

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 6 8 7 0 0 0 5 5 7 9	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 8 2 5 4 6	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		14-04-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SANOCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	PODKARPACKIE	Powiat	SANOCKI
Gmina	SANOK	Miejscowość	SANOK
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	PODKARPACKIE
Powiat	SANOCKI	Gmina	SANOK
Ulica	SIENKIEWICZA	Nr domu	1
Miejscowość	SANOK	Kod pocztowy	38-500
		Poczta	SANOK
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 01-01-2022 data do 31-12-2022

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

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)

Aktywa i pasywa wykazane w bilansie zostały wycenione zgodnie z zasadami znowelizowanej ustawy o rachunkowości, a środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne były umarzane i amortyzowane metodą liniową, drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu, w równych ratach z zastosowaniem stawek określonych w planie amortyzacji.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego i metody wg wariantu 2 zgodnie z komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości. Ogółem wynik z działalności prezentowany jest w rachunku zysku i strat w poz. „Zysk brutto”, natomiast wynik z działalności GZM prezentowany jest w poz. K sprawozdania jako pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), a nie jak dotychczas w poz. „Zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się zgodnie z art.6 ust.1 usm:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami w aktywach bilansu jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

Wynik na pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności i podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Pozostałe (opcjonalnie)

Zasady prowadzenia rachunkowości w SSM zostały zatwierdzone uchwałą Zarządu SSM nr 27/2011 z dnia 8.06.2011 r. Zasady opracowano w oparciu o znowelizowaną ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2021 r. poz. 217) oraz ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2020 r. poz. 1406). Uchwałą nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z Komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Uchwałą nr 28/2017 z dnia 27.11.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z komunikatem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 25.05.2017 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 4/2017 z dnia 3.04.2017 r. Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości nr 11 "Środki trwałe" (Dz. U. MRiF z 29.05.2017 r. poz. 105), celem wprowadzenia do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy rozpoczynający się od 1.01.2017 r. zmian w kwalifikacji środków trwałych wprowadzonych nową wersją KŚT (KŚT 2016) uwzględniające zmiany wprowadzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4.09.2015 r. oraz nową wersją (KŚT 2016) wprowadzoną rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3.10.2016 r. (Dz. Ust. z 2016 r. poz. 1864).

Zgodnie z nową wersją KŚT 2016, wprowadzono zmiany do programowego słownika klasyfikacji środków trwałych SYSTEMU ŚT. Zmiany dotyczą m. in. nowego sposobu klasyfikacji oraz nazewnictwa grup, podgrup oraz rodzajów. Wszystkie grupy zostały zaktualizowane i przekodowane zgodnie z KŚT 2016. Aktualizacje te wpłynęły jedynie na zmiany pomiędzy grupami 6 i 8 (zgodnie z PKWiU) a w konsekwencji na zmianę stawek amortyzacji przeniesionych środków trwałych.

Wprowadzone zmiany uchwałą nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. dotyczą ustalenia wysokości funduszy wkładów budowlanych i mieszkaniowych dla poszczególnych lokali do wartości netto środków trwałych oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu w poz. A wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii - nazwy i wartości. Ponadto w aktywach bilansu wyodrębniono w poz. B.II. Należności krótkoterminowe pozycję "Należności od osób uprawnionych", analogicznie w pasywach bilansu w poz. B.III Zobowiązania krótkoterminowe wyodrębniono pozycję "Zobowiązania wobec osób uprawnionych".

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadziła powyższe zasady do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2016. Uchwałą Zarządu nr 59/2019 z 10.12.2019 r. w sprawie wprowadzenia zmian zasad prowadzenia rachunkowości uchwalono co następuje:

- na podstawie art. 19e.1. ustawy z dnia 26.01.2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 2320) oraz art. 69 ust. 1 i art. 45 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 217) wprowadzono:
 - obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych w postaci elektronicznej oraz opatrywania go kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, edytor xml,
 - sprawozdanie finansowe spółdzielni jako podmiotu wpisanego do KRS, sporządza się w strukturze logicznej oraz formacie udostępnionym w BIP na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra do spraw finansów publicznych,
 - sprawozdanie z działalności, jako podmiot wpisany do rejestru przedsiębiorców KRS, sporządza się w postaci elektronicznej i opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Zasady te zostały wprowadzone do sprawozdań finansowych sporządzanych po dacie 1.10.2018 r.

Uchwałą Zarządu nr 29a/2020 z 10.11.2020 r. wprowadzono zasady określone w ustawie z dnia 4.10.2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych oraz ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, w zakresie obowiązku stosowania od 1 lipca 2020 r. zapisów ustawy o PPK oraz zawarcia umowy o zarządzanie PPK w terminie do 27.10.2020 r. i o prowadzenie PPK do 10.11.2020 r.

W związku z wprowadzeniem PPK, Zarząd SSM wprowadza wyodrębnioną ewidencję księgową w wykazie kont księgi głównej syntetycznych i analitycznych. Przez wyodrębnioną ewidencję, prowadzoną w oparciu o ustawę o rachunkowości, rozumie się wyodrębnienie w dotychczas prowadzonych księgach rachunkowych dodatkowych kont księgowych przeznaczonych do ewidencjonowania rozliczeń związanych z PPK. Zmiany mają zastosowanie od 1.11.2020 r.

Uchwałą Zarządu nr 38/2022 z dnia 9.09.2022 r. wprowadzono zmiany zasad prowadzenia rachunkowości (polityka rachunkowości):

- wprowadzono nowe zasady i sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych w zakresie Zakładowego Planu Kont, w związku z likwidacją z dniem 1.01.2022 r. konta 209 - rozrachunki z tytułu wody lokali mieszkalnych tj. wykazu kont księgi głównej, zasad prowadzenia ksiąg pomocniczych oraz ich powiązań z kontami księgi głównej i przyjętych zasad kwalifikacji zdarzeń gospodarczych oraz symboli dokumentów księgowych.

Zmiany te obejmują:

- wykreślenie z planu kont, konta pozabilansowego 901-2 - rozrachunki - odsetki woda,
- wykreślenie z planu kont konta 209 - rozrachunki z tytułu wody lokali mieszkalnych:
 - poziom 1 - syntetyka obejmująca nazwę konta,
 - poziom 2 - analityka obejmująca dodatkowo grupę składników naliczeń wody,
 - poziom 3 - analityka obejmująca dodatkowo kody lokali w połączeniu z kartoteką mieszkania.

Wszystkie zdarzenia ujmowane na koncie 209, 901-2 zostały włączone do konta 204 - rozrachunki czynsze lokali mieszkalnych i użytkowych oraz do konta 901-1 - odsetki czynsze.

**SANOCKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień **31.12.2022**

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Aktywa trwałe	38 473 100,16	39 625 051,67	A	Fundusze własne	42 353 883,39	44 256 793,29
I	Wartości niematerialne i prawne	55 289,34	75 501,23	I	Fundusz podstawowy	26 692 545,41	27 910 092,66
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	391 131,20	395 743,35
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	464 498,18	494 340,37
3	Inne wartości niematerialne i prawne	55 289,34	75 501,23	3	Fundusz wkładów budowlanych	25 836 916,03	27 020 008,94
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	14 006 534,00	14 203 647,12
II	Rzeczowe aktywa trwałe	38 417 644,77	39 549 384,39	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	380 908,02	378 983,10
1	Środki trwałe	38 412 686,32	39 541 842,94		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 422 916,86	9 476 200,24	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 781 958,41	29 930 412,95	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	865 504,25	1 160 104,62
c)	urządzenia techniczne i maszyny	194 939,10	118 397,20	VI	Zysk (strata) netto	408 391,71	603 965,79
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	12 871,95	16 832,55				
2	Środki trwałe w budowie	4 958,45	7 541,45	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 162 256,37	6 496 684,72
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	1 509 472,63	282 244,66
III	Należności długoterminowe	166,05	166,05	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 502 588,64	264 610,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	898 566,16	264 610,00
3	Od pozostałych jednostek	166,05	166,05		– krótkoterminowa	604 022,48	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	6 883,99	17 634,66
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	6 883,99	17 634,66
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	477 921,68	421 174,31
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	477 921,68	421 174,31
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	477 921,68	421 174,31
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 963 459,88	5 605 871,60
	– 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	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	12 043 039,60	11 128 426,34	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 104 483,77	3 395 262,25
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:	3 142 495,59	2 154 611,69
4	Towary				– do 12 miesięcy	3 142 495,59	2 154 611,69
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	2 005 323,00	2 096 586,62	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	163 670,13	192 265,65
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	46 303,30	38 037,65
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	751 730,49	1 010 063,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	750 302,87	1 006 782,98
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	1 427,62	3 280,02
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	284,26	284,26
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	1 858 976,11	2 210 609,35
3	Należności od pozostałych jednostek	2 005 323,00	2 096 586,62		– w tym fundusz remontowy	1 570 978,53	1 887 731,26
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	330 028,51	405 854,70	IV	Rozliczenia międzyokresowe	211 402,18	187 394,15
	– do 12 miesięcy	330 028,51	405 854,70	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	211 402,18	187 394,15
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	7 740,00		– długoterminowe	211 402,18	187 394,15

c)	inne	154 915,00	187 426,30		– krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej	12 790,51	16 285,29	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
e)	należności od osób uprawnionych:	1 507 588,98	1 479 280,33				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	1 272 967,65	1 241 062,23				
	– z tytułu lokali użytkowych	234 621,33	238 218,10				
III	Inwestycje krótkoterminowe	8 825 909,83	8 327 256,56				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 825 909,83	8 327 256,56				
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	8 825 909,83	8 327 256,56				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 825 909,83	2 103 083,16				
	– inne środki pieniężne	0,00	6 224 173,40				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 211 806,77	704 583,16				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	476 692,00	300 182,50				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	735 114,77	404 400,66				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	50 516 139,76	50 753 478,01		PASYWA razem (suma poz. A i B)	50 516 139,76	50 753 478,01

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SANOCKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	32 512 294,54	30 741 993,91
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	32 253 258,96	30 509 601,30
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	29 043 002,91	27 569 831,74
	b) w tym z działalności własnej	3 210 256,05	2 939 769,56
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	259 035,58	232 392,61
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	32 287 639,57	30 234 159,79
I	Amortyzacja	110 014,25	104 291,66
II	Zużycie materiałów i energii	15 883 130,55	14 750 845,59
III	Usługi obce	4 975 769,92	4 430 155,72
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 648 007,58	3 510 469,89
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	2 779 400,00	2 590 790,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	576 445,69	569 484,14
	– emerytalne	255 514,43	256 698,58
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 314 871,58	4 278 122,79
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	32 287 639,57	30 234 159,79
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	29 243 473,72	27 756 157,39
	b) z działalności własnej	2 785 130,27	2 245 609,79
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	224 654,97	507 834,12
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-200 470,81	-186 325,65
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	425 125,78	694 159,77
D	Pozostałe przychody operacyjne	21 844,98	119 251,62
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	2 042,14
IV	Inne przychody operacyjne	21 844,98	117 209,48
E	Pozostałe koszty operacyjne	26 749,11	63 326,85
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	631,79	491,65
III	Inne koszty operacyjne	26 117,32	62 835,20
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	219 750,84	563 758,89
G	Przychody finansowe	192 281,79	61 956,12
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	192 281,79	61 956,12
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	0,21	44,88
I	Odsetki, w tym:	0,21	44,88
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	412 032,42	625 670,13
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	412 032,42	625 670,13
J	Podatek dochodowy	134 733,00	161 495,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-131 092,29	-139 790,66
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	408 391,71	603 965,79
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	408 391,71	603 965,79

Liczba dołączonych opisów: 2	Liczba dołączonych plików: 2
------------------------------	------------------------------

(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

[illegible]

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00							0,00		
Pozostałe*)										
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00							0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00							0,00		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	709 123,36							849 974,24		
K. Podatek dochodowy	134 733,00							161 495,00		

0,00

Pozostałe*)

H. Strata z lat ubiegłych, w tym:

0.00

0.00

I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:

0 00

0 00

Pozostałe*)

J. Podstawa opodatkowania
podatkiem dochodowym

709 123,36

849 974,24

K. Podatek dochodowy

134 733,00

161 495,00

*) W wierszu można wykazać łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000 zł

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	44 256 793,29	45 048 141,57
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	44 256 793,29	45 048 141,57
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	27 910 092,66	29 115 873,32
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	395 743,35	398 048,35
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 612,15	2 305,00
	- rezygnacja z członkostwa	4 612,15	2 305,00
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	391 131,20	395 743,35
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	494 340,37	579 516,73
	a) zwiększenie (z tytułu)	244 672,23	66 760,07
	- wpłata na odrębną własność	93,12	11 734,92
	- waloryzacja wkładów	244 579,11	55 025,15
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	274 514,42	151 936,43
	- wyniesienie mieszkań lokatorskich na odrębną własność	260 094,93	136 948,45
	- aktualizacja wkładów	14 419,49	14 987,98
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	464 498,18	494 340,37
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	27 020 008,94	28 138 308,24
	a) zwiększenie (z tytułu)	214 745,66	130 559,32
	- waloryzacja i aktualizacja wkładów	212 820,74	130 559,32
	- uzupełnienie wkładu budowlanego	1 924,92	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 397 838,57	1 248 858,62
	- wyniesienie lokali własnościowych na odrębną własność	391 847,01	238 769,21
	- waloryzacja, aktualizacja wkładów	1 005 991,56	1 010 089,41
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	25 836 916,03	27 020 008,94
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	26 692 545,41	27 910 092,66
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	14 203 647,12	14 393 180,53
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-197 113,12	-189 533,41
	a) zwiększenie (z tytułu)	460 283,18	259 610,83
	- nowe inwestycje (parkingi, plac zabaw, plac fitness, monitoring)	327 873,12	253 615,41
	- nadwyżka na GZM	0,00	5 995,42
	- zwrot umorzenia	327,37	0,00
	- aktualizacja funduszu do wartości gruntów	132 082,69	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	657 396,30	449 144,24
	- sfinansowanie zakupu gruntu, budowli, zwrot umorzenia do banku	327 873,12	265 112,08
	- roczne umorzenie wieczystego użytkowania gruntów i dzwigu	13 927,68	13 927,68
	- aktualizacja wkładów, aktualizacja funduszu do wartości gruntów	265 895,79	115 170,61
	- wyksięgowanie na odrębną własność gruntu, wieczystego użytkowania	49 699,71	54 933,87
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	14 006 534,00	14 203 647,12

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	378 983,10	378 983,10
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	1 924,92	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 396 504,15	1 341 784,51
	- waloryzacja i aktualizacja wkładów	1 156 149,07	1 140 248,00
	- zwrot umorzenia (odrębna własność)	240 355,08	201 536,51
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 394 579,23	1 341 784,51
	- waloryzacja wkładów po przeniesieniu na odrębną własność	237 124,77	185 584,47
	- roczne umorzenie majątku	1 157 454,46	1 156 200,04
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	380 908,02	378 983,10
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 764 070,41	1 160 104,62
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 764 070,41	1 160 104,62
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 764 070,41	1 160 104,62
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	898 566,16	0,00
	- utworzenie rezerw pracowniczych długoterminowych	898 566,16	0,00
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	865 504,25	1 160 104,62
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	865 504,25	1 160 104,62
6.	Wynik netto	408 391,71	603 965,79
	a) zysk netto	408 391,71	603 965,79
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	42 353 883,39	44 256 793,29
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	41 079 987,43	42 492 722,88

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . .zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	408 391,71	603 965,79
II.	Korekty razem	416 209,76	-886 434,41
1.	Amortyzacja	110 014,25	104 291,66
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	192 281,58	-61 911,24
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	1 227 227,97	73 096,42
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	91 263,62	-86 768,54
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	357 588,28	-737 180,77
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	531 231,64	162 614,40
10.	Inne korekty	-2 093 397,58	-340 576,34
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	824 601,47	-282 468,62
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	327 873,12	253 615,41
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	327 873,12	253 615,41
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-327 873,12	-253 615,41
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 924,92	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	1 924,92	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 924,92	0,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	498 653,27	-536 084,03
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	498 653,27	-536 084,03
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	8 327 256,56	8 863 340,59
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	8 825 909,83	8 327 256,56
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1.

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

W 2022 r. na nowe inwestycje poniesiono nakłady w wysokości 322 709,57 zł. Wykonano budowle w grupie 1-2 na kwotę 198 390,50 zł (miejsca postojowe B. Joselewicza 12, Traugutta 9 na kwotę 157 223,77 zł, oświetlenie przy ul. Ogrodowej i Kochanowskiego o wartości 41 166,13 zł).

Poniesiono nakłady w grupie środków trwałych 3-6 w wysokości 124 319,07 zł, w tym zakupiono klimatyzatory w obiektach i biurach Spółdzielni na kwotę 110 957,58 zł (ODK Puchatek, ODK Gagatęk, biura w budynku Sienkiewicza 1 i Traugutta 9), zamontowano kamerę termowizyjną na budynku Traugutta 9 o wartości 6 843,69 zł, zakupiono kserokopiarkę Canon iR-ADV4251i o wartości 6 517,80 zł.

W 2022 r. nabyto wartości niematerialne i prawne na kwotę 5 163,55 zł – program antywirusowy ESET Protect.

Ogółem nakłady na nowe inwestycje wyniosły 327 873,12 zł.

W 2022 r. ustanowiono odrębną nieruchomość 19 mieszkań i 1 lokalu użytkowego, co spowodowało zmniejszenie wartości gruntów o 48592,11 zł, zmniejszenie prawa wieczystego użytkowania gruntów o 1 107,60 zł, zmniejszenie wartości księgowej budynków mieszkalnych o 383 023,11 zł, lokali użytkowych o 46 722,55 zł.

Z tytułu przeniesienia lokali wystąpił zwrot umorzenia z tytułu lokali mieszkalnych o kwotę 240 355,08 zł, lokali użytkowych – 327,37 zł.

Wartość budynków i budowli zmniejszyła się z tytułu rocznego umorzenia o kwotę 1 157 454,46 zł. Roczna amortyzacja środków trwałych grupy IV – VIII wynosi 41 721,13 zł, wartości niematerialnych i prawnych 25 375,44 zł, jednorazowa amortyzacja wyposażenia w użytkowaniu 42 893,68 zł.

(Załącznik nr 1 – Środki trwałe)

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG					UMORZENIE/AMORTYZACJA WG KSIĄG					WARTOŚĆ NETTO WG BILANSU	
	Stan na 1.01.2022 r.	Przychody zakup budowa	Rozchody: przeniesienie na odrębną własność, sprzedaż, likwidacja	Rozliczone nakłady	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 1.01.2022 r.	Zwiększenia		Zmniejszenia z tytułu: przeniesienia na odrębną własność, likwidacji, sprzedaży	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 1.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
							Umorzenie zasobów	Amortyzacja śr. trwał. niemieszk.				
I. Wartości niematerialne i prawne	161 337,15	5 163,55	0,00	0,00	166 500,70	85 835,92	0,00	25 375,44	0,00	111 211,36	75 501,23	55 289,34
1. Inne wartości niematerialne i prawne	161 337,15	5 163,55			166 500,70	85 835,92		25 375,44		111 211,36	75 501,23	55 289,34
II. Środki trwałe	79 707 770,52	322 709,57	479 445,37	0,00	79 551 034,72	40 165 927,58	1 171 382,14	41 721,13	240 682,45	41 138 348,40	39 541 842,94	38 412 686,32
1. Grunty własne – grupa „0”	9 291 421,28		48 592,11		9 242 829,17					0,00	9 291 421,28	9 242 829,17
2. Prawo wieczystego użytkow. ter. – grupa „0”	260 736,21		1 107,60		259 628,61	75 957,25	3 911,04		327,37	79 540,92	184 778,96	180 087,69
3. Budynki – grupa „1”, w tym:	64 324 903,22	0,00	429 745,66	0,00	63 895 157,56	36 810 553,91	1 023 544,52	0,00	240 355,08	37 593 743,35	27 514 349,31	26 301 414,21
- lokale mieszkalne	58 073 640,83		383 023,11		57 690 617,72	31 851 998,13	869 444,04		205 331,20	32 516 110,97	26 221 642,70	25 174 506,75
- lokale użytkowe wolnostojące	6 251 262,39		46 722,55		6 204 539,84	4 958 555,78	154 100,48		35 023,88	5 077 632,38	1 292 706,61	1 126 907,46
4. Budowle – grupa „2”	5 295 583,60	198 390,50			5 493 974,10	2 879 519,96	133 909,94			3 013 429,90	2 416 063,64	2 480 544,20
5. Maszyny i aparaty – grupa „4”	35 111,81				35 111,81	23 076,86		3 903,24		26 980,10	12 034,95	8 131,71
6. Urządzenia techniczne – grupa „6”	461 344,31	124 319,07			585 663,38	354 982,06	10 016,64	33 857,29		398 855,99	106 362,25	186 807,39
7. Narzędzia i przyrządy – grupa 8	38 670,09				38 670,09	21 837,54		3 960,60		25 798,14	16 832,55	12 871,95
III. Środki trwałe w budowie	7 541,45	320 126,57	0,00	322 709,57	4 958,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 541,45	4 958,45
1. Środki trwałe w budowie	7 541,45	320 126,57		322 709,57	4 958,45					0,00	7 541,45	4 958,45

2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

4) wartość gruntów użytkowanych wieczysto;

Załącznik nr 1 – Środki trwałe.

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

Nie dotyczy.

6) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

W 2022 r. stan funduszy został ustalony zgodnie z komunikatem nr 3 MF z dnia 20.11.2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.10.2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska komitetu w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego. Szczegółowe wyliczenie danych na 2022 r. przedstawia sprawozdanie – zestawienie zmian w kapitale (zał. nr 2).

W 2017 r. Zarząd SSM Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 dokonał zmian w tym zakresie w polityce rachunkowości. Wprowadzone zmiany dotyczyły ustalenia wysokości funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla poszczególnych lokali do wartości netto środków trwałych, oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii. Uzgodnienie wkładów do wartości netto środków trwałych w 2022 r. wynosi 1 020 411,05 zł.

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;

Roczne sprawozdanie finansowe, zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości (D. U. 2021 poz. 217) podlega zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający tj. Walne Zgromadzenie, nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego. Z powodu pandemii, w drodze rozporządzeń, termin ten przedłużał się o 6 tygodni od dnia odwołania pandemii albo stanu zagrożenia epidemicznego. Ustawą z dnia 7 lipca 2022 r. (D. U. 2022 poz.

1561) o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, art. 25 ustawy uchyla z dniem 7 września 2022 r. przepisy art. 90 i 90a ustawy z dnia 31 marca 2020 r. – covidowej.

Od dnia 7 września 2022 r., do zwołania Walnego Zgromadzenia mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia zobowiązana jest do zwołania Walnego Zgromadzenia do dnia 30.06.2023 r.

Zysk netto za rok obrotowy 2022 r. wynosi 408 391,71 zł. Zarząd na najbliższym Walnym Zgromadzeniu będzie wnioskował o przeznaczenie zysku netto za 2022 rok na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2022 r. w wysokości 131 092,29 zł, pozostałą kwotę 277 299,42 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy.

W związku z sytuacją pandemiczną w Spółdzielni nie odbyło się Walne Zgromadzenie za 2019 r., za 2020 r. i za 2021 r.

Zysk netto za 2019 r. wyniósł 697 204,45 zł. Zarząd będzie proponował Walnemu Zgromadzeniu o przeznaczenie zysku z 2019 r. w kwocie 264 528,37 na pokrycie niedoboru na eksploatacji za 2019 r., pozostałą kwotę w wysokości 432 676,08 zł na fundusz zasobowy.

Za rok 2020 zysk netto wyniósł 462 900,17 zł, Zarząd przedłoży WZ projekt uchwały o przeznaczeniu w całości zysku netto na fundusz zasobowy.

Za rok 2021 zysk netto wyniósł 603 965,79 zł. Zarząd będzie proponował Walnemu Zgromadzeniu o przeznaczeniu zysku netto za 2021 r. na pokrycie niedoboru na eksploatacji za 2021 r. w wysokości 139 790,66 zł i na fundusz zasobowy – 464 175,13 zł.

Za rok 2019, 2020 i 2021 zysk do rozliczenia wynosi 1 764 070,41 zł. Do podstawy opodatkowania za 2022 r. została ujęta kwota przychodów opodatkowanych CIT na działalności GZM w wysokości 49 405,70 zł co wpłynęło na zwiększenie zysku netto o 40 018,70 zł. W związku z utworzoną rezerwą pracowniczą długoterminową w wysokości 898 566,16 zł, zysk z lat ubiegłych zmniejszył się do kwoty 865 504,25 zł. Zarząd złoży do Walnego Zgromadzenia projekt uchwały o przeznaczeniu funduszu zasobowego, tworzonego z nadwyżki bilansowej, na rezerwy długoterminowe w kwocie 898 566,16 zł.

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

Na początek roku rezerwy wynosiły 282 244,66 zł w tym:

- 264 610,00 zł rezerwy pracownicze w całości rozliczone w roku obrotowym 2022,
- pozostałe rezerwy w całości rozliczone w 2022 r.

Zgodnie z Art. 39 ust. 1 o rachunkowości z dn. 29.09.1994 r. z późn. zmianami, Spółdzielnia jest obowiązana do tworzenia rezerw na świadczenia pracownicze, w tym świadczenia z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych. W bilansie na 2022 r. utworzono rezerwy na zobowiązania z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych i rentowych w kwocie 1 502 588,64 zł.

Wyceny wartości rezerw na dzień 31.12.2022 r. dokonało Biuro Doradztwa Piotr Błażejczyk, ul. Kludyny 28/25, 01-684 Warszawa.

Kwotę rezerwy podzielono na część krótkoterminową wynoszącą 604 022,48 zł (w tym nagrody jubileuszowe 197 553,00 zł, odprawy emerytalne i rentowe 406 469,48 zł) oraz długoterminową wynoszącą 898 566,16 zł (w tym nagrody jubileuszowe 590 085,08 zł, odprawy emerytalne i rentowe 308 481,08 zł). Rezerwa krótkoterminowa stanowi świadczenia, których data wymagalności wynikająca z przyjętych założeń (np. odnośnie wieku emerytalnego oraz informacji o datach wypłat nagród jubileuszowych) przypada w ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej. Jako rezerwę długoterminową przyjmuję się rezerwy na świadczenia, których data wymagalności przypada po upływie 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Urlopy wykorzystywane są w całości wg ustawy Kodeks Pracy, w związku z tym Spółdzielnia odstąpiła od tworzenia rezerw, zgodnie ze złożonym oświadczeniem Zarządu dla firmy audytorskiej.

Wartość odpisów aktualizujących na 1.01.2022 r. wynosiła 64 853,98 zł. W 2022 r. nie utworzono rezerw jako należności nieściągalne uprawdopodobnione. W 2022 r. nie dokonano zmniejszeń odpisów. Aktualnie w ewidencji odpisów aktualizujących należności są 4 tytuły dotyczące osób, w stosunku co do których prowadzone są czynności spadkowe. Stan odpisu na 31.12.2022 r. wynosi 64 853,98 zł.

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

a) do 1 roku,

b) powyżej 1 roku do 3 lat,

c) powyżej 3 do 5 lat,

d) powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2022 r. wynoszą 477 921,68 zł. Zobowiązania te obejmują kaucje z tytułu robót budowlanych w kwocie 405 498,37 zł oraz kaucje z tytułu najmu lokali w wysokości 72 423,31 zł.

- a) Powyżej 1 roku do 3 lat – kaucje budowlane 230 906,55 zł,
- b) Powyżej 3 lat do 5 lat – kaucje za roboty budowlane 174 591,82 zł,
- c) Powyżej 5 lat – kaucje za wynajem lokali użytkowych 72 423,31 zł.

13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Nie dotyczy.

14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Rozliczenia międzyokresowe czynne krótkoterminowe na 31.12.2022 r. wynoszą 1 211 806,77 zł, w tym niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec 2022 r. 735 114,77 zł (w tym 604 022,48 zł krótkoterminowe rezerwy pracownicze), oraz pozostałe rozliczenia na kwotę 476 692,00 zł. W kwocie tej ujawniono ujemny wynik na GZM za 2019 r. w wysokości 264 528,37 zł, oraz ujemny wynik na działalności eksploatacyjnej za 2021 r. w wysokości 139 790,66 zł, nie rozliczone w 2020 i 2022 r. ze względu na nie odbyte Walne Zgromadzenia z powodu pandemii.

Zarząd na zwołanym Walnym Zgromadzeniu, które powinno się odbyć do 30 czerwca 2023 r., przedstawi Walnemu Zgromadzeniu projekty uchwał na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych za 2019 i 2021 r. z zysku netto za rok 2019 i 2021 w całości.

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe wynoszą 72 372,97 zł i dotyczą kosztów rozliczanych w czasie tj. prenumeraty prasy – 2 373,20 zł, VAT naliczonego w XII 2022 r. do odliczenia w I 2023 r. – 17 211,00 zł, gwarancji programu kadrowo-płacowego „SAGE” – 4 977,97 zł, częściowej zapłaty za badanie sprawozdania finansowego – 5 310,80 zł, projekt budowlany dot. robót remontowych w budynku Sienkiewicza 1 w celu dostosowania do wymogów p. poż. – 42 500,00 zł.

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

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowę z Województwem Podkarpackim o dofinansowanie Projektu w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014 – 2020 – „Modernizacja Energetyczna Wielorodzinnych Budynków Mieszkalnych należących do SSM” nr RPPK.03.02.00-18-0144/16-00 współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej nr III „Czysta Energia” w dniu 31.05.2017 r. Projekt obejmuje termomodernizację 16 budynków mieszkalnych. Całkowita wartość projektu wg umowy wynosi 11 044 858,05 PLN. Wydatki kwalifikowane objęte regułami pomocy publicznej wynoszą 10 521 902,45 PLN, w tym dofinansowanie ze środków Funduszu wynosi wg umowy 6 839 236,56 PLN.

Termin realizacji Projektu ustalono w umowie na okres:

- rozpoczęcie realizacji Projektu 24.04.2017 r.,
- zakończenie – 31.08.2018 r.

Aneks do umowy z dnia 23 listopada 2018 r. został zmieniony termin zakończenia realizacji projektu na dzień 28.09.2018 r. oraz całkowita wartość projektu wg faktycznie poniesionych kosztów po uprzedniej akceptacji przez Urząd Marszałkowski wprowadzonych zmian projektu:

- całkowity koszt realizacji projektu wynosi – 12 478 361,49 zł,
- wartość robót kwalifikowanych – 9 659 961,96 zł,
- dotacja UE – 6 278 975,25 zł.

Zgodnie z §12 umowy, zabezpieczeniem należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy, na kwotę nie mniejszą niż kwota całkowitego dofinansowania Projektu, SSM wniosła zabezpieczenie w formie weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową.

Zabezpieczenie ustanowione było na 5 lat od dnia zatwierdzenia wniosku o płatność końcową, tj. okres zachowania trwałości Projektu tj. do 21.12.2023 r.

Projekt został zakończony 28.09.2022 r. po złożeniu końcowego oświadczenia w sprawie osiągnięcia i utrzymania wskaźników, i zachowania trwałości Projektu. Skrócono okres trwałości Projektu z 5 lat do 3 lat. Pismem z dnia 21.11.2022 r. znak PI-UI.433.2.15.2017.BH, Urząd Marszałkowski Województwa Podkarpackiego, Departament Wdrażania Projektów Infrastrukturalnych Regionalnego Programu Operacyjnego, na wniosek Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej anulowano weksle wraz z deklaracją wekslową dla w/w Projektu.

17) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

18) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62),
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62).

2.

1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki 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;

Działalność eksploatacji GZM w 2022 roku.

Wynik na działalności GZM: nadwyżka lub niedobór jest elementem kształtującym wysokość opłat wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym. Za 2022 rok na działalności GZM uzyskano przychody na eksploatacji mieszkań w kwocie 29 043 002,91 zł, poniesiono koszty eksploatacji w wysokości 29 243 473,72 zł. Wynik na działalności podstawowej GZM wykazuje za rok 2022 nadwyżkę kosztów nad przychodami o kwotę 200 470,81 zł. Pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz finansowe wynoszą:

- przychody finansowe – 78 208,53 zł,
- pozostałe przychody operacyjne – 17 917,37 zł,
- pozostałe koszty operacyjne – 26 747,38 zł,
- koszty finansowe – 0,00 zł.

Ogółem, przychody na eksploatacji lokali mieszkalnych wynoszą 29 139 128,81 zł, koszty 29 270 221,10 zł.

Na działalności GZM za 2022 r. nadwyżka kosztów roku bieżącego wynosi 131 092,29 zł (bez rezerw). W 2022 r. przychody opodatkowane CIT na działalności GZM wyniosły 49 405,70 zł, które wliczono do

podstawy opodatkowania i naliczony CIT wyniósł 9 387,00 zł. W związku z tym kwota zysku netto w wysokości 40 018,70 zł stanowi przychód na eksploatacji zasobów mieszkaniowych i dotyczy nieruchomości, w których powstał przychód.

Zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy o SM Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Spółdzielnia za 2022 rok sporządziła rachunek zysków i strat wg wersji porównawczej Wariant 2, zgodnie z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z 20.11.2015 r. /Dz. Urzędowy MF z 1.12.2015 r. poz. 81/.

Działalność gospodarcza.

Przychody – 3 328 256,92 zł, koszty – 2 785 132,21 zł, zysk bilansowy brutto – 543 124,71 zł.

Koszty KNKUP – 165 998,65 zł. Podstawa opodatkowania wynosi 709 123,36 zł. Podatek dochodowy – 134 733,00 zł, zysk netto – 408 391,71 zł. Zarząd SSM będzie występował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto na pokrycie niedoboru na GZM, pozostałą kwotę na fundusz zasobowy.

2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie 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;

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego Wariant 2 – zgodnie z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z 20.11.2015 r.

3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Nie wystąpiły.

4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Nie dotyczy.

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Nie dotyczy.

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;

KNKUP – ogółem 165 998,65 zł, w tym rezerwy pracownicze 115 157,39 zł, PFRON – 33 508,00 zł, pozostałe (koszty ogólne, OC członków Zarządu, składki PZITB, darowizny, zakupy) – 17 333,26 zł. Podstawa opodatkowania ogółem zwiększyła się o kwotę 165 998,65 zł.

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

Nie wystąpiły.

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

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

W 2022 r. poniesiono nakłady inwestycyjne w kwocie 322 709,57 zł, w tym na infrastrukturę osiedlową 157 223,77 zł – miejsca postojowe, oświetlenie ulic – 41 166,13 zł. Zakupiono środki trwałe w grupie 3 – 8 na kwotę 124 319,07 zł (klimatyzatory, kserokopiarka, kamera termowizyjna). W 2022 r. nabyto wartości niematerialne i prawne na kwotę 5 163,55 zł (program antywirusowy ESET). Poniesiono nakłady na remonty infrastruktury osiedlowej, sfinansowane ze środków funduszu remontowego na kwotę 488 385,27 zł. Na 2023 rok w planie remontów założono środki na remonty infrastruktury osiedlowej dot. zasobów mieszkaniowych na kwotę 510 000,00 zł, oraz 250 000,00 zł dla zasobów użytkowych (remonty dróg, placów i chodników na osiedlach SSM).

Na 2023 r. zaplanowano nowe inwestycje na kwotę około 200 000,00 zł na wykonanie termomodernizacji budynku usługowego przy ul. Traugutta 11 oraz monitoringu miejsc do składowania odpadów komunalnych. Środki na nowe inwestycje przeznaczone są w całości z funduszu zasobowego Spółdzielni, tworzonego z zysku netto po uprzednim podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą.

10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

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.

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

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

W sprawozdaniu przedstawiono stan środków w poszczególnych grupach i ich wykorzystanie. Sprawozdanie sporządzone zostało metodą pośrednią i dane zawarte w rachunku przepływów pieniężnych pokrywają się z danymi z bilansu.

Pozycja „Inne korekty” na kwotę 2 093 397,58 zł dotyczy: opłat sądowych i komorniczych 12 200,74 zł, VAT odliczony w 2022 r. 223 359,00 zł (o tę kwotę zmniejszono VAT należny przekazywany za miesiąc do Urzędu Skarbowego), 240 355,08 zł zwrot umorzenia z tytułu przeniesienia lokali na odrębną własność, utworzone rezerwy pracownicze na łączną kwotę 1 502 588,04 zł, co spowodowało znaczny wzrost zmiany stanu rezerw, krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych oraz zmniejszenie funduszu w pozycji „Zysk (strata) z lat ubiegłych” o kwotę 898 566,16 zł.

5. Informacje o:

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

2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem

przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

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

Przeciętne zatrudnienie w etatach w 2022 roku – 40,57.

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. Pracownicy na stan. inż. techn. | 10,29 etatów, |
| 2. Pracownicy ekonomiczni | 13,4 etatu, |
| 3. Pracownicy administracyjni | 16,88 etatu. |

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

Ogółem wynagrodzenia Zarządu za 2022 r. wyniosły 360 774,00 zł i organu nadzorującego – Rady Nadzorczej 151 883,28 zł.

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

Nie dotyczy.

6) wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
- b) inne usługi atestacyjne,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2022 i 2023 r. dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 15/2022 z dnia 29.09.2022 r. Wg umowy 355/2022 zawartej z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego za 2022 i 2023 r. z dnia 04.10.2022 r., koszt badania brutto wynosi 13 530 zł za rok 2022 i 13 530 zł za rok 2023.

6.

1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

Nie wystąpiły.

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

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

W roku obrotowym 2022 nie dokonano zmian zasad polityki rachunkowości.

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

W roku bilansowym 2022 dokonano uzgodnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień bilansowy 31.12.2022 r. do wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu. W 2021 r. w wyniku rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych, zwiększył się fundusz z umorzenia aktualizacji środków trwałych o 1 025 077,39 zł. W 2022 roku w wyniku uzgodnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych zmniejszyły się: fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych, zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych o 1 020 411,05 zł, a tym samym zwiększył się fundusz aktualizacji środków trwałych. O kwotę 133 813,10 zł zwiększono fundusz z aktualizacji środków trwałych do wartości funduszu „808”. Kwotę tę przeksięgowano z konta funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia corocznie rozlicza poszczególne konta analityczne osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, o wysokość naliczonego umorzenia środków trwałych (zasobów mieszkaniowych) funduszy, jako źródła finansowania środków trwałych w postaci zasobów mieszkaniowych. Wszystkie dane liczbowe za 2022 r. aktywów i pasywów we wszystkich pozycjach są porównywalne. Zmiany w funduszach wykazane są w sprawozdaniu „Zestawienie zmian w kapitale własnym”, w którym wykazano wielkość wg stanu roku poprzedniego i bieżącego, zgodnie z przyjętą zmianą polityki rachunkowości (Uchwała Zarządu nr 4/2017 z 10.02.2017 r.)

7.

1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,

Nie dotyczy.

b) procentowym udziale,

Nie dotyczy.

c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

Nie dotyczy.

d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,

Nie dotyczy.

e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,

Nie dotyczy.

f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,

Nie dotyczy.

g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;

Nie dotyczy.

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie,
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

Punkt 4) nie dotyczy w całości.

5) informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

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

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Punkt 8. nie dotyczy w całości.

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

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

Okres pandemii nie wpłynął negatywnie na kondycję finansową Spółdzielni. W związku z pandemią SARS-COV-2 poniesiono wydatki na środki ochrony osobistej i petentów w wysokości 2 140,00 zł (płyny odkażające, rękawiczki, maseczki). Najemcy nie wnosili o obniżkę opłat, a tym samym nie zmniejszyły się przychody.

Inflacja w 2022 r. nie spowodowała znacznego wzrostu kosztów eksploatacji. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych za 2022 rok w stosunku do planu wyniosły 100,2%, co spowodowało zwiększenie ujemnego wyniku na GZM za 2022 rok o 43 672,29 zł. W związku z wejściem w życie od 1 listopada 2022 r. nowej taryfy dla ciepła, dla odbiorców zaopatrywanych w ciepło systemowe, opłaty za energię w stosunku do poprzedniego okresu grzewczego wzrosły o 78,4%, co spowodowało zwiększenie opłat z tytułu c.o. i c.c.w. o 270 tys. zł/m-c. Nie miało to wpływu na wynik finansowy, gdyż media są w całości rozliczane z mieszkańcami, ani też nie wpłynęło na zwiększenie zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie. Wskaźnik zadłużeń w stosunku do naliczeń na 31.12.2022 r. wynosi 4,86%.

Znaczny wpływ na wzrost kosztów w 2023 r. ma wzrost minimalnego wynagrodzenia, średnio za rok o 17,78%, podatku od nieruchomości o 11,8%, przewidywana inflacja 13,7% oraz wzrost kosztów pracy o 9,8%. Czynniki te spowodowały przewidywany wzrost kosztów eksploatacji o około 1,1 mln zł rocznie. Zarząd Spółdzielni na pokrycie tych kosztów, w planie gospodarczo-finansowym (zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 23/2022 z 6.12.2022 r.), podwyższył od 1.04.2023 r. opłatę eksploatacyjną lokali mieszkalnych o 0,50 zł/m² p. u., lokali użytkowych o 0,70 zł/m² p. u., oraz eksploatację lokali użytkowych wynajmowanych o 13,7% tj. o przewidywany wskaźnik inflacji w 2023 r.

Zaliczki za c.o. lokali mieszkalnych do końca sezonu grzewczego 2022/2023 tj. do 30.10.2023 r. pozostały na dotychczasowym poziomie. Koszty wyliczone zgodnie z art. 3a ust. 1 ustawy z dnia 8 lutego 2023 r. (D. U. 2023 poz. 295), o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła, w związku z sytuacją na rynku paliw, zmniejszyły się o 5% w stosunku do obowiązujących od 1 listopada 2022 r., na co ma wpływ VAT w wysokości 23%.

Aktualnie Spółdzielnia nie poniosła wydatków z tytułu wojny na Ukrainie.

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Rozliczenie zmian w aktywach trwałych za 2022 rok

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH ZA 2022 ROK

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG					UMORZENIE/AMORTYZACJA WG KSIĄG					WARTOŚĆ NETTO WG BILANSU	
	Stan na 1.01.2022 r.	Przychody zakup budowa	Rozchody: przeniesienie na odrębną własność, sprzedaż, likwidacja	Rozliczone nakłady	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 1.01.2022 r.	Zwiększenia		Zmniejszenia z tytułu: przeniesienia na odrębną własność, likwidacji, sprzedaży	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 1.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
I. Wartości niematerialne i prawne	161 337,15	5 163,55	0,00	0,00	166 500,70	85 835,92	0,00	25 375,44	0,00	111 211,36	75 501,23	55 289,34
1. Inne wartości niematerialne i prawne	161 337,15	5 163,55			166 500,70	85 835,92		25 375,44		111 211,36	75 501,23	55 289,34
II. Środki trwałe	79 707 770,52	322 709,57	479 445,37	0,00	79 551 034,72	40 165 927,58	1 171 382,14	41 721,13	240 682,45	41 138 348,40	39 541 842,94	38 412 686,32
1. Grunty własne – grupa „0”	9 291 421,28		48 592,11		9 242 829,17					0,00	9 291 421,28	9 242 829,17
2. Prawo wieczystego użytkow. ter. – grupa „0”	260 736,21		1 107,60		259 628,61	75 957,25	3 911,04		327,37	79 540,92	184 778,96	180 087,69
3. Budynki – grupa „1”, w tym:	64 324 903,22	0,00	429 745,66	0,00	63 895 157,56	36 810 553,91	1 023 544,52	0,00	240 355,08	37 593 743,35	27 514 349,31	26 301 414,21
- lokale mieszkalne	58 073 640,83		383 023,11		57 690 617,72	31 851 998,13	869 444,04		205 331,20	32 516 110,97	26 221 642,70	25 174 506,75
- lokale użytkowe wolnostojące	6 251 262,39		46 722,55		6 204 539,84	4 958 555,78	154 100,48		35 023,88	5 077 632,38	1 292 706,61	1 126 907,46
4. Budowle – grupa „2”	5 295 583,60	198 390,50			5 493 974,10	2 879 519,96	133 909,94			3 013 429,90	2 416 063,64	2 480 544,20
5. Maszyny i aparaty – grupa „4”	35 111,81				35 111,81	23 076,86		3 903,24		26 980,10	12 034,95	8 131,71
6. Urządzenia techniczne – grupa „6”	461 344,31	124 319,07			585 663,38	354 982,06	10 016,64	33 857,29		398 855,99	106 362,25	186 807,39
7. Narzędzia i przyrządy – grupa 8	38 670,09				38 670,09	21 837,54		3 960,60		25 798,14	16 832,55	12 871,95
III. Środki trwałe w budowie	7 541,45	320 126,57	0,00	322 709,57	4 958,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 541,45	4 958,45
1. Środki trwałe w budowie	7 541,45	320 126,57		322 709,57	4 958,45					0,00	7 541,45	4 958,45