

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 1 2 0 1 6 7 7 2 3	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 5 7 8 9 8	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		20-03-2023	
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 WALECZNYCH			
Siedziba podmiotu			
Województwo	LUBELSKIE	Powiat	LUBLIN
Gmina	M.LUBLIN	Miejscowość	LUBLIN
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	LUBLIN	Gmina	M.LUBLIN
Ulica	WALECZNYCH	Nr domu	4
		Nr lokalu	
Miejscowość	LUBLIN	Kod pocztowy	20-127
		Poczta	LUBLIN
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)

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2022 - 31.12.2022 roku.

W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w wymienionym zakresie.

Aktywa i pasywa jednostki wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości:

- do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3.500 zł. Pozostałe środki

trwale amortyzowane są metodą liniową, - wartości niematerialne i prawne o cenie jednostkowej nie przekraczającej kwoty 3.500 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty. Pozostałe wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według zasad i stawek podatkowych,

- należności wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),

- środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej,

- fundusze własne wykazano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu,

- zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty,

- fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Wynik finansowy ustalany jest z uwzględnieniem następujących przepisów :

a) art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, na podstawie którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podst. art. 1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

b) art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego spółdzielnie mieszkaniowe korzystają ze zwolnienia od podatku dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem tych zasobów z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

c) art. 42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy składają się : wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz wynik operacji finansowych i obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego. Ustalony w powyższy sposób wynik finansowy dzieli się na :

- zysk na działalności gospodarczej
- zysk z pożytków i innych przychodów z powstających w nieruchomościach (dzierżawy terenu, reklamy itp.)
- zysk na działalności finansowej i operacyjnej i stanowi nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ustalony na podst. art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w aktywach w pozycji B.IV.1 - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów,
- nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w pasywach w pozycji B.IV.2.c - Inne rozliczenia międzyokresowe.

W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego. Spółdzielnia prezentuje w bilansie zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 r Komitetu Standardów Rachunkowości pozycje: „nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości” oraz salda funduszu remontowego w tzw. „szyku rozwartym” jako rozliczenia międzyokresowe

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

Spółdzielnia nie sporządza Zestawienia zmian w kapitałach (funduszach) własnych i Rachunku przepływów pieniężnych.

Wyniki całokształtu działalności obejmują: przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe,

Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
WALECZNYCH

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: .. zł. . .

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Aktywa trwałe	5 205 098,71	5 711 946,83	A	Fundusze własne	5 325 428,11	5 817 547,41
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	2 867 858,18	5 726 372,25
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	24 480,50	24 480,50
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	142 540,51	133 208,45
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	2 700 837,17	5 568 683,30
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	2 427 123,37	75 457,42
II	Rzeczowe aktywa trwałe	5 205 098,71	5 711 946,83	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	15 717,74	15 717,74
1	Środki trwałe	5 205 098,71	5 711 946,83		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 430 718,46	2 625 830,49	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 757 779,74	3 067 853,83	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	16 600,51	18 262,51	VI	Zysk (strata) netto	14 728,82	0,00
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 727 086,17	1 673 853,95
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	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				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	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	II	Zobowiązania długoterminowe	920 426,89	1 444 894,67
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	920 426,89	1 444 894,67
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	920 426,89	1 444 894,67
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	806 659,28	228 959,28
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	1 847 415,57	1 779 454,53	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	249 527,90	228 959,28
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	67 687,91	0,00
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	135 275,78	107 673,69
4	Towary				– do 12 miesięcy	135 275,78	107 673,69
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	47 707,89	126 577,97	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	816,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	16 875,07	18 543,72
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	16 311,42	54 582,60
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	13 377,72	47 343,27
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	12 215,24	46 492,74
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	1 162,48	850,53
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	557 131,38	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	47 707,89	126 577,97		– w tym fundusz remontowy	557 131,38	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	25 835,74	6 019,33	IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	25 835,74	6 019,33	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	217,83	1 083,80		– długoterminowe		

c)	inne	1 442,00	25,42		– krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
e)	należności od osób uprawnionych:	20 212,32	119 449,42				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	8 885,41	106 786,67				
	– z tytułu lokali użytkowych	11 326,91	12 662,75				
III	Inwestycje krótkoterminowe	319 606,22	279 706,23				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	319 606,22	279 706,23				
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	319 606,22	279 706,23				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	319 606,22	279 706,23				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 480 101,46	1 373 170,33				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 680,39	19 700,69				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	57 914,01	38 567,91				
3	Saldo Wn funduszu remontowego	1 420 507,06	1 314 901,73				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	7 052 514,28	7 491 401,36		PASYWA razem (suma poz. A i B)	7 052 514,28	7 491 401,36

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
WALECZNYCH

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 304 195,82	1 292 035,36
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 304 195,82	1 292 035,36
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 251 646,51	1 277 515,36
	b) w tym z działalności własnej	33 770,64	14 520,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	1 309 371,83	1 307 327,43
I	Amortyzacja	3 290,93	4 456,81
II	Zużycie materiałów i energii	525 049,04	551 604,30
III	Usługi obce	137 808,63	86 936,89
IV	Podatki i opłaty, w tym:	129 709,82	118 061,40
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	147 605,82	152 196,16
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	36 474,52	33 637,71
	– emerytalne	14 332,53	14 229,95
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	329 433,07	360 434,16
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	1 309 371,83	1 307 327,43
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 270 992,61	1 307 327,43
	b) z działalności własnej	19 531,91	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-5 176,01	-15 292,07
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-19 346,10	-29 812,07
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	14 170,09	14 520,00
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 317,58	8 983,24
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	2 317,58	8 983,24
E	Pozostałe koszty operacyjne	557,68	3 501,68
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	557,68	3 501,68
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-3 416,11	-9 810,51
G	Przychody finansowe	107,33	743,31
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:	107,33	743,31
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	37,50	0,00
I	Odsetki, w tym:	37,50	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	-3 346,28	-9 067,20
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	-3 346,28	-9 067,20
J	Podatek dochodowy	1 271,00	1 065,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-4 617,28	-10 132,20
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	19 346,10	10 132,20
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	14 728,82	0,00

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 <i>(opcjonalnie)</i>		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych <i>(opcjonalnie)</i>	z innych źródeł przychodów <i>(opcjonalnie)</i>	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja_dodatkowa_WALECZNYCH_2022

INFORMACJA

dotatkowa do sprawozdania finansowego za 2022 r.

I. WPROWADZENIE

1. **Nazwa i siedziba jednostki:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Walecznych” 20-127 Lublin, ul. Walecznych 4
NIP 712-016-77-23
REGON – 001071953

Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności – PKD 6832Z

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000157898

2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2022 - 31.12.2022 roku. W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.
5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
6. Aktywa i pasywa jednostki wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości:
 - a) do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3.500 zł. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową,
 - b) wartości niematerialne i prawne o cenie jednostkowej nie przekraczającej kwoty 3.500 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty. Pozostałe wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według zasad i stawek podatkowych,

- c) należności wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),
- d) środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej,
- e) fundusze własne wykazano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu,
- f) zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty,
- g) fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7. Wyniki całokształtu działalności obejmują:

- przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,
- koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe,

Spółdzielnia prowadzi działalność bez wyników w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu po- datkiem dochodowym od osób prawnych.

8. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Wynik finansowy ustalany jest z uwzględnieniem następujących przepisów :

- a) art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, na podstawie którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podst. art. 1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub kosz- ty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- b) art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego spółdzielnie mieszkaniowe korzystają ze zwolnienia od podatku dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- c) art. 42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy składają się : wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz wynik operacji finansowych i obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

Ustalony w powyższy sposób wynik finansowy dzieli się na :

- zysk na działalności gospodarczej

- zysk z pożytków i innych przychodów z powstających w nieruchomościach (dzierżawy terenu, reklamy itp.)
 - zysk na działalności finansowej i operacyjnej
- i stanowi nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ustalony na podst. art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w aktywach w pozycji B.IV.1 - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w pasywach w pozycji B.IV.2.c - Inne rozliczenia międzyokresowe.
9. W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego. Spółdzielnia prezentuje w bilansie zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 r Komitetu Standardów Rachunkowości pozycje: **„nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”** oraz **salda funduszu remontowego** w tzw. „szyku rozwartym „ jako rozliczenia międzyokresowe.

Lublin. dnia 20 marca 2023 r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.

I UZUPEŁNIAJĄCE DANE O AKTYWACH I PASYWACH BILANSU

1. Rzeczowe aktywa trwale i wartości niematerialne i prawne.

Lp.	Wyszczególnienie	BO	Zmniejszenia z tytułu wyodrębnień MT, likwidacji	BZ
		2022-01-01		2022-12-31
	Środki trwale w ewidencji	8 952 380,99	672 291,86	8 280 089,13
1.	Grunty	2 625 830,49	195 112,03	2 430 718,46
a)	Grunt własny - Dolińskiego 3	26 664,97	1 981,35	24 683,62
b)	Grunt własny - Walecznych 4	2 599 165,52	193 130,68	2 406 034,84
2.	Budynki i budowle grupa 1-2	5 944 185,90	442 084,89	5 502 101,01
a)	Budynek mieszkalny - Walecznych 4	5 193 847,87	381 976,67	4 811 871,20
b)	Garaże	584 386,41	47 816,85	536 569,56
c)	Chodniki, drogi, place	111 230,39	8 264,96	102 965,43
d)	Oświetlenie	3 050,49	226,67	2 823,82
e)	Hydrofornia	51 670,74	3 799,74	47 871,00
3.	Dźwigi	292 507,06	21 510,19	270 996,87
4.	Pozostałe środki trwale	89 857,54	13 584,75	76 272,79

2. Umorzenie aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	BO	Zwiększenia umorzenia	Zmniejszenia z tytułu wyodrębnień MT	BZ
		2022-01-01			2022-12-31
	Środki trwale	3 240 434,16	97 515,06	239 113,30	3 074 990,42
1.	Budynki i budowle grupa 1-2	2 876 332,07	85 592,31	217 603,11	2 744 321,27
a)	Budynek mieszkalny - Walecznych 4	2 298 311,45	72 178,07	170 992,51	2 199 497,01
b)	Garaże	412 069,00	13 414,24	34 319,23	391 164,01
c)	Chodniki, drogi, place	111 230,39	0,00	8 264,96	102 965,43
d)	Oświetlenie	3 050,49	0,00	226,67	2 823,82
e)	Hydrofornia	51 670,74	0,00	3 799,74	47 871,00
2.	Dźwigi	292 507,06	0,00	21 510,19	270 996,87
3.	Pozostałe środki trwale	71 595,03	11 922,75	0,00	59 672,28

3. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe w spółdzielni nie występują.

4. Fundusze podstawowe Spółdzielni.

		Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych
1		2	3	4
Stan na początek okresu 01.01.2022		24 480,50	133208,45	5 568 683,30
Zwiększenia	wpłaty	0		
	Inne	0	9332,06	0,00
	Ustanowienie odrębnej własności			226 821,93
Zmniejszenia	wypłaty	0		0,00
	Inne - korekty	0		2 603 926,89
	Ustanowienie odrębnej własności	0		490 741,17
Stan na koniec okresu 31.12.2022		24 480,50	142540,51	2 700 837,17

5. Fundusz zasobowy

Specyfikacja		Wartość
Stan na początek okresu 01.01.2022		75 457,42
Zwiększenia	Inne korekty	2 546 777,98
	Rozliczenie wyniku bilansowego	0,00
Zmniejszenia	wypłaty	0,00
	Wyksięgowanie gruntu – uwłaszczenie lokali	195 112,03
Stan na koniec okresu 31.12.2022		2 427 123,37

6. Fundusze specjalne - fundusz remontowy.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 z podziałem na poszczególne nieruchomości. Jeżeli wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych są niższe niż naliczenia, to konto funduszu remontowego wykazuje saldo kredytowe prezentowane w poz. B.III.3 pasywów bilansu „Fundusze specjalne” jako niewykorzystany stan funduszu.

W przypadku, gdy wydatki przewyższają naliczenia na fundusz remontowy, powoduje to powstanie ujemnego stanu funduszu remontowego w niektórych nieruchomościach. Taka sytuacja występuje właśnie w SM „Walecznych”. Poniesione wydatki na termomodernizację budynku sfinansowane kredytem bankowym – obciążąły fundusz remontowy. N dzień 31-12-2022 r. saldo Wn funduszu wynosi 1 420 507,06 zł, saldo Ma – 557 131,38 zł.

7. Odpisy aktualizujące wartość należności w 2022 roku nie wystąpiły.

8. Zobowiązania długoterminowe. Na 31-12-2022 r. zobowiązania spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów „Nasz Remont” wynoszą 988 114,80 zł (na 31-12-2021 r. wynosiły 1 444 894,67 zł) i zmniejszyły się o 31%.

9. Rozliczenia międzyokresowe.

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1	2	3
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 636,66	1 636,66
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych	1 636,66	1 636,66
Koszty eksploatacji następnego roku obrotowego	0,00	0,00
Inne koszty	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM	38 567,91	63 449,70
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – lata poprzednie	38 567,91	38 567,91
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – rok bieżący	0,00	24 881,79
3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów GZM, w tym:	0,00	5 535,69
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – lata poprzednie	0,00	0
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – rok bieżący	0,00	5 535,69

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na rozliczenia międzyokresowe kosztów zarachowano kwotę 19 346,10 zł, stanowiącą nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki.

Hipoteka umowna zwykła w kwocie 1 060 000,- zł ustanowiona na rzecz Gminy Miasta Lublin na działkach nr 39/6 i 39/8 – KW Nr LU11/00122508/0, zlokalizowana w Lublinie przy ul. Dolińskiego 3 i Walecznych 4, będących własnością SM „Walecznych”, jako zabezpieczenie ewentualnego zwrotu bonifikaty z tytułu przekształcenia w dniu 21-11-2012 r. w prawo własności działki nr 39/8 zlokalizowanej w Lublinie przy ul. Walecznych 4, będącej w użytkowaniu wieczystym SM „Walecznych”.

11. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, w tym także wekslowe w Spółdzielni nie występują.

II. UZUPEŁNIAJĄCE DANE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKU FINANSOWYM

1. Koszty i przychody działalności finansowej.

Koszty finansowe poniesione w 2022 r.,	37,50
Przychody finansowe uzyskane w 2022 r., w tym:	107,33
- odsetki zwłoki od zaległości czynszowych	104,11
- odsetki od lokat i środków na rachunku	3,22

2. Koszty i przychody działalności operacyjnej.

Koszty operacyjne poniesione w 2022 r., w tym:	557,68
Przychody operacyjne uzyskane w 2022 r.	0,00
- pozostałe przychody	2 317,58

3 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego.

	<i>T r e ś ć</i>	<i>Kwota zł</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Koszty wg ewidencji księgowej	1 309 967,01
2	Zmniejszenie o koszt wytworzenia świadczeń na wł. potrzeby (-)	0,00
3	Koszty nie będące kosztami uzyskania przychodów ogółem: (-)	
	w tym:	176,65
	- PFRON	0,00
	- odsetki budżetowe	0,00
	- aktualizacje należności – VAT	0,00
	- aktualizacja należności	0,00
	- inne	176,65
5	Koszty uzyskania przychodów (1 – 2 – 3)	1 309 790,36
6	Przychody wg ewidencji księgowej	1 306 620,73
7	Korekty:	0,00
8	Przychody do opodatkowania (6-7)	1 306 620,73
9	Wynik podatkowy	-3 169,63
12	Dochód wolny od podatku	-17 294,50
12a	w tym zmiana stanu produktów - wynik GZM	-19 346,10
13	Z Y S K P O D A T K O W Y B R U T T O (8 - 5 - 12)	14 124,87
14	Podatek dochodowy	1 271,00

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

W trakcie roku obrotowego 2022 powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

5. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Zyski i straty na operacjach nadzwyczajnych w 2022 r. nie wystąpiły.

III. INFORMACJE POZOSTAŁE.

1. **Zatrudnienie:** 2 osoby – pracownicy umysłowi – 1,375 etatu, 1 osoba – pracownik fizyczny – 1 etat.
2. **Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących spółdzielnię.**
Powyższe zdarzenia w 2022r. nie wystąpiły.
3. **Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.**
Powyższe zdarzenia w 2022 r. nie wystąpiły

IV. OCENA WPLYWU INFLACJI I WOJNY W UKRAINIE NA PREZENTOWANE W SPRAWOZDANIU INFORMACJE,

Rok 2022 to okres dużej zmienności i niepewności co do konsekwencji wojny na Ukrainie i skutków sankcji nakładanych na Rosję oraz sytuacji geopolitycznej i gospodarczej będącej pochodną tych zdarzeń, presji na ceny materiałów, gazu, dostaw ciepła, z drugiej strony utrzymująca się niepewność spowodowana wysoką inflacją – nie pozostały bez wpływu na sytuację gospodarczo-finansową spółdzielni.

Wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych spowodowany głównie kilkukrotnymi podwyżkami cen ciepła w trakcie roku – przełożył się na konieczność znacznych podwyżek opłat za użytkowanie lokali.

Mimo tych niekorzystnych zdarzeń płynność finansowa spółdzielni z punktu widzenia osiągniętych wyników finansowych za rok 2022 pozostaje na dobrym poziomie. Niemniej w obliczu nadal występujących zagrożeń – w roku 2023 mogą pojawić się trudne do przewidzenia zagrożenia w sytuacji ekonomicznej jednostki.

V. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU ZA 2022 ROK W STOSUNKU DO DANYCH ZA ROK 2021.

W roku 2022 spółdzielnia stosowała sposób prezentacji w bilansie nadwyżek/niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tzw. GZM oraz salda funduszu remontowego w taki sam sposób jak w roku 2021.

*Sporządziła: Urszula Rudnicka
Lublin. Dnia 20 marca 2023 r.*