

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółdzielni Mieszkaniowej „KLONOWA” w Łodzi

**za okres
od 1.01.2022 do 31.12.2022**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KLONOWA”

Siedziba: 91-041 Łódź, ul. Lutomińska 115a

Przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
(kod PKD: 6832Z)

Nr KRS 0000122380

NIP: 724-000-30-94

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku. Okresem porównawczym jest okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne samodzielnie sporządzające sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowaniu działalności gospodarczej, gdyż na dzień jego sporządzenia Spółdzielni nie są znane okoliczności zagrażające kontynuowaniu przez nią działalności.

W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie z inną Spółdzielnią, ani podział Spółdzielni.

Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym stosowane metody wyceny aktywów i pasywów w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

1. Sposób sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe sporządzane jest według zał. nr 5 do ustawy o rachunkowości uzupełnione o dane zgodne ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego i składa się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- Bilansu
- Rachunku zysków i strat
- Informacji dodatkowej

- 1.1. Środki trwałe - wartość początkową wycenia się wg cen nabycia. Wartość początkową środków trwałych zmniejsza się do wartości netto o odpisy (amortyzacyjno – umorzeniowe). Środki trwałe o wartości powyżej 10.000,00 zł. są amortyzowane metodą liniową za pomocą stawek amortyzacyjnych określonych w Ustawie o p.d.o.p. Wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów, zaliczana jest do środków trwałych. Prawo to podlega umorzeniu.

1.2. Wartości niematerialne i prawne obejmują:

- oprogramowanie komputerów
- prawa do licencji

1.3. Wycena przychodu materiałów – według cen zakupu. Wycena rozchodu materiałów - według cen ewidencyjnych. W 2022 roku nie wystąpiła konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość materiałów.

1.4. Na dzień 31.12.2022 roku nie występuje produkcja w toku.

1.5. Wycena należności i udzielonych pożyczek:

- Należności i udzielane pożyczki na dzień powstania wycenia się w wartości nominalnej;
- Ustala się, że odsetki od należności w opłatach za lokale ujmowane będą w ewidencji pozabilansowej ze względu na możliwość umorzenia ich części lub całości. Decyzje w sprawie ich umorzenia podejmuje Zarząd działając na podstawie statutu Spółdzielni. Odsetki ujmowane są w przychodach finansowych w momencie zapłaty.

1.6. Wycena inwestycji krótkoterminowych:

- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy, według ceny nabycia;
- Aktywa pieniężne obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych; wycenia się je w wartościach nominalnych;
- Inne aktywa pieniężne – lokaty terminowe wycenia się na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia.
- Spółdzielnia, na podstawie art. 28b u.o r. nie stosuje rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.
- Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, dokonuje się w koszty danego okresu sprawozdawczego, stosownie do upływu czasu jakiego dotyczą. Zalicza się do nich przede wszystkim: ubezpieczenie majątkowe płacone z góry, opłaconą prenumeratę i dostęp do portali internetowych, dzierżawę podzielników ciepła.

1.7. Kapitały własne Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów.

1.8. Zobowiązania Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy, w kwocie wymagającej zapłaty.

1.9. Wycena rezerw. Rezerw na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych (nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, rentowe wypłacane na podstawie kodeksu pracy i regulaminu wynagradzania) Spółdzielnia, nie tworzy z uwagi na nieistotną wysokość tego świadczenia. Spółdzielnia, na podstawie KSR Nr 6 punkt 3.14b, nie tworzy rezerw na niewykorzystane urlopy pracowników bowiem wszyscy pracownicy mają ustalone stałe wynagrodzenie (nie zatrudnia pracowników, których wynagrodzenie byłoby uzależnione od efektów ich pracy – np. akord), a wielkość niewykorzystanych urlopów jest z roku na rok porównywalna.

2. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni:

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych różnicę między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) zalicza się na zwiększenie kosztów lub przychodów utrzymania tych zasobów w roku następnym.

Wynik finansowy (zysk) z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, czyli z tytułu: przychodów finansowych i pozostałych przychodów operacyjnych oraz kosztów finansowych i pozostałych kosztów operacyjnych przenosi się na wynik finansowy i po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zostanie przeznaczony na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych lub inne cele statutowe.

Na wynik działalności Spółdzielni składa się:

- wynik na działalności operacyjnej (obsługa nieruchomości mieszkaniowych),
- wynik finansowy - z innych tytułów niż gospodarka mieszkaniowa,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, tj. uzyskanych dochodów z wynajmu lokali użytkowych, miejsc pod reklamę, dzierżaw gruntu, dachów pod anteny telefonii komórkowej itp.

Wyniki dotyczące poszczególnych składników opłat w nieruchomościach, zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zostają odpowiednio przeksięgowane na Rozliczenia Międzyokresowe Kosztów lub Rozliczenia Międzyokresowe Przychodów nieruchomości, których dotyczą i stanowią one element kalkulacji stawek opłat danej nieruchomości w roku następnym.

3. Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.

- Jednostka odstąpiła od sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym na podstawie art. 45 ust. 2 i 3.
- Jednostka odstąpiła od sporządzania rachunku przepływów pieniężnych na podstawie art. 45 ust. 2 i 3.
- Jednostka odstąpiła od ustalania aktywów i pasywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie art. 37 ust. 10.
- Jednostka odstąpiła od wyceny kontraktów długoterminowych określonych w art. 34a-34c na podstawie art. 34d.
- Jednostka odstąpiła od zaliczania do aktywów trwałych używanych obcych składników majątkowych na podstawie art. 3 ust. 6.
- Jednostka nie tworzy biernych rozliczeń międzyokresowych dotyczących przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych na podstawie art. 39 ust. 6 u. o r.
- Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariacie porównawczym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa KLONOWA

BILANS na dzie 31.12.2022

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	22 391 502,47	23 003 407,98
I. Warto ci niematerialne i prawne	2 309,64	4 278,22
1. Koszty zako czonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Warto firmy	0,00	0,00
3. Inne warto ci niematerialne i prawne	2 309,64	4 278,22
4. Zaliczki na warto ci niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	22 389 192,83	22 999 129,76
1. rodki trwałe	22 389 192,83	22 999 129,76
a) grunty (w tym prawo wieczystego u ytkowania gruntu)	10 914 483,54	10 989 401,52
b) budynki, lokale i obiekty in ynierii l dowej i wodnej	11 329 037,23	11 845 273,12
c) urz dzenia techniczne i maszyny	59 048,92	68 669,60
d) rodki transportu	0,00	0,00
e) inne rodki trwałe	86 623,14	95 785,52
2. rodki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na rodki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Nale no ci długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia mi dz yokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	4 891 681,32	6 187 165,88
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Nale no ci krótkoterminowe	503 292,90	744 331,16
1. Nale no ci od jednostek powi zanych	0,00	0,00
2. Nale no ci od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Nale no ci od pozostałych jednostek	503 292,90	744 331,16
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	2 993,55	34 924,71
– do 12 miesi cy	2 993,55	34 924,71
– powy ej 12 miesi cy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiecze społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	23 424,93	45 649,95
c) inne	120 720,00	164 196,94
d) dochodzone na drodze s dowej	96 875,28	104 222,13
e) nale no ci od osób uprawnionych	259 279,14	395 337,43
– lokale mieszkalne	218 498,23	381 786,16
– lokale u ytkowe	40 780,91	13 551,27
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 151 621,47	4 200 625,93
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 151 621,47	4 200 625,93
a) w jednostkach powi zanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c) rodki pieni ne i inne aktywa pieni ne	3 151 621,47	4 200 625,93
– rodki pieni ne w kasie i na rachunkach	3 151 621,47	4 200 625,93
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia mi dz yokresowe	1 236 766,95	1 242 208,79
1. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomo ci	133 406,68	86 372,77
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomo ci	769 274,47	760 773,15
3. Inne krótkoterminowe rozliczenia mi dz yokresowe	334 085,80	395 062,87
C. Nale ne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	27 283 183,79	29 190 573,86

Sporz dzono Łódź dnia 22.03.2023
(miejscowo) (data)

..... Karol Bugajczyk
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksi g rachunkowych)

..... Urszula Lewi ska
Zarz d

BILANS na dzie 31.12.2022

PASywa	31.12.2022	31.12.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	24 159 055,78	24 516 414,99
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	34 957 362,51	36 663 391,16
1. Fundusz udziałowy	113 318,49	113 318,49
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3. Fundusz wkładów budowlanych	34 844 044,02	36 550 072,67
II. Kapitał (fundusz) zapasowy (zasobowy), w tym:	12 068 585,68	12 153 145,51
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartość nominalną udziałów	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-23 673 647,83	-24 881 193,06
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	581 071,38	392 455,88
VI. Zysk (strata) netto	225 684,04	188 615,50
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
VIII. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 124 128,01	4 674 158,87
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	5 333,34
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	5 333,34
a) kredyty i pożyczki	0,00	5 333,34
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 894 268,77	4 445 091,08
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 705 850,72	2 512 441,21
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 418 694,28	2 187 214,92
– do 12 miesięcy	1 418 694,28	2 187 214,92
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	107 157,05	117 228,60
i) inne	179 999,39	207 997,69
4. Fundusze specjalne	1 188 418,05	1 932 649,87
a) fundusz remontowy	1 149 025,05	1 903 761,67
b) fundusz inwestycyjny	39 393,00	28 888,20
IV. Rozliczenia międzyokresowe	229 859,24	223 734,45
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	229 859,24	223 734,45
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	28 473,05	21 854,40
– nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	201 386,19	201 880,05
PASywa RAZEM	27 283 183,79	29 190 573,86

Sporządzono Łódź dnia 22.03.2023
(miejscowość) (data)

..... Karol Bugajczyk
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

..... Urszula Lewińska
Zarząd

Spółdzielnia Mieszkaniowa KLONOWA

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za 2022

	2022	2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 902 985,59	8 656 663,57
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 902 985,59	8 656 663,57
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	8 191 245,90	8 025 321,88
b) z działalności własnej	711 739,69	631 341,69
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
– w tym obiekty w zabudowie	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	8 625 914,75	8 594 850,10
I. Amortyzacja	35 380,39	39 971,36
II. Zużycie materiałów i energii	3 504 555,75	3 710 463,22
III. Usługi obce	2 197 164,57	2 074 217,48
IV. Podatki i opłaty, w tym:	175 613,60	167 931,63
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	801 357,23	768 170,76
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	211 365,22	180 321,43
– emerytalne	77 219,35	71 297,50
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 700 477,99	1 653 774,22
VIII. Warto sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX. Razem koszty rodzajowe:	8 625 914,75	8 594 850,10
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 200 241,08	8 226 245,26
b) z działalności własnej	425 673,67	368 604,84
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	277 070,84	61 813,47
I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a - B.IX.a)	-8 995,18	-200 923,38
II. Wynik na działalności pozostałej (C - C.I)	286 066,02	262 736,85
D. Pozostałe przychody operacyjne	196 609,72	73 249,86
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	196 609,72	73 249,86
E. Pozostałe koszty operacyjne	297 482,57	138 341,64
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	297 482,57	138 341,64
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	176 197,99	-3 278,31
G. Przychody finansowe	71 592,87	18 110,43
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	71 592,87	18 110,43
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	0,00	0,00
I. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	247 790,86	14 832,12
II. Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)	597 005,05	277 030,73
III. Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	606 000,23	477 954,11
III. Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku bieżącego (I - II + III)	256 786,04	215 755,50
J. Podatek dochodowy	31 102,00	27 140,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I – J + K)	216 688,86	-12 307,88
LI. Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku bieżącego (I.III - J + K)	225 684,04	188 615,50

Sporządzonołód..... dnia22.03.2023.....
(miejscowo) (data)

.....Karol Bugajczyk.....
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

.....Urszula Lewińska.....
Zarząd

Nota 1

rodki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	2022	2021
2. rodki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	173,06	213,95
3. rodki pieniężne na rachunkach bankowych	3 151 448,41	4 200 411,98
Razem	3 151 621,47	4 200 625,93

Nota 2

Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Wyszczególnienie pozycji sprawozdania finansowego	Dane za rok ubiegły	Wartości doprowadzające do porównywalności dane sprawozdania finansowego za rok ubiegły z danymi roku	Dane porównywalne roku ubiegłego
Bilans - Pasywa A. V Zysk z lat ubiegłych	0,00	392 455,88	392 455,88
Bilans - Pasywa B. IV. 3 - krótkoterminowe	414 310,28	- 392 455,88	21 854,40

W Bilansie Sprawozdania Finansowego za rok 2021 bliźnie została zaprezentowana kwota niepodzielonego zysku z lat ubiegłych w kwocie 392455,88 zł. na skutek nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Zamiast w "Zysku z lat ubiegłych" kwota ta została pokazana w "Krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych"

Sporządzono Łódź dnia 22.03.2023
(miejscowo) (data)

..... Karol Bugajczyk
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

..... Urszula Lewińska
Zarząd

Nota 3. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Nazwa pozycji	Podstawa prawna	Rok bieżący			Rok ubiegły		
		Razem	z zysków kapitałowych	z innych różnic przychodów	Razem	z zysków kapitałowych	z innych różnic przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok		247 790,86	0,00	247 790,86	14 832,12	0,00	14 832,12
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		92 475,85	0,00	92 475,85	- 185 518,90	0,00	- 185 518,90
zwrócone inne wydatki nie zaliczone do kosztów uzyskania przychodów	art. 12 ust. 4 pkt 6a	0,00	0,00	0,00	5 803,75	0,00	5 803,75
równoważące odpisy aktualizujące wartość należności, nie zaliczonych uprzednio do kosztów uzyskania przychodów lub nie potrąconych dla celów ustalenia zysku (straty) netto w okresie opodatkowania ryczałtem od dochodów spółek - w przypadku ustania przyczyn, dla których dokonano tych odpisów różnicami między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię	art. 12 ust. 1 pkt 4e	91 842,50	0,00	91 842,50	38 403,87	0,00	38 403,87
dokonano tych odpisów różnicami między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię	art. 17 ust. 1 pkt 44	633,35	0,00	633,35	- 229 726,52	0,00	- 229 726,52
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		190 259,49	0,00	190 259,49	101 198,76	0,00	101 198,76
odpisy aktualizujące wartość należności nie zaliczonych na podstawie art. 12 ust. 3 do przychodów należnych składce na rzecz organizacji, do których przynależność podatnika nie jest obowiązkowa ponad określony przepisami limit	art. 16 ust. 1 pkt 26a	189 939,49	0,00	189 939,49	94 354,47	0,00	94 354,47
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	art. 16 ust. 1 pkt 37	190,00	0,00	190,00	190,00	0,00	190,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		345 575,00	0,00	345 575,00	301 550,00	0,00	301 550,00
K. Podatek dochodowy		31 102,00	0,00	31 102,00	27 140,00	0,00	27 140,00

Nota 4. Podstawy sporządzenia sprawozdania

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego:

1. Ustawa o rachunkowości (Dz.U. z 2022 r. poz. 217, 2105, 2106)
2. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1800, 1927, 2105, 2106, 2269, 2427)
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1208)
4. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2022 r. poz. 648)
5. Polityka rachunkowości przyjęta uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Nota 5. Informacje dodatkowe do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych **środków trwałych**, wartości niematerialnych i prawnych obrazuje Tabela nr 1 i 1a - Amortyzacja Środków Trwałych zawierająca:
 - zmiany w stanie środków trwałych i ich umorzenie,
 - zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzenie,
 - zmiany w stanie środków trwałych w budowie.
2. W Spółdzielni nie występują środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu leasingu.
3. **Zobowiązanie wobec budżetu** państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli nie występuje.
4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenie i wykorzystanie **funduszy** przedstawia Tabela nr 2.
5. Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni występuje ujemny **wynik na działalności podstawowej** tj. gospodarce zasobami mieszkaniowymi (**GZM**) w kwocie **-8.995,18 zł**, który zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji i utrzymania GZM w roku następnym.
6. **Wynik finansowy (zysk) netto z innych tytułów** niż GZM, po zapłaceniu podatku dochodowego wynosi **+225.684,04 zł**.
7. Spółdzielnia w roku 2022 nie tworzyła **rezerw**.
8. W Spółdzielni w 2022 roku rozwiązano **odpis aktualizujący** wartość należności, w związku ze spłatą należności, w kwocie 91.842,50 zł oraz utworzono nowy odpis w kwocie 190.735,24 zł.
9. W Spółdzielni nie występują **zobowiązania** długoterminowe, natomiast zobowiązania krótkoterminowe występują o okresie wymagalności spłaty do 12 miesięcy.
10. Wykaz **rozliczeń międzyokresowych** przedstawia Tabela nr 3.
11. Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni nie występują pożyczki i kredyty.
12. **Zobowiązania warunkowe** nie występują.

Nota 6. Informacje dodatkowe do rachunku zysków i strat

1. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego. W związku z tym wysokość kosztów rodzajowych wynika ze sporządzonego rachunku zysków i strat.
2. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży - w 100% na kraj.
3. Nieplanowany odpis amortyzacyjny w 2022 roku wyniósł 2669,32zł – niezdatny do użytku piec gazowy.
4. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.
5. W Spółdzielni nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.
6. W Spółdzielni nie wystąpiła działalność zaniechana lub przewidziana do zaniechania w roku następnym.
7. Ustalenie wyniku na **podstawowej działalności operacyjnej** w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia Tabela nr 4.
8. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynik GZM zostaje przeksięgowany na rozliczenia międzyokresowe kosztów lub rozliczenia międzyokresowe przychodów do rozliczenia w roku następnym tj. 2023. Ustalenie wyniku na **podstawowej działalności operacyjnej** w podziale na składniki opłat przedstawia Tabela nr 5.
9. Ustalenie wyniku na pozostałej działalności operacyjnej:

Przychody pozostałe operacyjne , w tym:	196.609,72
Wyegzekwowane koszty procesu	9.667,74
Uzyskane odszkodowania	69.748,53
Rozwiązane odpisy aktualizujące	91.842,50
Przedawnione zobowiązania	18.386,24
Przychody z najmu lokalu mieszkalnego	6.955,71
Korekta współczynnika VAT za 2021	9,00
Koszty pozostałe operacyjne	297.482,57
Likwidacja szkód	84.043,25
Odpisy aktualizujące	190.735,24
Wpisy sądowe i zaliczki komornicze	7.160,00
Koszty windykacji (w tym współpraca z KRD)	3.776,86
Koszt zastępstwa procesowego	4.351,22
Koszty lokalu mieszkalnego w najmie	3.618,76
Waloryzacje kaucji za lokale użytkowe	3.438,24
Wpis w KRS	350,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-100.872,85

10. Ustalenie wyniku na działalności finansowej

Przychody finansowe	71.592,87
odsetki od nieterminowych opłat za lokale mieszkalne	42.882,26
Odsetki od lokat bankowych	19.940,72
Odsetki od opłat za najem lokali użytkowych, dzierżaw	8.485,54
Odsetki wyegzekwowane przez komornika	284,35
Koszty finansowe	0,00
Wynik na działalności finansowej	+71.592,87

11. Podatek dochodowy

Zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, art. 17.1 pkt. 44 Spółdzielnia odprowadza podatek CIT od dochodów uzyskanych z innej działalności niż GZM i za pierwsze półrocze 2022 r. wyniósł on **31.159,00**. W przypadku Spółdzielni są to dochody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu, miejsc pod reklamę oraz dachów pod anteny telefonii komórkowej.

Przychody opodatkowane	843.980,04
Najem, dzierżawy	799.627,98
Przychody finansowe	28.710,61
Przychody pozostałe operacyjne	15.641,45
Koszty podatkowe	498.405,54
Koszty wg struktury	115.777,37
Koszty najmu, dzierżawy	364.934,87
Pozostałe koszty operacyjne	17.693,30
Podstawa opodatkowania (po zaokr.)	345.575,00
Zapłacony podatek (9%)	31.102,00

12. **Wynik finansowy** na działalności gospodarczej Spółdzielni za okres 1.01.2022 – 31.12.2022 uwzględniający również przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz podatek CIT, zamknął się kwotą dodatnią **216.688,86** i wynika z:

- Zysku na działalności gospodarczej + 286.066,02 zł
- Zysku z pozostałej działalności operacyjnej - 100.872,85 zł
- Zysku z działalności finansowej + 71.592,87 zł
- Zapłaconego podatku - 31.102,00 zł

13. Koszty wytworzenia **środków trwałych w budowie** – nie występują.

14. Poniesione w ostatnim roku obrotowym i planowane na następny rok **nakłady na niefinansowe aktywa trwałe** – nie występują.

15. Spółdzielnia w roku 2022 nie poniosła strat nadzwyczajnych.

16. W Spółdzielni w roku 2022 nie wystąpiły zyski nadzwyczajne.

17. Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółdzielni znaczące zdarzenia, których nie ujęto w Sprawozdaniu Finansowym.

18. W Spółdzielni nie wystąpiły transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

19. W 2022 roku nie wystąpiły przychody ani koszty z tytułu wsparcia dla Ukrainy (np. darowizny, zakwaterowanie, organizacja transportu, bezpłatne udostępnianie powierzchni do magazynowania itp.). Nie dokonywano również odpisów aktualizacyjnych w związku z konfliktem w Ukrainie. Zarząd Spółdzielni uważa, że agresja na Ukrainę nie miała istotnego wpływu na Spółdzielnię i jej wyniki finansowe oraz, że pozostanie ona nieistotna w przyszłości, a jedyny skutek jaki widzi Zarząd to ogólny wzrost kosztów działalności.

Nota 7. Remonty zasobów mieszkaniowych

Wydatki na wykonanie remontów finansowane są ze środków funduszu remontowego ewidencjonowanych w podziale na budynki mieszkalne oraz na mienie Spółdzielni. Prace remontowe realizowane są na podstawie planu remontów zasobów mieszkaniowych uchwalonego na 2022 rok przez Radę Nadzorczą. **Wartość wykonanych remontów** finansowanych funduszem remontowym wyniosła ogółem 2.397.350,59 zł.

Dla całej Spółdzielni stan funduszu remontowego przedstawia się następująco:

Stan funduszu na 01.01.2022 r. (w tym:)	+ 1.822.722,24 zł
Stan dla lokali mieszkalnych	+ 1.409.495,43 zł
Stan dla mienia Spółdzielni	+ 413.226,81 zł
Naliczenia funduszu dla lokali mieszkalnych w 2022r.	+ 1.590.246,72 zł
Przeznaczenie wyniku na fundusz mienia Sp-ni	0,00 zł
Poniesione wydatki w roku 2022 r. (w tym:)	- 2.397.350,59 zł
Wydatki na lokale mieszkalne	- 2.397.350,59 zł
Wydatki na mienie Spółdzielni	-0,00 zł
Stan funduszu na 31.12.2022 r. (w tym:)	+ 1.015.618,37 zł
Stan dla lokali mieszkalnych	+ 602.391,56 zł
Stan dla mienia Spółdzielni	+ 413.226,81 zł

Szczegółowe zestawienie środków funduszu remontowego przedstawia Tabela nr 6.

Nota 8. Informacje o zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni, w podziale na grupy zawodowe w roku 2022:

Stanowiska robotnicze	0 osób	0,0 etatu
Stanowiska nierobotnicze	10,07 osób	9,67 etatu
Razem	10,07 osób	9,67 etatu

Nota 9. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2022 roku

I. PRZYCHODY

Przychody z działalności operacyjnej	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
Sprzedaż usług eksploatacyjnych za lokale mieszkalne	5 431 059,40				5 431 059,40
Sprzedaż usług eksploatacyjnych za garaże dla członków sp-ni	5 196,42				5 196,42
Sprzedaż energii ciepłej dla lokali mieszkalnych	2 667 101,79				2 667 101,79
Sprzedaż usług - najem lokali użytkowych		434 860,37			434 860,37
Sprzedaż usług pozostałych		364 767,61			364 767,61
Ogółem	8 103 357,61	799 627,98	0,00	0,00	8 902 985,59

Przychody finansowe	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
pobrane odsetki za nieterminowe wpłaty mieszkańców	42 882,26				42 882,26
odsetki od środków na rachunkach bankowych		19 940,72			19 940,72
pobrane odsetki za nieterminowe wpłaty od najmu i dzierżaw		8 485,54			8 485,54
odsetki wyegzekwowane przez komornika dot. byłych najemców		284,35			284,35
należne odsetki sądowe					
sprzedane papiery wartościowe					
należne przychody z pap. wartościowych					
otrzymane bonifikaty					
rozwiązanie odpisu na odsetki					
Ogółem	42 882,26	28 710,61	0,00	0,00	71 592,87

Pozostałe przychody operacyjne	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
wyegzekwowane koszty procesu	3 248,10	6 419,64			9 667,74
zwroty zaliczek komorniczych uprzednio ujęte w koszty					
otrzymane zasądzone zwroty kosztów sądowych					
zwiększenia z tytułu zaokrągleń					
rozwiązane odpisy aktualizujące należności, ujęte wcześniej w koszty NKUP			72 070,76	19 771,74	91 842,50
otrzymane odszkodowania	64 002,58	5 745,95			69 748,53
przychody z likwidacji środka trwałego					
pozostałe	21 875,09	3 475,86			25 350,95
Ogółem	89 125,77	15 641,45	72 070,76	19 771,74	196 609,72

	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
OGÓŁEM PRZYCHODY	8 235 365,64	843 980,04	72 070,76	19 771,74	9 171 188,18
Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych					
Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów ujęta na koncie 20	0,00	0,00			
w tym przychody podatkowe	8 235 365,64	843 980,04			9 079 345,68

II. STRUKTURA PRZYCHODÓW - zgodnie z art. 15 ust 2 i 2a ustawy o pdop do podziału kosztów ogólnych zarządu

$$\frac{\text{udział przychodów zwolnionych}}{\text{w przychodach podatkowych ogółem}} = \frac{8\,235\,365,64}{9\,079\,345,68} = 90,70\%$$

$$\frac{\text{udział przychodów opodatkowanych}}{\text{w przychodach podatkowych ogółem}} = \frac{843\,980,04}{9\,079\,345,68} = 9,30\%$$

III. KOSZTY

Koszty działalności operacyjnej	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
koszty rodzajowe	7 016 091,91	364 934,87	320,00		8 625 914,75
					w tym liczone wg struktury

Koszty finansowe	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
odsetki budżetowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odsetki od zobowiązań	0,00	0,00	0,00		0,00
Ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					w tym liczone wg struktury

Pozostałe koszty operacyjne	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
koszty sądowe	5 560,00	1 600,00			7 160,00
zaliczki na komornika					
odpisy aktualizujące należności	795,75		189 939,49		190 735,24
zmniejszenia kwot z zaokrągłeń darowizny					
likwidacja szkód	75 818,27	8 224,98			84 043,25
koszty windykacji	3 707,00	69,86			3 776,86
k. zastępstw procesowych		4 351,22			4 351,22
pozostałe, w tym waloryzacje kaucji	3 618,76	3 447,24			7 066,00
Ogółem	89 499,78	17 693,30	189 939,49	0,00	297 482,57
					w tym liczone wg struktury

Rozliczenie kosztów ogólnych zarządu

na podstawie struktury przychodów

	GZM	działalność gospodarcza	razem
	90,70%	9,30%	
koszty rodzajowe wg struktury	1 128 823,15	115 744,82	1 244 567,97
koszty finansowe wg struktury	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty operacyjne wg struktury	317,45	32,55	350,00
Ogółem	1 129 140,60	115 777,37	1 244 917,97

	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe z GZM	niepodatkowe z dz. gosp.	razem
RAZEM KOSZTY	8 234 732,29	498 405,54	190 259,49	0,00	8 923 397,32
w tym koszty podatkowe	8 234 732,29	498 405,54			8 733 137,83

	8 144 915,06	480 679,69
	290,24	29,76
koszty rodzajowe po zaliczeniu k.wg struktury	8 145 205,30	480 709,45

**IV. OBLICZENIE DOCHODU I PODATKU
DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH**

	GZM	działalność gospodarcza	
Przychody	8 235 365,64	843 980,04	9 079 345,68
Koszty	8 234 732,29	498 405,54	8 733 137,83
Dochód	633,35	345 574,50	
Dochód ze źródeł przychodów wolnych od opodatkowania	633,35		
Dochód do opodatkowania	0	345 574,50	
podstawa opodatkowania	0	345 575,00	
stawka podatku		9%	
Naliczony podatek CIT po zaokrągleniu		31 102,00	

Nota 10. Ustalenie poziomu istotności na podstawie Sprawozdania Finansowego roku ubiegłego (2021)

kryterium istotności	próg procentowy	wartość na koniec okresu lub za rok	kwota istotności
dla wielkości bilansowych - suma bilansowa	1,0%	29 190 573,86	291 905,74
dla wielkości wynikowych - zysk netto	5,0%	188 615,50	9 430,78
dla zdarzeń gospodarczych - przychody netto ze sprzedaży	0,5%	8 656 663,57	43 283,32

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych:

Zarząd S.M. „Klonowa” :

Karol Bugajczyk

Urszula Lewińska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„KLONOWA”
91-041 Łódź, ul. Lutomska 115A
tel. 42- 612-16-62; 42- 612-15-92
REGON 470297059, NIP 724-000-30-94

Łódź, 31.03.2023r.

INFORMACJA

W dniu 9 lutego 2023r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KLONOWA w Łodzi uchwałą nr 3/2023 odwołała z pełnionej funkcji Członka Zarządu p. Leszka Bandurka. Do dnia 31.03.2023r. nie został zatrudniony nowy Członek Zarządu Spółdzielni. W związku z tym *Sprawozdanie Finansowe za rok 2022* oraz *Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2022* sporządzone do 31.03.2023r. zostało podpisane tylko przez jednego reprezentanta Zarządu – Prezesa Zarządu SM KLONOWA.


PREZES
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

mgr inż. arch. Urszula Lewińska

Tabela 1. AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ZA 2022 ROK

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ BRUTTO			UMORZENIE / AMORTYZACJA				WARTOŚĆ NETTO	
	stan na 1.01.2022	zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2022	stan 1.01.2022	amortyzacja	umorzenie zmniejszenia	stan na 31.12.2022	stan na 1.01.2022	stan na 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. ŚRODKI TRWAŁE	40 930 116,21	-284 327,65	40 645 788,56	17 930 986,45	35 037,69	290 571,59	18 256 595,73	22 999 129,76	22 389 192,83
1. Grunty i wieczyste użytkowanie	11 103 417,06	-71 881,76	11 031 535,30	114 015,54		3 036,22	117 051,76	10 989 401,52	10 914 483,54
2. Budynek, budowle	28 540 380,40	-209 352,42	28 331 027,98	16 695 107,28	17 180,24	289 703,23	17 001 990,75	11 845 273,12	11 329 037,23
3. Urządzenia techniczne i maszyny	1 103 937,73	-3 093,47	1 100 844,26	1 035 268,13	14 695,07	-8 167,86	1 041 795,34	68 669,60	59 048,92
4. Inne środki trwałe	182 381,02	0,00	182 381,02	86 595,50	3 162,38	6 000,00	95 757,88	95 785,52	86 623,14
II. WART. NIEMATERIALNE I PRAWNE	61 857,97	1 191,16	63 049,13	57 579,75	3 159,74	0,00	60 739,49	4 278,22	2 309,64
III. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00

**Zestawienie zbiorcze funduszy własnych
i ich zmian w 2022 r.**

Nr konta nazwa	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
801 fundusz udziałowy	113 318,49	0,00	0,00	113 318,49
802 fundusz zasobowy	12 153 145,51	0,00	84 559,83	12 068 585,68
805 fundusz wkładów budowlanych	36 550 072,67	0,00	1 706 028,65	34 844 044,02
(807) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny	-24 881 193,06	0,00	-1 207 545,23	-23 673 647,83
Ogółem	27 089 878,58	0,00	583 043,25	23 352 300,36

poz. 802, 805 i 807 - zmniejszenia funduszy spowodowane są koniecznością wyksięgowania wartości dotyczącej odrębnej własności lokali (akty notarialne w 2022 r.)
Dodatkowo na koncie 805 odnosi się umorzenie wartości budynków jako środków trwałych

Tabela Nr 3 Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych w roku 2022

	Wartość na 1.01.2022		Zmniejszenia	Zwiększenia	Wartość na 31.12.2022
	wn	ma	wn	ma	ma
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		223 734,45	11 443,85	17 568,64	229 859,24
1. nadwyżka przychodów nad kosztami GZM		201 880,05	0,00	-493,86	201 386,19
2. pozostałe, w tym:		21 854,40	11 443,85	18 062,50	28 473,05
- koszty procesu zasądzone prawomocnym wyrokiem		11 727,72	6 750,74	10 937,64	15 914,62
- odsetki zasądzone prawomocnym wyrokiem		10 126,68	4 693,11	7 124,86	12 558,43
- nadwyżka bilansowa do podziału z lat ubiegłych		0,00	0,00	0,00	0,00

	Wartość na 1.01.2022		Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2022
	wn	ma	wn	ma	wn
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 242 208,79		345 318,26	350 760,10	1 236 766,95
1. nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	760 773,15		8 501,32	0,00	769 274,47
2. pozostałe	395 062,87		228 722,24	289 699,31	334 085,80
- prenumeraty, dostęp do portali, serwer www	3 020,44		3 467,67	3 020,44	3 467,67
- dzierżawa podzielników	75 352,03		90 460,37	8 372,43	157 439,97
- moc cieplna, ciepło, energia el., gaz	264 680,80		68 775,21	264 680,80	68 775,21
- ubezpieczenie majątku	0,00		33 614,00	0,00	33 614,00
- umowa o ochronę danych osobowych	830,94		881,30	830,94	881,30
- opłata za wodomierze główne na budynkach	0,00		376,56	0,00	376,56
- przeglądy 5-letnie	51 178,66		31 147,13	12 794,70	69 531,09
3. Saldo Wn funduszu remontowego	86 372,77		108 094,70	61 060,79	133 406,68

Ustalenie wyniku na działalności za 2022

Tabela nr 4

Lp.	wyszczególnienie	saldo na 01.01.2022	z podziału nadwyżki bilansowej	koszty 2022 r.	przychody 2022 r.	wynik 2022r. (6-5)	saldo na 31.12.2022 (3+4+7)	propozycja podziału nadwyżek
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	GZM Nieruchomości							
1	Nieruchomość Nr 210	-21 015,15	0,00	204 412,36	216 943,28	12 530,92	-8 484,23	16 129,58
2	Nieruchomość Nr 211	-24 768,88	0,00	195 182,83	191 263,08	-3 919,75	-28 688,63	13 199,30
3	Nieruchomość Nr 212	-28 806,44	0,00	354 628,50	363 657,12	9 028,62	-19 777,82	25 749,81
4	Nieruchomość Nr 213	-5 852,92	0,00	62 932,92	63 252,10	319,18	-5 533,74	4 858,39
5	Nieruchomość Nr 220	-36 231,68	0,00	560 511,40	563 039,79	2 528,39	-33 703,29	43 179,66
6	Nieruchomość Nr 232	-17 687,89	0,00	158 792,38	164 635,82	5 843,44	-11 844,45	11 626,34
7	Nieruchomość Nr 243	-10 424,69	0,00	393 401,02	389 360,09	-4 040,93	-14 465,62	25 691,51
8	Nieruchomość Nr 244	-23 687,98	0,00	365 513,54	372 701,12	7 187,58	-16 500,40	26 041,29
9	Nieruchomość Nr 245	-31 050,44	0,00	385 802,34	394 397,08	8 594,74	-22 455,70	25 823,15
10	Nieruchomość Nr 250	-163 070,14	0,00	1 949 959,51	1 942 907,48	-7 052,03	-170 122,17	138 319,17
11	Nieruchomość Nr 262	-1 517,32	0,00	592 031,02	587 542,53	-4 488,49	-6 005,81	38 619,69
12	Nieruchomość Nr 266	-22 968,89	0,00	951 577,78	912 000,74	-39 577,04	-62 545,93	65 448,08
13	Nieruchomość Nr 267	-89 403,81	0,00	922 718,89	930 712,39	7 993,50	-81 410,31	66 532,07
14	Nieruchomość Nr 270	-82 950,77	0,00	1 097 339,51	1 093 636,86	-3 702,65	-86 653,42	78 963,03
15	Garaże	543,90	0,00	5 437,08	5 196,42	-240,66	303,24	890,31
	Razem GZM	-558 893,10	0,00	8 200 241,08	8 191 245,90	-8 995,18	-567 888,28	581 071,38
					Wynik na GZM	-8 995,18		
	w tym bez pożytków z nieruchomości			8 199 621,73	8 006 104,28	-193 517,45		
II.	Mienie wspólne Spółdzielni			425 673,67	711 739,69	286 066,02		
	w tym:							
1	Lokale użytkowe:			222 879,01	426 693,17	203 814,16		
a)	W.Polskiego 108a			19 584,98	36 279,00	16 694,02		
b)	Lutomierska 115a			14 921,69	59 696,52	44 774,83		
c)	Sierakowskiego 8/10			188 372,34	330 717,65	142 345,31		
2	Dzierżawa gruntów, ścian			163 901,90	232 868,33	68 966,43		
3	Inna działalność usługowa			38 892,76	52 178,19	13 285,43		
	RAZEM I + II			8 625 914,75	8 902 985,59	277 070,84		
III.	Pozostała działalność operacyjna			297 482,57	196 609,72	-100 872,85		
IV.	Przychody i koszty finansowe			0,00	71 592,87	71 592,87		
	RAZEM II+III+IV			723 156,24	979 942,28	256 786,04		
V.	Podatek CIT					-31 102,00		
VI.	ZYSK NETTO (wynik na działalności gospodarczej)					225 684,04		
VII.	WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					216 688,86		

UWAGA

W Sprawozdaniu Finansowym za 2021r. w Tabeli 4 w kolumnie 4 umieszczono kwoty podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r. (łącznie 212368,00zł). Tym samym Salda na koniec 2021 r. poszczególnych nieruchomości zawierały w sobie te kwoty. W powyższej tabeli skorygowano Salda na 1.01.2022 gdyż kwota nadwyżki bilansowej za rok 2019 będzie mogła zostać zagospodarowana we wcześniej zaproponowany sposób stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, podobnie jak nadwyżki bilansowe z roku 2020 (180.087,88 zł) i 2021 (188.615,50zł). Wpłyne to w istotny sposób na Salda zamknięcia poszczególnych nieruchomości. Kolumna 9 prezentuje propozycję Zarządu Spółdzielni sposobu podziału w/w nadwyżek bilansowych.

Tabela nr 5

PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI Z
w podziale na składniki opłat

12 miesięcy 2022

	SALDO Z ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2022		WYNIK roku 2022 (4-3)	SALDO B.Z. narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE:	-559 437,00	0,00	8 194 184,65	8 000 907,86	-193 276,79	-752 713,79
Eksploracja, w tym:	168 189,18	0,00	1 292 603,59	844 190,92	-448 412,67	-280 223,49
- saldo eksploatacji roku ubiegłego	-9 320,30					
- wynik roku ubiegłego na pożytkach z nieruchomości	177 509,48					
Konserwacja i tech. utrzymanie	-139 991,84		666 698,04	781 193,22	114 495,18	-25 496,66
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-47 281,39		570 239,96	612 167,37	41 927,41	-5 353,98
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		1 589 371,38	1 589 371,38	0,00	0,00
Zimna woda i ścieki	-219 902,19		770 568,38	674 048,49	-96 519,89	-316 422,08
Podatki, wieczyste użytkowanie	270,99		95 035,01	97 640,20	2 605,19	2 876,18
Wywóz śmieci	2 107,38		727 755,72	715 447,29	-12 308,43	-10 201,05
Centralne ogrzewanie	-253 121,89		1 161 022,98	1 149 252,30	-11 770,68	-264 892,57
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-34 365,67		776 575,05	904 456,80	127 881,75	93 516,08
Podgrzanie wody (CW)	-28 909,73		539 536,00	613 392,69	73 856,69	44 946,96
Gaz	-6 431,84		4 778,54	19 747,20	14 968,66	8 536,82
GARAŻE	543,90	0,00	5 437,08	5 196,42	-240,66	303,24
RAZEM nieruchomości mieszkalne i garaże	-558 893,10	0,00	8 199 621,73	8 006 104,28	-193 517,45	-752 410,55
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA:			426 293,02	896 881,31	470 588,29	470 588,29
Lokale użytkowe			223 053,37	434 860,37	211 807,00	211 807,00
Dzierżawa gruntów, ścian			164 266,74	312 589,42	148 322,68	148 322,68
Inna działalność usługowa			38 892,76	52 178,19	13 285,43	13 285,43
Pomieszczenia gospodarcze			80,15	97 253,33	97 173,18	97 173,18
OGÓŁEM DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	-558 893,10	0,00	8 625 914,75	8 902 985,59	277 070,84	-281 822,26
Pozostała działalność operacyjna			297 482,57	196 609,72	-100 872,85	
Działalność finansowa			0	71 592,87	71 592,87	
WYNIK BRUTTO			8 923 397,32	9 171 188,18	247 790,86	
Podatek CIT					-31 102,00	
WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					216 688,86	

Uwaga:

W Sprawozdaniu Finansowym za 2022r. w Tabeli 5 umieszczono kwotę podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok w pozycji Eksploatacja oraz Garaże. Tym samym Salda BZ tych pozycji zawierały w sobie te kwoty. W powyższej tabeli skorygowano Salda z roku ubiegłego dla w/w pozycji gdyż kwota nadwyżki bilansowej za rok 2019 będzie mogła zostać zagospodarowana we wcześniej zaproponowany sposób stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, podobnie jak nadwyżki bilansowe z roku 2020 (180.087,88 zł) i 2022 (188.615,50zł). Wpłyne to w istotny sposób na Salda zamknięcia poszczególnych nieruchomości.

**Tabela nr 6 - Zestawienie środków funduszu remontowego
S.M. "Klonowa" w 2022 roku**

nr bloku	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2022	wydatki w 2022	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
210	Sprawiedliwa 5/7	1 750,60	152 205,97	27 309,36	159 551,69	19 963,64
211	Hipoteczna 18/22	1 389,00	87 074,34	50 004,00	56 005,36	81 072,98
212	W.Polskiego 96	2 645,22	42 504,43	63 485,28	121 766,52	-15 776,81
213	W.Polskiego 108a	487,30	39 861,75	12 279,96	15 152,40	36 989,31
227	Limanowskiego 108	1 916,10	20 911,63	41 387,76	54 862,74	7 436,65
228	Limanowskiego 110	1 916,10	30 911,70	44 453,52	78 204,00	-2 838,78
230	Limanowskiego 118/120	1 916,10	-5 466,18	42 154,20	62 000,00	-25 311,98
231	Obornicka 2	2 554,80	45 246,64	45 986,40	86 985,04	4 248,00
232	Obornicka 4	1 277,40	33 962,26	22 993,20	61 656,00	-4 700,54
233	Sierakowskiego 14	2 291,60	47 054,93	49 498,56	65 577,60	30 975,89
234	Sierakowskiego 12	2 291,60	24 889,83	49 498,56	68 817,60	5 570,79
242	Obornicka 8	2 742,08	120 424,46	69 100,44	220 000,00	-30 475,10
244	Obornicka 15	2 742,08	15 005,43	74 036,16	48 924,00	40 117,59
245	Obornicka 17	2 742,08	98 068,69	75 681,36	227 093,10	-53 343,05
251	Lutomierska 121	2 378,00	47 999,84	59 925,60	50 900,54	57 024,90
252	Lutomierska 123	2 378,00	38 624,38	59 925,60	92 927,86	5 622,12
253	Lutomierska 125	3 914,00	-80 906,59	98 632,80	7 324,78	10 401,43
254	Klonowa 13	2 974,00	104 802,47	74 944,80	38 452,79	141 294,48
255	Klonowa 15	2 974,00	163 046,70	74 944,80	55 482,92	182 508,58
262	Limanowskiego 152	4 260,71	155 953,35	127 821,36	211 226,58	72 548,13
266	Lutomierska 129	6 848,58	8 023,89	213 675,72	214 077,10	7 622,51
267	Lutomierska 127	6 811,13	219 295,51	212 507,28	400 361,97	31 440,82
Ogółem budynki mieszkalne			1 409 495,43	1 590 246,72	2 397 350,59	602 391,56
Fundusz ogólny mienia Spółdzielni			413 226,81	0,00	0,00	413 226,81
Ogółem Spółdzielnia			1 822 722,24	1 590 246,72	2 397 350,59	1 015 618,37

UWAGA. Na podstawie art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd ma obowiązek prowadzenia ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Poniżej zestawienie funduszu remontowego dla nieruchomości wielobudynkowych:

nr nier	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2022	wydatki w 2022	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
220	Obornicka 2, Lim.118/120	4 470,90	39 780,46	88 140,60	148 985,04	-21 063,98
250	Lutom.121,123,125,Kl 13,15	14 618,00	273 566,80	368 373,60	245 088,89	396 851,51
270	Lim.108,110, Sier. 12,14	8 415,40	123 768,09	184 838,40	267 461,94	41 144,55