

**USTĘP II - WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

	Informacje o wynikach na działalnościach Spółdzielni	Przychody	Koszty	Wynik
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	<b>Usługi, w tym główne grupy :</b>			
	<b>I. Lokale mieszkalne :</b>			
	1. Eksploatacja lokali mieszkalnych	7 060 281,89	6 666 747,43	393 534,46
	2. Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	456 004,38	395 196,42	60 807,96
	3. Podatek od nieruchomości	179 894,95	179 894,95	0,00
	4. Fundusz remontowy	4 966 215,48	4 966 215,48	0,00
	5. AZART	29 998,87	29 998,87	0,00
	6. ATC	11 144,44	11 144,44	
	7. Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	3 240 316,52	3 240 316,52	0,00
	8. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	3 317 744,32	3 418 163,74	-100 419,42
	9. Rozliczenie centralnego ogrzewania	78 428,64	78 428,64	0,00
	10. Centralne ogrzewanie	11 134 091,80	11 134 091,80	0,00
	11. Centralna ciepła woda	3 802 999,91	3 802 999,91	0,00
	12. Pożytki nieruchomości wspólnej	91 017,91 zł	0,00	91 017,91
	13. Wynik poprzedniego roku	3 265 351,14	315 302,36	2 950 048,78
	<b>Razem lokale mieszkalne</b>	<b>37 633 490,25</b>	<b>34 238 500,56</b>	<b>3 394 989,69</b>
	<b>II. Garaże</b>			
	1. Eksploatacja garaży	30 772,56	34 937,29	-4 164,73
	2. Najem garaży	210 506,65	228 634,59	-18 127,94
	3. Wynik poprzedniego roku	221 353,96	18 274,28	203 079,68
	<b>Razem garaże</b>	<b>462 633,17</b>	<b>281 846,16</b>	<b>180 787,01</b>
	<b>III. Lokale użytkowe</b>			
	1. Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych	45 912,69	58 865,42	-12 952,73
	2. Centralne ogrzewanie	32 735,83	32 296,05	439,78
	3. Centralna ciepła woda	3 897,70	3 897,70	0,00
	4. Wynik poprzedniego roku	13 355,36	0,00	13 355,36
	<b>Razem lokale użytkowe</b>	<b>95 901,58</b>	<b>95 059,17</b>	<b>842,41</b>
	<b>OGÓŁEM wynik działalności GZM Spółdzielni</b>	<b>38 192 025,00</b>	<b>34 615 405,89</b>	<b>3 576 619,11</b>

W wyniku podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022 Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w 3 częściach w dniach od 31 maja 2023 r. do 02 czerwca 2023 r. zatwierdziło podział wypracowanego zysku netto przeznaczając wypracowany zysk na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków JSM w 2022 r. w wysokości : 297 072,32 zł.

**Kwota 297.072,32 zł. zwiększyła nadwyżkę przychodów netto z roku ubiegłego wykazaną w poz 1.1 Rachunku zysków i strat za 2023 r. z kwoty 3.202.988,14 zł. do kwoty 3.500.060,46 zł.**

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2023 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 303.538,64 zł., zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2024 r., natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami na koncie 648 (Rozliczenia międzyokresowe przychodów) w kwocie 3,880,157,95 zł., zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2024 r. Zachowano zgodność z zapisem art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która określa że przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio przychody tej gospodarki w roku następnym, a koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym. Kwoty te zostaną uwzględnione w kalkulacji opłat w roku następnym.

<b>Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni</b>			
1. Eksploatacja po uwzględnieniu zmiany stanu produktów	2.572.417,71	2.181.222,02	391.195,69
2. Eksploatacja c.o. i c.c. w.	817 673,57	743 576,39	74 097,18
3. Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00
4. Pozostała działalność operacyjna	1 679 568,38	521 918,75	1 157 649,63
5. Działalność finansowa	1 295 726,37	65 744,02	1 229 982,35
<b>OGÓŁEM wynik pozostałej działalności Spółdzielni</b>	<b>6 365 386,03</b>	<b>3 512 461,18</b>	<b>2 852 924,85</b>

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 466.144,00 zł i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych w kwocie 19.690,08 zł. stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa za 2023 r. w wysokości 2. 367.090,77 zł. podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM

2)	W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantach kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji b) zużycia materiałów i energii c) usług obcych d) podatków i opłat e) wynagrodzeń f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych; g) pozostałych kosztach rodzajowych	Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantach porównawczym, dane wg rachunku zysków i strat - wariant porównawczy
3)	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe	W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.
4)	Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów	W okresie sprawozdawczym wielkość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosi 0,00 zł.
5)	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	Nie występuje zaniechanie działalności i nie przewiduje się go w przyszłości
6)	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto,	Rozliczenie różnic głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto za 2023 r. ujęto w załączniku do sprawozdania finansowego JSM

7)	Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	<b>Koszt wytworzenia w roku obrotowym na budowę środków trwałych</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	
			<b>Ogółem</b>	<b>w tym : oddane do użytkowania w 2023 roku</b>
		1. Koszt obsługi inwestorskiej amortyzacja	2 290,31	2 290,31
		2. Koszt obsługi inwestorskiej wynagrodzenia	271 495,87	271 495,87
		3. Koszt obsługi inwestorskiej świadczenia na rzecz pracowników	43 293,29	43 293,29
		3. Koszt obsługi inwestorskiej podatek od nieruchomości	1 059,28	1 059,28
	<b>Ogółem</b>	<b>318 138,75</b>	<b>318 138,75</b>	
8)	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	W okresie sprawozdawczym pozycja ta nie występuje		
9)	Poniesienie w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska	Nakłady na	Poniesione w roku bieżącym	Planowane na rok następny
		1. Wartości niematerialne i prawne	0,00	55 000,00
		2. Środki trwałe w tym dotyczące ochrony środowiska	591 444,24	12 800 000,00
		3. Środki trwałe w budowie w tym dotyczące ochrony środowiska	5 060 238,52	6 500 000,00
		4. Inwestycje w nieruchomości i prawa		100 000,00
		5. Sprzedaż inwestycji	0,00	10 000,00
	<b>R a z e m</b>	<b>5 651 682,76</b>	<b>19 465 000,00</b>	
10)	Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Spółdzielnia w 2023 r. nie poniosła dodatkowych kosztów związanych z pandemią.		
11)	Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych	W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły koszty związane z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi		
12)	Wartość żywności przekazanej oraganizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r., poz 1645) lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy,	W okresie sprawozdawczym nie występują		
<b>USTĘP III - WYJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH</b>				
	Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	W okresie sprawozdawczym nie występują		