości niematerialne i prawne	234 862,83	0,00	I	Fundusz podstawowy	110 474 325,08	121 019 279,94
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	18 200,00	20 700,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	495 036,19	759 276,78
3	Inne wartości niematerialne i prawne	234 862,83	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	109 961 088,89	120 239 303,16
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 667 542,90	9 877 967,25
II	Rzeczowe aktywa trwałe	149 713 914,60	160 596 427,80	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	21 449 251,78	20 557 487,88
1	Środki trwałe	149 694 234,60	160 480 781,94		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 448 175,37	16 533 072,01	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	134 147 844,10	143 933 992,74	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-6 691 948,82	-21 243 883,83
c)	urządzenia techniczne i maszyny	98 215,13	13 717,19	VI	Zysk (strata) netto	-4 303 196,72	268 547,97
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie	19 680,00	115 645,86	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40 829 928,00	52 476 863,87
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	2 819 465,80
III	Należności długoterminowe	1 567 521,54	1 517 154,48	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	834 634,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	0,00	209 673,00
3	Od pozostałych jednostek	1 567 521,54	1 517 154,48		– krótkoterminowa	0,00	624 961,00
IV	Inwestycje długoterminowe	6 687,50	6 687,50	3	Pozostałe rezerwy	0,00	1 984 831,80
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	0,00	1 984 831,80
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 687,50	6 687,50	II	Zobowiązania długoterminowe	9 949 899,32	10 950 001,99
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	9 949 899,32	10 950 001,99
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	2 067 325,01	2 016 957,95
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

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	7 882 574,31	8 933 044,04
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	24 180 496,71	19 419 928,87
	– 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	402 396,84	393 540,84
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	402 396,84	393 540,84
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	402 396,84	393 540,84
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	19 902 915,75	20 719 619,46	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	13 642 652,47	11 718 828,92
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:	6 203 689,73	6 332 913,96
4	Towary				– do 12 miesięcy	6 203 689,73	6 332 913,96
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	6 650 108,69	12 069 071,89	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	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	1 554 505,02	1 635 125,02
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	281 962,76	265 640,47
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 736 809,68	84 114,05
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	3 865 685,28	3 401 035,42
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	3 332 263,25	2 753 204,90
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	533 422,03	647 830,52
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	10 135 447,40	7 307 559,11
3	Należności od pozostałych jednostek	6 650 108,69	12 069 071,89		– w tym fundusz remontowy	9 922 702,41	7 143 214,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 597 354,76	2 322 478,68	IV	Rozliczenia międzyokresowe	6 699 531,97	19 287 467,21
	– do 12 miesięcy	1 597 354,76	2 322 478,68	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 675 428,44	16 605 661,33
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	169 782,63	147 103,78		– długoterminowe		

c)	inne	200 843,33	17 170,25		– krótkoterminowe	3 675 428,44	16 605 661,33
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 024 103,53	2 681 805,88
e)	należności od osób uprawnionych:	4 682 127,97	9 582 319,18				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	2 272 082,27	4 693 032,16				
	– z tytułu lokali użytkowych	2 410 045,70	4 889 287,02				
III	Inwestycje krótkoterminowe	7 602 483,26	3 120 316,42				
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 602 483,26	3 120 316,42				
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	7 602 483,26	3 120 316,42				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 602 483,26	3 120 316,42				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 650 323,80	5 530 231,15				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	179 328,47	269 418,60				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 470 995,33	5 260 812,55				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	116 373,84				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	171 425 902,22	182 956 263,08		PASYWA razem (suma poz. A i B)	171 425 902,22	182 956 263,08

Marcin Gałazka
SYNDYK

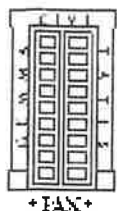
Liczba dołączonych opisów: 1

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	-3 701 306,85			1 424 586,30		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	33 985 242,27	0,00	33 985 242,27	9 192 386,61	0,00	9 192 386,61
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)	7 300 130,49	0,00	7 300 130,49	23 972,09	0,00	23 972,09
F.	Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00	0,00	0,00	195 963,17	0,00	195 963,17
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	91 879,54	0,00	91 879,54	0,00	0,00	0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	31 359 625,94	0,00	31 359 625,94	7 466 572,94	0,00	7 466 572,94
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 472 499,00			-81 292,11		
K.	Podatek dochodowy	469 775,00			0,00		



**Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego
za rok 2024**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „PAX” w upadłości
Ul. Zamieniecka 80 lok: 2.01,
04-158 Warszawa**

I. AKTYWA TRWAŁE wg. stanu na 31.12.2024r wynosiły 151.522.986,47 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 uległy zmianie.

Wartości niematerialne i prawne 31.12.2024r (wartość brutto)

Stan na dzień 01.01.2024r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na dzień 31.12.2024r
20 808,85 zł	353 674,01 zł	- zł	374 482,86 zł

Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych 31.12.2024r.

Stan na dzień 01.01.2024r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na dzień 31.12.2024r
20 808,85 zł	118 811,18 zł	- zł	139 620,03 zł

Wartości niematerialne i prawne netto wynoszą 234.862,83 zł.

W dniu 03.10.2023r. została ogłoszona upadłość Spółdzielni Mieszkaniowej PAX. Syndyk masy upadłości rozwiązał umowę o administrowanie ze spółkę CEE Property Administrator Sp. z o.o., która w ramach świadczonych usług udostępniała system informatyczny firmy Unisoft. Spółdzielnia w roku 2024 zakupiła oprogramowania komputerowe firm Unisoft oraz Raks.

2. Środki trwałe

Wartość środków trwałych	Stan na dzień 01.01.2024r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, inne	Zmniejszenia z tytułu, sprzedaży, aktualizacji, inne	Stan na dzień 31.12.2024r
grunty (prawo wut i własność)	17 070 773,57 zł	- zł	1 130 864,93 zł	15 939 908,64 zł
budynki i lokale	209 223 406,24 zł		10 705 492,03 zł	198 517 914,21 zł
obiekty inżynierii lądowej - budowle	- zł	- zł	- zł	- zł
specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	22 735,69 zł	184 002,79 zł	- zł	206 738,48 zł
urządzenia techniczne	- zł	11 684,41 zł	- zł	11 684,41 zł
środki transportu	- zł	- zł	- zł	- zł
narzędzia, przyrządy i wypożyczenie	- zł		- zł	- zł
Razem	228 996 209,40 zł	195 687,20 zł	11 836 356,96 zł	214 676 245,74 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 31.12.2024r. Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym oraz własne o wartości brutto 15.939.908,64 zł.

Spółdzielnia w roku 2024 zmieniła swoją siedzibę i zakupiła wyposażenie biura w sprzęt elektroniczny.

Umorzenia

Umorzenie i amortyzacja środków trwałych	Stan na dzień 01.01.2024r	Zwiększenia z tytułu, nabycia, aktualizacji, inne	Zmniejszenia z tytułu, sprzedaży, aktualizacji, inne	Stan na dzień 31.12.2024r
grunty (prawo wut i własność)	537 701,56 zł	21 094,98 zł	67 063,27 zł	491 733,27 zł
budynki i lokale	65 289 413,50 zł	3 099 433,87 zł	4 018 777,26 zł	64 370 070,11 zł
obiekty inżynierii lądowej - budowle	- zł	- zł	- zł	- zł
specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty	9 018,50 zł	99 504,85 zł	- zł	108 523,35 zł
urządzenia techniczne	- zł	11 684,41 zł	- zł	11 684,41 zł
środki transportu	- zł	- zł	- zł	- zł
narzędzia, przyrządy i wypożyczenie	- zł		- zł	- zł
Razem	65 836 133,56 zł	3 231 718,11 zł	4 085 840,53 zł	64 982 011,14 zł

Wartość umorzenia

Zwiększenia dotyczą naliczenia umorzenia i amortyzacji za okres 01.01.2024-31.12.2024r.

Zmniejszenia dotyczą wyksięgowania wartości umorzenia lokali wyodrębnionych.

Wartość środków trwałych netto wynosi 149.694.234,60 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 Zabkach przy ul. Batorego 64.

Spółdzielnia posiada również udziały w prawie własności gruntów w Warszawie przy ul. Falęckiej 5/7, Górskiej 19, Pięknej 16B, Sobieskiego 110, Blacharskiej 1, Stryjeńskich 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, Madalińskiego 20, osiedla Skaryszewska-Lubelska, Alei Stanów Zjednoczonych 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 otrzymała zaświadczenia o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności i na podstawie tych zaświadczeń wprowadziła wartość gruntów do ewidencji środków trwałych.

Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do gruntów przy ul. Jadźwingów 1, Jadźwingów 3 i Rzymowskiego 33 w Warszawie. Spółdzielnia przegrała sprawę sądową o zasiedzenie tychże gruntów. Na podstawie zaświadczenia z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy zaksięgowano (w koszty eksploatacji) aktualne obciążenie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu za okres po ogłoszeniu upadłości Spółdzielni.

Pozostałe niezabudowane 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.), niezabudowane tereny będące w użytkowaniu wieczystym nie podlegały przekształceniu.

4. Środki trwałe w budowie:

Poniesiono nakłady na realizację zadań inwestycyjnych w tym:

Wyszczególnienie opisu zadań	stan na 01.01.2024r	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	stan na 31.12.2024r
Pileckiego	115 645,86 zł		95 965,86 zł	19 680,00 zł
RAZEM	115 645,86 zł	- zł	95 965,86 zł	19 680,00 zł

Środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2024r. wynoszą 19.680,00 zł. Saldo uległo zmniejszeniu w wyniku spisania kosztów poniesionych przed 2014r. na budowę garażu lub miejsc postojowych na ul. Pileckiego 104, 106, 108 w Warszawie.

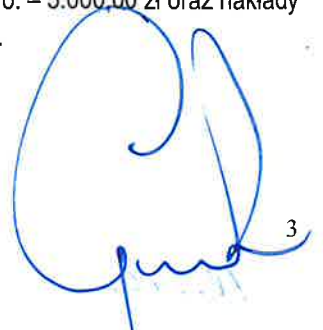
5. Należności długoterminowe wynoszą: 1.567.521,54 zł

- 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 tytułu niespłaconych przez posiadaczy lokatorskich praw do lokali odsetek wynosi 1.567.521,54 zł. i powiększyła się w roku 2024 o kwotę 50.367,06 naliczonych przez bank odsetek karnych.

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 31.12.2024r. wynosiły – 19.902.915,75 zł w tym:

1. Należności krótkoterminowe 6.650.108,69 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	6 650 108,69 zł
dostaw i usług eksploatacja '200'+ '211'+ '302'	3 778 377,64 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług '290'	- 2 181 022,88 zł
dostaw i usług inwestycje	- zł
odsetki od kredytu BKO BP SA i BGK "210"	
eksploatacji lok.mieszk i użytł. (bieżące) '204'+ '214'	4 682 127,97 zł
eksploatacji lok.mieszk i użytł. (zasądzone) '204'+ '214'	3 144 836,44 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu eksploatacji '292'	- 3 144 836,44 zł
kosztów wyłożonych i rozliczenia mediów '205'+ '209'	- zł
brakujących wpłat na pokrycie kosztów budowy '207'+ '241'+ '242'	2 434 718,17 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu kosztów budowy	- 2 324 669,53 zł
rozrachunków z członkami '208'	13 014,05 zł
odpis aktualizujący należności z członkami '293'	- 13 014,05 zł
rozrachunków z budżetem '220'+ '221'+ '222'	169 782,63 zł
rozrachunków z pracownikami '231'+ '234'	118 042,35 zł
odpis aktualizujący należności z tytułu rozrach. z prac. '293'	- 113 042,55 zł
rozrachunków z tyt. ZFM (pożyczki do spłaty) '236'	- zł
roszczeń spornych '248' i '258'	5 119 760,66 zł
odpis z tytułu roszczeń spornych '293'	- 5 119 760,66 zł
pozostałych należności '249' '259'	29 814,78 zł
rozliczenia z tyt. mediów '209'	55 980,11 zł
Razem należności krótkoterminowe	6 650 108,69 zł

Odpisy aktualizujące należności na dzień 31.12.2024 uległy zmianie w związku z przekazywaniem spraw na drogę postępowania sądowego oraz otrzymania prawomocnych nakazów a także spłatę zaległości spornych i zasądzonych.

Wyszczególnienie	BO 01.01.2024	zwiększenia	zmniejszenia	BZ 31.12.2024
odpis z tytułu roszczeń spornych i sądowych	3 434 255,99	6 458 830,49	141 576,81	9 751 509,67
odpis z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych	2 406 082,90	738 753,54	0,00	3 144 836,44
RAZEM	9 552 330,42	7 197 584,03	141 576,81	12 896 346,11

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

obroty wn - wymiar opłat saldo wn - zadłużenie 2024 r

lokale mieszkalne (zaległości)			2 276 499,07 zł	100,00	%
bieżące	32 845 573,30 zł	2 276 499,07 zł	32 845 573,30 zł	6,93	%
należności bieżące, zasądzone i dochodzone na drodze sądowej	32 845 573,30 zł	4 063 809,82 zł	4 063 809,82 zł	100,00	%
			32 845 573,30 zł	12,37	%
lokale użytkowe (zaległości)			4 521 499,37 zł	100,00	%
bieżące	10 467 681,57 zł	4 521 499,37 zł	10 467 681,57 zł	43,19	%
należności bieżące, zasądzone i dochodzone na drodze sądowej	10 467 681,57 zł	11 596 185,37 zł	11 596 185,37 zł	100,00	%
			10 467 681,57 zł	110,78	%
Razem lok. mieszk i użytkowe	43 313 254,87 zł	15 659 995,19 zł	15 659 995,19 zł	100,00	%
			43 313 254,87 zł	36,16	%

Wskaźnik zadłużenia został wyliczony, jako iloraz zaległości do wartości sprzedaży za cały 2024 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 12,37 % a dla lokali użytkowych wynosi 110,78 %. Wskaźnik zadłużeń dla całej Spółdzielni wynosi 36,16 %.

2. Inwestycje krótkoterminowe na dzień 31.12.2024r. wynoszą 7.602.483,26 zł.

Kwota ta obejmuje stan środków finansowych na rachunkach bankowych oraz lokatach na koniec okresu obrotowego, tj. na dzień 31.12.2024r.

3. Rozliczenia międzyokresowe czynne na dzień 31.12.2024r. wynoszą 5.650.323,80 zł. i dotyczą wyniku GZM na 31.12.2024r (nadwyżka kosztów nad przychodami) w kwocie 5.470.995,33 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 2025 w tym: zaliczek na media w wysokości 125.936,00 zł.

IV. PASYWA

1. Kapitały (fundusze) – stan na początek okresu sprawozdawczego 01.01.2024 wynosił 130.479.399,21 zł, zaś na koniec roku obrotowego wynosił 130.595.974,22 zł.

Zmniejszenie funduszy nastąpiło z tytułu naliczenia umorzenia za 2024r oraz z tytułu wyodrębnienia spółdzielczych praw do lokali. Strata z lat ubiegłych (nie GZM) wynosi 6.691.948,82 zł. W lutym 2023 Spółdzielnia wygrała sprawę sądową z MW Finance Group Maciej Wójcicki o ustalenie. W związku z powyższym w wyniku lat poprzednich spisano kwotę 14.283.387,04 zł jako spełnienie warunków spłaty długu w roku 2012 wobec Macieja Wójcickiego, który nabył przedmiotową wierzytelność od EGB NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMNIĘTY wynikającą z kredytów, zaciągniętych przez Spółdzielnię w banku PEKAO SA.

Nazwa funduszu	stan na 01.01.2024r.	zwiększenia w 2024r.	zmniejszenia w 2024r.	stan na 31.12.2024r.
1. udziałowy '801'	20 700,00 zł	- zł	2 500,00 zł	18 200,00 zł
2. wkładów w tym:	121 701 539,77 zł	3 230 929,59 zł	15 625 642,86 zł	110 377 155,08 zł
- mieszkaniowych '804'	2 096 052,15 zł	138 241,52 zł	619 700,54 zł	1 614 593,13 zł
- budowlanych '805'	183 952 917,92 zł	829,20 zł	10 987 165,06 zł	172 966 582,06 zł
- zmniejszenie wkładów z tytułu umorzenia '806'	- 65 130 938,50 zł	3 091 858,87 zł	4 018 777,26 zł	- 64 204 020,11 zł
3. zaliczkowych '803'	80 548,37 zł	- zł	1 578,37 zł	78 970,00 zł
4. zasobowy '802'	9 877 967,25 zł	86 454,49 zł	296 878,84 zł	9 667 542,90 zł
5. z aktualizacji wyceny '807'	20 557 487,88 zł	891 763,90 zł	- zł	21 449 251,78 zł
Razem fundusze bez wyników z lat ubiegłych	152 238 243,27 zł	4 209 147,98 zł	15 926 600,07 zł	141 591 119,76 zł
Strata z lat ubiegłych	- 21 105 072,97 zł	268 547,97 zł	138 810,86 zł	- 20 975 335,86 zł
korekta wyniku z lat ubiegłych	- 138 810,86 zł	14 422 197,90 zł		14 283 387,04 zł
Zysk/strata z roku obrotowego	268 547,97 zł		4 571 744,69 zł	- 4 303 196,72 zł
Razem fundusze	131 401 718,27 zł	4 477 695,95 zł	20 637 155,62 zł	130 595 974,22 zł

2. Rezerwy wg stanu na 31-12-2024r. – wynoszą 2.148.753,14 zł – Od 2010 r. była tworzona rezerwa na odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, którego żądał od Spółdzielni Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Dzielnicy Mokotów. Na dzień 31.12.2024r. rezerwa na odszkodowanie za lata poprzednie do dnia upadłości do Urzędu Miasta wynosi 2.148.753,14 zł. Urząd Miasta wystawił zaświadczenie o wysokości zobowiązania za bezumowne korzystanie z gruntu. Kwota sprzed upadłości podlega zgłoszeniu do masy upadłości, natomiast osoby posiadające ekspektatywę do lokali przy ul. Rzymowskiego 33, Jadźwingów 1 i Jadźwingów 3 w Warszawie pokrywają bieżące koszty związane z bezumownym korzystaniem z omawianego gruntu.

Rezerwa na odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe w wysokości 834.634,00 zł została rozwiązana, w związku z Zarządzeniem 1/09/2024 z dnia 25 września 2024 r. Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”, który z dniem 01 października 2024 uchylił obowiązujące w Spółdzielni Zasady Wynagradzania Pracowników.

3. Zobowiązania długoterminowe obejmują zadłużenia wobec Banku z tytułu kredytu oraz wobec Miasta st. Warszawy z tytułu należnych przyszłych rocznych opłat z tytułu przekształcenia gruntu w części przypadającej na lokale użytkowe 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 31.12.2024r. stan zobowiązań długoterminowych wynosi 9.949.899,32 zł i jest zobowiązaniem wobec banku BGK i Miasta st. Warszawy o okresie spłaty powyżej 5 lat i obejmuje następujące pozycje;

Wyszczególnienie	BO 01.01.2024	zwiększenie - naliczone odsetki	zmniejszenia -spłata, umorzenia	BZ 31.12.2024
1 Bank Gospodarstwa Krajowego	2 016 957,95 zł	57 325,99 zł	6 958,93 zł	2 067 325,01 zł
2 Miasto st. Warszawa	8 933 044,04 zł	- zł	1 050 469,73 zł	7 882 574,31 zł
Razem	10 950 001,99 zł	57 325,99 zł	1 057 428,66 zł	9 949 899,32 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 opłaty od członków z tego tytułu. Zwiększenie kredytu dotyczy naliczonych przez bank BGK odsetek zaś zmniejszenie dotyczy skorygowania odsetek przez bank. Syndyk masy upadłości prowadzi negocjacje z bankiem BGK w zakresie umożliwienia spłaty powstałego zobowiązania bezpośrednio przez osoby posiadające lokatorskie prawa do lokali. W 2024r. zmniejszenie zobowiązania wobec Urzędu m.st. Warszawy nastąpiło w wyniku wyodrębnienia się lokali użytkowych Żeromskiego 77, Alei Stanów Zjednoczonych 72 i Modzelewskiego 8 w Warszawie.

4. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne na 31.12.2024r. wynosiły: 24.180.496,71 zł w tym:

Zobowiązania krótkoterminowe:

- wobec jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale – 402.396,84 zł
- wobec pozostałych jednostek – 13.642.652,47 zł

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek w tym:	kwota w zł
z tytułu dostaw i usług	6 203 689,73 zł
wobec pozostałych jednostek (200,211)	6 203 689,73 zł
kredyty i pożyczki	- zł
z tytułu podatków, ubezpieczeń, inne budżetowe (220,222,225)	1 554 505,02 zł
z tytułu wynagrodzeń (230)	281 962,76 zł
inne zobowiązania	1 736 809,68 zł
rozrachunki z tytułu zwrotu wkładów (206+207+241)	64 514,05 zł
rozrachunki z pracownikami (234,235)	31,29 zł
pozostałe zobowiązania (205+208+209+243+244+249+250)	25 112,70 zł
rozliczenia z tytułu mediów (209)	1 647 151,64 zł
zobowiązania wobec osób uprawnionych (204)	3 865 685,28 zł
Razem zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych	13 642 652,47 zł

- **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług bieżącej działalności Spółdzielni wynoszą 6.203.689,73 zł i dotyczą:** zobowiązań bieżących oraz powstałych przed ogłoszeniem upadłości podlegających zgłoszeniu do masy upadłości.
- **Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych budżetowych wynoszą 1.545.963,02 zł i dotyczą:** Podatku od osób prawnych, wieczystego użytkowania, ubezpieczenia społecznego oraz wywóz nieczystości w wysokości 1.204.538,61 zł, które dotyczą zobowiązań przed upadłością i wchodzi do masy upadłości.
Bieżące zobowiązania z tytułu podatków wynoszą 281.687,41 zł i są uregulowane na początku roku 2025
 - a. podatku od osób prawnych wynosi 101.737,00 zł
 - b. podatku od osób fizycznych w wysokości 35.476,00 zł
 - c. składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne w wysokości 141.416,41 zł
 - d. rozliczenia podatku od towarów i usług kwotę w wysokości 71.337,00 zł
- **zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wynoszą 281.962,76 zł**
- **Kwota 3.865.685,28 zł** zobowiązania wobec osób uprawnionych (nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych) w tym podlegające zgłoszeniu do masy upadłości 2.372.043,22 zł
- **Pozostałe zobowiązania w kwocie 1.736.809,68 zł dotyczą:**
 - a. Kwota 64.514,05 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
 - e. rozliczenia z tytułu mediów 1.647.151,64 zł

5. Fundusze specjalne w bilansie wynoszą 10.135.447,40 zł i obejmują:

Nazwa funduszu	stan na 01.01.2024	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2024
1. świadczeń socjalnych	58 745,57	44 958,80	38 500,00	65 204,37
2. społeczno-kulturowy	105 599,54	43 267,84	1 326,76	147 540,62
3. remontowy	7 143 214,00	4 917 219,62	2 137 731,21	9 922 702,41
Razem	7 307 559,11	5 005 446,26	2 177 557,97	10 135 447,40

- a. Fundusz Świadczeń Socjalnych – zwiększenie dotyczy naliczenia rocznego odpisu dokonanego w ciężar kosztów, zmniejszenie świadczenia dla pracowników.
- b. Fundusz Społeczno-Kulturowy – dokonano naliczeń w wysokości 0,03 zł /m² od powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia, zmniejszenie to zapomoga dla członka Spółdzielni.
- c. Fundusz remontowy – zwiększony o odpisy w 2024r. dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Zmniejszenie funduszu to wykonane prace remontowe w poszczególnych budynkach.
Saldo funduszu remontowego przed ogłoszeniem upadłości wynosi 6.909.852,61 zł., po upadłości fundusz remontowy wynosi 3.012.849,80 zł.

6. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów w wysokości 6.669.531,97 zł

obejmują:

- Kwota 3.024.103,53 zł wynik GZM narastająco na 31.12.2024r. (nadwyżka przychodów nad kosztami). Nadwyżka GZM za rok 2024 zostanie rozliczona w roku następnym.
- Inne rozliczenia międzyokresowe kwota 3.675.428,44 zł w tym: środki zgromadzone na opłatę przekształceniową gruntu w wysokości 1.383.153,69 zł. oraz rezerwa na bezumowne korzystanie z gruntu dotyczące Jadźwingów 1,3 i Rzymowskiego 33 w wysokości 2.148.753,14 zł

NUMER I NAZWA NIERUCHOMOŚCI		WYNIK NARASTAJĄCO na dzień 31.12.2024r		
		- NIEDOBÓR + NADWYŻKA	NIEDOBÓR	NADWYŻKA
101	PIĘKNA 16B	272 493,27 zł	- zł	272 493,27 zł
102	WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 21	- 1 672,93 zł	- 1 672,93 zł	- zł
103	ZŁOTA 81	43 748,41 zł	- zł	43 748,41 zł
104	FALĘCKA 5/7	85 939,94 zł	- zł	85 939,94 zł
105	SALEZEGO 6	- 467 716,22 zł	- 467 716,22 zł	- zł
106	RZYMOWSKIEGO 33	176 858,59 zł	- zł	176 858,59 zł
107	NARBUTTA 4	- 24 977,07 zł	- 24 977,07 zł	- zł
108	JADŻWINGÓW 1	- 254 144,99 zł	- 254 144,99 zł	- zł
109	JADŻWINGÓW 3	- 73 681,95 zł	- 73 681,95 zł	- zł
110	GÓRSKA 19	103 895,65 zł	- zł	103 895,65 zł
111	WYŚCIGOWA 18	- 75 122,84 zł	- 75 122,84 zł	- zł
112	MODZELEWSKIEGO 8	49 672,63 zł	- zł	49 672,63 zł
113	MODZELEWSKIEGO 10	62 928,53 zł	- zł	62 928,53 zł
114	MODZELEWSKIEGO 6	23 262,37 zł	- zł	23 262,37 zł
115	MODZELEWSKIEGO 12	331 353,94 zł	- zł	331 353,94 zł
117/118	WIKTORSKA / ODOLAŃSKA	- 19 019,17 zł	- 19 019,17 zł	- zł
119	RZYMOWSKIEGO 17	77 275,02 zł	- zł	77 275,02 zł
120	SOBESKIEGO 110	200 563,33 zł	- zł	200 563,33 zł
121	RZYMOWSKIEGO 19	108 448,97 zł	- zł	108 448,97 zł
122	WYŚCIGOWA 20	- 20 259,61 zł	- 20 259,61 zł	- zł
123	Wybrzeże Kościuszkowskie 21A	1 165,35 zł	- zł	1 165,35 zł
124	Wyścigowa 16	29 621,78 zł	- zł	29 621,78 zł
125	Wyścigowa 16A	- 13 230,97 zł	- 13 230,97 zł	- zł
201	SKARYSZEWSKA 4	29 312,26 zł	- zł	29 312,26 zł
202	TARGOWA 4	133 040,59 zł	- zł	133 040,59 zł
203	TARGOWA 2	29 394,10 zł	- zł	29 394,10 zł
204	LUBELSKA 21	- 51 270,95 zł	- 51 270,95 zł	- zł
205	ZAMOYSKEGO 49	137 269,50 zł	- zł	137 269,50 zł
206	LUBELSKA 17	- 141 863,97 zł	- 141 863,97 zł	- zł
207	ZAMOYSKIEGO 45	142 766,94 zł	- zł	142 766,94 zł
208	LUBELSKA 5/7	160 436,30 zł	- zł	160 436,30 zł
209	ZAMOYSKEGO 45A	19 043,64 zł	- zł	19 043,64 zł
210	ZAMOYSKEGO 47	108 880,00 zł	- zł	108 880,00 zł
211	ZAMOYSKEGO 47A	72 221,95 zł	- zł	72 221,95 zł
212	ZAMOYSKEGO 51A	49 645,72 zł	- zł	49 645,72 zł
213	ZAMOYSKEGO 53	141 596,52 zł	- zł	141 596,52 zł
401	LIPWA 38	12 608,46 zł	- zł	12 608,46 zł
402	CEGIELNIANA 15	- 56 884,90 zł	- 56 884,90 zł	- zł
501	BTWY WARSZAWSKIEJ 1920r 18	133 527,04 zł	- zł	133 527,04 zł
503	KOZIA 5A	- 22 512,13 zł	- 22 512,13 zł	- zł
504	ŻEROMSKIEGO 77	24 018,32 zł	- zł	24 018,32 zł
505	MADALIŃSKIEGO 20	- 13 786,34 zł	- 13 786,34 zł	- zł
601	PACA 15/17	782,77 zł	- zł	782,77 zł
602	KAKOWSKIEGO 5,7A,11	- 191 152,21 zł	- 191 152,21 zł	- zł
605	KOMORSKA 11/15	136 789,30 zł	- zł	136 789,30 zł
606	AL.STANÓW ZJEDNOCZONYCH 72	- 3 178 335,94 zł	- 3 178 335,94 zł	- zł
801	STRYJEŃSKICH 19	- 627 382,01 zł	- 627 382,01 zł	- zł
701	PILECKIEGO 108	- 72 384,06 zł	- 72 384,06 zł	- zł
702	PILECKIEGO 106	125 542,34 zł	- zł	125 542,34 zł
703	PILECKIEGO 104	- 165 597,08 zł	- 165 597,08 zł	- zł
	ŁĄCZNIE:	- 2 446 891,80 zł	- 5 470 995,33 zł	3 024 103,53 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. Stryeńskich 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,

V. PRZYCHODY I KOSZTY

Struktura przychodów	przychody	%
sprzedaż eksploatacyjna	28 733 084,42	68,46
sprzedaż ciepła co i cw	9 067 226,04	21,60
sprzedaż na potrzeby dźwigu	409 659,47	0,98
pozostała sprzedaż - Dz.G.	433 127,65	1,03
przychody Syndyka Masy Upadłości	398 583,76	0,95
pozostała sprzedaż operacyjna	2 625 188,29	6,25
przychody operacji finansowych	304 410,04	0,73
obroty wew. sprzedaży	-	-
Razem przychody	41 971 279,67	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. W pozostałych przychodach operacyjnych ujęto między innymi: korekta odpisów aktualizujących na należności w związku ze spisaniem przedawnionych sald, spłatą należności oraz uzyskaniem nakazów zapłaty w wysokości.

Struktura kosztów	koszty	%
koszty eksploatacji podstawowej	25 965 894,00	56,85
koszty ciepła co i cw	11 022 870,43	24,13
koszty dźwigu	379 589,55	0,83
pozostałe koszty Dz.G.	402 178,90	0,88
koszty Syndyka Masy Upadłości	110 785,95	0,24
koszty finansowe	5 305,29	0,01
pozostałe koszty operacyjne	7 785 962,40	17,05
obroty wew. kosztów	-	-
Razem koszty	45 672 586,52	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. W pozostałych kosztach operacyjnych ujęto między innymi odpis aktualizujący w wysokości 6.072.902,98 zł są to oddane sprawy do sądu oraz zwiększono odpis na bezumowne korzystanie z gruntu dotyczące Jadźwingów 1,3 i Rzymowskiego 33 w wysokości 163.921,34 zł.

Wynik na dzień 31.12.2024 r. zamyka się stratą netto w wysokości 4.303.196,72 zł.

Wynik GZM na 31.12.2024 r. (niedobór) w kwocie 974.319,97 zł ujęty w rachunku zysków i strat w pozycji L.II. „nadwyżka kosztów roku bieżącego” i 1.106.434,84 zł, ujęty w rachunku zysków i strat w pozycji L.I. „nadwyżka przychodów roku bieżącego” rozliczone zostaną w roku następnym. Rozliczenie dotyczy niedoborów i nadwyżek opłat za eksploatację podstawową lokali, konserwację bieżącą, podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie terenu/przekształcenie terenu, opłat za sprzątanie, 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 2024		
		- NIEDOBÓR + NADWYŻKA	NIEDOBÓR	NADWYŻKA
101	PIĘKNA 16B	45 199,16 zł	- zł	45 199,16 zł
102	WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 21	33 416,90 zł	- zł	33 416,90 zł
103	ZŁOTA 81	- 15 966,87 zł	- 15 966,87 zł	- zł
104	FAŁĘCKA 5/7	- 18 901,30 zł	- 18 901,30 zł	- zł
105	SAŁEZEGO 6	- 129 206,02 zł	- 129 206,02 zł	- zł
106	RZYMOWSKIEGO 33	1 678,94 zł	- zł	1 678,94 zł
107	NARBUTTA 4	22 617,86 zł	- zł	22 617,86 zł
108	JADŹWINGÓW 1	- 10 427,94 zł	- 10 427,94 zł	- zł
109	JADŹWINGÓW 3	27 603,48 zł	- zł	27 603,48 zł
110	GÓRSKA 19	- 6 480,02 zł	- 6 480,02 zł	- zł
111	WYŚCIGOWA 18	32 281,54 zł	- zł	32 281,54 zł
112	MODZELEWSKIEGO 8	32 368,57 zł	- zł	32 368,57 zł
113	MODZELEWSKIEGO 10	47 526,88 zł	- zł	47 526,88 zł
114	MODZELEWSKIEGO 6	38 290,87 zł	- zł	38 290,87 zł
115	MODZELEWSKIEGO 12	29 123,13 zł	- zł	29 123,13 zł
117/118	WIKTORSKA / ODOLAŃSKA	1 610,54 zł	- zł	1 610,54 zł
119	RZYMOWSKIEGO 17	26 210,30 zł	- zł	26 210,30 zł
120	SOBESKIEGO 110	6 008,37 zł	- zł	6 008,37 zł
121	RZYMOWSKIEGO 19	24 905,30 zł	- zł	24 905,30 zł
122	WYŚCIGOWA 20	85,44 zł	- zł	85,44 zł
123	Wybrzeże Kościuszkowskie 21A	10 857,77 zł	- zł	10 857,77 zł
124	Wyścigowa 16	1 959,24 zł	- zł	1 959,24 zł
125	Wyścigowa 16A	- 104,78 zł	- 104,78 zł	- zł
201	SKARYSZEWSKA 4	7 078,84 zł	- zł	7 078,84 zł
202	TARGOWA 4	- 26 270,00 zł	- 26 270,00 zł	- zł
203	TARGOWA 2	8 275,47 zł	- zł	8 275,47 zł
204	LUBELSKA 21	- 53 102,76 zł	- 53 102,76 zł	- zł
205	ZAMOYSKEGO 49	- 897,70 zł	- 897,70 zł	- zł
206	LUBELSKA 17	- 31 930,61 zł	- 31 930,61 zł	- zł
207	ZAMOYSKIEGO 45	50 978,11 zł	- zł	50 978,11 zł
208	LUBELSKA 5/7	23 984,45 zł	- zł	23 984,45 zł
209	ZAMOYSKEGO 45A	16 742,20 zł	- zł	16 742,20 zł
210	ZAMOYSKEGO 47	15 520,96 zł	- zł	15 520,96 zł
211	ZAMOYSKEGO 47A	26 113,78 zł	- zł	26 113,78 zł
212	ZAMOYSKEGO 51A	- 12 941,04 zł	- 12 941,04 zł	- zł
213	ZAMOYSKEGO 53	9 013,51 zł	- zł	9 013,51 zł
401	LIPWA 38	- 2 293,24 zł	- 2 293,24 zł	- zł
402	CEGIELNIANA 15	- 45 042,69 zł	- 45 042,69 zł	- zł
501	BTWY WARSZAWSKIEJ 1920r 18	- 2 076,96 zł	- 2 076,96 zł	- zł
503	KOZIA 5A	- zł	- zł	- zł
504	ŻEROMSKIEGO 77	- 6 444,84 zł	- 6 444,84 zł	- zł
505	MADALIŃSKIEGO 20	- 8 366,51 zł	- 8 366,51 zł	- zł
601	PACA 15/17	- 40,20 zł	- 40,20 zł	- zł
602	KAKOWSKIEGO 5,7A,11	34 299,03 zł	- zł	34 299,03 zł
605	KOMORSKA 11/15	51 624,79 zł	- zł	51 624,79 zł
606	AL.STANÓW ZJEDNOCZONYCH 72	- 443 800,35 zł	- 443 800,35 zł	- zł
801	STRYJEŃSKICH 19	469 454,58 zł	- zł	469 454,58 zł
701	PILECKIEGO 108	- 96 286,98 zł	- 96 286,98 zł	- zł
702	PILECKIEGO 106	11 604,83 zł	- zł	11 604,83 zł
703	PILECKIEGO 104	- 63 739,16 zł	- 63 739,16 zł	- zł
ŁĄCZNIE:		132 114,87 zł	- 974 319,97 zł	1 106 434,84 zł

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

Strata na 31.12.2024. (nie GZM) wynosi netto 4.303.196,72 zł. Przychody będące przychodami niezwolnionymi z podatku dochodowego wynoszą 9.577.208,93 zł. Koszty uzyskania przychodów do wyżej wymienionych przychodów wynoszą 7.104.709,63 zł.

Dokonano korekty wyniku za rok 2012 w pozycji V Pasywa Bilansu „zysk (strata) z lat ubiegłych w wysokości 14.283.387,04 zł. W lutym 2023 Spółdzielnia wygrała sprawę sądową z MW Finance Group Maciej Wójcicki o ustalenie. W związku z powyższym w wynik lat poprzednich spisano kwotę 14.283.387,04 zł jako spełnienie warunków spłaty długu w roku 2012 wobec Maciej Wójcickiego, który nabył przedmiotową wierzytelność od EGB NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMNIĘTY wynikającą z kredytów, zaciągniętych przez Spółdzielnię w banku PEKAO SA.

Wynik podatkowy z działalności opodatkowanej wykazuje zysk brutto w wysokości 2.472.499,30 zł. W koszty uzyskania przychodów nie zostały zaliczone takie koszty jak: odsetki od zobowiązań budżetowych, ZUS od niewypłaconego wynagrodzenia w 2024r, spisane wierzytelności, odpis aktualizujący należności, odpis ZFŚS i itp.

W przychodach opodatkowanych ujęte zostały m.in. przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych i garaży, oraz najmu lokali, pozostałej działalności Spółdzielni, nie zostały 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	2023	2024
Biuro Zarządu	17,11	14,03
Inwestycje	0	0
GZM Administracja	2,8	4,56
Dozorcy	0	0
Konserwatorzy	0	0
Łącznie	19,9	18,59

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 2024 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 2024 korygowano błędy z lat poprzednich o kwotę 14.283.387,04 zł. W lutym 2023 Spółdzielnia wygrała sprawę sądową z MW Finance Group Maciej Wójcicki o ustalenie. W związku z powyższym w wyniku lat poprzednich spisano kwotę 14.283.387,04 zł jako spełnienie warunków spłaty długu w roku 2012 wobec Macieja Wójcickiego, który nabył przedmiotową wierzytelność od EGB NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMNIĘTY wynikającą z kredytów, zaciągniętych przez Spółdzielnię w banku PEKAO SA.

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 postanowieniem Sądu Rejonowego w Warszawie sygnatura akt WA1M/GU/61/2023.

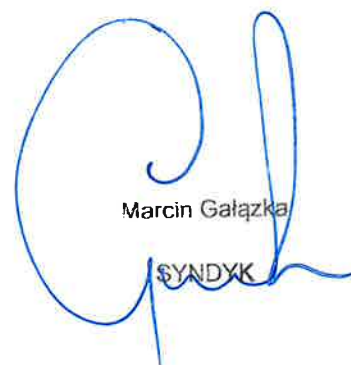
7. Z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości dotyczącego dodatkowych informacji i objaśnień

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.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Pilarzka

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


Marcin Gałązka
SYNDYK

Warszawa, dnia 17.06.2025r.

