

**SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU
ZA ROK 2022**

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2022 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” (dalej „Spółdzielnia”) z siedzibą w (41-200) Sosnowiec, ul. Naftowa 29D, na które składają się:

1. bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **40 386 024,21 zł**
2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku wykazujący zysk netto w wysokości **302 402,64 zł**
3. oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania

uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Wojciech Pisarski.


Signed by /
Podpisano przez:
Wojciech Pisarski
Date / Data:
2023-03-31
09:08

Wojciech Pisarski

Biegły rewident
Nr ewid 10103

*Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu*

**Biura Biegłych Rewidentów
„EKO-BILANS” Sp. z o.o.**

90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

Wpis na listę firm audytorskich pod nr 64,

Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.

Łódź, dnia 31.03.2023 r.

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2022-01-01

Okres do: 2022-12-31

Data sporządzenia: 2023-03-29

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

Siedziba

Województwo: Śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Miejscowość: Sosnowiec

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: Śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Ulica: Naftowa

Nr domu: 29d

Miejscowość: Sosnowiec

Kod pocztowy: 41-200

Poczta: Sosnowiec

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000155941

NIP: 6440017077

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2022-01-01

Data do: 2022-12-31

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

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

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

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2023r., poz. 120).

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz.Urz.MF z 2015r.,poz.81)..

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.

2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

- a) środki trwałe i WNiP o wartości jednostkowej od 3 000,00 do 3 500,00 zł odpisywane są jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
- b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

- a) zapasy : spółdzielnia nie prowadzi magazynu i ewidencji materiałów, zakup materiałów odnoszona jest bezpośrednio w koszty działalności,
- b) należności, roszczenia i zobowiązania
 - w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
 - należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
 - zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego.

c) środki pieniężne

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.12.2015r.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KSR.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk netto, który podlega podziałowi po wyłączeniu pożytków z nieruchomości wspólnych.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR.
2. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
3. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
4. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2023-03-29 13:40 Aneta Stanisława Sowuła - CUZ Sigillum - QCA1

Bilans

Sporządzony na dzień: 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	40 386 024,21	38 787 872,96
Aktywa trwałe	34 472 708,64	32 417 172,36
Wartości niematerialne i prawne	7 622,38	10 800,46
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	7 622,38	10 800,46
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	16 847 170,10	17 123 105,92
Środki trwałe	16 847 170,10	17 123 105,92
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 305 035,76	1 349 547,01
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 514 778,21	15 734 482,13
urządzenia techniczne i maszyny	25 421,70	31 568,46
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	1 934,43	7 508,32
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 617 916,16	15 283 265,98
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	17 617 916,16	15 283 265,98
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	17 531 266,28	15 283 265,98
- Inne	86 649,88	0,00
Aktywa obrotowe	5 913 315,57	6 370 700,60
Zapasy	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	637 727,98	592 726,13
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	637 727,98	592 726,13
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	591 410,17	526 981,79
- do 12 miesięcy, w tym:	591 410,17	526 981,79
- z tyt. dostawy mediów	78 959,68	9 962,97
- od osób uprawnionych	510 060,56	511 717,41
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	13,96
Inne	20 291,68	13 865,94
dochodzone na drodze sądowej	26 026,13	51 864,44
Inwestycje krótkoterminowe	4 497 374,43	5 162 415,92
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 497 374,43	5 162 415,92
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 497 374,43	5 162 415,92
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 497 374,43	5 162 415,92
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	778 213,16	615 558,55
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM)	17 611,61	16 130,90
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	705 347,85	581 933,55
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	55 253,70	17 494,10
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	40 386 024,21	38 787 872,96
Fundusz własny	14 853 214,56	15 338 679,55
Fundusz podstawowy	11 737 863,42	12 274 333,53
- Fundusz udziałowy	98 876,50	102 303,70
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	449 231,57	504 960,74
- Fundusz wkładów budowlanych	11 189 755,35	11 667 069,09
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 812 948,50	2 656 739,62
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
- Fundusz zasobowy	2 812 948,50	2 656 739,62
- Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	258 702,40
Zysk (strata) netto	302 402,64	148 904,00
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 532 809,65	23 449 193,41
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	13 018 201,86	10 853 139,03

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	13 018 201,86	10 853 139,03
kredyty i pożyczki	13 018 201,86	10 853 139,03
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	8 945 306,53	8 913 883,86
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 517 551,84	2 865 608,48
kredyty i pożyczki	769 219,60	910 905,28
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	2 081 268,37	1 486 442,57
- do 12 miesięcy, w tym:	2 081 268,37	1 486 442,57
- z tytułu dostaw mediów	448 940,57	383 645,41
- wobec osób uprawnionych	344 232,59	159 647,09
- z tytułu zwrotu wkładów	225 931,89	225 931,89
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	100 377,64	25 761,88
z tytułu wynagrodzeń	7 203,29	6 475,49
inne	559 482,94	436 023,26
Fundusze specjalne	5 427 754,69	6 048 275,38
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, Fundusz celowy	29 356,02	39 073,71
- Fundusz remontowy	5 398 398,67	6 009 201,67
Rozliczenia międzyokresowe	3 569 301,26	3 682 170,52
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	3 569 301,26	3 682 170,52
- długoterminowe	2 576 112,37	2 768 862,37
- krótkoterminowe	913 442,10	842 351,65

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM)	79 746,79	70 956,50

Lista złożonych podpisów:

2023-03-29 13:40 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 897 605,04	13 823 990,48
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 897 605,04	13 823 990,48
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	13 626 849,57	13 720 439,26
Amortyzacja	161 912,05	151 620,70
Zużycie materiałów i energii	5 665 165,03	6 166 305,52
Usługi obce	1 493 298,63	1 532 017,21
Podatki i opłaty, w tym:	433 561,85	414 296,47
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 604 307,76	1 593 880,82
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	377 106,28	368 935,25
– emerytalne	153 704,43	153 203,76
Pozostałe koszty rodzajowe	3 891 497,97	3 493 383,29
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	270 755,47	103 551,22
Pozostałe przychody operacyjne	173 600,95	194 007,34
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	22 738,70	20 552,04
Inne przychody operacyjne	150 862,25	173 455,30
Pozostałe koszty operacyjne	174 327,94	183 782,29
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	113 462,89	64 907,56
Inne koszty operacyjne	60 865,05	118 874,73
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	270 028,48	113 776,27
Przychody finansowe	101 862,69	36 849,80
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	101 862,69	36 849,80
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	139,00	33,51
Odsetki, w tym:	139,00	33,51
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	371 752,17	150 592,56
Podatek dochodowy	114 013,00	80 257,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)	-10 576,48	-7 514,27
- Nadwyżka kosztów nad przychodami netto roku bieżącego(+)	55 239,95	86 082,71
Zysk (strata) netto (I–J–K+PU)	302 402,64	148 904,00

Lista złożonych podpisów:

2023-03-29 13:40 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Załączony plik

Dodatkowe_inf_objasnienia_do_spr_fin_za_2022r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Tabele do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2022 rok

Załączony plik

Tabele_do_dodatkowych_inf_objasnien_za_2022r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załączniki do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania fin. za 2022 rok

Załączony plik

Zalaczniki_do_sprawozdania_fin_za_2022r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

0

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	371 752,17	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	123 109,21	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	8 672,52	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	18 061,69	0,00
C3. Wartość nieodpłatnie otrzymanych ŚT od Gminy Art.12 Ust.4 Pkt.14	96 375,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	123 109,21	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	8 672,52	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	18 061,69	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
C3. Wartość nieodpłatnie otrzymanych ŚT od Gminy Art.12 Ust.4 Pkt.14	96 375,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	715 748,35	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	55 516,64	0,00
D2. Otrzymane dotacje Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomodernizacji Art.12 Ust.1 Pkt.1	642 513,58	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	17 718,13	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	715 748,35	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	55 516,64	0,00
D2. Otrzymane dotacje Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomodernizacji Art.12 Ust.1 Pkt.1	642 513,58	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	17 718,13	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	177 675,11	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	4 494,73	0,00
E2. Wierzytelności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	18 593,42	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	51 448,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	1 247,00	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	1 414,54	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	4 102,42	0,00
E8. Odpis amortyzacyjny od ŚT otrzymanych nieodpłatnie Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 375,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	177 675,11	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	4 494,73	0,00
E2. Wierzytelności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	18 593,42	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	51 448,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	1 247,00	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	1 414,54	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	4 102,42	0,00
E8. Odpis amortyzacyjny od ŚT otrzymanych nieodpłatnie Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 375,00	0,00
F. Koszty niezuanawane za KUP - wart. Łączna	112 584,31	0,00
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	9 600,00	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 870,08	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	96 739,89	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	4 374,34	0,00
F5. Rezerwy na przyszłe zobowiązania Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
F. Koszty niezuanawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	112 584,31	0,00
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	9 600,00	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 870,08	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	96 739,89	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	4 374,34	0,00
F5. Rezerwy na przyszłe zobowiązania Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	84 160,18	0,00
G1. Wyплаcone w 2021 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2020 r. Art.15 Ust.4g	9 180,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2020 r. zapłacone w 2021 r. Art.15 Ust.4h	1 788,27	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2020r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	71 527,55	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 664,36	0,00
H. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	84 160,18	0,00
G1. Wyплаcone w 2021 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2020 r. Art.15 Ust.4g	9 180,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2020 r. zapłacone w 2021 r. Art.15 Ust.4h	1 788,27	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2020r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	71 527,55	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 664,36	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	570 424,13	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczony na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	570 424,13	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	570 424,13	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczony na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	570 424,13	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	600 066,42	0,00
K. Podatek dochodowy	114 013,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2023-03-29 13:40 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do sprawozdania finansowego za 2022 rok.

1. Informacje i wyjaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierających stan tych aktywów na początek roku, zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku oraz stan końcowy przedstawiono w *tabeli nr 1* stanowiącej załącznik do objaśnienia. Analogicznie przedstawiono w *tabeli nr 2* zakres zmian w dotychczasowym umorzeniu/amortyzacji majątku.
- 1.2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – *nie wystąpiły*
- 1.3. 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 wystąpiły*
- 1.4. Wartość oraz zmiany stanu powierzchni gruntów do których spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania

<i>Wartość gruntów na początek okresu</i>	<i>1 349 547,01 zł. - 130 319 m²</i>
<i>w tym :</i>	
<i>- wieczyste użytkowanie gruntu</i>	<i>1 171 443,38 zł. – 85 090 m²</i>
<i>- prawo własności</i>	<i>178 103,63 zł. - 45 229 m²</i>
<i>Wartość gruntów na koniec okresu</i>	<i>1 305 035,76 zł. – 130 319 m²</i>
<i>w tym:</i>	
<i>- wieczyste użytkowanie gruntu</i>	<i>1 129 236,38 zł. – 85 090 m²</i>
<i>- prawo własności</i>	<i>175 799,38 zł. – 44 433 m²</i>

- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - *nie wystąpiły*,
- 1.6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – *spółdzielnia nie posiada*
- 1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia *tabela nr 3*
- 1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - *nie dotyczy.*
- 1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny przedstawia *tabela nr 4*

1.10. Proponowany podział zysku netto za 2022r.

Zysk netto w kwocie 302 402,64 zł. Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć:
- *kwotę 283 810,31 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji,*
- *pozostała kwota 18 592,33 zł. stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej.*

1.11. Dane o strukturze rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia .

Rezerwy na toczące się sprawy sądowe :

<i>Stan rezerw na początek okresu</i>	<i>44 400,00</i>
<i>Zawiazane rezerwy w ciągu roku</i>	<i>0,00</i>
<i>Stan rezerw na koniec okresu</i>	<i>44 400,00</i>

1.12. Podział zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty przedstawia **tabela nr 5.**

Zobowiązania długoterminowe to kredyty i pożyczki w okresie spłaty zaciągnięte na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Zabezpieczenie dotyczy kredytów zaciągniętych na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych w Banku PKO BP S.A. oraz pożyczki z WFOŚiGW w Katowicach.

- 1. Kredyty w PKO BP S.A. - stan na dzień 31.12.2022r - 13 613 272,56 zł.*
- 2. Pożyczka z WFOŚiGW - stan na dzień 31.12.2022r - 174 148,90 zł.*

Zabezpieczenia kredytów i pożyczek:

- 1. Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowych z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku z tytułu rachunków prowadzonych przez PKO BP S.A.*
- 2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego przez Bank Pocztowy SA oddział w Sosnowcu.*
- 3. Przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej kredytobiorcy w stosunku do osób posiadających prawo do lokali w kredytowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z tytułu wpłat na fundusz remontowy,*
- 4. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (odnawialnej w całym okresie kredytowania) kredytowanych nieruchomości.*
- 5. Gwarancja bankowa do wysokości 1 344 200 zł.*

Zabezpieczenie gwarancji bankowej

- hipoteka łączna umowna do kwoty 4 295 040,00 zł. na nieruchomościach lokalowych (lokale użytkowe)*
- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia zabezpieczonych nieruchomości*
- ustanowienie kaucji pieniężnej w postaci 3 lokat terminowych*
- weksel in blanco*

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnice między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, na początek i koniec roku oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów przedstawia **tabela nr 6.**

- 1.15. 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.

Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek - Konto 138 - Pasywa

Pozycja w bilansie B.II.3a) kwota 13 018 201,86 zł.

Pozycja w bilansie B.III.3a) kwota 769 219,60 zł.

Fundusz termomodernizacyjny - Konto 858 Aktywa

Pozycja w bilansie Aktywa A.V.2 kwota 17 531 266,28 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 4 273 125,64 zł.

Fundusz remontowy - Konto 856 Pasywa

Pozycja w bilansie Aktywa B.IV.2 kwota 705 347,85 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 1 125 273,03 zł.

- 1.16. 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 - nie wystąpiły

- 1.17. 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. - nie dotyczy

- 1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym VAT

Bank PKO BP stan na 31.12.2022 r. - 0,00 zł.

Bank Millennium stan na 31.12.2022 r. - 1 641,32 zł.

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

2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

- 2.1. Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na terenie kraju i uzyskała w 2022 roku przychody z następującej działalności:

- zarządzanie zasobami mieszkalnymi	7 510 331,39 zł.
- przychody z mediów	5 198 402,73 zł.
- zarządzanie garażami	75 452,41 zł.

- najem lokali użytkowych	986 596,87 zł.
- pozostała sprzedaż	36 146,70 zł.
- najem LM	59 539,33 zł.
- dzierżawy terenu, reklamy (pożytki)	<u>31 135,61 zł.</u>
Ogółem przychody netto ze sprzedaży	13 897 605,04 zł.

2.2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – nie dotyczy

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie dotyczy.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie dotyczy.

2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia część składowa sprawozdania.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym – nie dotyczy.

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie dotyczy

2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .

Poniesione nakłady na środki trwałe w 2022 roku - 474 744,90 zł.

Planowane nakłady na środki trwałe w 2023 roku - 50 000,00 zł.

2.10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie dotyczy

2.11. 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 – nie dotyczy.

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonanie 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 2019 r poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy – nie dotyczy

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

4. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – nie dotyczy

5. Informacje o:

5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów niewzględzonych w bilansie w zakresie niebędącym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni – nie wystąpiły

5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w MSR przyjętych zgodnie z rozp. (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami

dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni - nie wystąpiły

5.3. Przeciętne zatrudnienie w spółdzielni w roku obrotowym przedstawia się następująco:

- *pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 14,25 etatów*
- *pracownicy na stanowiskach robotniczych 14,50 etatów*

5.4. Wynagrodzenia, 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 – nie dotyczy.

5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących jednostki, ze wskazaniem warunków wysokości oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy

5.6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2022 rok

Należne wynagrodzenie za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2022 r, przez uprawniony podmiot - Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-Bilans” Spółka z o. o. z siedzibą w Łodzi ul. P.O.W. 29/3 wynosi netto 9 000,00 zł.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

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 – nie wystąpiły

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki. – nie wystąpiły

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, 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 – nie wystąpiły

6.4. Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych Sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:
Wprowadzono zmianę prezentacji pozycji uszczegóławiających wynikających ze specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowych w należnościach krótkoterminowych od pozostałych jednostek oraz w zobowiązaniach krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek.

AKTYWA - II. Należności krótkoterminowe

	stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021 po zmianach	Stan na 31.12.2021
3. Należności od pozostałych jednostek	637 727,98	592 726,13	592 726,13
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	591 410,17	526 981,79	5 301,41
- do 12 miesięcy, w tym:	591 410,17	526 981,79	5 301,41
z tyt. dostaw mediów	78 959,68	9 962,97	9 962,97
od osób uprawnionych	510 060,56	511 717,41	511 717,41
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	13,96	13,96
c) inne	20 291,68	13 865,94	13 865,94
d) dochodzone na drodze sądowej	26 026,13	51 864,44	51 864,44

* do należności krótkoterminowych od pozostałych jednostek _z tyt. dostaw i usług -"do 12 miesięcy" włączono pozycje:

z tyt. dostaw mediów
od osób uprawnionych

PASYWA- III. Zobowiązania krótkoterminowe

	stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021 po zmianach	Stan na 31.12.2021
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 517 551,84	2 865 608,48	2 865 608,48
a) kredyty i pożyczki	769 219,60	910 905,28	910 905,28
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 081 268,37	1 486 442,57	717 218,18
- do 12 miesięcy, w tym:	2 081 268,37	1 486 442,57	717 218,18
z tytułu dostaw mediów	448 940,57	383 645,41	383 645,41
wobec osób uprawnionych	344 232,59	159 647,09	159 647,09
z tytułu zwrotu wkładów	225 931,89	225 931,89	225 931,89
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	100 377,64	25 761,88	25 761,88
h) z tytułu wynagrodzeń	7 203,29	6 475,49	6 475,49
i) inne	559 482,94	436 023,26	436 023,26

* do zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek -z tyt. dostaw i usług -"do 12 miesięcy" włączono pozycje:

z tyt. dostaw mediów
od osób uprawnionych
z tyt. zwrotu wkładów

7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie dotyczy spółdzielni.

8. Informacje dotyczące połączenia - nie dotyczy spółdzielni.

9. Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności

Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku m.in. inflację utrzymującą się na wysokim poziomie oraz bardzo duży wzrost stóp procentowych w stosunku do poprzednich lat co przekłada się na wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i jednocześnie na wzrost opłat za użytkowanie lokali, może spowodować opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych jak również zobowiązań z tytułu najmu lokali użytkowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie jesteśmy w stanie określić jakie będą długofalowe skutki wysokich stóp procentowych oraz utrzymującej się na wysokim poziomie inflacji. Wzrost stóp procentowych to jednocześnie wzrost kosztów obsługi kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację procesu termomodernizacji dlatego Zarząd wraz z Radą Nadzorczą jest zmuszony do podejmowania decyzji w sprawie zmiany stawek funduszu remontowego do poziomu pełnego finansowania zobowiązań wobec banku.

Bieżąca analiza zagrożeń oraz podejmowanie wszelkich możliwych kroków w celu złagodzenia negatywnych skutków dla działalności spółdzielni pozwala stwierdzić, że obecny stan nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności spółdzielni w okresie najbliższych 12 miesięcy i nie powinien mieć wpływu na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów oraz innych zobowiązań Spółdzielni.

10. Inne informacje ułatwiające ocenę spółdzielni

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy te informacje ujawnić – wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Załączniki do dodatkowych objaśnień:

1. Wynik GZM za 2022r. w rozbiciu na nieruchomości.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej za 2022r. w rozbiciu na nieruchomości.
3. Saldo funduszu remontowego na 31.12.2022 r w rozbiciu na nieruchomości.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2022

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAŻE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAŻE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2022 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacjowa 1-9	252 195,76		252 195,76	253 722,82		253 722,82	-1 527,06
102	Akacjowa 11-19	223 524,21		223 524,21	228 747,62		228 747,62	-5 223,41
103	Akacjowa 21-29	205 138,58		205 138,58	203 626,06		203 626,06	1 512,52
104	Akacjowa 22A-14	300 524,47		300 524,47	299 309,07		299 309,07	1 215,40
105	Akacjowa 31-35	169 626,19	6 518,82	176 145,01	175 820,03	6 638,98	182 459,01	-6 314,00
106	Akacjowa 37-39	118 430,92	3 114,64	121 545,56	118 866,51	3 360,51	122 227,02	-681,46
107	Akacjowa 41-43	98 574,98	3 310,84	101 885,82	98 929,32	3 204,29	102 133,61	-247,79
108	Akacjowa 49-45	179 802,58	6 305,07	186 107,65	181 724,53	6 554,51	188 279,04	-2 171,39
201	Akacjowa 55-57	113 151,04	3 618,80	116 769,84	114 774,58	3 621,78	118 396,36	-1 626,52
202	Akacjowa 59-61	99 870,07	3 402,44	103 272,51	100 952,36	3 401,40	104 353,76	-1 081,25
203	Akacjowa 63-65	89 228,13	3 649,00	92 877,13	90 096,00	3 752,37	93 848,37	-971,24
204	Akacjowa 32,30A-24A	215 622,95		215 622,95	215 376,17		215 376,17	246,78
205	Akacjowa 34-36	84 415,92		84 415,92	84 422,52		84 422,52	-6,60
206	Akacjowa 24-30	410 479,20		410 479,20	408 243,05		408 243,05	2 236,15
207	Akacjowa 79-71	492 255,74		492 255,74	495 175,86		495 175,86	-2 920,12
301	Naftowa 29 A-D	503 957,89		503 957,89	508 674,54		508 674,54	-4 716,65
302	Naftowa 35A-E	643 432,61		643 432,61	653 427,52		653 427,52	-9 994,91
303	Naftowa 33	276 037,86		276 037,86	278 031,47		278 031,47	-1 993,61
401	Naftowa 51-59	556 538,31		556 538,31	559 848,06		559 848,06	-3 309,75
402	Naftowa 37-49	955 271,74		955 271,74	956 876,53		956 876,53	-1 604,79
403	Naftowa 63H	249 665,97		249 665,97	251 401,73		251 401,73	-1 735,76
501	Naftowa 65A	180 385,81		180 385,81	183 594,31		183 594,31	-3 208,50
502	Naftowa 67	95 600,31		95 600,31	93 917,85		93 917,85	1 682,46
503	Naftowa 69	127 035,53		127 035,53	124 905,22		124 905,22	2 130,31
504	Naftowa 71	73 288,88		73 288,88	73 410,12		73 410,12	-121,24
505	Naftowa 73	255 277,47		255 277,47	253 724,61		253 724,61	1 552,86
506	Naftowa 69 A, B, 71C	123 619,53	10 125,00	133 744,53	125 114,54	10 063,68	135 178,22	-1 433,69
507	Naftowa 67 A, B, C	122 126,27	11 716,08	133 842,35	123 603,13	11 374,81	134 977,94	-1 135,59
508	Naftowa 73 A, B, C	128 447,34	10 065,36	138 512,70	128 500,15	10 037,08	138 537,23	-24,53
509	ul. Naftowa 73 D-E	83 086,05	8 553,96	91 640,01	84 296,64	8 595,88	92 892,52	-1 252,51
510	Naftowa 75,75A	83 719,08	5 072,40	88 791,48	85 664,12	5 064,94	90 729,06	-1 937,58
	RAZEM	7 510 331,39	75 452,41	7 585 783,80	7 554 777,04	75 670,23	7 630 447,27	-44 663,47

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CĄ PRZESŁA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ - PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2022

NIER.	ADRES	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	PRZYCHÓD NIERUCHOMOŚCI
A	B	C		F	G	H
102	Akacyjowa 11-19	493,80	116,87	376,93	71,62	305,31
103	Akacyjowa 21-29	1 175,52	278,22	897,30	160,11	737,19
105	Akacyjowa 31-35	4 422,36	1 046,67	3 375,69	618,70	2 756,98
106	Akacyjowa 37-39	617,93	146,25	471,68	0,00	471,68
107	Akacyjowa 41-43	381,24	90,23	291,01	22,29	268,71
108	Akacyjowa 45-49	421,92	99,86	322,06	0,00	322,06
201	Akacyjowa 55-57	2 607,36	617,10	1 990,26	378,15	1 612,11
202	Akacyjowa 59-61	518,40	122,69	395,71	0,00	395,71
203	Akacyjowa 63-65	361,68	85,60	276,08	0,00	276,08
207	Akacyjowa 79-71	278,16	65,83	212,33	0,00	212,33
301	Naftowa 29 A-D	3 427,00	2 239,57	1 187,43	225,61	961,82
302	Naftowa 35A-E	3 508,47	1 025,01	2 483,46	440,30	2 043,15
303	Naftowa 33	2 757,68	652,68	2 105,00	399,95	1 705,05
401	Naftowa 51-59	1 448,82	342,90	1 105,92	98,31	1 007,61
402	Naftowa 37-49	4 684,20	1 108,64	3 575,56	466,33	3 109,23
506	Naftowa 69 A,B,71C	606,84	143,63	463,21	88,01	375,20
507	Naftowa 67 A, B, C	468,03	215,77	252,26	47,93	204,33
508	Naftowa 73 A, B, C	1 137,24	269,16	868,08	164,94	703,14
509	ul. Naftowa 73 D-E	794,04	187,93	606,11	115,16	490,95
510	Naftowa 75,75A	1 024,92	242,58	782,34	148,65	633,69
	RAZEM	31 135,61	9 097,19	22 038,42	3 446,06	18 592,33

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Charys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2022r.

NIER.	ADRES	SALDO F. TERMO.	SALDO F.REM.PODST.	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F. WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacyjowa 1 - 9	-768 741,86	12 481,51	0,00	-837,44	0,00	-757 097,79
102	Akacyjowa 11 - 19	-768 049,53	797,80	0,00	-986,07	0,00	-768 237,80
103	Akacyjowa 21 - 29	-590 772,68	18 144,67	0,00	-244,94	0,00	-572 872,95
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 134 512,45	48 768,76	0,00	169,62	0,00	-1 085 574,07
105	Akacyjowa 31 - 35	-800 790,09	1 393,14	0,00	553,19	5 164,67	-793 679,09
106	Akacyjowa 37 - 39	149 077,98	-46 226,55	0,00	450,58	4 463,28	107 765,29
107	Akacyjowa 41 - 43	212 817,79	-19 646,50	0,00	250,88	4 941,36	198 363,53
108	Akacyjowa 45 - 49	-837 224,19	-69 245,99	0,00	572,52	10 221,84	-895 675,82
201	Akacyjowa 55 - 57	-476 556,11	3 485,49	0,00	-497,01	5 548,32	-468 019,31
202	Akacyjowa 59 - 61	112 094,98	-58 768,55	0,00	-6,66	5 017,68	58 337,45
203	Akacyjowa 63 - 65	109 777,82	-2 217,94	0,00	394,82	4 247,45	112 202,15
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	581 847,39	60 161,67	0,00	2 920,09	0,00	644 929,15
205	Akacyjowa 34 - 36	-352 217,46	903,30	0,00	1 148,55	0,00	-350 165,61
206	Akacyjowa 24 - 30	659 464,74	45 495,63	-13 818,91	5 859,69	0,00	697 001,15
207	Akacyjowa 71 - 79	808 791,14	25 859,11	2 458,58	6 741,32	0,00	843 850,15
301	Naftowa 29,29 A-D	978 337,54	66 930,93	10 811,31	2 368,05	0,00	1 058 447,83
302	Naftowa 35 A-E	-2 576 449,70	-83 051,78	5 662,18	8 385,87	0,00	-2 645 453,43
303	Naftowa 33	-1 078 911,81	24 909,46	-24 972,28	2 300,02	0,00	-1 076 674,61
401	Naftowa 51 - 59	-1 583 083,51	5 398,78	1 649,70	6 491,83	0,00	-1 569 543,20
402	Naftowa 37 - 49	-2 370 079,05	-253 941,58	9 438,67	8 097,94	0,00	-2 606 484,02
403	Naftowa 63H	-656 911,22	-22 077,43	0,00	3 390,61	0,00	-675 598,04
501	Naftowa 65A	-599 440,38	-16 466,66	0,00	1 732,56	0,00	-614 174,48
502	Naftowa 67	203 416,39	-31 081,78	0,00	1 740,49	0,00	174 075,10
503	Naftowa 69	283 254,25	41 228,86	0,00	1 174,56	0,00	325 657,67
504	Naftowa 71	174 245,62	17 106,39	0,00	172,22	0,00	191 524,23
505	Naftowa 73	-1 419 438,62	21 164,36	0,00	247,23	0,00	-1 398 027,03
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-335 762,06	6 424,80	0,00	556,82	-26 564,84	-355 345,28
507	Naftowa 67 A,B,C	-269 277,22	15 856,78	0,00	-173,18	9 882,95	-243 710,67
508	Naftowa 73 A,B,C	-405 385,20	21 838,64	0,00	246,11	-3 804,79	-387 105,24
509	Naftowa 73 D-E	-263 780,52	294,91	0,00	494,78	9 962,20	-253 028,63
510	Naftowa 75,75A	-243 882,62	-30 716,97	0,00	420,11	9 194,64	-264 984,84
	RAZEM	-13 258 140,64	-194 796,74	-8 770,75	54 135,16	38 274,76	-13 369 298,21

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Spowula

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Charys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka



ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 1

NAZWA GRUPY / SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ BRUTTO WG KSIĄG						
	Stan na początek roku 01.01.2022	Przychody, zakup budowa	Przychody inne	Rozchody - sprzedaż -likwidacja	Rozchody inne	Zmiany	Stan na koniec roku 31.12.2022
I. Wartości niematerialne i prawne	97 747,41	0,00	0,00	0,00	0,00		97 747,41
1. Koszty zakończone prac rozwojowych							
2. Wartość firmy							
3. Inne wartości materialne i prawne	97 747,41	0,00	0,00		0,00		97 747,41
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne							
II. Środki trwałe	35 080 998,94	6 199,00	468 545,90	0,00	334 104,31	0,00	35 221 639,53
a) Grunty - prawo użytkowania wieczystego	1 688 268,12	0,00	0,00	0,00	0,00		1 688 268,12
b) Grunty własne	178 103,63	0,00	0,00	0,00	2 304,25		175 799,38
c) Bud. lokale, prawa włas., obiekty inż. ląd. i wodnej	32 468 520,91	0,00	468 545,90	0,00	328 775,94		32 608 290,87
d) urządzenia techniczne i maszyn	694 005,74	6 199,00	0,00	0,00	3 024,12		697 180,62
e) Środki transportu							
f) Inne środki trwałe	52 100,54	0,00	0,00		0,00		52 100,54
Zaliczki na Ś.T w bud.							
III. Środki trwałe w budowie 083/084							
IV. Inwestycje długoterminowe							
1. Udziały i akcje							
2. Papiery wartościowe							
3. Inne							
Ogółem:	35 178 746,35	6 199,00	468 545,90	0,00	334 104,31	0,00	35 319 386,94

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Andrzej Sowiński

Z-CA PRZESZA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chęć

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 2

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	Stan na początek roku 01.01.2022	UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG			Zmniejszenia Likwidacja sprzedaż przeniesienie	KOREKTY	Stan na koniec roku 31.12.2022	WARTOŚĆ NETTO	
		Zwiekszenia Umorzenie zasobów	Amort. śr. trw. niemieszk.	Amort. śr. trw. niemieszk.				Stan na początek roku 01.01.2022	Stan na koniec roku 31.12.2022
I. Wartości niematerialne i prawne	86 946,95	0,00	3 178,08	0,00	0,00	90 125,03	10 800,46	7 622,38	
1. Koszty zakończone prac rozwojowych							0,00	0,00	
2. Wartość firmy							0,00	0,00	
3. Inne wartości materialne i prawne	86 946,95	0,00	3 178,08	0,00	0,00	90 125,03	10 800,46	7 622,38	
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne								0,00	
II. Środki trwałe	17 957 893,02	437 439,77	158 733,97	179 597,33		18 374 469,43	17 123 105,92	16 847 170,10	
a) Grunty w użyt. Wleczystym Grunty - prawo własności	516 824,74	42 207,00	0,00	0,00		559 031,74	1 171 443,38	1 129 236,38	
b) Bud. lokale, prawa wlas., obiekty inż. ląd. i wodnej	16 734 038,78	395 232,77	140 814,32	176 573,21	0,00	17 093 512,66	15 734 482,13	15 514 778,21	
c) urządzenia techniczne i maszyn	662 437,28	0,00	12 345,76	3 024,12	0,00	671 758,92	31 568,46	25 421,70	
d) Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e) Inne środki trwałe	44 592,22	0,00	5 573,89	0,00	0,00	50 166,11	7 508,32	1 934,43	
III. Środki trwałe w budowie									
Zaliczki na Ś.T w bud.									
IV. Inwestycje długoterminowe									
1. Udziały i akcje									
2. Papiery wartościowe									
3. Inne									
Ogółem:	18 044 839,97	437 439,77	161 912,05	179 597,33	0,00	18 464 594,46	17 133 906,38	16 854 792,48	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr inż. Sławomir Sowała

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Giatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Marcin Zawartka

Tabela 3

Tabela	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH W 2020 ROKU	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r.
	Stan na początek okresu	731 273,97	749 890,48
a)	zwiększenia (z tytułu)	184 112,76	127 217,14
	- należności głównych	113 462,89	64 907,56
	- odsetek od należności	48 916,45	34 847,58
	- zasądzonych kosztów sądowych	21 733,42	27 462,00
	- kosztów windykacji	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	128 288,85	145 833,65
	- zapłata należności	22 738,70	20 552,04
	- zapłata odsetek od należności	31 988,49	36 449,35
	- zapłata zasądzonych kosztów sądowych i komorniczych	10 007,00	19 277,42
	- zapłata kosztów windykacji	0,00	0,00
	- rozwiązanie odpisów aktual. - należność gł.	50 419,53	53 230,28
	- rozwiązanie odpisów aktual. - koszty procesu i k.kom.	6 821,19	10 838,00
	- rozwiązanie odpisów aktual. - odsetki	6 313,94	5 486,56
	- odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
	- spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach		
	- uznanie za zbędne		
	-		
	Stan na koniec okresu	787 097,88	731 273,97

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Kowuła

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

ZMIANY W FUNDUSZACH WŁASNYCH

Tabela 4

Wyszczególnienie funduszy	Stan na początek roku 2021	Zmniejszenia w ciągu roku	Zwiększenia w ciągu roku	Stan na koniec roku 2021	Wartość netto do bilansu
Fundusz udziałowy 801/	102 303,70	3 427,20	0,00	98 876,50	98 876,50
Fundusz wkładów mieszkaniowych 804/	786 205,78	22 236,10	0,00	763 969,68	449 231,57
Fundusz wkładów budowlanych 805/806	24 587 202,94	268 429,99	0,00	24 318 772,95	11 189 755,35
Fundusz zasobowy 802/	5 015 275,49	336 463,26	510 442,01	5 189 254,24	2 812 948,50
Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń 808/	-15 738 018,38	179 597,33	437 439,77	-15 995 860,82	0,00
Fundusz gruntów własnych 811/	178 103,62	2 304,25	0,00	175 799,37	0,00
	14 931 073,15	812 458,13	947 881,78	14 550 811,92	14 550 811,92

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Jowuła

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Charys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 5

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA											
Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności			
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat		Razem	
		stan na:		stan na:		stan na:		stan na:			
		31.12.2022 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tyt. dostaw robót i usług										
b)	inne										
2.	Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tyt. dostaw robót i usług										
b)	inne										
2.	Pozostałych jednostek	8 945 306,53	8 913 883,86	1 538 439,20	1 821 810,56	1 538 439,20	1 821 810,56	9 941 323,46	7 209 517,91	21 963 508,39	19 767 022,89
a)	kredyty i pożyczki	769 219,60	910 905,28	1 538 439,20	1 821 810,56	1 538 439,20	1 821 810,56	9 941 323,46	7 209 517,91	13 787 421,46	11 764 044,31
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c)	z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń	100 377,64	25 761,88							100 377,64	25 761,88
d)	z tyt. dostaw i usług, medii, wobec osób uprawnionych, zwrotu wkładów	2 081 268,37	1 486 442,57							2 081 268,37	1 486 442,57
e)	z tyt. wynagrodzeń	7 203,29	6 475,49							7 203,29	6 475,49
e)	inne	559 482,94	436 023,26							559 482,94	436 023,26
f)	fundusze	5 427 754,69	6 048 275,38							5 427 754,69	6 048 275,38
RAZEM		8 945 306,53	8 913 883,86	1 538 439,20	1 821 810,56	1 538 439,20	1 821 810,56	9 941 323,46	7 209 517,91	21 963 508,39	19 767 022,89

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Artur Sowiński

Z-CIA PREZESA ZARZADU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZADU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 6

Tabela 6	DLUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE (A.V.2 - aktywa)	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
	- Koszty większych remontów środków trwałych	86 649,86	0,00
	- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	17 531 266,26	15 283 265,98
	- Oplacone z góry (za przyszłe lata) czynsze		
	- Oplacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe		
	- Inne		
	Razem	17 617 916,16	15 283 265,98

Tabela 6A	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE (B.IV. - aktywa)	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	769 540,64	615 558,55
	- ujemny wynik na GZM	17 611,61	16 130,90
	- rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn	705 347,85	581 933,55
	- hosting, domena	436,33	430,08
	- ubezpieczenia majątkowe	10 144,29	9 212,62
	- bilety	0,00	24,64
	- prenumerata	1 423,64	0,00
	- koszty większych remontów środków trwałych	22 399,92	7 826,76
	- przeglądy gazowe RESUS	12 177,00	0,00
	- koszty wsparcia przy oprogramowaniu Oracle	0,00	0,00
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	pozostałe (wg tytułów)	0,00	
b)	rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych, w tym:	8 672,52	0,00
	- odsetki nienotyfikowane przez bank	8 672,52	0,00
	-		
	- pozostałe (wg tytułów)		
	Razem	778 213,16	615 558,55

Tabela 6B	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2021 r
a	ujemna wartość firmy		
b	dlugoterminowe (wg tytułów)	2 576 112,37	2 768 862,37
	- otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwałe	2 576 112,37	2 768 862,37
	- środki trwałe sfinansowane z PFRON i ZFRON		
c	krótkoterminowe (wg tytułów)	913 442,10	842 351,65
	- otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwałe	96 375,00	
	- odsetki i koszty procesu		
	- warunkowo umorzona pożyczka z WFOŚiGW	772 667,10	772 667,10
	- nadzór inwestorski - f-ry zaliczkowe		25 284,55
	- raezerwy na toczące się sprawy sądowe	44 400,00	44 400,00
d	dodatni wynik na eksploatacji	79 746,79	70 956,50
	Razem	3 569 301,26	3 682 170,52

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chutys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka