

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Identyfikator podatkowy NIP<br>NIP 8 6 6 0 0 0 2 2 6 8 | 2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)<br>KRS 0 0 0 0 1 2 3 6 1 8 |  |
|---|---|--|

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

|   |                     |  |                |
|---|---------------------|--|----------------|
| Data sporządzenia sprawozdania finansowego                          |                     | 28-03-2023                                   |                |
| Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie |                     |  |                |
| Data od   | 01-01-2022          | Data do                                      | 31-12-2022     |
| Jednostka danych liczbowych   |                     |  |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> w złotych                       |                     | <input type="checkbox"/> w tysiącach złotych |                |
| Dane identyfikujące jednostkę                                       |                     |  |                |
| Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania                           |                     |  |                |
| Nazwa Firmy   |                     |  |                |
| SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W STASZOWIE                               |                     |  |                |
| Siedziba podmiotu   |                     |  |                |
| Województwo   | ŚWIĘTOKRZYSKIE      | Powiat                                       | STASZOWSKI     |
| Gmina   | STASZÓW             | Miejscowość                                  | STASZÓW        |
| Adres   |                     |  |                |
| Kraj  | POLSKA              | Województwo                                  | ŚWIĘTOKRZYSKIE |
| Powiat  | STASZOWSKI          | Gmina  | STASZÓW        |
| Ulica   | MARIANA LANGIEWICZA | Nr domu                                      | 11             |
|   |                     | Nr lokalu                                    |                |
| Miejscowość   | STASZÓW             | Kod pocztowy                                 | 28-200         |
|   |                     | Poczta                                       | STASZÓW        |
| 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)

W 2022 roku nie dokonywano zmian metod księgowości i wyceny w porównaniu do roku poprzedniego. Operacje gospodarcze są grupowane jednakowo, stosowane są raz przyjęte zasady wyceny aktywów i pasywów oraz odnoszenie skutków finansowych tej wyceny, w tym także dokonywanie odpisów amortyzacyjnych /umorzeniowych/ oraz ustalenie wyniku finansowego, a także sporządzanie sprawozdań finansowych w taki sposób, że dane liczbowe wynikające z nich są porównywalne. Przy ujęciu zdarzeń gospodarczych stosowana jest zasada memoriałowa, która pozwala na ujęcie wszystkich osiągniętych przychodów oraz obciążających kosztów związanych z tymi przychodami dotyczącymi danego roku obrotowego niezależnie od terminu ich zapłaty. 1/ Środki trwałe - wycenia się cen nabycia lub kosztów wytworzenia i pomniejsza się o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe umarza się lub amortyzuje stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych wynikających z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok, o wartości początkowej od 501,00 zł do 3.500,00 zł ( za wyjątkiem zespołów komputerowych) stanowią wyposażenie Spółdzielni podlegające wpisowi do ewidencji pozabilansowej wyposażenia. 2/ Środki trwałe w budowie - wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem , pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości .3/ Wartości niematerialne i prawne - wycenia się wg cen nabycia , pomniejszonych o odpisy umorzeniowe. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się w okresie od dwóch do dziesięciu lat przy uwzględnieniu postanowień art. 33 ustawy o rachunkowości. 4/ Rzeczowe składniki aktywów obrotowych - wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Obroty i stany materiałów objęte są ewidencją ilościowo- wartościową . 5/ Zaliczki na dostawy - wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty. 6/ Należności - wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Do pozycji, dla których zachodzi uprawdopodobnienie nieściągalności dokonuje się odpisów aktualizujących.7/ Zobowiązania - wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty. 8/ Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów - rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą. 9/ Bierne rozliczenia międzyokresowe - tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. 10/ Środki pieniężne w walucie polskiej - wykazuje się w wartości nominalnej. 11/ Fundusze własne - ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu. 12/ Rezerwy- Spółdzielnia nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego ( art 37 ust.10 ustawy o rachunkowości). Spółdzielnia nie tworzy również rezerw na świadczenia emerytalne i podobne z uwagi na fakt , iż świadczenia te nie mają znaczącego wpływu na sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni . Ich wysokość jest corocznie określana w planie finansowym Spółdzielni zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą. 13/ Fundusze specjalne - wycenia się w wartości nominalnej.

#### Ustalenia wyniku finansowego

1/ Stosowanie zasady współmierności przychodów oraz związanych z nimi kosztów pozwala na prawidłowe ustalenie wyniku finansowego. 2/ Stosowanie zasady ostrożnej wyceny przy ustalaniu wyniku finansowego obejmuje: a/ zmniejszenie wartości użytkowej aktywów, w tym z tytułu umorzenia /amortyzacji/, b/ wszystkie pozostałe przychody operacyjne, c/ wszystkie poniesione koszty operacyjne. 3/ Stosowanie zasady istotności umożliwia na wyodrębnienie wszystkich istotnych zdarzeń niezbędnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. 4/ Stosowana zasada kontynuacji umożliwia stosowanie przez spółdzielnię zakładowych zasad rachunkowości, przyjmując, że spółdzielnia będzie kontynuowała działalność w nie zmieniony sposób.

#### Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 kolejnych miesięcy od dnia bilansowego. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, jak również z uwzględnieniem Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnię mieszkaniową w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego - uchwała nr 7 z 20.10.2015 roku uzyskany wynik na działalności Spółdzielni za 2022 rok został zaprezentowany w sposób następujący:

- nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaprezentowana w rachunku rocznym, natomiast w bilansie zgodnie z przyjętym wariantem nr 2 w/w stanowiska została zaprezentowana w rachunku narastającym

- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności powiększył wartość funduszy własnych. Jednostka sporządza sprawozdanie w skład którego wchodzi:

1/ Bilans sporządzony dla spółdzielni mieszkaniowych. 2/ Rachunek zysków i strat sporządzony w wariantcie porównawczym wg załącznika nr 2 do ustawy o rachunkowości według wariantu wynikającego ze stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości oraz z uwzględnieniem postanowień art 47 ustawy o rachunkowości dla spółdzielni mieszkaniowej 3/ Wprowadzenie do sprawozdania finansowego. 4/ Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane żadne okoliczności i zdarzenia wskazujące na zagrożenie dla kontynuowania przez spółdzielnię działalności w najbliższym okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.

Pozostałe (opcjonalnie)



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W STASZOWIE

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: .. zł. . .

|            | AKTYWA   | Stan na dzień kończący    |                             |            | PASYWA  | Stan na dzień kończący    |                             |
|------------|--|---------------------------|-----------------------------|------------|---|---------------------------|-----------------------------|
|            |  | rok bieżący<br>31-12-2022 | rok poprzedni<br>31-12-2021 |            |   | rok bieżący<br>31-12-2022 | rok poprzedni<br>31-12-2021 |
| <b>A</b>   | <b>Aktywa trwałe</b>   | 12 943 168,83             | 13 587 051,58               | <b>A</b>   | <b>Fundusze własne</b>  | 13 104 026,17             | 13 565 975,44               |
| <b>I</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>   | 1 529,84                  | 2 841,14                    | <b>I</b>   | <b>Fundusz podstawowy</b>   | 10 613 639,82             | 11 167 459,40               |
| 1          | Koszty zakończonych prac rozwojowych   |                           |                             | 1          | Fundusz udziałowy   | 173 515,35                | 177 746,15                  |
| 2          | Wartość firmy  |                           |                             | 2          | Fundusz wkładów mieszkaniowych  | 326 896,88                | 460 005,77                  |
| 3          | Inne wartości niematerialne i prawne   | 1 529,84                  | 2 841,14                    | 3          | Fundusz wkładów budowlanych   | 10 113 227,59             | 10 529 707,48               |
| 4          | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    |                           |                             | <b>II</b>  | <b>Fundusz zasobowy</b>   | 2 324 240,91              | 2 336 062,39                |
| <b>II</b>  | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>  | 12 283 606,66             | 12 916 632,86               | <b>III</b> | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                      |                           |                             |
| 1          | Środki trwałe  | 12 283 606,66             | 12 916 632,86               |            | – z tytułu aktualizacji wartości godziwej   |                           |                             |
| a)         | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                            | 1 141 278,21              | 1 160 075,54                | <b>IV</b>  | <b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>   |                           |                             |
| b)         | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej         | 10 977 813,64             | 11 552 208,45               | <b>V</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>  | 62 453,65                 | 48 942,43                   |
| c)         | urządzenia techniczne i maszyny  | 69 483,71                 | 95 450,72                   | <b>VI</b>  | <b>Zysk (strata) netto</b>  | 103 691,79                | 13 511,22                   |
| d)         | środki transportu  | 94 848,00                 | 108 387,87                  | <b>VII</b> | <b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>               |                           |                             |
| e)         | inne środki trwałe   | 183,10                    | 510,28                      |            |   |                           |                             |
| 2          | Środki trwałe w budowie  |                           |                             | <b>B</b>   | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                     | 2 780 369,44              | 2 209 450,08                |
| 3          | Zaliczki na środki trwałe w budowie  |                           |                             | <b>I</b>   | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>  | 0,00                      | 0,00                        |
| <b>III</b> | <b>Należności długoterminowe</b>   | 658 032,33                | 667 577,58                  | 1          | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  |                           |                             |
| 1          | Od jednostek powiązanych   |                           |                             | 2          | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                       | 0,00                      | 0,00                        |
| 2          | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |                           |                             |            | – długoterminowa  |                           |                             |
| 3          | Od pozostałych jednostek   | 658 032,33                | 667 577,58                  |            | – krótkoterminowa   |                           |                             |
| <b>IV</b>  | <b>Inwestycje długoterminowe</b>   | 0,00                      | 0,00                        | 3          | Pozostałe rezerwy   | 0,00                      | 0,00                        |
| 1          | Nieruchomości  |                           |                             |            | – długoterminowe  |                           |                             |
| 2          | Wartości niematerialne i prawne  |                           |                             |            | – krótkoterminowe   |                           |                             |
| 3          | Długoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                      | 0,00                        | <b>II</b>  | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  | 676 055,99                | 754 724,16                  |
| 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   | 676 055,99                | 754 724,16                  |
|            | – udzielone pożyczki   |                           |                             | a)         | kredyty i pożyczki  |                           |                             |
|            | – inne długoterminowe aktywa finansowe   |                           |                             | b)         | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                   |                           |                             |



|           |   |                     |                     |            |  |                     |                     |
|-----------|---|---------------------|---------------------|------------|--|---------------------|---------------------|
| b)        | w pozostałych jednostkach,<br>w których jednostka posiada<br>zaangażowanie w kapitale                                 | 0,00                | 0,00                | c)         | inne zobowiązania finansowe  | 676 055,99          | 754 724,16          |
|           | – udziały lub akcje   |                     |                     | d)         | zobowiązania wekslowe  |                     |                     |
|           | – inne papiery wartościowe  |                     |                     | e)         | inne   |                     |                     |
|           | – udzielone pożyczki  |                     |                     | <b>III</b> | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  | <b>2 008 282,04</b> | <b>1 364 984,38</b> |
|           | – inne długoterminowe aktywa<br>finansowe   |                     |                     | 1          | Zobowiązania wobec jednostek<br>powiązanych  | 0,00                | 0,00                |
| c)        | w pozostałych jednostkach   | 0,00                | 0,00                | a)         | z tytułu dostaw i usług,<br>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<br>finansowe   |                     |                     | 2          | Zobowiązania wobec pozostałych<br>jednostek, w których jednostka<br>posiada zaangażowanie w kapitale         | 254 527,37          | 222 987,91          |
| 4         | Inne inwestycje długoterminowe  |                     |                     | a)         | z tytułu dostaw i usług, o okresie<br>wymagalności:  | 252 280,57          | 222 987,91          |
| <b>V</b>  | <b>Długoterminowe rozliczenia<br/>międzyokresowe</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |            | – do 12 miesięcy   | 152 326,53          | 222 987,91          |
| 1         | Aktywa z tytułu odroczonego<br>podatku dochodowego  |                     |                     |            | – powyżej 12 miesięcy  | 99 954,04           | 0,00                |
| 2         | Inne rozliczenia<br>międzyokresowe  |                     |                     | b)         | inne   | 2 246,80            | 0,00                |
| <b>B</b>  | <b>Aktywa obrotowe</b>  | <b>2 941 226,78</b> | <b>2 188 373,94</b> | 3          | Zobowiązania wobec pozostałych<br>jednostek  | 546 054,76          | 539 379,43          |
| <b>I</b>  | <b>Zapasy</b>   | <b>12 732,06</b>    | <b>6 739,42</b>     | a)         | kredyty i pożyczki   |                     |                     |
| 1         | Materiały   | 12 732,06           | 6 739,42            | b)         | z tytułu emisji dłużnych<br>papierów wartościowych   |                     |                     |
| 2         | Półprodukty i produkty w toku   |                     |                     | c)         | inne zobowiązania finansowe  |                     |                     |
| 3         | Produkty gotowe   |                     |                     | d)         | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie wymagalności:  | 0,00                | 0,00                |
| 4         | Towary  |                     |                     |            | – do 12 miesięcy   |                     |                     |
| 5         | Zaliczki na dostawy i usługi  |                     |                     |            | – powyżej 12 miesięcy  |                     |                     |
| <b>II</b> | <b>Należności krótkoterminowe</b>   | <b>351 351,39</b>   | <b>423 398,97</b>   | e)         | zaliczki otrzymane na dostawy<br>i usługi  |                     |                     |
| 1         | Należności od jednostek<br>powiązanych  | 0,00                | 0,00                | f)         | zobowiązania wekslowe  |                     |                     |
| a)        | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:   | 0,00                | 0,00                | g)         | z tytułu podatków, ceł,<br>ubezpieczeń społecznych<br>i zdrowotnych oraz innych tytułów<br>publicznoprawnych | 96 324,41           | 9 809,45            |
|           | – do 12 miesięcy  |                     |                     | h)         | z tytułu wynagrodzeń   |                     |                     |
|           | – powyżej 12 miesięcy   |                     |                     | i)         | inne   | 3 642,35            | 80 909,96           |
| b)        | inne  |                     |                     | j)         | zobowiązania wobec osób<br>uprawnionych:   | 440 520,85          | 448 660,02          |
| 2         | Należności od pozostałych<br>jednostek, w których jednostka<br>posiada zaangażowanie w kapitale                       | 0,00                | 0,00                |            | – z tytułu lokali mieszkalnych   | 440 520,85          | 448 660,02          |
| a)        | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:   | 0,00                | 0,00                |            | – z tytułu lokali użytkowych   |                     |                     |
|           | – do 12 miesięcy  |                     |                     | k)         | zobowiązania z tytułu wniesionych<br>wkładów   | 5 567,15            | 0,00                |
|           | – powyżej 12 miesięcy   |                     |                     | l)         | zobowiązania z tytułu zwrotu<br>wkładów  |                     |                     |
| b)        | inne  |                     |                     | 4          | Fundusze specjalne:  | 1 207 699,91        | 602 617,04          |
| 3         | Należności od pozostałych<br>jednostek  | 351 351,39          | 423 398,97          |            | – w tym fundusz remontowy  | 1 192 197,82        | 575 691,99          |
| a)        | z tytułu dostaw i usług,<br>o okresie spłaty:   | 18 223,90           | 35 383,98           | <b>IV</b>  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>96 031,41</b>    | <b>89 741,54</b>    |
|           | – do 12 miesięcy  | 18 223,90           | 35 383,98           | 1          | Ujemna wartość firmy   |                     |                     |
|           | – powyżej 12 miesięcy   |                     |                     | 2          | Inne rozliczenia międzyokresowe  | 0,00                | 0,00                |
| b)        | z tytułu podatków, dotacji, ceł,<br>ubezpieczeń społecznych<br>i zdrowotnych oraz innych<br>tytułów publicznoprawnych | 1 198,44            | 0,00                |            | – długoterminowe   |                     |                     |

|            |  |                      |                      |    |  |                      |                      |
|------------|--|----------------------|----------------------|----|--|----------------------|----------------------|
| c)         | inne   | 83 925,14            | 110 241,58           |    | – krótkoterminowe                                  |                      |                      |
| d)         | dochodzone na drodze sądowej                       |                      |                      | 3. | Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 96 031,41            | 89 741,54            |
| e)         | należności od osób uprawnionych:                   | 248 003,91           | 277 773,41           |    |  |                      |                      |
|            | – z tytułu lokali mieszkalnych                     | 247 436,79           | 277 566,31           |    |  |                      |                      |
|            | – z tytułu lokali użytkowych                       | 567,12               | 207,10               |    |  |                      |                      |
| <b>III</b> | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                  | <b>2 253 168,97</b>  | <b>1 278 127,60</b>  |    |  |                      |                      |
| 1          | Krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 2 253 168,97         | 1 278 127,60         |    |  |                      |                      |
| 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           | 2 253 168,97         | 1 278 127,60         |    |  |                      |                      |
|            | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach         | 2 253 168,97         | 1 278 127,60         |    |  |                      |                      |
|            | – inne środki pieniężne                            |                      |                      |    |  |                      |                      |
|            | – inne aktywa pieniężne                            |                      |                      |    |  |                      |                      |
| 2          | Inne inwestycje krótkoterminowe                    |                      |                      |    |  |                      |                      |
| <b>IV</b>  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>323 974,36</b>    | <b>480 107,95</b>    |    |  |                      |                      |
| 1.         | Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe    | 52 125,03            | 67 988,40            |    |  |                      |                      |
| 2.         | Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 228 838,75           | 311 448,17           |    |  |                      |                      |
| 3          | Rozliczenie z funduszu remontowego                 | 43 010,58            | 100 671,38           |    |  |                      |                      |
| <b>C</b>   | <b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>        |                      |                      |    |  |                      |                      |
| <b>D</b>   | <b>Udziały (akcje) własne</b>                      |                      |                      |    |  |                      |                      |
|            | <b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>      | <b>15 884 395,61</b> | <b>15 775 425,52</b> |    | <b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>              | <b>15 884 395,61</b> | <b>15 775 425,52</b> |

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA W  
STASZOWIE

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

| Wiersz   | Wyszczególnienie   | Dane za      |                       |
|----------|--|--------------|-----------------------|
|          |  | rok bieżący  | rok poprzedni<br>2021 |
| <b>A</b> | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                          | 7 388 007,87 | 7 028 506,61          |
|          | – od jednostek powiązanych   |              |                       |
| I        | Przychody netto ze sprzedaży produktów   | 7 324 997,85 | 6 905 698,84          |
|          | a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości                            | 6 876 214,62 | 6 415 515,98          |
|          | b) w tym z działalności własnej  | 0,00         | 490 182,86            |
| II       | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | 0,00         | -5 865,73             |
| III      | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                               | 63 010,02    | 128 673,50            |
| IV       | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | 0,00         | 0,00                  |
| <b>B</b> | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>   | 7 188 309,24 | 7 139 667,65          |
| I        | Amortyzacja  | 77 495,59    | 77 797,84             |
| II       | Zużycie materiałów i energii   | 1 831 897,83 | 1 635 985,38          |
| III      | Usługi obce  | 777 315,84   | 785 159,31            |
| IV       | Podatki i opłaty, w tym:   | 1 055 630,15 | 852 181,15            |
|          | – podatek akcyzowy   | 0,00         | 0,00                  |
| V        | Wynagrodzenia  | 1 755 354,99 | 1 981 146,17          |
| VI       | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                     | 333 747,52   | 356 104,40            |
|          | – emerytalne   | 0,00         | 156 466,19            |
| VII      | Pozostałe koszty rodzajowe   | 1 356 867,32 | 1 451 293,40          |
| VIII     | Wartość sprzedanych towarów i materiałów   | 0,00         | 0,00                  |
| IX       | Razem koszty rodzajowe, w tym:   | 7 188 309,24 | 7 139 667,65          |
|          | a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości   | 6 805 148,47 | 6 548 060,93          |
|          | b) z działalności własnej  | 0,00         | 468 798,95            |
| <b>C</b> | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>  | 199 698,63   | -111 161,04           |
| I        | Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)                       | 71 066,15    | -132 544,95           |
| II       | Wynik z działalności własnej (C – C.I)   | 128 632,48   | 21 383,91             |
| <b>D</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | 9 068,62     | 9 073,26              |
| I        | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                 |              |                       |
| II       | Dotacje  |              |                       |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |              |                       |
| IV       | Inne przychody operacyjne  | 9 068,62     | 9 073,26              |
| <b>E</b> | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | 31 812,55    | 11 207,47             |
| I        | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                               |              |                       |
| II       | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |              |                       |
| III      | Inne koszty operacyjne   | 31 812,55    | 11 207,47             |
| <b>F</b> | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>                            | 176 954,70   | -113 295,25           |
| <b>G</b> | <b>Przychody finansowe</b>   | 14 409,77    | 14 017,19             |
| I        | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:  |              |                       |
|          | a) od jednostek powiązanych, w tym:  |              |                       |
|          | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |              |                       |
|          | b) od jednostek pozostałych, w tym:  |              |                       |
|          | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                 |              |                       |
| II       | Odsetki, w tym:  | 14 409,77    | 14 017,19             |
|          | – od jednostek powiązanych   |              |                       |
| III      | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                     |              |                       |
|          | – w jednostkach powiązanych  |              |                       |
| IV       | Aktualizacja wartości aktywów finansowych  |              |                       |
| V        | Inne   |              |                       |
| <b>H</b> | <b>Koszty finansowe</b>  | 3 493,53     | 1 266,67              |
| I        | Odsetki, w tym:  | 3 493,53     | 0,00                  |
|          | – dla jednostek powiązanych  |              |                       |
| II       | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                   |              |                       |
|          | – w jednostkach powiązanych  |              |                       |
| III      | Aktualizacja wartości aktywów finansowych  |              |                       |
| IV       | Inne   | 0,00         | 1 266,67              |

|          |  |            |             |
|----------|--|------------|-------------|
| <b>I</b> | <b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>  | 187 870,94 | -100 544,73 |
| I        | Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego   | 0,00       | 126 220,99  |
| II       | Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego  | 0,00       | 215 382,67  |
| III      | Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)                        | 187 870,94 | -189 706,41 |
| <b>J</b> | <b>Podatek dochodowy</b>   | 13 113,00  | 18 489,00   |
| <b>K</b> | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>   |            |             |
| <b>L</b> | <b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>   | 174 757,94 | -119 033,73 |
| I        | Nadwyżka przychodów roku bieżącego   | 94 463,47  | 89 741,54   |
| II       | Nadwyżka kosztów roku bieżącego  | 23 397,32  | 311 448,17  |
| III      | Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II) | 103 691,79 | 13 511,22   |

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

| Wyszczególnienie |   | Rok bieżący |  |   | Rok poprzedni<br><i>(opcjonalnie)</i> |                          |                                  |
|------------------|---|-------------|--|---|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                  |   | Wartość     |  |   | Wartość                               |                          |                                  |
|                  |   | łącznie     | z zysków<br>kapitałowych<br><i>(opcjonalnie)</i> | z innych źródeł<br>przychodów<br><i>(opcjonalnie)</i> | łącznie                               | z zysków<br>kapitałowych | z innych<br>źródeł<br>przychodów |
| A.               | Zysk (strata) brutto za dany rok  | 187 870,94  |  |   | -100 544,73                           |                          |                                  |
| B.               | Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)               | 0,00        |  |   | 0,00                                  |                          |                                  |
| C.               | Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym  | 0,00        |  |   | 0,00                                  |                          |                                  |
| D.               | Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych  | 0,00        |  |   | 51 070,23                             |                          | 0,00                             |
| E.               | Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) | 0,00        |  |   | 0,00                                  |                          | 0,00                             |
| F.               | Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku   | 18 891,02   |  |   | 11 809,43                             |                          |                                  |
| G.               | Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych   | 0,00        |  |   | 0,00                                  |                          | 0,00                             |
| H.               | Strata z lat ubiegłych  | 0,00        |  |   | 0,00                                  |                          | 0,00                             |
| I.               | Inne zmiany podstawy opodatkowania  | 61 059,71   |  |   | 243 097,80                            |                          |                                  |
| J.               | Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym   | 145 702,25  |  |   | 205 432,73                            |                          |                                  |
| K.               | Podatek dochodowy   | 13 113,00   |  |   | 18 489,00                             |                          |                                  |

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

SMDodatkowaInformacjaDoSprawozdania2022

# **INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W STASZOWIE ZA 2022 ROK**

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Staszowie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000123618 z dnia 23-07-2002 rok.

Numer identyfikacji podatkowej NIP 866 000 22 68 z dnia 16-06-1993 rok.

Numer identyfikacji REGON 000485279 z dnia 13-08-2008 rok.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wydawanie gazet
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

Przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się od 01-01-2022 rok i kończący się 31.12.2022 rok.

Ponadto Zarząd, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, oświadcza, że przedstawione sprawozdanie finansowe za rok 2022 zawiera dane w zakresie :

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w najbliższym okresie w niezmienionym zakresie. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy i dłużej od dnia bilansowego.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w roku 2023 w co najmniej niezmienionym zakresie.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2020r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej jednostką działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

Jednolity tekst „Polityki Rachunkowości” wprowadzony został w dniu 24 listopad 2020r. uchwałą nr 13/2020 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie.

W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego

- c) operacje gospodarcze za ewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na dzień 01.01.2022 rok było sprawozdanie finansowe za 2021 zbadane przez zewnętrzny uprawniony podmiot gospodarczy. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Spółdzielnia sporządza:

- w sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia zgodne z ich treścią ekonomiczną,
- spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym, z uwzględnieniem Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości ogłoszonego Uchwałą nr 7 z 20.10.2015 roku (Dz.U. Ministra Finansów z dnia 01.12.2015 rok komunikat nr 3),
- wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W roku sprawozdawczym aktywa i pasywa bilansu wyceniono zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasady ciągłości, z tym że:

1. Środki trwałe -wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia , lub wartości przeszacowanej (po zaktualizowaniu wyceny środków trwałych),pomniejszonych i odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości .Wartość początkową środków trwałych zmniejsza się do wartości netto o odpisy umorzeniowe lub amortyzacyjne. Amortyzacji dokonuje się od miesiąca następnego po miesiącu w którym środek trwały został przyjęty do eksploatacji powyżej 3.500,00 zł.

Dopuszczalna jest metoda zaliczenia jednorazowo w koszty od składników majątku nie przekraczających kwoty 10.000,00 zł zgodnie z art. 16g i 16b ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zależności od kształtowania się wysokości kosztów. Zasoby mieszkaniowe podlegają wyłącznie umorzeniu .Pozostałe środki trwałe są amortyzowane metodą liniowa według stawek zgodnie z art.16 a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz przy zastosowaniu stawek określonych w wykazie stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym.

Na podstawie Ustawy z dnia 20-07-2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów /Dz.U. poz. 1716 / z dniem 01-01-2019 prawo to przekształciło się w prawo własności tych gruntów .

W związku z powyższym na podstawie zaświadczeń z Urzędu Miasta i Gminy w Staszowie na każdą nieruchomość likwiduje się środki trwałe o nazwie „Prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkalne „, a wprowadza się do ksiąg rachunkowych „ Wartość początkową gruntu prawo własności gruntów „, pod datą 31-12-2020 rok zapisem księgowym - Konto MA 011 /w analityce prawo wieczystego użytkowania gruntów/ na Konto WN 011 / w analityce prawo własności gruntów własnych pod budynkami mieszkalnymi /w korespondencji z kontem WN/„802” i MA/„802”- Fundusz zasobowy . Różnica pozostała na funduszu zasobowym. Jednocześnie dokonując wyksięgowania umorzenia prawa wieczystego gruntów z kont: WN/070 i MA „802”.



Wprowadza się do ewidencji opłatę przekształceniową- długoterminową za grunty pod budynkami zabudowanymi na cele mieszkaniowe na konta WN/249 – Pozostałe rozrachunki – należności długoterminowe z tytułu opłaty przekształceniowej / od mieszkańców /oraz Konto MA/200 – Zobowiązania długoterminowe wobec Gminy Staszów z tytułu opłaty przekształceniowej.

2. Wartości niematerialne i prawne. Do wartości niematerialnych i prawnych zaliczane są nabyte przez Spółdzielnię, spełniające definicję aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby Spółdzielni, a w szczególności:

- autorskie prawa majątkowe, licencje (w tym na programy komputerowe), koncesje,
- zaliczki na wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy wartości niematerialne i prawne wycenia się według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy umorzeniowe, a także o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, przy czym wartość początkową stanowi cena nabycia.

3. Należności długoterminowe obejmują całość lub część należności z innych tytułów niż należności z tytułu dostaw i usług, niezaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

4. Stany i rozchody materiałów objęte są ewidencją ilościowo-wartościową i wycenione są według cen zakupu.

5. Należności krótkoterminowe obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów nie zaliczanych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zinventaryzowany stan należności krótkoterminowych podlegający wykazaniu w bilansie wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art.28 ust.1 pkt 7 i art.7 ust.1 pkt 1 ustawy o rachunkowości).

6. Inwestycje krótkoterminowe. Do inwestycji krótkoterminowych zalicza się:

1) krótkoterminowe aktywa finansowe:

- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne,
- udziały lub akcje,
- inne papiery wartościowe,
- udzielone pożyczki,
- inne aktywa finansowe,

2) inne inwestycje,

Do aktywów pieniężnych zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe, czeki obce, weksle obce, bony skarbowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

Krajowe aktywa pieniężne wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazywane są w wartości nominalnej.

7. W Spółdzielni występują rozliczenia międzyokresowe:

a/ czynne rozliczenia kosztów (wykazywane w aktywach bilansu ) do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi – ewidencja prowadzona dla każdej nieruchomości,
- nadwyżka wydatków nad przychodami funduszu remontowego – prezentacja w bilansie sumy sald WN kont analitycznych 856, 858, 859 poszczególnych nieruchomości,
- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy,
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów.

b/ bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów (wykazywane w pasywach bilansu) są ewidencjonowane w zespole 6. Zalicza się do nich:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, która przechodzi na rozliczenia międzyokresowe (647) w sprawozdaniu finansowym wykazywana w odrębnej pozycji.

8. Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i statutu. Fundusze podstawowe w Spółdzielni:

1. Fundusz udziałowy
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych
3. Fundusz wkładów budowlanych

W sprawozdaniu finansowym uwzględnione zostało stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości ogłoszonego z dnia 20.10.2015 roku (Dz.U. Ministra Finansów z dnia 01.12.2015 rok nr 3) w zakresie prezentacji funduszy własnych. Pozostałe fundusze nie występują.

9. Zysk z lat ubiegłych ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych ,ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i podlegał weryfikacji przez podmiot uprawniony ,który wydał opinię bez zastrzeżeń.

10. Zobowiązania długoterminowe obejmują całość lub część zobowiązań z innych tytułów niż zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które stają się wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

11. Zobowiązania krótkoterminowe obejmują całość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część zobowiązań wymagalnych w okresie do 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług,

zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publicznoprawne są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

## 12. Fundusze specjalne

Gospodarka środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, zgodnie z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu obowiązującymi zasadami funduszu świadczeń socjalnych.

Na podstawie art 6 fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w koszty poszczególnych nieruchomości, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą stosownie do potrzeb oraz z innych źródeł i służy pokryciu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, przy czym do remontów zalicza się także modernizację (ulepszenia) nieruchomości.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości oraz zgodnie z przyjętą przez spółdzielnię polityką rachunkowości.

## 13. Spółdzielnia prowadzi działalność :

a) bez wyników w zakresie objętym art.6 ust.1 i art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rezultat tej działalności, tj: nadwyżka przychodów lub nadwyżka kosztów ujmowana jest w rachunku zysków i strat w pozycji koszty lub przychody utrzymania nieruchomości. Ewidencję w tym zakresie prowadzi się dla spółdzielni w podziale na nieruchomości.

b) wyników w pozostałym zakresie, działalność ta podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem artykułu 17 ust.1 pkt.44, który stanowi, że wolne od podatku są dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Wszystkie prezentowane dane w sprawozdaniu finansowym sporządzone zostały w sposób rzetelny przy zachowaniu nadrzędnych zasad wyceny.

## USTĘP I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan brutto na początek roku oraz zmian w trakcie roku obrotowego /zwiększenia, zmniejszenia/ przedstawia tabela:

| Wyszczególnienie                                | Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2022 | Zwiększenia w 2022 | Zmniejszenia w 2022 | Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2022 |
|---|---|--------------------|---------------------|---|
| Grunty/wartość przekształcenia we własność/     | 1.362.760,08                                      | -----              | 13.696,24           | 1.349.063,84                                    |
| Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej | 23.412.607,22                                     | -----              | 396.110,43          | 23.016.496,79                                   |
| Urządzenia techniczne i maszyny                 | 340.606,29  | -----              | -----               | 340.606,29                                      |
| Środki transportu                               | 238.943,13  | 7.503,00           | -----               | 246.446,13                                      |
| Inne środki trwałe                              | 14.520,55   | -----              | 1.845,00            | 12.675,55                                       |
| <b>Razem</b>                                    | <b>25.369.437,27</b>                              | <b>7.503,00</b>    | <b>411.651,67</b>   | <b>24.965.288,60</b>                            |

Spółdzielnia w 2022 roku powiększyła rzeczowy majątek trwały o zakup baterii do wózka akumulatorowego na kwotę 7.503,00 w grupie środki transportu.

Zmniejszenia w ewidencji środków trwałych brutto ogółem wynoszą 411.651,67 i wynikają z następujących tytułów :

- grunty z tytułu wyodrębnień mieszkań na kwotę 13.696,24
- w budynkach zmniejszenie związane jest z ustanowieniem odrębnej własności lokali na rzecz użytkowników lokali w kwocie 396.110,43
- w grupie inne środki trwałe zlikwidowano całkowicie umorzona kserokopiarkę SHARP AR-5316 na kwotę 1.845,00 ponieważ utraciła przydatność gospodarczą pod względem technicznym i przestarzała pod względem technologicznym.

Ogółem wartość środków trwałych brutto na dzień 1 stycznia 2022 wynosiła 25.369.437,27 natomiast na 31 grudnia 2022 wynosi 24.965,288,60 zmniejszenie o kwotę brutto 404.148,67.

Amortyzacja / umorzenie środków trwałych będących w ewidencji księgowej spółdzielni przedstawia się następująco:

| Wyszczególnienie                              | Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2022 | Zwiększenia w 2022 | Zmniejszenia w 2022 | Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2022 |
|---|---|--------------------|---------------------|---|
| <b>Grunty/przekształcone we własność</b>      | 202.684,54  | 5.101,09           | -----               | 207.785,63                                      |
| <b>Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej</b> | 11.860.398,77                                     | 361.755,32         | 183.470,94          | 12.038.983,15                                   |
| <b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>        | 245.155,57  | 25.967,01          | -----               | 271.122,58                                      |
| <b>Środki transportu</b>                      | 130.555,26  | 21.042,87          | -----               | 151.598,13                                      |
| <b>Inne środki trwałe</b>                     | 14.010,27   | 327,15             | 1.845,00            | 12.492,45                                       |
| <b>Razem</b>                                  | <b>12.452.804,41</b>                              | <b>414.193,47</b>  | <b>185.315,94</b>   | <b>12.681.681,94</b>                            |

Zwiększenia amortyzacji/umorzenia wynikają z naliczania planowanej amortyzacji i umorzeń w roku 2022 na kwotę 414.193,47

Zmniejszenia wynikają z wyksięgowania umorzeń dotyczących dokonanych w 2022 roku wyodrębnień lokali mieszkalnych na kwotę 183.470,94

Zmniejszenie z tytułu naliczenia umorzenia w pozycji inne środki trwałe - z tytułu likwidacji środków trwałych, które były zakupione w roku 2013 i zostały zlikwidowane ponieważ były zużyte pod względem technicznym i przestarzałe pod względem technologicznym. Nieprzydatne w działalności gospodarczej, całkowicie umorzone na kwotę 1.845,00.

Wartość netto środków trwałych wg stanu na 01-01-2022 roku wynosiła 12.916.632,86 natomiast na 31-12-2022 wynosi 12.283.606,66. zmniejszenie wartości netto o kwotę 633026,20. W bilansie za 2022 rok środki trwałe ujęto w pozycji „rzeczowe aktywa trwałe” w kwocie netto 12.283.606,66.

**2. Wartości niematerialne i prawne** wykorzystywane przez Spółdzielnię /brutto/ to programy komputerowe wg stanu na 01-01-2022 r. na kwotę 49.036,35.

Stan zwiększeń i zmniejszeń przedstawia tabela:

| Wyszczególnienie                       | Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2022 | Zwiększenia w 2022 | Zmniejszenia w 2022 | Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2022 |
|--|---|--------------------|---------------------|---|
| <b>Wartości niematerialne i prawne</b> | 46.736,25   | -----              | 15.014,71           | 31.721,54                                       |
|  |   |                    |                     |   |

Zmniejszenia na kwotę 15.014,71 wynikają z wyksięgowania programów komputerowych z lat 1997-2005 do które utraciły swą przydatność gospodarczą.

|              |                           |                  |
|--------------|---------------------------|------------------|
| <b>1997</b>  | FINANSOWO-KSIĘG.          | 3 680,00         |
| <b>1997</b>  | SYSTEM WKŁADY             | 2 400,00         |
| <b>2000</b>  | PŁACE                     | 4 392,00         |
| <b>2002</b>  | VORD 2002                 | 643,75           |
| <b>2002</b>  | PROG.KOSZTORYSOWY         | 2 379,00         |
| <b>2005</b>  | PROG. MICROSOFT WIND.     | 400,00           |
| <b>2005</b>  | PROG.DRUCZEK              | 242,78           |
| <b>2005</b>  | PROG. MICR.OFFICE -LAPTOP | 877,18           |
| <b>RAZEM</b> |                           | <b>15 014,71</b> |

Tabela amortyzacyjna wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

| Wyszczególnienie                | Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2022 | Zwiększenia w 2022 | Zmniejszenia w 2022 | Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2022 |
|---------------------------------|---|--------------------|---------------------|---|
| Wartości niematerialne i prawne | 43.895,11   | 1.311,30           | 15.014,71           | 30.191,70                                       |

Zwiększenie wynika z naliczenia amortyzacji od licencji programu do pracy zdalnej.

Zmniejszenia wynikają z wyksięgowania programów komputerowych z lat 1997-2005 do które utraciły swą przydatność gospodarczą.

Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych wg stanu na 31-12-2022 roku wynosi 1.529,84.

Wartości niematerialne i prawne nabywane są najczęściej w kwotach zakupu poniżej 3 500,00 zł, co umożliwia jednorazową amortyzację w koszty.

### 3. Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.

### 4. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.

### 5. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.

**6. Kwota zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy**, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania ,określonego w art.33 ust.3 oraz art.44 b ust.10.

Nie dotyczy

**7. Spółdzielnia posiada nabyte na własność grunty o pow. 302,00 m2 o wartości brutto 7.546,00. Posiada prawo własności gruntów pod budynkami mieszkaniowymi, które**

przekształciło się z mocy prawa na podstawie :/DZ.U. z 2018 poz.1716 z późn. zm./ na wartość 844.056,02 oraz grunty w wieczystym użytkowaniu na wartość 497.461,82 o pow. 23.186,74 m<sup>2</sup>.

Razem wartość brutto gruntów wynosi 1.349 063,84 o powierzchni 23.488,74 m<sup>2</sup>. Umorzenie gruntów wynosi narastająco na 31-12-2022 wynosi 207.785,63, a wartość gruntów netto wynosi 1.141278,21.

**8. Wartość niezamortyzowanych lub umarzanych** przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu .

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.

**9. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw**, tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych ,warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

Nie dotyczy.

**10. Spółdzielnia posiada należności długoterminowe** naliczone do spłaty na 16 lat dla mieszkańców w Staszowie z tytułu opłaty przekształceniowej pod budynkami mieszkaniowymi, która winna być wnoszona przez każdorazowego właściciela przez okres 20 lat , licząc od dnia przekształcenia. Ponieważ za 4 lata opłata jest uiszczona pozostało jeszcze 16 lat do spłaty w tym 15 lat jako należności długoterminowe . Mieszkańcy mają opłatę naliczoną w wysokości miesięcznej w podziale na każdą nieruchomość i rozłożoną na 16 lat. Spółdzielnia opłatę z tego tytułu za rok przekazuje do 31 marca danego roku w całości za dany rok.

#### **Struktura należności długoterminowych.**

| <b>Lp</b> | <b>Wyszczególnienie</b>  | <b>Kwota wg ksiąg</b> | <b>Odpis aktualizujący</b> | <b>Kwota w bilansie</b> |
|-----------|--|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1.        | Opłata przekształceniowa z tytułu prawa własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi | <b>658.032,33</b>     | <b>0,00</b>                | <b>658.032,33</b>       |
|           | <b>Razem</b>   | <b>658.032,33</b>     | <b>0,00</b>                | <b>658.032,33</b>       |

Z powyższych należności długoterminowych struktura czasowa przedstawia się następująco:

- należności od 1 do 3 lat na kwotę 98.254,72
- należności od 3 do 5 lat na kwotę 98.254,72
- należności powyżej 5 lat na kwotę 461.522,89

## 11. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe nie występują.

**Aktywa obrotowe 2.941.226,78** wykazane w bilansie stanowią 18,52 % aktywów ogółem z czego przypada na :

### 1. Zapasy czyli materiały na Magazynie

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia dokonała zakupu materiałów potrzebnych do remontów ,bieżących napraw i konserwacji oraz utrzymania zasobów mieszkaniowych. Materiały i towary zostały wycenione według cen nabycia, uwzględniając odchylenia od cen ewidencyjnych. W pozycji tej nastąpił wzrost salda na koniec roku sprawozdawczego o 5.992,64 .

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Stan na początek roku      | 6.739,42         |
| Zwiększenia                | 55.438,95        |
| Zmniejszenia               | 49.446,31        |
| <b>Stan na koniec roku</b> | <b>12.732,06</b> |

**2. Należności krótkoterminowe** stan na 31.12.2022 rok **351. 351,39** zł stanowią 2,21 % aktywów i dotyczą należności od:

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności

| Wyszczególnienie<br>konto 290   | Wartość brutto stan<br>na początek okresu<br>01.01.2022 | Zwiększenia<br>w 2022 | Zmniejszenia<br>w 2022 | Wartość brutto stan<br>na koniec okresu<br>31.12.2022 |
|---------------------------------|---|-----------------------|------------------------|---|
| <b>Odpisy<br/>aktualizujące</b> | <b>30.707,32</b>  | <b>37.362,29</b>      | <b>13.483,02</b>       | <b>54.586,59</b>                                      |

Zwiększenia w/w konta następują w momencie naliczenia odsetek za nieterminowe regulowanie opłat za mieszkania oraz z tytułu utworzonych w 2022 roku odpisów aktualizujące na należności wątpliwe do odzyskania obejmujące zadłużenia na lokalach mieszkalnych na które spółdzielnia posiada sądowe nakazy zapłaty. W 2022 roku na kwotę zmniejszenia odpisów miały dokonane wpłaty z tytułu opłat sądowych i spłaty odsetek od zaległości oraz rozwiązano odpisy aktualizujące utworzone w latach wcześniejszych w związku z uregulowaniem zaległych należności i opłat sądowych i odsetek.

| Należności i roszczenia                        | Kwota wg ksiąg    | Odpis aktualizujący | Kwota w bilansie  |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług             | 404.739,54        | 54.586,59           | 350.152,95        |
| Należności z tytułów publicznoprawnych         | 1.198,44          | 0,00                | 1.198,44          |
| Inne należności i dochodzone na drodze sądowej | 0,00              | 0,00                | 0,00              |
| <b>Razem</b>                                   | <b>405.937,98</b> | <b>54.586,59</b>    | <b>351.351,39</b> |



Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28. ust. 1 pkt 7 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

W należnościach krótkoterminowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych.

| Struktura zadłużenia                      | 2020 rok            | 2021 rok            | 2022 rok            | dynamika zmian<br>2021/2020 | dynamika zmian<br>2022/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| do 1 miesiąca                             | 50 690,76           | 39 371,98           | 38 179,49           | 78%                         | 141%                        |
| od 1 do 3 miesięcy                        | 85 570,59           | 72 483,34           | 54 888,17           | 85%                         | 123%                        |
| od 3 do 10 miesięcy                       | 76 359,00           | 66 718,67           | 54 078,29           | 87%                         | 124%                        |
| powyżej 10 miesięcy                       | 129 941,25          | 124 167,90          | 154 877,43          | 96%                         | 125%                        |
| <b>Razem lokale mieszkalne</b>            | <b>342 561,60</b>   | <b>302 741,89</b>   | <b>302 023,38</b>   | <b>88%</b>                  | <b>101%</b>                 |
| do 1 miesiąca                             | 0,00                | 0,04                | 0,00                | 0%                          | 0%                          |
| od 1 do 3 miesięcy                        | 136,33              | 57,90               | 246,42              | 42%                         | 426%                        |
| od 3 do 10 miesięcy                       | 144,76              | 149,16              | 320,70              | 103%                        | 215%                        |
| powyżej 10 miesięcy                       | 740,31              | 0,00                | 0,00                | 0%                          | 0%                          |
| <b>Razem lokale o innym przeznaczeniu</b> | <b>1 021,40</b>     | <b>207,10</b>       | <b>567,12</b>       | <b>20%</b>                  | <b>274%</b>                 |
| <b>Naliczenie roczne l. mieszkalnych</b>  | <b>6 467 021,02</b> | <b>6 460 690,47</b> | <b>6 774 405,23</b> | <b>100%</b>                 | <b>105%</b>                 |
| <b>Wskaźnik zadłużenia</b>                | <b>5,31%</b>        | <b>4,69%</b>        | <b>4,47%</b>        |                             |                             |

W porównaniu do wymiaru opłat należności lokali mieszkalnych wynoszą:

- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2020 r. 6 647 021,02 zł
- zadłużenia na 31.12.2020 r. 342 561,60 zł  
co stanowi 5,31%
  
- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2021 r. 6 460 690,47 zł
- zadłużenia na 31.12.2021 r. 302 741,89 zł  
co stanowi 4,69 %
  
- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2022 r. 6 774 405,23 zł
- zadłużenie z tytułu opłat ekspl. na 31.12.2022 r. 302 023,38 zł  
co stanowi 4,47%

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do 2020 – spadek o 0,62 %.

Zmiana wymiaru opłat eksploatacyjnych w stosunku do 2020– wzrost o 4,75 %.

2. **Krótkoterminowe aktywa finansowe 2.253.168,97 zł stanowią 14,18% aktywów i obejmują :**

Struktura środków pieniężnych

| Lp.           | Dane z ewidencji księgowej |                               |                     |                     |                     |                     |
|---------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|               | Konto                      | Bank                          | Stan na BO          | ZWIĘKSZENIA         | ZMIEJSZENIA         | Stan na BZ          |
| 1             | 131/3                      | Bank Spółdzielczy w Staszowie | 810 560,91          | 7 541 102,73        | 6 361 692,29        | 1 989 971,35        |
| 2             | 131/5                      |                               | 442 992,39          | 1 001 057,34        | 1 190 254,24        | 253 795,49          |
| 3             | 131/4-VAT                  |                               | 0,00                | 1 991,73            | 1 991,73            | 0,00                |
| 4             | 135/1-ZFŚS                 |                               | 16 992,01           | 45 960,72           | 60 415,00           | 2 537,73            |
| 5             | 142                        |                               |                     |                     | 1 057 433,72        | 1 057 433,72        |
| <b>RAZEM</b>  |                            |                               | <b>1 270 545,31</b> | <b>9 647 546,24</b> | <b>8 671 786,98</b> | <b>2 246 304,57</b> |
| 4             | 101                        |                               | 7 582,29            | 10 000,00           | 10 717,89           | 6 864,40            |
| <b>OGÓLEM</b> |                            |                               | <b>1 278 127,60</b> | <b>9 657 546,24</b> | <b>8 682 504,87</b> | <b>2 253 168,97</b> |

Stan na 01.01.2022 roku wynosił: 1.278.127,60 zł

Stan na 01.01.2022 roku wynosił: 2.253.168,97 zł

4. **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 323,974,36 zł i obejmują:**

|   |            |
|---|------------|
| a/ rozliczenie kosztów zakupu do materiałów pozostawionych na zapasie magazynowym konto /644/ w kwocie                    | 0,00       |
| b/ inne rozliczenia międzyokresowe kosztów w kwocie obejmujące konto /649/:   | 49.186,98  |
| - ubezpieczenia   | 33.451,38  |
| - pomiary elektryczne   | 15.735,60  |
| - podatek vat do odliczenia w styczniu 2023 konto /228/   | 104,93     |
| - podatek vat pozostający na zapas magazynowy do rozliczenia /223/  | 2.833,12   |
| c/ rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi /nadwyżka kosztów nad przychodami / / konto 647/ | 228.838,75 |
| d/ saldo ujemne z tytułu funduszu remontowego konto /856/   | 43.010,58  |

Analityczne zestawienie ujemnych wyników na poszczególnych nieruchomościach zawiera tabela :

|     | Nieruchomość  | Razem<br>Wyniki ujemne GZM wg stanu<br>na 31-12-2022 | Salda ujemne z<br>tytułu funduszu<br>remontowego<br>na 31-12-2021 |
|-----|---|--|---|
| 1   | 2   | 3  | 4   |
| 2 P | ul. Jana Pawła II od 1 do 19 i<br>Langiewicza 13 i 17 | 45 334,48  | -----   |
| 3P  | Wschodnia 8, 8A, 10                                   | 25.482,66  | -----   |
| 4P  | Opatowska 42  | 7.913,33   | -----   |
| 5P  | Wschodnia 3A  | 1.515,82   | -----   |
| 2W  | Kilińskiego 4,8                                       | -----  | -----   |

|     |                                |                   |                  |
|-----|--------------------------------|-------------------|------------------|
| 3W  | Kilińskiego 6                  | -----             | -----            |
| 4W  | Kilińskiego 14                 | 3.476,59          | -----            |
| 5W  | Kilińskiego 18                 | 11.125,11         | 36.073,10        |
| 6W  | Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18 | 3.513,20          | -----            |
| 7W  | KEN 1,3,5,7,9,11,13            | 114.784,62        | 6.937,48         |
| 8W  | Kollataja 1,3                  | -----             | -----            |
| 12W | Mickiewicza 48                 | 9.750,57          | -----            |
| 13W | Mickiewicza 52                 | -----             | -----            |
| 14W | Mickiewicza 54                 | 5.942,37          | -----            |
|     | <b>OGÓLEM</b>                  | <b>228.838.75</b> | <b>43.010,58</b> |

Działając zgodnie z Art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”.

Wyniki ujemne z tytułu eksploatacji (ujemny wynik GZM) zostały przeniesione na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów konta „647” pod datą 31-12-2022 r.

#### **5. Należne wpłaty na fundusz podstawowy.**

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.

#### **6. Udziały (akcje) własne.**

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej spółdzielni nie występuje.

### **Ogółem aktywa bilansu wynoszą 15. 884. 395,61 zł**

**1.** Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych. Nie dotyczy.

#### **Kapitał podstawowy w Spółdzielni tworzą**

1. Kapitały spółdzielni tworzone są w celu powadzenia prawidłowej gospodarki zgodnej z przepisami ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości, statutu spółdzielni. Zasadniczymi funduszami tworzonymi przez spółdzielnię są fundusz zasobowy i fundusz udziałowy.

W związku ze zmianami wprowadzonymi od 20 lipca 2017 roku do ustawy Prawo Spółdzielcze spółdzielnia nie tworzy obecnie funduszu udziałowego jednakże go posiada. Obok zasadniczych funduszy spółdzielnia ma prawo tworzyć inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w statucie. Do podstawowych funduszy spółdzielni zaliczamy fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych.

Stan na początek roku obrotowego i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ podstawowego i zapasowego przedstawia się następująco:

Fundusz własny stanowi 82,50% pasywów bilansu

**13.104.026,17 zł**

| Lp         | Wyszczególnienie                           | Stan na początek roku obrotowego | ZWIĘKSZENIA STRONA MA | ZMNIEJSZENIA STRONA WN | Stan na koniec roku obrotowego |
|------------|--|----------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Kapitał (fundusz podstawowy)</b>        | <b>11.167.459,40</b>             | <b>0,00</b>           | <b>553.819,58</b>      | <b>10.613.639,82</b>           |
| 1          | Fundusz udziałowy                          | 177.746,15                       | 0,00                  | 4.230,80               | 173.515,35                     |
| 2          | Fundusz wkładów mieszkaniowych             | 460.005,77                       | 0,00                  | 133.308,89             | 326.896,88                     |
| 3          | Fundusz wkładów budowlanych                | 10.529.707,48                    | 0,00                  | 416.479,89             | 10.113.227,59                  |
| <b>II</b>  | <b>Kapitał(fundusz ) zapasowy</b>          | <b>2.336. 062,39</b>             | <b>0,00</b>           | <b>11.821,48</b>       | <b>2.334.240,91</b>            |
| 1          | Fundusz zasobowy                           | 2.336. 062,39                    | 0,00                  | 11,821,48              | 2.334.240,91                   |
| <b>III</b> | <b>Zysk (strata) netto z lat ubiegłych</b> | <b>62.453.65</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>            | <b>62453,65</b>                |
| <b>IV</b>  | <b>Zysk (strata) netto z lat ubiegłych</b> | <b>0,00</b>                      | <b>0,00</b>           | <b>103.691,79</b>      | <b>103.691,79</b>              |
|            | <b>Razem</b>                               | <b>13.565.975,44</b>             | <b>0,00</b>           | <b>669.332,85</b>      | <b>13.104.026,14</b>           |

**Fundusz podstawowy**

**10 613 639,82 zł**

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości i obejmujący.

- fundusz udziałowy 173 515,35 zł  
 - fundusz wkładów mieszkaniowych 326 896,88 zł  
 - fundusz wkładów budowlanych 10 113 227,59 zł

**Fundusz zasobowy**

**2 324 240,91 zł**

obejmuje:

- fundusz zasobowy finansujący majątek trwały 1 141 278,21 zł  
 - fundusz zasobowy – wolne środki w obrocie 1 182 962,70 zł

a/ zmniejszenia i zwiększenia w funduszu udziałowym wynikają z rezygnacji z członkostwa w spółdzielni w związku ze zbyciem mieszkań oraz nie wstępowaniem w prawa członka nowych nabywców,

b/ zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych wynikają z ustanowienia w 2022 roku odrębnej własności lokali i umorzeń, zwiększenia wynikają z zaliczenia na poczet wkładów mieszkaniowych spłat rat kredytów mieszkaniowych w roku 2022,

c/ zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych wynika z ustanowienia odrębnej własności lokali i umorzeń,

d/ zmniejszenia funduszu zasobowego o 11.821,48 zł wynikają z dokonania w 2022 roku:  
- naliczenia umorzenia od pozostałych gruntów w wieczystym użytkowaniu

Finansowanie spółdzielczego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

**a) środki trwałe**

| <b>Stan środków trwałych na 31.12.2022 r.</b> |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | <b>Brutto</b>        | <b>Umorzenie</b>     | <b>Netto</b>         |
| Środki trwałe mieszkaniowe                    | 23 218 390,16        | 11 636 987,48        | 11 581 402,68        |
| Środki trwałe nie mieszkaniowe                | 1 746 898,44         | 1 044 694,46         | 702 203,98           |
| <b>Razem</b>                                  | <b>24 965 288,60</b> | <b>12 681 681,94</b> | <b>12 283 606,66</b> |

**b) fundusze własne**

| <b>Pozycje bilansowe</b>                               | <b>Konto</b> | <b>31.12.2022 r.</b> |
|--|--------------|----------------------|
| Fundusz zasobów mieszkaniowych                         | 802          | 1 141 278,21         |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych                         | 804          | 326 896,88           |
| Fundusz wkładów budowlanych                            | 805          | 10 113 227,59        |
| <b>Razem fundusze własne finansujące środki trwałe</b> |              | <b>11 581 402,68</b> |
| Fundusz zasobowy                                       | 802          | 1 182 962,70         |
| Fundusz udziałowy                                      | 801          | 173 515,35           |
| <b>Fundusz podstawowy</b>                              |              | <b>12 937 880,73</b> |
| Zysk netto lat ubiegłych                               | 860          | 62 453,65            |
| Zysk netto   |              | 103 691,79           |
| <b>Ogółem fundusz własny</b>                           | <b>8</b>     | <b>13 104 026,17</b> |

**2. Fundusz z aktualizacji wyceny-nie występuje**

**3. Pozostałe fundusze rezerwowe – nie występują.**

**4. Proponowany podział zysku lub pokrycia straty za lata ubiegłe.**

W związku z trudną sytuacją w kraju z powodu epidemii COVID-19 wprowadzono „Ustawę z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z przebiegiem ,przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw „, przedłużono termin zwoływania walnego zgromadzenia spółdzielni zgodnie z art.90 niniejszej ustawy. Pozostał więc do zatwierdzenia wynik za lata 2019-2021 .

Osiągnięty zysk za lata 2019-2021 w wysokości 62.453,65 zł netto Spółdzielnia przedstawi na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni do zatwierdzenia, po zatwierdzeniu przez Walne

Zgromadzenie Członków Spółdzielni zysk zostanie rozksięgowany zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni .Proponowany podział zysku:

**Zysk netto za 2019 rok w kwocie 38.807,14 zł** stanowiący wynik finansowy z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją / 12.138,28 zł/ i pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na całość zasobów /26.668,86 zł/

**Zysk netto za 2020 rok w kwocie 10.135,29 zł** stanowiący wynik finansowy z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi przeznaczyć na fundusz remontowy/rezerwowy/.

**Zysk netto za 2021 rok w kwocie 13.511,22 zł** stanowiący wynik finansowy z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi przeznaczyć na fundusz remontowy/rezerwowy/.

### **Proponowany podział zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

**Osiągnięty zysk za 2022 rok w wysokości 103.691,79 zł netto** Spółdzielnia przedstawi na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni do zatwierdzenia, po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zysk zostanie rozksięgowany zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni .Proponowany podział zysku:

- przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na całość zasobów

5. **Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) - nie występują.**

6. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** **2 780 369,44 zł**  
Stanowią one 17,50 % bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

**Rezerwy na zobowiązania- nie występują**

**Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie** **676 055,99 zł**

Stanowią one 4,26 % bilansowej sumy pasywów.

|  | KONTO   | Stan na początek roku | Zmniejszenia     | Zwiększenia      | Stan na koniec roku |
|--|---------|-----------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Długoterminowe - opłata przekształceniowa do Gminy Staszów | 200-999 | 728 465,35            | 42 941,19        | -9 468,17        | 676 055,99          |
| Inne długoterminowe  | 249     | 26 258,81             | 26 258,81        | 0,00             | 0,00                |
| <b>Ogółem</b>  |         | <b>754 724,16</b>     | <b>69 200,00</b> | <b>-9 468,17</b> | <b>676 055,99</b>   |

Figurująca w bilansie na koniec roku poprzedniego kwota 26 258, 81 zł została rozliczona w ciągu roku obrotowego. Prawidłowo przekwalifikowano na zobowiązania krótkoterminowe. Innym zobowiązaniem jest opłata przekształceniowa.

**Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 2 008 282,04 zł** . Stanowią 12,64 % pasywów i obejmują wartości wiarygodnie ustalone.

Dotyczą w szczególności:

### 1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek

**800 582,13 zł**

| Wyszczególnienie  |              | Stan na               | Stan na               |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
|   |              | koniec roku ubiegłego | koniec roku bieżącego |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>KONTO</b> | <b>762 367,34</b>     | <b>800 582,13</b>     |
| 3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:  |              | 762 367,34            | 800 582,13            |
| kredyty i pożyczki  |              | 0,00                  | 0,00                  |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |              | 258 779,91            | 252 280,57            |
| - do 12 miesięcy  | 200          | 232 731,87            | 152 326,53            |
| - pow. 12 miesięcy  | 249/859      | 26 048,04             | 99 954,04             |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 220,223      | 9 809,45              | 96 324,41             |
| z tytułu mediów   | 207          | 24 202,93             | 2 246,80              |
| Inne  | 249          |                       | 3 642,35              |
| zobowiązania wobec osób uprawnionych lokale mieszkalne  | 204          | 448 660,02            | 440 227,63            |
| zobowiązania wobec osób uprawnionych lokale użytkowe  | 204          |                       | 293,22                |
| zobowiązania z tytułu wkładów, udziałów   | 208          | 20 915,03             | 5 567,15              |

a) zaciągnięte kredyty i pożyczki – nie występują

b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości obejmują:

| Wyszczególnienie |                                | do 12 m-cy        | powyżej 12 m-cy  | Razem             |
|------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| -                | Rozrachunki z dostawcami kraj. | 700 628,09        | 99 954,04        | 800 582,13        |
| -                | Rozrachunki z dostawcami zagr. | 0,00              | 0,00             | 0,00              |
| -                | Dostawy nefakturowane          | 0,00              | 0,00             | 0,00              |
| <b>Razem</b>     |                                | <b>700 628,09</b> | <b>99 954,04</b> | <b>800 582,13</b> |

2. Rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia 06.03.2023r. w 100%. Rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych zostaną rozliczone w trakcie 2023 roku. Zobowiązania powyżej 12 miesięcy obejmują kaucje należytego wykonania robót oraz kaucje za najem lokali.

Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.

c) zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

| Wyszczególnienie                       | Stan na               |
|--|-----------------------|
|  | koniec roku bieżącego |
| - Podatek dochodowy osób prawnych      | 9 241,00              |
| - Podatek dochodowy od osób fizycznych | 27 512,00             |
| - Podatek VAT                          | 2 533,00              |
| - Składki ZUS                          | 57 038,41             |
| - PEFRON                               | 0,00                  |
| <b>Razem</b>                           | <b>96 324,41</b>      |

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US, ZUS.

3. Czynne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe kosztów na dzień 31-12-2022 nie występują.
4. Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni.  
– zobowiązania takie na dzień bilansowy nie występują.
5. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone gwarancje i poręczenia  
– na dzień bilansowy nie wystąpiły.
6. Dane o stanie rezerw oraz aktywów na odroczony podatek dochodowy  
– spółdzielnia kierując się zasadą istotności (art. 4 ust. 4 i 4a ustawy o rachunkowości) oraz zasadą ostrożnej wyceny nie tworzyła aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy od osób prawnych.
7. Dane o przeniesieniu środków trwałych w leasingu do ewidencji środków trwałych na dzień bilansowy  
– pozycja taka nie występuje.

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>8. Fundusze specjalne</b> | <b>1 207 699,91 zł</b> |
| - ZFŚS                       | 15 502,09 zł           |
| - fundusz remontowy          | 1 192 197,82 zł        |

Fundusz remontowy tworzony jest na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

| stan na 01.01.2022   | 2022 rok            |
|--|---------------------|
|  |                     |
| <b>zwiększenia, w tym:</b>   | <b>1 520 418,18</b> |
| Odpis podstawowy   | 1 215 078,46        |
| Odpis rezerwa funduszu   | 37 475,44           |
| Regresy ubezpieczeniowe  | 4 864,28            |
| <b>Zwrot pożyczki w ramach funduszu remontowego rezerwa funduszu</b> | <b>136 000,00</b>   |
|  | <b>127 000,00</b>   |
| <b>zmniejszenia, w tym:</b>  | <b>846 251,55</b>   |
| <b>Pożyczka ramach funduszu remontowego rezerwa funduszu</b>         | <b>136 000,00</b>   |
|  | <b>127 000,00</b>   |
| Docieplenie ścian zewnętrznych                                       | 252 211,98          |



|  |                     |
|--|---------------------|
| Malowanie klatek schodowych  | 242,12              |
| Remont balkonów  | 3 000,00            |
| Remont chodników i schodów terenowych                                | 39 002,62           |
| Wymiana poziomów kanalizacji w piwnicach                             | 58 111,76           |
| Remonty pokryć dachowych   | 400,00              |
| Wymiana drzwi do klatek schodowych                                   | 83 987,63           |
| Wymiana starego oświetlenia na LED                                   | 12 310,05           |
| Wymiana wyłazłów dachowych   | 9 720,00            |
| Przedłużanie kominów, montaż nasad kominowych                        | 2 237,20            |
| Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych w budynkach                     | 47 467,62           |
| Remonty schodów, posadzek, lastryko.                                 | 10 020,00           |
| Wykonanie chodnika na mieniu Spółdzielni                             | 10 967,22           |
| Remonty instalacji domofonowych                                      | 7 224,54            |
| Malowanie elewacji budynku   | 216,00              |
| Remonty wiatrolapów  | 28 800,00           |
| Zmiana instalacji elektrycznej w piwnicach z 230V na 24V             | 6 115,19            |
| Wymiana zaworów centralnego ogrzewania na instalacjach wspólnych     | 1 409,67            |
| Wykonanie i montaż podestów przy i pod kominy na dachach spadzistych | 5 500,00            |
| Pompy i naprawy węzłów C.O.  | 4 307,95            |
| <b>stan na 31.12. w tym</b>  | <b>1 149 187,24</b> |
| aktywa bilansu   | -43 010,58          |
| pasywa bilansu   | 1 192 197,82        |

Wydatki obejmowały prace remontowe, które były realizowane w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany remontów.

Stan funduszu remontowego w podziale na nieruchomości kształtował się następująco:

| Nieruchomości | Adres  | Bilans otwarcia 2022      |                           | Bilans zamknięcia 2022    |                           |
|---------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|               |  | fundusz remontowy aktywny | fundusz remontowy pasywny | fundusz remontowy aktywny | fundusz remontowy pasywny |
| 2.P           | ul. Jana Pawła II nr 1, 3, 5, 9 11,13,15,19 oraz M.Langiewicza nr 13, 17 |                           | 71 579,81                 |                           | 404 865,53                |
| 3.P           | ul. Wschodnia 8, 8a, 10  |                           | 108 000,33                |                           | 144 059,93                |
| 4.P           | ul.Opatowska 42  |                           | 14 730,69                 |                           | 20 064,21                 |
| 5.P           | ul.Wschodnia 3a  |                           | 9 507,31                  |                           | 23 152,87                 |
| 2.W           | ul.Kilińskiego 4,8   |                           | 27 837,09                 |                           | 44 989,19                 |
| 3.W           | ul.Kilińskiego 6   |                           | 53 862,76                 |                           | 89 503,08                 |
| 4.W           | ul.Kilińskiego 14  | 14 603,82                 |                           |                           | 1 749,86                  |
| 5.W           | ul.Kilińskiego 18  | 69 790,48                 |                           | 36 073,10                 |                           |
| 6.W           | ul. Konstytucji 3Maja nr 12,14,16,18                                     | 16 277,08                 |                           |                           | 95 388,50                 |
| 7.W           | ul.KEN nr 1,3,5,7,9,11,13  |                           | 43 183,23                 | 6 937,48                  |                           |
| 8.W           | ul.Kołątaja 1, 3   |                           | 38 977,16                 |                           | 158 157,10                |
| 12.W          | ul.Mickiewicza 48  |                           | 30 330,43                 |                           | 3 564,32                  |
| 13.W          | ul. Mickiewicza 52   |                           | 33 857,13                 |                           | 49 783,17                 |
| 14.W          | ul.Mickiewicza 54  |                           | 37 518,46                 |                           | 15 104,25                 |
|               | Fundusz rezerwowy  |                           | 106 307,59                |                           | 141 815,81                |

|              |                   |                   |                     |                     |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| <b>RAZEM</b> |                   |                   |                     |                     |
|              | <b>100 671,38</b> | <b>575 691,99</b> | <b>43 010,58</b>    | <b>1 192 197,82</b> |
|              | <b>475 020,61</b> |                   | <b>1 149 187,24</b> |                     |

### 9. Rozliczenia międzyokresowe

**96 031,41 zł**

Stanowią one 0,60 % bilansowej sumy pasywów i obejmują:  
- nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobem mieszkaniowym 96 031,41zł.  
Analityczne zestawienie dodatnich i ujemnych wyników na poszczególnych nieruchomościach zawiera tabela:

| Nieruchomości                                 | Adres  | Bilans otwarcia                  |                                  | wynik roku 2022                  |                                  |                       | Bilans zamknięcia                |                                  |
|---|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|   |  | nadwyżka kosztów nad przychodami | nadwyżka przychodów nad kosztami | nadwyżka kosztów nad przychodami | nadwyżka przychodów nad kosztami | pożytki nieruchomości | nadwyżka kosztów nad przychodami | nadwyżka przychodów nad kosztami |
| 2.P   | ul. Jana Pawła II nr 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 19 oraz M.Langiewicza nr 13, 17 | 61 585,28                        |                                  |                                  | 15 896,68                        | 354,12                | 45 334,48                        |                                  |
| 3.P   | ul. Wschodnia 8, 8a, 10  | 30 369,62                        |                                  |                                  | 4 886,96                         |                       | 25 482,66                        |                                  |
| 4.P   | ul.Opatowska 42  | 5 664,00                         |                                  | 2 249,33                         |                                  |                       | 7 913,33                         |                                  |
| 5.P   | ul.Wschodnia 3a  | 3 929,43                         |                                  |                                  | 2 413,61                         |                       | 1 515,82                         |                                  |
| 2.W   | ul.Kilińskiego 4,8   |                                  | 9 234,28                         |                                  | 4 119,39                         |                       |                                  | 13 353,67                        |
| 3.W   | ul.Kilińskiego 6   |                                  | 6 995,42                         |                                  | 2 861,38                         |                       |                                  | 9 856,80                         |
| 4.W   | ul.Kilińskiego 14  | 1 291,37                         |                                  | 2 185,22                         |                                  |                       | 3 476,59                         |                                  |
| 5.W   | ul.Kilińskiego 18  | 13 885,26                        |                                  |                                  | 2 760,15                         |                       | 11 125,11                        |                                  |
| 6.W   | ul. Konstytucji 3Maja nr 12, 14, 16, 18                                      | 19 086,38                        |                                  |                                  | 13 855,02                        | 1 718,16              | 3 513,20                         |                                  |
| 7.W   | ul.KEN nr 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13  | 104 702,90                       |                                  | 10 081,72                        |                                  |                       | 114 784,62                       |                                  |
| 8.W   | ul.Kołątaja 1, 3   |                                  | 20 305,52                        |                                  | 32 798,44                        | 6 912,00              |                                  | 60 015,96                        |
| 12.W  | ul.Mickiewicza 48  | 8 565,58                         |                                  | 1 184,99                         |                                  |                       | 9 750,57                         |                                  |
| 13.W  | ul. Mickiewicza 52   |                                  | 10 878,23                        | 3 960,81                         |                                  |                       |                                  | 6 917,42                         |
| 14.W  | ul.Mickiewicza 54  | 2 207,12                         |                                  | 3 735,25                         |                                  |                       | 5 942,37                         |                                  |
| Garaże- spółdzielcze prawa i odrębna własność |  |                                  |                                  |                                  | 5 887,56                         |                       |                                  | 5 887,56                         |
| <b>RAZEM</b>                                  |  | <b>251 286,94</b>                | <b>47 413,45</b>                 | <b>23 397,32</b>                 | <b>85 479,19</b>                 | <b>8 984,28</b>       | <b>228 838,75</b>                | <b>96 031,41</b>                 |
|   |  | <b>-203 873,49</b>               |                                  | <b>71 066,15</b>                 |                                  |                       | <b>- 132 807,34</b>              |                                  |

**Ogółem pasywa bilansu**

**15 884 395,61zł**

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości oraz zgodnie z przyjętą przez jednostkę polityką rachunkowości.

## USTĘP II OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### 1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

|   |                        |
|---|------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi stan na 31-12-2022r. | <b>7.388.007,87 zł</b> |
| - przychody netto ze sprzedaży produktów dla kontrahentów krajowych | <b>7.324.997,85 zł</b> |
| - zmiana stanu produktów / konta 644,649/                           | nie występuje          |
| - koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki          | <b>63.010,02 zł</b>    |
| - przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                 | nie wystąpiły          |

- Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.  
Nie dokonywano odpisów aktualizujących od środków trwałych.
- Wysokość odpisów aktualizujących zapasy.  
Nie aktualizowano zapasów.
- Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.  
W spółdzielni nie odnotowano zaprzestania działalności w roku obrotowym.  
Nie przewiduje się również zaprzestania takiej działalności w roku następnym
- Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku brutto zawiera nota podatkowa.
- Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, nie ma obowiązku wykazywania kosztów w układzie kalkulacyjnym.
- Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych w budowie.  
Spółdzielnia w 2022 roku nie poniosła wydatków na środki trwałe w budowie.
- Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.  
Spółdzielnia nie planuje ponieść nakładów finansowych na zakup niefinansowych aktywów trwałych służących ochronie środowiska.
- Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.  
W roku bieżącym straty i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.
- Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i RZiS.

W roku 2022 w spółdzielni nie wystąpiły pozycje w bilansie oraz w rachunku zysków i strat w walutach obcych.

**2. Koszty działalności operacyjnej****7.188.309,24 zł**

Koszty rodzajowe te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału.

| Koszty                                     | Kwota w zł          | %              |
|--|---------------------|----------------|
| Amortyzacja                                | 77 495,59           | 1,08%          |
| Zużycie materiałów i energii               | 1 831 897,83        | 25,48%         |
| Usługi obce                                | 777 315,84          | 10,81%         |
| Podatki i opłaty                           | 1 055 630,15        | 14,69%         |
| Wynagrodzenia                              | 1 755 354,99        | 24,42%         |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 368 636,63          | 5,13%          |
| Pozostałe koszty rodzajowe                 | 1 321 978,21        | 18,39%         |
| <b>Razem</b>                               | <b>7 188 309,24</b> | <b>100,00%</b> |

**3. Pozostałe przychody operacyjne****9 068,62 zł**

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

| Pozostałe przychody operacyjne  | Kwota w zł      |
|---|-----------------|
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                    |                 |
| Dotacje   |                 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych - utrata wartości należności |                 |
| Inne przychody operacyjne   | <b>9 068,62</b> |
| - regres ubezpieczeniowy - nieruchomości budynkowa                        | 4 864,28        |
| - odzyskane koszty sądowe i komornicze                                    | 466,67          |
| - regres ubezpieczeniowy - mienie SM                                      | 1 713,48        |
| - wynagrodzenie płatnika PDOF   | 634,00          |
| - przedawnione zobowiązania   | 1 322,11        |
| - pozostałe   | 68,08           |
| <b>Razem</b>  | <b>9 068,62</b> |

**4. Pozostałe koszty operacyjne****31 812,55 zł**

Pozostałe koszty operacyjne przedstawia tabela:

| Pozostałe koszty operacyjne                              | Kwota w zł       |
|--|------------------|
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych |                  |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych             | 15 536,03        |
| Inne koszty operacyjne                                   | <b>16 276,52</b> |
| - koszty sądowe i komornicze                             | 6 993,92         |
| - zastępstwo procesowe                                   | 2 126,00         |
| - darowizna  | 1 600,00         |
| - opłaty, w tym wypis z rejestru gruntów                 | 681,00           |
| - regres ubezpieczeniowy                                 | 4 864,28         |

|              |                  |
|--------------|------------------|
| - pozostałe  | 11,32            |
| <b>Razem</b> | <b>31 812,55</b> |

## 5.Przychody finansowe

14 409,77 zł

| Przychody finansowe                        | Kwota w zł       |
|--|------------------|
| Dywidendy i udziały w zyskach              | 0,00             |
| Odsetki od nieterminowych wpłat            | 14 409,77        |
| Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 0,00             |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych  | 0,00             |
| <b>Razem</b>                               | <b>14 409,77</b> |

Obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych w badanym roku, w tym głównie odsetki od należności.

## 6.Koszty finansowe

3 493,53 zł

obejmują następujące operacje finansowe

| Koszty finansowe                          | Kwota w zł      |
|---|-----------------|
| Odsetki budżetowe                         | 365,00          |
| Odsetki - kontrahenci, w tym PGKiM        | 1 928,54        |
| Odsetki - od wypłaconego wyrównania       | 1 199,99        |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00            |
| <b>Razem</b>                              | <b>3 493,53</b> |

## 7.Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie **187 870,94 zł**

## 8.Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego w kwocie 71 066,15 zł

obejmuje wiarygodnie określone wielkości nadwyżki przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie (-) **23 397,32 zł**
- nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie (+) **94 463,47 zł**

## **PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM ZA ROK OBROTOWY.**

### **1. Zestawienie przychodów podatkowych za badany rok obrotowy, uwzględniające informacje liczbowe.**

| <b>Wyszczególnienie</b>   | <b>Kwota w zł</b>   |
|---|---------------------|
| Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne) | <b>7 411 486,26</b> |
| Przychody wyłączone z opodatkowania   | <b>63 010,02</b>    |
| - obroty wewnętrzne   | 63 010,02           |
| Przychody włączone do opodatkowania   |                     |
| <b>Przychody podatkowe</b>  | <b>7 348 476,24</b> |

Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych różnią się z przychodami podatkowymi o kwotę 63 010,02 zł.

- **Zestawienie kosztów podatkowych bezpośrednio i pośrednio związanych z przychodami podatkowymi.**

| <b>Wyszczególnienie</b>  | <b>Kwota w zł</b>   |
|--|---------------------|
| Koszty ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne) | <b>7 223 615,32</b> |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu   | <b>3 354,99</b>     |
| - odsetki budżetowe  | 365,00              |
| - odsetki od wynagrodzeń   | 1 199,99            |
| składki na KRS   | 190,00              |
| - darowizna  | 1 600,00            |
| Koszty włączone z kosztów  | <b>78 546,05</b>    |
| obroty wewnętrzne  | 63 010,02           |
| - odpisy aktualizujące   | 15 536,03           |
| <b>Koszty uzyskania przychodu</b>  | <b>7 141 714,28</b> |

**Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto, z uwzględnieniem danych liczbowych z tabel 1 i 2**

| <b>Wyszczególnienie</b>                                | <b>Kwota w zł</b>   |
|--|---------------------|
| <b>Przychód podatkowy</b>                              | <b>7 348 476,24</b> |
| <b>Koszty uzyskania przychodu</b>                      | <b>7 141 714,28</b> |
| <b>Dochód (strata) podatkowy(a)</b>                    | <b>206 761,96</b>   |
| Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-) | 61 059,71           |
| Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych (-)      |                     |
| Darowizny do odliczenia (-)                            |                     |
| Odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)        |                     |
| <b>Dochód do opodatkowania</b>                         | <b>145 702,25</b>   |
| Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)               |                     |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Podstawa opodatkowania</b>  | <b>145 702,00</b> |
| Podatek dochodowy wg stawki 9 %  | 13 113,00         |
| Rezerwa na odroczony podatek dochodowy                                     | 0                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego pod. dochodowego                               | 0                 |
| Podatek dochodowy wykazany w RZiS  | 13 113,00         |
| Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 71 066,15         |
| <b>Zysk (Strata) brutto</b>  | <b>187 870,94</b> |
| <b>Zysk (Strata) netto</b>   | <b>103 691,79</b> |

W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 103 691,79 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

Ustalenie struktury logicznej:

| <b>Wyszczególnienie</b>   | <b>Rok bieżący</b> |
|---|--------------------|
| <b>Zysk (strata) brutto za dany rok</b>   | <b>187 870,94</b>  |
| <b>Przychody zwolnione z opodatkowania ( różnice trwałe)</b>  | <b>0,00</b>        |
| <b>Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym</b>   | <b>0,00</b>        |
| <b>Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych</b>   | <b>0,00</b>        |
| <b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe), w tym:</b>   | <b>3 354,99</b>    |
| - odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych i innych z Ordynacji podatkowej ( art. 16. ust.1 pkt 21)  | 1 564,99           |
| - przekazane darowizny (art..16 ust.1 pkt.14)   | 1 600,00           |
| - składki na rzecz organizacji spółdzielczych (art.16 ust.1 pkt37a)   | 190,00             |
| <b>Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:</b>  | <b>15 536,03</b>   |
| - odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona ( art..16 ust.1 pkt.26a)                                      | 15 536,03          |
| <b>Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b>  | <b>0,00</b>        |
| <b>Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>   | <b>0,00</b>        |
| - strata podatkowa  | 0,00               |
| <b>Inne zmiany podstawy opodatkowania , w tym:</b>  | <b>61 059,71</b>   |
| - dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie ustawy (art.17 ust. 1 pkt 39 ) | 61 059,71          |
| - darowizny na cele określone w art..18 ust.1 pkt 1 odliczone od dochodu  | 0,00               |
| <b>Podstawa opodatkowania (A-B-C+D+E+F-G-H-I )</b>  | <b>145 702,25</b>  |
| <b>Podatek dochodowy</b>  | <b>13 113,00</b>   |

## USTALENIE PODSTAWY OPODATKOWANIA

Ustalenie podstawy opodatkowania zawarte jest w nocie podatkowej.

## USTĘP III WYJAŚNIENIE DO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółdzielnia nie sporządzała sprawozdania z przepływów pieniężnych, ponieważ nie miała obowiązku.

#### **USTĘP IV OBJAŚNIENIE DOTYCZĄCE ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH.**

Objaśnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

1. Informacja o 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.

Spółdzielnia nie ma zawartych umów które nie byłyby uwzględnione w bilansie.

2. Informacja o istotnych transakcjach / wraz z ich kwotami/ zawartymi przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowa ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz :

a/ osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej. Spółdzielnia w roku obrotowym 2022 nie dokonywała transakcji z osobą która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego.

b/ osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

Spółdzielnia w 2022 roku nie dokonywała przedmiotowych transakcji.

c/ jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba wym. w pkt. a i b

Powyzsza sytuacja nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie.

d/ jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki –wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji.



Powyzsza sytuacja w spoldzielni nie wystepuje.

3. Przecietne zatrudnienie w etatach wynosi 20,98. W roku obrotowym w podziale na grupy zawodowe wynosi:

|  |             |
|--|-------------|
| a/ Zarząd Spółdzielni                                  | 2 etaty,    |
| b/ pracownicy umysłowi administracyjno - biurowi       | 9,98 etatów |
| c/ dział administracji- kadra inżynieryjno- techniczna | 4 etaty     |
| d/ pracownicy na stanowiskach robotniczych             | 5 etatów    |

W trakcie 2022 roku na emeryturę nie przeszedł żaden pracownik .

W 2022 roku z została rozwiązana umowa na mocy porozumienia stron.

4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych za rok obrotowy. Nie dotyczy.

5. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Spółdzielnia w roku obrotowym 2022 nie udzielała pożyczek ani nie dokonywała świadczeń o podobnym charakterze.

6. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy.

Spółdzielnia działając zgodnie z art. 64 ust. 4 ustawy o rachunkowości nie była zobligowana do badania sprawozdania finansowego za rok 2022.

Zostało przeprowadzone badanie w trybie lustracji problemowej. Wniosek o przeprowadzenie lustracji problemowej spółdzielni obejmującej badanie sprawozdania finansowego za 2022 rok Zarząd Spółdzielni złożył do Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie z którym Zarząd Spółdzielni podpisał umowę nr 3/2023/LSZ z dnia 10.02.2022 roku .

Koszty badania Sprawozdania finansowego przez Małopolski Związek Rewizyjny będą stanowić koszty w 2023 roku. Według umowy podpisanej w dniu 10-02-2023 roku łączne wynagrodzenie wynosi brutto : 6.000,00 zł

## **USTĘP V OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ.**

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie wystąpiły po dniu bilansowym a nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

Wszystkie zdarzenia wpływające na działalność spółdzielni, które miały miejsce w 2022 roku i te które wystąpiły do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego a dotyczyły 2022 roku zostały ujęte księgach rachunkowych roku 2022.

3. Informacje o dokonanych w roku obrotowym zmianach zasad / polityki/ rachunkowości.

W roku obrotowym 2022 nie dokonywano zmian w polityce rachunkowości.

#### **USTĘP VI OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUP KAPITAŁOWYCH.**

Punkt nie dotyczy spółdzielni.

#### **USTĘP VII INFORMACJE O POŁĄCZENIU SPÓLEK.**

Punkt nie dotyczy spółdzielni.

#### **USTĘP VIII WYJAŚNIENIA POWAŻNYCH ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Spółdzielnia nie widzi niepewności co do możliwości kontynuowania działalności gospodarczej przez co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są nam znane żadne okoliczności i zdarzenia wskazujące na zagrożenie dla kontynuowania przez spółdzielnię działalności w najbliższym okresie nie krótszym niż jeden rok.

**USTĘP IX INNE ISTOTNE INFORMACJE UŁATWIAJĄCE  
OCENĘ JEDNOSTKI**

Nie są nam znane inne informacje, które nie zostały ujawnione powyżej ,  
a które mogłyby w sposób istotny wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej,  
finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.

Staszów, 28-03-2023 r.

Anna Rożek

/Główny Księgowy/

Prezes Zarządu: Dorota Mąka

Z-ca Prezesa Zarządu: Wojciech Kurdziel

/Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie/