

I N F O R M A C J A

**o działalności finansowej
Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za 2022 rok.**

Sprawozdanie finansowe na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych obejmuje :

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego. | |
| 2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą | 135.000.150,31 zł |
| 3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący : | |
| – zysk netto na działalności gospodarczej w wysokości | 1.797.575,81 zł |
| – nadwyżką kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi | 743.321,05 zł |
| 4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2022 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę | 4.154.245,26 zł |
| 5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę | 179.702,47 zł |

Wykazane w bilansie wartości poszczególnych grup składników aktywów i pasywów wynikają z ich wartości księgowej na dzień bilansowy z uwzględnieniem zasad wyceny określonych ustawą o rachunkowości.

A K T Y W A T R W A Ł E

- | | |
|-----------------------------------------|------------------|
| 1. Rzeczowe aktywa trwałe wynoszą netto | 85.187.697,01 zł |
|-----------------------------------------|------------------|

w tym :

- | | |
|--------------------------------------------------|------------------|
| – wartość budynków mieszkalnych i budowli | 77.918.166,48 zł |
| – urządzenia techniczne w budynkach mieszkalnych | 4.476,23 zł |
| – grunty będące własnością spółdzielni | 3.928.175,21 zł |
| – prawo wieczystego użytkowania gruntu | 3.186.280,32 zł |

- środki trwałe niemieszkania (komputery, środki transportu) 150.598,77 zł

AKTYWA OBROTOWE

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. Należności krótkoterminowe w kwocie wynikają z rozrachunków z członkami i najemcami, głównie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe.
Istotną pozycję w tej grupie stanowią zadłużenia czynszowe, które na 31.12.2022 r. wynoszą | 4.855.237,48 zł

4.576.468,95 zł |
| 2. Inwestycje krótkoterminowe w kwocie to : | 20.034.051,13 zł |
| – środki pieniężne na rachunkach bankowych | 9.554.773,18 zł |
| – środki pieniężne w formie lokat | 10.479.277,95 zł |
| 3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie to : | 4.101.993,35 zł |
| – ubezpieczenie majątku do rozliczenia w 2023 r. | 141.450,44 zł |
| – koszty prac związanych z usuwaniem azbestu i ponownym ociepleniem budynków finansowanych pożyczką z WFOŚ i GW do spłaty w 2023 r. | 3.787.072,80 zł |
| – koszty abonamentu na licencję programu FK INFORM do rozliczenia w 2023 r. | 31.395,57 zł |
| – koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów na prawo własności rozliczane w czasie | 133.633,16 zł |
| – koszty gazu w/g prognoz na 2023 r. | 8.441,38 zł |

KAPITAŁ WŁASNY

- | | |
|----------------------------------------|------------------|
| Fundusz własny wynosi i składa się z : | 94.280.890,18 zł |
| – funduszu podstawowego | 74.448.369,89 zł |
| – funduszu z aktualizacji wyceny | 15.419,67 zł |
| – funduszu zasobowego | 18.019.524,81 zł |
| – zysku netto | 1.797.575,81 zł |

ZOBOWIĄZANIA

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. zobowiązania długoterminowe wynoszą i stanowią: | 17.415.212,16 zł |
| - pożyczki z WFOŚ i GW na usunięcie pokryć zawierających azbest i termomodernizację budynków | 17.281.579,00 zł |
| - opłaty związane z przeniesieniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności - lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni | 133.633,16 zł |
| 2. Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania wynikające z realizacji bieżącej działalności eksploatacyjnej związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i wynoszą | 19.827.651,73 zł |
| 3. Fundusze specjalne obejmują : | |
| - Fundusz Świadczeń Socjalnych | 134.728,66 zł |
| Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest na podstawie ustawy z dnia 04.03.1994 r. (z późn. zmianami) o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych. | |
| 4. Rozliczenia międzyokresowe wynoszą i obejmują : | 3.476.396,24 zł |
| - rozliczenie w czasie rzeczywistej różnicy pomiędzy kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych a przychodami tej działalności | 3.476.396,24 zł |

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat spółdzielnia sporządza w wariantcie porównawczym, i za rok 2022 wykazuje zysk netto w kwocie 1.797.575,81 zł.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Wiesława Szram

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA

inż. Jan Oleśniak
Liczn. Zarządcy Młodych Kierowców Ruchomości nr 14896

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

mgr Ireneusz Majewski

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2022

1. Nazwa i siedziba jednostki
Sosnowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Sosnowiec, Al. Zwycięstwa 3

Spółdzielnia posiada:

NIP 644-001-71-95
Regon 000484759

Podstawowy przedmiot działalności :
Prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym.

Organ rejestrowy:

Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego -
Rejestr Przedsiębiorców KRS 0000133954.

2. Działalność Spółdzielni jest nieograniczona w czasie.
3. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2022 r. i kończący się 31 grudnia 2022 r.
4. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego .
5. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w istotnie nie zmienionej formie i zakresie w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2022 roku.

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

W celu potwierdzenia poprawności założenia o braku zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielnia wykonała analizę wpływu pandemii, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz innych czynników ryzyka, w tym wysokiej inflacji na jej funkcjonowanie.

Analiza nie wykazała istotnego zagrożenia na zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Ponadto, Zarząd zadeklarował, że podejmie wszelkie możliwe kroki, aby wyeliminować negatywny wpływ ryzyk na funkcjonowanie Spółdzielni, w szczególności skutków wojny w Ukrainie i wysokiej inflacji. Bardziej szczegółowe

ujawnienia z tego tytułu są przedstawione w pkt 9 i 10 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego, a także w sprawozdaniu Zarządu z działalności za 2022 rok.

6. W Spółdzielni nie wystąpiły też istotne zmiany organizacyjne związane z procesami połączenia lub wyodrębnienia.

7. Przyjęte zasady rachunkowości:

Sprawozdanie zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Jednolity tekst Dz. U. z 2023, poz. 120 z późn. zm.) (dalej „ustawa o rachunkowości”) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Zgodnie z polityką rachunkowości, przyjętą przez Zarząd Spółdzielni, w sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie stosuje Krajowych Standardów Rachunkowości wydanych przez Komitet Standardów Rachunkowości, jak również Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

W związku z ujęciem w księgach rachunkowych, prezentacją i ujawnieniem w sprawozdaniu finansowym zdarzeń związanych z COVID-19 oraz z rosyjską agresją na Ukrainę Spółdzielnia stosuje rekomendacje Komitetu Standardów Rachunkowości (rekomendacje KSR).

Przyjęte metody wyceny aktywów i pasywów:

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe stanowiące zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniu w ciężar funduszy które je finansują. Pozostałe środki trwałe amortyzuje się w ciężar kosztów stosując zasady, metody i stawki ustalone w polityce rachunkowości.

Z dniem 1 stycznia 2019 prawo wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało na mocy prawa przekształcone w prawo własności nieruchomości.

Zasady przekształcenia prawa wieczystego użytkowania na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów regulują:

- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U 2018r poz. 1716),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U 2018r poz. 121 z późn. zmianami art.13 i 74 po zmianach),

- uchwały jednostek samorządu terytorialnego w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty za wniesienie opłaty przekształceniowej jednorazowo.

Z ksiąg rachunkowych należy wyksięgować prawo wieczystego użytkowania gruntu z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna.

Spółdzielnia do dnia 31 grudnia 2019 r. otrzymała wszystkie zaświadczenia dotyczące przekształceń więc dokonała wyksięgowań z ewidencji pełnej wartości wieczystego użytkowania.

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.

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacji dla składników podlegających amortyzacji (metoda liniowa amortyzacji), z uwzględnieniem okresu ich użyteczności ekonomicznej oraz trwałej utraty wartości (**nie wystąpiły**).

Inwestycje długoterminowe traktowane jako:

- a) instrumenty finansowe o charakterze kapitałowym notowane na aktywnym rynku: kwalifikowane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i wycenie na dzień bilansowy w wartości godziwej a zyski lub straty z przeszacowania odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny (**nie wystąpiły**),
- b) instrumenty finansowe o charakterze kapitałowym nienotowane na aktywnym rynku: kwalifikowane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży i wycenie na dzień bilansowy w cenie nabycia z uwzględnieniem trwałej utraty wartości (**nie wystąpiły**),
- c) pożyczki udzielone i należności własne: wyceniane są na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia, a jeżeli różnica nie jest istotna w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasad ostrożności (**nie wystąpiły**).
- d) inne inwestycje długoterminowe w cenie nabycia (**nie wystąpiły**).

Inwestycje krótkoterminowe wycenione są według zasad opisanych przy inwestycjach długoterminowych.

Czynniki ryzyka na jakie narażona jest Spółdzielnia, w tym związane z instrumentami finansowymi ujawnione są w pkt 9 sprawozdania z działalności. Spółdzielnia nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się według średniego kursu NBP na dzień bilansowy (**nie wystąpiły**).

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia z dnia zawarcia transakcji, z uwzględnieniem trwałej utraty wartości.

Należności niefinansowe wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, uzgodnionych i potwierdzonych przez kontrahentów (za wyjątkiem należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych), natomiast **należności finansowe**, w tym stanowiące **instrumenty finansowe** wyceniane są na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia, a jeżeli różnica nie jest istotna w kwocie wymaganej zapłaty tak jak przy należnościach niefinansowanych.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych

- zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Odpisów aktualizujących na należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe nie utworzono ponieważ posiadają zabezpieczenie w postaci wkładów mieszkaniowych, budowlanych i kaucji.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne i bierne)

Ustalane są w wysokości kwot przypadających na następne okresy sprawozdawcze odpisuje się w równych ratach w ciągu okresu, jakiego dotyczy umowa lub zobowiązanie, z zachowaniem zasady ostrożności. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

W tej pozycji ujmowana jest także nadwyżka przychodów zarachowanych (szacowanych) nad zafakturowanymi lub/i nadwyżka kosztów rzeczywiście poniesionych nad kosztami szacowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dotyczą tylko i wyłącznie kontraktów długoterminowych jako nadwyżka kosztów szacowanych nad kosztami rzeczywiście poniesionymi (pozostałe tytuły biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów są prezentowane w pozostałych rezerwach).

W Spółdzielni nie występują aktywa i pasywa z tytułu niezakończonych kontraktów długoterminowych.

W ramach czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów prezentowany jest **niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości** dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni opisanej w pkt 8 niniejszego wprowadzenia ***Ustalenia wyniku finansowego***

Saldo Wn funduszu remontowego zaprezentowano w aktywach bilansu jako długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Ujemny wynik jest następstwem zaewidencjonowania kosztów termomodernizacji finansowanych w większości pożyczką z WFOŚ, które zostaną pokryte odpisem na ten fundusz w latach następnych.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Fundusze podstawowe w Spółdzielni:

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

Ewidencja funduszy i prezentacja w sprawozdaniu finansowym.

Fundusz udziałowy – Spółdzielnia posiada fundusz udziałowy tworzony zgodnie z art. 78 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego z wpłat udziałów w wysokości określonej w statucie Spółdzielni do 8 września 2017 roku. Ewidencja funduszu udziałowego prowadzona jest dla każdego członka Spółdzielni, który wniósł udział w podziale na fundusz udziałowy członków i byłych członków. Udziały członków Spółdzielni nie podlegają waloryzacji, a ich zwrot dla osób, którym ustało członkostwo lub które zrezygnowały z członkostwa przed 9 września 2017 roku, następuje w kwocie wpłaconej tj. nominalnej. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umorzenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych odnoszone jest w ciężar funduszu, z którego sfinansowano budowę tych zasobów. Fundusz wkładów mieszkaniowych po zmniejszeniu o umorzenie prezentowany jest w wartości netto. Ewidencja funduszu wkładów mieszkaniowych prowadzona jest dla każdego lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Fundusz wkładów budowlanych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umorzenie spółdzielczych zasobów budowlanych odnoszone jest w ciężar funduszu, z którego sfinansowano budowę tych zasobów. Fundusz wkładów budowlanych po zmniejszeniu o umorzenie prezentowany jest w wartości netto. Ewidencja funduszu wkładów budowlanych dla każdego lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Fundusz z aktualizacji wyceny wykazywany jest jako:

- a) ustalona na 1.01.1995 r. różnica między wartością netto środków trwałych przed i po aktualizacji,
- b) różnica z wyceny długo- lub krótkoterminowych, dostępnych do sprzedaży, aktywów finansowych w wartości godziwej, różnej od cen ich nabycia – **nie** wystąpiły.

Rezerwy, podatek odroczony

Rezerwy tworzy się wówczas, gdy na Spółdzielni ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi wiąże się przyszłe zobowiązanie.

Podatek dochodowy prezentowany w rachunku zysków i strat obejmuje podatek bieżący i podatek odroczony za bieżący okres. Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych. Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane jest w pełnej

wysokości w odniesieniu do różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane tylko wówczas, gdy realizacja ich jest prawdopodobna. W szczególności, jeżeli przewiduje się, że w przyszłości Spółdzielnia osiągnie odpowiednie zyski do opodatkowania, które umożliwią wykorzystanie różnic przejściowych.

Aktywa i rezerwy na odroczonego podatku dochodowego ustala się zgodnie z art. 37 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia może:

- nie ustalać aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jeżeli spełnia warunki określone w art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości lub/i z uwagi na brak znaczących przejściowych różnic między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości i znaczącego wpływu z tego tytułu na wynik finansowy, oraz
- nie tworzyć rezerw na świadczenia pracownicze z uwagi na kwotę nieistotną, co jednak każdorazowo wymaga przeprowadzenia odpowiedniej analizy w powyższym zakresie.

Przeprowadzona analiza za 2022r. wykazała że Spółdzielnia:

- nie utworzyła podatku odroczonego ze względu na nieistotną kwotę, oraz
- odstąpiła od utworzenia rezerw na świadczenia pracownicze ponieważ koszty z tego tytułu zostały uwzględnione w planie kosztów na podstawie których skalkulowana jest wysokość stawki eksploatacyjnej.

Ponadto Spółdzielnia nie posiadała innych tytułów do utworzenia rezerw.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, natomiast **zobowiązania finansowe**, w tym stanowiące **instrumenty finansowe** wyceniane są na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia, a jeżeli różnica nie jest istotna w kwocie wymaganej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:

- rozliczenia międzyokresowe przychodów wycenia się według wartości nominalnej z zachowaniem zasady ostrożności,
- inne rozliczenia międzyokresowe wycenia się w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Najistotniejszą kategorią rozliczeń międzyokresowych przychodów w Spółdzielni w tej pozycji jest **nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości** dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni opisanej w pkt 8 niniejszego wprowadzenia *Ustalenia wyniku finansowego*

Ponadto rozliczenia międzyokresowe przychodów dotyczą np.:

- ujemnej wartości firmy,
- rzeczywiście otrzymane (a nie przyrzeczone) dotacje, dopłaty i subwencje,
- nadwyżka przychodów (należności) zafakturowanych nad przychodami szacowanymi dotycząca kontraktów długoterminowych,
- równowartości przyjętych nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny, środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w budowie, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają kapitałów / funduszy własnych,
- przewidzianych do umorzenia zobowiązań objętych postępowaniem naprawczym, układowym do czasu spełnienia warunków układu, dochodzonym i nie otrzymanym jeszcze odszkodowania i kar umownych,
- korekty VAT z tytułu ulgi na złe długi.

Dotacje, subwencje i dopłaty otrzymane na dofinansowanie kosztów bieżącej działalności Jednostki – oprócz dopłat do ceny, które są prezentowane w działalności operacyjnej – są ujmowane w r. z i s. w pozostałych przychodach operacyjnych w poz. **Dotacje**, natomiast w rachunku przepływów pieniężnych są ujmowane również w działalności operacyjnej, za wyjątkiem tych dotacji, które służą sfinansowaniu zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, wtedy dotacje takie w rachunku przepływów pieniężnych są prezentowane w działalności finansowej w poz. **Inne wpływy finansowe**.

W 2022r. Spółdzielnia nie otrzymała dotacji.

Nie występują rozliczenia międzyokresowe przychodów inne niż **nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości** dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

8. Ustalenia wyniku finansowego.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży obejmują należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT), który jest ujmowany w okresach, których dotyczą.

Spółdzielnia prowadzi koszty w układzie rodzajowym.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmuje:

1. eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
2. gospodarkę mediami w lokalach mieszkalnych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego dokonuje się rozliczenia tej działalności w sposób następujący:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – stanowiący różnicę między kosztami a przychodami z opłat prezentowany jest w rachunku zysków i strat w sposób ciągniony jako „nadwyżka przychodów z roku bieżącego ze znakiem „-„, poz. „L” lub nadwyżka kosztów nad przychodami jako „nadwyżka kosztów nad przychodami” ze znakiem „+” poz. „Ł”
- wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób następujący:

- **nadwyżka kosztów nad przychodami** wykazana w aktywach bilansu poz. B.IV. zwiększa koszty roku następnego.
- **nadwyżka przychodów nad kosztami** wykazana w pasywach bilansu poz. B.IV.2. zwiększa przychody roku następnego,
- wynik na gospodarce mediami dotyczy centralnego ogrzewania. Okres rozliczeniowy przypada w następnym roku – na 31 maj oraz 31 sierpień. Na dzień 31.12.2022 roku różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami została zaewidencjonowana na rozrachunki, zwiększając zobowiązania z tytułu lokali mieszkalnych.

Pozostała działalność gospodarcza:

W zakresie tej działalności Spółdzielnia prowadzi:

- działalność gospodarczą dotyczącą gospodarki zasobami mieszkaniowymi – korzysta ze zwolnienia pod warunkiem przeznaczenia na GZM,
- oraz pozostałą działalność gospodarczą – opodatkowaną.

Na wynik finansowy Spółdzielni wpływają ponadto:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością m. in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn.
- przychody i koszty finansowe dotyczą m. in. odsetek zapłaconych i otrzymanych, oprocentowania środków pieniężnych, różnic kursowych, aktualizacji aktywów finansowych.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany okres obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadą memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny, przy czym **odsetki od nieterminowych wpłat – zachowuje się w księgach w oparciu o zasadę kasową.**

9. Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia prowadzi swoje księgi rachunkowe i sporządziła sprawozdanie finansowe za rok 2022 według zasad określonych ustawą o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości stosowane były w ciągły sposób i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. Ponadto w Spółdzielni nie wystąpiły zagadnienia, które wymagały by zmian zasad wyceny aktywów i pasywów oraz w sposobie ich prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Rokiem obrotowym dla Spółdzielni jest rok kalendarzowy podzielony na miesięczne okresy sprawozdawcze.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości, na które składa się:

- wprowadzenie;
- bilans;
- rachunek zysków i strat (wariant porównawczy);

- zestawienie zmian w funduszu własnym;
- rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia);
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Spółdzielnia, zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości, jest zobligowana do sporządzania sprawozdania z działalności.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega obowiązkowi badania na podstawie art. 64 ust.1 punkt 4 ustawy o rachunkowości.

10. Pozostałe

Spółdzielnia zarówno w 2022 r. jak i w 2021 r. nie korzystała z pomocy udzielanej w związku z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, składającej się na pakiet, który ma przeciwdziałać gospodarczym skutkom pandemii koronawirusa tzw. Tarczy Antykryzysowej. Wartość kosztów działalności operacyjnej, które Spółdzielnia poniosła w związku z wystąpieniem pandemii zostały ujawnione w pkt 2.10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za rok 2022.

11. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Nazwa pozycji

Kontynuacja działalności

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Zagadnienie opisano w pkt 5 niniejszego wprowadzenia.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Nazwa pozycji

Pomoc uzyskana w związku z COVID-19

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Zagadnienie opisano w pkt 10 niniejszego wprowadzenia.

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe:

Członek Zarządu – Główny Księgowy – Wiesława Szram

Zarząd Spółdzielni:

Prezes Zarządu – Ireneusz Majewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Jan Kwietniak

Członek Zarządu - Główny Księgowy – Wiesława Szram

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Wiesława Szram

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA

inż. Jan Kwietniak
Lp. Zarządcy Nieruchomości - Biuletyn nr 14896

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

mgr Ireneusz Majewski



Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma audytorska nr 3579

AUDYTOR

41-200 Sosnowiec, ul. Kilińskiego 54/III/3, tel.: 32-266-94-21, telefax: 32-266-84-14
<https://www.rafin.com.pl> e-mail: biuro@rafin.com.pl NIP: 644 - 344 - 36 - 79 Nr Regon: 241375147
Alior Bank Spółka Akcyjna O/Sosnowiec 31 2490 0005 0000 4530 1272 8058 KRS 0000341345

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej **Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego

Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu

z siedzibą w Sosnowcu Al. Zwycięstwa 3 (Spółdzielni), na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **135.000.150,31 zł**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku, wykazujący:
 - **zysk netto** w wysokości **1.797.575,81 zł**
 - **nadwyżkę** kosztów nad przychodami z nieopodatkowanej gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **743.321,05 zł**
- 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku, wykazujące **zmniejszenie** funduszu własnego o kwotę **4.154.245,26 zł**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku, wykazujący **zmniejszenie** stanu środków pieniężnych o kwotę **179.702,47 zł**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r., oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j., Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

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

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

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

Objaśnienia ze zwróceniem uwagi – dotyczy wpływu pandemii koronawirusa SARS-Cov 2, wojny w Ukrainie oraz wysokiej inflacji na bieżącą i przyszłą (w kolejnym okresie sprawozdawczym) działalność Spółdzielni

Zwracamy uwagę, że Spółdzielnia zarówno w bieżącym, jaki poprzednim okresie sprawozdawczym, nie skorzystała z pomocy udzielanej w związku z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z za-pobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, składającej się na pakiet, który ma przeciwdziałać gospodarczym skutkom pandemii koronawirusa tzw. Tarczy Antykryzysowej. Wartość kosztów działalności operacyjnej, które Spółdzielnia poniosła w związku z wystąpieniem pandemii zostały ujawnione w pkt 2.10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

W ocenie Zarządu Spółdzielni nie było także znaczącego wpływu negatywnych skutków pandemii koronawirusa i konfliktu zbrojnego w Ukrainie na bieżącą działalność Spółdzielni.

Dodatkowo po dniu 31.12.2022r. Zarząd Spółdzielni przeprowadził analizę przypuszczalnego wpływu pandemicznego rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 w 2023 roku, konfliktu zbrojnego w Ukrainie, wysokiej inflacji oraz innych czynników ryzyka na działalność Spółdzielni. Analiza nie wykazała negatywnego wpływu na zdolność kontynuacji działalności Spółdzielni. W związku z tym Zarząd Spółdzielni będzie nadal monitorował potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółdzielni.

Stosowne informacje i ujawnienia na ten temat Spółdzielnia przedstawiła w pkt 5 i 10 wprowadzenia do sprawozdania finansowego (załącznik do schemy xml), jak również w pkt: 2.10, 9 i 10 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego oraz w sprawozdaniu Zarządu z działalności (różne pkt).

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tych kwestiach.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni

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

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Czerwińska-Drozd.

Działająca w imieniu

MW RAFIN Sp. z o.o.

z siedzibą w Sosnowcu, ul. Kilińskiego 54/III/3

wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3579

w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Firma audytorska

**ELŻBIETA
CZERWIŃSKA-DROZD**
Elektronicznie
podpisany przez
ELŻBIETA
CZERWIŃSKA-DROZD
Data: 2023.03.31
15:11:04 +02'00'

MW RAFIN

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
41-200 Sosnowiec, ul. Kilińskiego 54/III/3
Firma audytorska nr 3579

**Kluczowy biegły rewident
nr w rejestrze 10498**

**Jarosław
Marian Wcisło**

Elektronicznie podpisany
przez Jarosław Marian
Wcisło
Data: 2023.03.31
15:16:28 +02'00'



Wiceprezes Zarządu

Sosnowiec, dnia 31 marca 2023 r.

Przeglądarka sprawozdań finansowych

Plik XML: Nie wybrano pliku.

Nagłówek sprawozdania finansowego:

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2022-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 2023-03-30

KodSprawozdania:

kodSystemowy: SFJINZ (1)

wersjaSchemy: 1-2

valueOf_: SprFinJednostkaInnaWZlotych

WariantSprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego:

Dane identyfikujące jednostkę:

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania:

NazwaFirmy: Sosnowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa

Siedziba:

Województwo: ŚLĄSKIE

Powiat: SOSNOWIEC

Gmina: SOSNOWIEC

Miejscowość: SOSNOWIEC

Adres:

Adres:

Kraj: PL

Województwo: ŚLĄSKIE

Powiat: SOSNOWIEC

Gmina: SOSNOWIEC

Nazwa ulicy: AL. ZWYCIĘSTWA

Numer budynku: 3

Nazwa miejscowości: SOSNOWIEC

Kod pocztowy: 41-200

Nazwa urzędu pocztowego: SOSNOWIEC

Podstawowy przedmiot działalności jednostki:

KodPKD:

6832Z

Identyfikator podatkowy NIP: 6440017195

Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.: 0000133954

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:

DataOd: 2022-01-01

DataDo: 2022-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych : False

Założenie kontynuacji działalności:

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości: True

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności: True

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym::

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Zasady (polityki) rachunkowości wprowadzone Zarządzeniem Nr 1 z dn.07.01.2015 r,z wprowadzonymi zmianami w następnych latach są zgodne z Ustawą o Rachunkowości, Ustawą Prawo Spółdzielcze. Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Zasady polityki rachunkowości opisane zostały w Wprowadzeniu do Sprawozdania Finansowego, które stanowi załącznik do XML.

ustalenia wyniku finansowego:

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty w wiarygodnej wartości, przy zachowaniu zasad memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.Szczegółowe zasady ustalenia wyniku finansowego zostały opisane w Wprowadzeniu do Sprawozdania Finansowego stanowiącym załącznik do XML.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do Ustawy o rachunkowości. Składa się ono z ; wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu, rachunku zysków i strat układ porównawczy, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów pieniężnych

- metoda pośrednia, dodatkowych informacji i objaśnień. Szczegółowe zasady sposobu sporządzania sprawozdania finansowego zostały opisane w Wprowadzeniu do Sprawozdania Finansowego stanowiącego załącznik do XML.

Bilans:

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	135 000 150,31	131 039 385,04
A. Aktywa trwałe	106 008 868,35	102 863 876,58
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	85 187 697,01	89 464 776,19
1. Środki trwałe	85 187 697,01	89 464 776,19
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 114 455,53	7 199 427,78
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	77 918 166,48	82 126 307,61
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 476,23	15 859,99
e) inne środki trwałe	150 598,77	123 180,81
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	388 901,60	598 655,46
3. Od pozostałych jednostek	388 901,60	598 655,46
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 432 269,74	12 800 444,93
długoterminowe rozliczenie funduszu remontowego	20 432 269,74	12 800 444,93
B. Aktywa obrotowe	28 991 281,96	28 175 508,46
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	4 855 237,48	5 051 759,34
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	4 855 237,48	5 051 759,34
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 704 664,09	4 827 452,01
– do 12 miesięcy	4 704 664,09	4 827 452,01
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów	7 096,00	17 941,00

publicznoprawnych		
c) inne	109 252,01	125 636,71
d) dochodzone na drodze sądowej	34 225,38	80 729,62
III. Inwestycje krótkoterminowe	20 034 051,13	20 213 753,60
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 034 051,13	20 213 753,60
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 034 051,13	20 213 753,60
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 554 773,18	5 588 732,18
– inne środki pieniężne	10 479 277,95	14 625 021,42
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 101 993,35	2 909 995,52
niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
krótkoterminowe rozliczenie funduszu remontowego	3 787 072,80	2 635 010,26
pozostałe rozliczenia międzyokresowe	314 920,55	274 985,26
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (Akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	135 000 150,31	131 039 385,04
A. Kapitał (fundusz) własny	94 280 890,18	98 435 135,44
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	74 448 369,89	78 417 378,68
fundusz wkładów garażowych	4 334 014,46	4 490 044,25
fundusz udziałowy	1 847 885,86	1 861 405,72
fundusz wkładów mieszkaniowych	4 472 819,57	5 804 814,21
fundusz wkładów budowlanych	63 793 650,00	66 261 114,50
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	18 019 524,81	18 158 945,22
fundusz zasobowy	18 019 524,81	18 158 945,22
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	15 419,67	15 419,67
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	15 419,67	15 419,67
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	1 797 575,81	1 843 391,87
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40 719 260,13	32 604 249,60
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	17 415 212,16	13 640 813,70
3. Wobec pozostałych jednostek	17 415 212,16	13 640 813,70
a) kredyty i pożyczki	17 281 579,00	13 502 572,50
Inne	133 633,16	138 241,20
III. Zobowiązania krótkoterminowe	19 827 651,73	16 587 110,48
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00

2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	19 692 923,07	16 406 645,27
a) kredyty i pożyczki	3 728 944,00	3 868 296,15
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 454 980,07	5 666 817,83
– do 12 miesięcy	9 454 980,07	5 666 817,83
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	654 884,69	560 022,75
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	5 854 114,31	6 311 508,54
4. Fundusze specjalne	134 728,66	180 465,21
ZFŚS	134 728,66	180 465,21
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 476 396,24	2 376 325,42
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 476 396,24	2 376 325,42
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00

Rachunek zysków i strat:

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy):

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	71 667 291,76	70 399 315,87
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	71 651 358,04	70 339 231,10
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	15 933,72	24 936,04
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	35 148,73
B. Koszty działalności operacyjnej	70 945 637,66	70 044 552,39
I. Amortyzacja	271 908,11	277 301,93
II. Zużycie materiałów i energii	32 214 396,57	33 949 312,30
III. Usługi obce	3 873 359,64	3 064 772,98
IV. Podatki i opłaty, w tym:	7 298 831,25	7 261 931,78
V. Wynagrodzenia	10 061 762,40	9 534 493,50
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 838 035,14	1 804 617,56
– emerytalne	634 232,60	833 166,55
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	15 387 344,55	14 152 122,34
odpis na fundusz remontowy	14 895 003,34	13 436 409,79
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	721 654,10	354 763,48
D. Pozostałe przychody operacyjne	671 443,19	861 639,58

I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	662 777,00
IV. Inne przychody operacyjne	671 443,19	198 862,58
E. Pozostałe koszty operacyjne	265 185,75	116 511,04
III. Inne koszty operacyjne	265 185,75	116 511,04
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 127 911,54	1 099 892,02
G. Przychody finansowe	413 418,80	117 397,22
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	413 418,80	117 397,22
H. Koszty finansowe	344,58	189,48
I. Odsetki, w tym:	344,58	189,48
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 540 985,76	1 217 099,76
J. Podatek dochodowy	486 731,00	490 403,00
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	743 321,05	1 116 695,11
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 797 575,81	1 843 391,87

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym:

	Kwota na dzień kończący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	98 435 135,44	102 764 111,60
Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	98 435 135,44	102 764 111,60
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	78 417 378,68	82 521 357,67
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-3 969 008,79	-4 103 978,99
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
wpłaty udziałów	0,00	0,00
wpłaty wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
korekta wartości lok. uż.	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 969 008,79	4 103 978,99
wyплаты udziałów	13 519,86	23 824,62
umorzenie wkładów w związku z przen. własności lokali lik.cz.	1 397 856,69	1 484 424,89
umorzenie wkładów mieszkaniowych	153 774,07	178 596,43
umorzenie wkładów budowlanych i garażowych	2 403 857,69	2 417 133,05
inne zmniejszenia	0,48	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	74 448 369,89	78 417 378,68
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	18 158 945,22	18 406 018,99
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-139 420,41	-247 073,77
a) zwiększenie (z tytułu)	37 378,37	74 623,79
umorzonych kredytów mieszkaniowych	37 378,37	74 623,79
b) zmniejszenie (z tytułu)	176 798,78	321 697,56

zwrot kredytówbankowych um. przy rozl. zadań	37 374,97	74 623,79
um. pozostałych budowli	28 948,56	28 948,56
um. wieczystego użytkowania	51 470,19	51 673,61
rozl. w. użytkowania gruntów związku z przen. LW - likw. cz.	246,00	0,00
um. budynków niemieszkalnych	25 503,00	25 503,00
rozl. własnościowych gruntów w związku z przen. LW - likw. cz.	33 256,06	77 083,09
inne zmniejszenia - sprzedaż	0,00	63 865,51
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	18 019 524,81	18 158 945,22
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	15 419,67	15 419,67
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	15 419,67	15 419,67
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 843 391,87	1 821 315,27
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 843 391,87	1 821 315,27
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 843 391,87	1 821 315,27
pokrycie kosztów GZM	1 843 391,87	1 821 315,27
na fundusz remontowy	0,00	0,00
6. Wynik netto	1 797 575,81	1 843 391,87
a) zysk netto	1 797 575,81	1 843 391,87
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	94 280 890,18	98 435 135,44
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	95 024 211,23	99 551 830,55

Rachunek przepływów pieniężnych:

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia):

	Kwota na dzień kończący obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 797 575,81	1 843 391,87
II. Korekty razem	-10 730 715,93	-7 741 942,02
1. Amortyzacja	271 908,11	277 301,93
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-413 074,22	-117 397,22
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-94 195,86	-662 777,00
7. Zmiana stanu należności	406 275,72	-184 015,18
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3 375 285,36	-880 590,21
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-7 723 751,82	-6 174 464,34

10. Inne korekty	197 407,50	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-8 933 140,12	-5 898 550,15
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	12 222,00	780 363,70
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12 222,00	662 777,00
odsetki	0,00	0,00
II. Wydatki	106 417,86	106 294,51
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	89 741,19	106 294,51
4. Inne wydatki inwestycyjne	16 676,67	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-94 195,86	674 069,19
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	13 638 918,41	6 658 186,41
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	5 278 239,61	446 809,41
2. Kredyty i pożyczki	7 947 260,00	6 211 377,00
Inne wpływy finansowe	413 418,80	0,00
II. Wydatki	4 791 284,90	3 818 340,78
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4 110 198,15	3 288 555,12
8. Odsetki	681 086,75	443 884,56
9. Inne wydatki finansowe	0,00	85 901,10
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	8 847 633,51	2 839 845,63
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-179 702,47	-2 384 635,33
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-179 702,47	-2 384 635,33
F. Środki pieniężne na początek okresu	20 213 753,60	22 598 388,93
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	20 034 051,13	20 213 753,60
– o ograniczonej możliwości dysponowania	7 576 571,14	11 672 115,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia:

Dodatkowe informacje i objaśnienia:

Opis: [wprowadzenie_do_sprawozdania_finansowego_za_2022r](#)

Załączony plik:

Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.: [wprowadzenie_do_sprawozdania_finansowego_za_2022r.pdf](#)

Zawartość binarna pliku kodowana w standardzie Base64:
[wprowadzenie_do_sprawozdania_finansowego_za_2022r.pdf](#)

Opis: [dodatkowe_informacje_i_objasnienia_za_2022r](#)

Załączony plik:

Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.: dodatkowe_informacje_i_objasnienia_za_2022r.pdf

Zawartość binarna pliku kodowana w standardzie Base64:
dodatkowe_informacje_i_objasnienia_za_2022r.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.:

	Rok bieżący
	Wartość łączna
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 540 985,76
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	67 449 351,59
z innych źródeł przychodów (Art: 17 Ust: 1 Pkt: 44)	67 449 351,59
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	277 435,50
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	68 192 672,64
z zysków kapitałowych (Art: 17)	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	68 192 672,64
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 561 742,31
K. Podatek dochodowy	486 731,00

CZŁONEK ZARZĄDU Z-ca PREZEŚA ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY Z-ca DYREKTORA
Wiesława Szram
inż. Jolita Kwietniak
Licen. Zarządca Księgowy, Międz. Kwalifikacja nr 14896

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
mgr Ireneusz Majewski

**DODATKOWE INFORMACJE
I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2022 ROK**

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia przemieszczeń wewnętrznych, oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji / umorzenia /.

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH
w okresie 01.01.2022 - 31.12.2022 r. w zł

Lp.	Tytuł	Licencje	Autorskie prawa majątkowe i prawa pokrewne	Koncesje	Pozostałe	Razem
1	2	3	4	5	6	7
1.	Wartość brutto WNIIP na początek roku obrotowego	503 577,48				503 577,48
2.	Zwiększenia:	0,00				0,00
	a) zakup	0,00				0,00
	b) darowizny otrzymane					0,00
	c) aport					0,00
	d) ujawnienia (inventaryzacja)					0,00
	e) pozostałe					0,00
3.	Zmniejszenia:	0,00				0,00
	a) sprzedaż					0,00
	b) likwidacja					0,00
	c) darowizny przekazane					0,00
	d) aport					0,00
	e) niedobory inventaryzacyjne					0,00
	f) pozostałe					0,00
4.	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec roku obrotowego	503 577,48				503 577,48
5.	Umorzenia na początek roku obrotowego	503 577,48				503 577,48
6.	Umorzenie na koniec roku obrotowego	503 577,48				503 577,48
7.	Wartość netto WNIIP na początek roku obrotowego (1 – 5)	0,00				0,00
8.	Wartość netto WNIIP na koniec roku obrotowego (4 – 6)	0,00				0,00

ZMIANY STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH
w okresie 01.01.2022 - 31.12.2022 r w zł

Lp.	Treść	Grunty (w tym prawo wleczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynier lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportowe	Inne środki trwale	RAZEM
1	2	3	4	5	6	7	8
A.	Wartość początkowa na 1.01.2022 r.	9 108 706,14	193 244 668,12	6 032 405,92	40 860,00	638 904,62	209 065 544,80
	Zwiększenia:	0,00	0,00	6 648,54	0,00	83 092,65	89 741,19
	a) zakup			6 648,54		83 092,65	89 741,19
	b) nieodpłatne przejęcie						0,00
	c) przekształcenia	0,00					0,00
	d) scalenia/ podział						0,00
	e) ujawnienia (inventaryzacja)						0,00
	f) pozostałe						0,00
	Zmniejszenia:	33 724,06	2 742 018,89	0,00	8 300,00	16 676,67	2 800 719,62
	a) sprzedaż				8 300,00		8 300,00
	b) likwidacja LT					16 676,67	16 676,67
	c) przekształcenia						0,00
	d) scalenia/ podział						0,00
	e) niedobory inventaryzacyjne						0,00
	f) pozostałe	33 724,06	2 742 018,89				2 775 742,95
B.	Wartość końcowa na 31.12.2022 r.	9 074 982,08	190 502 649,23	6 039 054,46	32 560,00	705 320,60	206 354 566,37
C.	Umorzenia na 1.01.2022 r.	1 909 278,36	111 118 360,51	6 016 545,93	40 860,00	515 723,81	119 600 768,61
D.	Umorzenia na 31.12.2022 r.	1 960 526,55	112 584 482,75	6 034 578,23	32 560,00	554 721,83	121 166 869,36
E.	Wartość księgowa netto na początek roku (A – C)	7 199 427,78	82 126 307,61	15 859,99	0,00	123 180,81	89 464 776,19
F.	Wartość księgowa netto na koniec roku (B – D)	7 114 455,53	77 918 166,48	4 476,23	0,00	150 598,77	85 187 697,01
	% umorzenia D x 100 : B	21,60	59,10	99,93	100	78,65	58,72

1.2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Nie wystąpiły

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

Nie wystąpiły

1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Wartość	5 147 274,87	-	468,00	5 146 806,87

Wartość gruntów własnych:

Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Wartość	3 961 431,27	-	33 256,06	3 928 175,21

1.5. Wartość nieamortyzowanych /umorzonych/ przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Nie wystąpiła.

1.6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

Nie wystąpiła.

1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i z ewidencji należności stanu na koniec roku obrotowego.

Zgodnie z zasadą ostrożności Spółdzielnia stosując się do art. 35 b ust 1 uor dokonała aktualizacji należności (saldo konta „290” koryguje w bilansie wartość należności)

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Lokale mieszkalne	436 950,16	104 465,07	125 656,00	415 759,23
Lokale użytkowe	83 636,40	1 617,00	2 859,97	82 393,43
Ogółem wartość wykazana w bilansie	520 586,56	106 082,07	128 515,97	498 152,66

1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W Spółdzielni kapitał akcyjny nie występuje.

1.9. Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ zasobowych i rezerwowych.

Jednostka sporządziła zestawienie zmian w funduszu (kapitale) podstawowym i funduszu zasobowym

1.10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Za rok obrotowy 2022 Spółdzielnia osiągnęła dochód z prowadzonej działalności gospodarczej w kwocie netto 1.797.575,81 zł.

Osiągnięty dochód postanawia podzielić w następujący sposób:

1. kwotę 1.797.575,81 przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego ze wskazaniem tych z nich, które korygują stan należności.

Nie wystąpiły.

1.12. Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową, okresie spłaty:

	Pożyczka WFOŚ i GW	Pożyczka PKO BP	Opłata przekształceniowa
do 1 roku	3 728 944,00	96 827,98	4 608,04
powyżej 1 roku do 3 lat	9 061 769,36	315 534,96	9 216,08
powyżej 3 lat	774 809,64	7 032 637,06	119 809,04
Razem	13 565 523,00	7 445 00,00	133 633,16

Na dzień 31.12.2022 spółdzielnia posiada pożyczki z WFOŚ i GW w Katowicach w kwocie 13.565.523,00 zł (w tym zobowiązania krótkoterminowe stanowią wartość 3 728 944,00 zł , a długoterminowe 9 836 579,00 zł) oraz kredyt z PKO B.P w wysokości 7 445 000,00 zł (zaciągnięty na termomodernizację).

W zobowiązaniach długoterminowych w pozycji bilansu inne zobowiązania wykazujemy opłatę przekształceniową prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności dotyczącą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych w wartości na 31.12.2022 r. 133 633,16 zł opłata na przekształcenie wnoszona przez okres 33 lat począwszy od 2019 roku. W ciągu 1 roku kalendarzowego jej wartość wynosi 4 608,04 zł

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

Wykaz Ksiąg Wieczystych z wpisanymi hipotekami przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Dane dot. KW w której wpisano hipoteki				Hipoteka dotyczy	Uwagi I
	Nr KW	Teren objęty KW	Kwota hipoteki	Wniosek z dnia		
1	KA1S/00095635/1	w.u. do 30.06.2065 r. Działka nr 4653 pawilon Gospodarcza 32	5 722 800,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 05.11.2019 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 143 - 145; Kierocińskiej 20 i Pawiej 1 - 3	do spłacenia
2	KA1S/00095634/4	w.u. do 30.06.2065 r. Działka nr 5628 pawilon Hallera 16	5 276 800,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 01.06.2020 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 73 - 79; Wysokiej 23 - 25 Regulacyjnej 1, Staropogońskiej 47 i Staropogońskiej 47/I	do spłacenia
2	KA1S/00095634/4	w.u. do 30.06.2065 r. Działka nr 5628 pawilon Hallera 16	5 276 800,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 01.06.2020 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 73 - 79; Wysokiej 23 - 25 Regulacyjnej 1, Staropogońskiej 47 i Staropogońskiej 47/I	do spłacenia
3	KA1S/00037530/1	w.u. do 16.07.2097 Działka nr 2216 pawilon Piłsudskiego 13	5 276 800,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 01.06.2020 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 73 - 79; Wysokiej 23 - 25 Regulacyjnej 1, Staropogońskiej 47 i Staropogońskiej 47/I	do spłacenia
4	KA1S/00095633/7	w.u. do 16.07.2097 Działka nr 2218 pawilon Piłsudskiego 15	5 276 800,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 01.06.2020 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 73 - 79; Wysokiej 23 - 25 Regulacyjnej 1, Staropogońskiej 47 i Staropogońskiej 47/I	do spłacenia
5	KA1S/00095636/8	w.u. do 7.04.2074 r. Działka nr 3003 pawilon Sobieskiego 27	5 276 800,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 01.06.2020 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 73 - 79; Wysokiej 23 - 25 Regulacyjnej 1, Staropogońskiej 47 i Staropogońskiej 47/I	do spłacenia
6	KA1S/00057822/1	w.u. do 28.07.2106 r. Działka nr 6710,6715,6716 pawilon Grota Roweckiego 40	6 603 600,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 22.04.2021 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 127-133; Wysokiej 1A ; Kierocińskiej 12 i Zamenhofs 26-26A	do spłacenia
7	KA1S/00012112/4	w.u. do 28.11.2073 r. Działka nr 1898 pawilon budynek biurowy Zwycięstwa 3	6 603 600,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 22.04.2021 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kalinowej 127-133; Wysokiej 1A ; Kierocińskiej 12 i Zamenhofs 26-26A	do spłacenia
8	KA1S/00013458/8	w.u. do 29.04.2075 r. działki niezabudowane ul. Kordonowa i ul. Piłsudskiego	1 032 400,00	WFOŚ i GW Akt Not z dnia 03.02.2023 r.	zabezpieczenie pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętej na termomodernizację budynków przy ulicy Kierocińskiej 24 i Staropogońskiej 71/81	do spłacenia
			41 069 600,00			

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, a także pozostałe czynne i bierne rozliczenia kosztów, rozliczenia międzyokresowe przychodów i otrzymanych dotacji:

Czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 4.101.993,35 zł dotyczą:

1. kosztów ubezpieczenia majątku spółdzielni za okres I-IV 2023 r.
w kwocie 141.450,44 zł
2. kosztów abonamentu na licencję programu FK – INFORM
za okres I-V.2023 w kwocie 31.395,57 zł
3. kosztów prac związanych z usuwaniem azbestu i ponownym ociepleniem
budynków w kwocie 3.787.072,80 zł
4. kosztów przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów na prawo
własności rozliczane w czasie, w kwocie 133.633,16 zł
5. kosztów gazu wg prognoz na 2023 r. 8.441,38 zł

Czynne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 20.432.269,74 dotyczą rozliczenia salda Wn funduszu remontowego w latach następnych.

5. Rozliczenie w czasie rzeczywistym różnicy pomiędzy kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych a przychodów tej działalności w kwocie 3.476.396,24 w tym:

- nadwyżka kosztów nad przychodami z 2022 r.	-	743.321,05
- nadwyżka z podziału zysku przeznaczanego na gzm z lat ubiegłych	+	2.376.325,42
- kwota z podziału zysku za 2021 r. przeznaczona na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	+	1.843.391,87

Spółdzielnia w 2022 roku nie otrzymała dotacji.

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

<i>Pasywa</i>	<i>Łączna kwota</i>	<i>Długoterminowe</i>	<i>Krótkoterminowe</i>
kredyty	21.010.523,00	17.281.579,00	3.728.944,00
zobowiązania finansowe	9.588.613,23	133.633,16	9.454.980,07
razem	30.599.136,23	17.415.212,16	13.183.924,07

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

Nie występuje.

- 1.17.** W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej.

Nie dotyczy.

- 1.17.a.** Informacja o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28 ust.1 pkt ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

Nie wystąpiły

- 1.18.** Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:
a) art.62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876),
b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo- kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065).

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2022 r. nie wystąpiły

- 1.19.** Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej

Nie dotyczy

- 2.1.** Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Lp.	Rodzaj sprzedaży	Wartość sprzedaży	Struktura %
1.	Sprzedaż usług eksploatacyjnych zasobów własnych	71.145.322,57	97,81
2.	Sprzedaż usług transportowych	134.335,77	0,18
3.	Pozostała sprzedaż	1.456.561,69	2,01
	Razem	72.736.220,03	100%

Sprzedaż wykazana w tabeli jest w 100 % sprzedażą krajową.

2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Lp.	Koszty rodzajowe	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	Amortyzacja	271.908,11	277.301,93
b)	zużycie materiałów i energii	32.214.396,57	33.949.312,30
c)	usługi obce	3.873.359,64	3.064.772,98
d)	podatki i opłaty	7.298.831,25	7.261.931,78
e)	Wynagrodzenia	10.061.762,40	9.534.493,50
f)	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1.838.035,14	1.804.617,56
-	emerytalne	634.232,60	833.166,55
g)	pozostałe koszty rodzajowe	15.387.344,55	14.152.122,34
-	koszty podróży służbowych	-	-
-	koszty ubezpieczeń majątkowych	303.442,32	333.181,92
-	odpis na fundusz remontowy	14.895.003,34	13.436.409,79
-	inne koszty	188.898,89	382.530,63
	Razem	70.945.637,66	70.044.552,39

2.3. Wysokość i wyjaśnienie odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie wystąpiły.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiła działalność zaniechana jak również nie przewiduje się zaniechania działalności w 2023 r.

2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

Podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto różnią wpłaty na PFRON w wysokości 236.951,00 zł., oraz wynagrodzenie członków Rad Osiedli w wysokości 40.484,50 zł /załącznik do sprawozdania finansowego /.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

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

Zestawienie poniesionych w 2022 r. i planowanych na 2023 r. nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2022 r.	Koszty planowane na 2023 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
2.	Nabycie środków trwałych	89 741,19	100 000,00
3.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	w tym zaliczki		
	w tym nakłady na ochronę środowiska		
4.	Inwestycje w nieruchomości (kasyno)	0,00	0,00
5.	Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
	razem	89 741,19	100 000,00

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

Spółdzielnia poniosła koszty związane z przestrzeganiem wymogów sanitarnych. Wzrosły koszty utrzymania czystości związane z obowiązkiem przeprowadzenia przez firmy sprzątające dezynfekcji drzwi wejściowych, klamek, przycisków do domofonów, poręczy, wind itp. Zostały poniesione koszty związane z zaopatrzeniem pracowników w środki ochrony (maseczki, rękawiczki, płyny do dezynfekcji). Koszty poniesione w związku z COVID-19 wynosiły 32.644,93 zł. Pozycje te w całości zostały zakupione w ramach środków zaplanowanych w 2022 roku na zakup bieżących materiałów oraz pozostałych usług i nie miały wpływu na zmniejszenie planowanych wyników finansowych. Ten sam poziom przedmiotowych kosztów ujęto w planie spółdzielni na 2023 rok.

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy.

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym

Nie dotyczy

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

Nie wystąpiły.

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych sporządzonego metodą pośrednią.

1. z działalności operacyjnej	-	8.933.140,12
2. z działalności inwestycyjnej	-	94.195,86
3. z działalności finansowej	+	8.847.633,51
razem:	-	179.702,47

Środki pieniężne w bilansie:

- na początek okresu	20.213.753,60
- na koniec okresu	20.034.051,13

Zmiana stanu środków pieniężnych wynikających z bilansu - 179.702,47

Stan środków pieniężnych ich ekwiwalentów przyjęty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych:

- na początek okresu	20.213.753,60
- na koniec okresu	20.034.051,13

Zmiana stanu wynikająca z rachunku przepływów pieniężnych - 179.702,47

Zmiana stanu środków pieniężnych wynikająca z bilansu, nie różni się od zmiany stanu środków pieniężnych wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych

INNE WPLYWY FINANSOWE [zł]

Lp.	Opis	2022	2021
1.	Odsetki od lokat	413 418,80	0,00
	RAZEM	413 418,80	0,00

INNE WYDATKI FINANSOWE [zł]

Lp.	Opis	2022	2021
1.	Pobrane opłaty przez bank za prowadzenie rachunków lokat, wydane zaświadczenia do WFOŚ i GW w celu otrzymania pożyczek	0,00	85 901,10
	RAZEM	0,00	85 901,10

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (zł)

	2022	2021
Podatek VAT	0,00	0,00
Fundusz socjalny r-k funduszu	24 263,74	55 808,40
Zabezpieczenia pożyczki na WFOŚ i GW	7 552 307,40	11 672 115,00
Razem	7 576 571,14	11 727 923,40

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Rodzaj środków pieniężnych	stan na 31.12.2022	stan na 31.12.2021
1. środki pieniężne na rachunkach bieżących PKO BP	5.382.691,86	5.322.766,38
2. środki pieniężne na rachunku bieżącym Bank Spółdzielczy	62.239,92	250.892,26
3. środki pieniężne na rachunku bieżącym Alior Bank	4.109.841,40	15.073,54
4. środki pieniężne na rachunku lokacyjnym o ograniczonej możliwości dysponowania w tym:	10.479.277,95	14.625.021,42
- rachunkach VAT	-	-
RAZEM środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20.034.051,13	22.598.388,93

Spółdzielnia sporządziła Rachunek Przepływów Pieniężnych za rok 2022 metodą pośrednią

5.1. Informacje 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 jednostki.

Nie występują.

5.2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Nie występują.

5.3. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych.

Grupa	Zatrudnienie	Struktura %
Pracownicy umysłowi	62,76	44,00
Pracownicy fizyczni	79,87	56,00
w tym:		
gospodarze budynków	45,35	31,80
konserwatorzy	30,74	21,55
kierowcy	0,78	0,55
pracownicy obsługi	3,00	2,10
Ogółem:	142,63	100,00

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

Nie dotyczy Spółdzielni

5.5. Informacje 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.

Nie wystąpiły

5.6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

Badanie rocznego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone przez firmę audytorską MW RAFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, ul. Kilińskiego 54/III/3. Wykonawca za przeprowadzone badanie otrzyma wynagrodzenie umowne w kwocie 17.000,00 + 23% Vat.

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

Nie wystąpiły.

6.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W Spółdzielni nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym. Wpływ COVID-19 i konfliktu zbrojnego w Ukrainie o charakterze zdarzeń po dacie bilansu został opisany w pkt. 9 i 10 dodatkowych informacji i objaśnień.

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie wystąpił

6.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Nie wystąpiły

7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie wystąpiły.

7.2. Spółdzielnia nie posiada jednostek powiązanych, w związku z tym nie zawierała z nimi transakcji.

7.3. Spółdzielnia, nie posiada udziałów w kapitale, jak również w ogólnej liczbie głosów w organach stanowiących spółki.

7.4. Spółdzielnia nie dotyczy obowiązków sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

8. W roku obrotowym 2022 nie wystąpiły żadne połączenia, w związku z którymi sporządzane byłoby sprawozdanie finansowe.

9. Niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, w roku obrotowym

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji.

Spółdzielnia zakończyła rok obrachunkowy zyskiem bilansowym.

Uzyskaliśmy stabilizację w zakresie sytuacji finansowej.

W roku 2022 istotne skutki przyniosła Wojna w Ukrainie oraz postępująca inflacja. Zdarzenia te generują ryzyka obejmujące czynniki ekonomiczne, społeczne i stanowią zagrożenie dla realizacji celów z zakresu przychodów ze sprzedaży usług czynszowych.

Zarząd Spółdzielni podjął działania dyscyplinujące w zakresie wydatków. Pogłębiono monitoring dłużników. Spółdzielnia nie posiada należności od kontrahentów ukraińskich.

Ponadto nie zniknęło całkowicie zagrożenie pandemią COVID-19. Od czasu wprowadzenia stanu zagrożenia epidemiologicznego w Polsce Spółdzielnia nieustannie prowadzi działania zmierzające do ograniczenia ryzyka rozprzestrzeniania się zakażenia koronawirusem wśród pracowników.

10. Inne informacje, niż wymienione powyżej, a w istotny sposób wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni

W związku z pogarszającą się sytuacją ekonomiczną i gospodarczą kraju oraz inwazją Rosji na Ukrainę, wzrasta ryzyko prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Rosnąca z miesiąca na miesiąc inflacja oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia mają wpływ na ceny usług, materiałów, robocizny, zarówno dla przedsiębiorstw jak i odbiorców indywidualnych. Wysoki WIBOR i częste zmiany oprocentowania udzielonych kredytów utrudniają planowanie wieloletnie oraz możliwość zaciągnięcia zobowiązań.

Zmiana Prawa Energetycznego, wprowadzająca sposób rozliczenia poniesionych kosztów, częsty wzrost taryf za dostawę energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu, podwyższenie podatku VAT mogą w kolejnych latach spowodować zubożenie społeczeństwa, co może mieć wpływ na regulowanie zobowiązań z tytułu opłat za zajmowane lokale oraz trudności z wynajmem wolnych lokali użytkowych, z uwagi na stale wzrastające koszty działalności gospodarczej zwłaszcza w przypadku małych i mikro firm.

Kierownictwo jest świadome istnienia poważnych ryzyk i zagrożeń, jakie mogą wpływać na działalność. W granicach naszych możliwości podejmujemy i nadal będziemy podejmować konieczne działania zapobiegające zniszczeniu się tych ryzyk,

Na chwilę obecną jednak Zarząd Spółdzielni uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji w tym zakresie na Spółdzielnię. W związku z tym sytuacja ta będzie nadal monitorowana w celu złagodzenia ewentualnych negatywnych skutków dla Spółdzielni.

Poniżej przedstawiony jest wynik finansowy z uwzględnieniem specyfiki działalności Spółdzielni.

Wyszczególnienie	Wpływy (przypis) zł	Koszty - zł	Wynik –zł + nadwyżka -niedobór
eksploatacja podstawowa	33.091.577,10	32.378.116,36	+ 713.460,74
woda i odprowadzanie ścieków	8.657.735,54	8.579.569,84	+ 78.165,70
wywóz nieczystości	5.904.242,32	5.905.874,37	- 1.632,05
gaz	355.279,91	340.948,05	+ 14.331,86
dźwigi	2.006.729,86	1.950.789,38	+ 55.940,48
c.o. i c.w.	21.426.497,70	21.543.722,42	- 117.224,72
przychody i koszty działalności społeczno-kulturalnej	220.872,33	230.863,52	- 9.811,19
pozostałe koszty (operacyjne i finansowe)	1.073.285,27	265.530,33	+ 807.754,94
Razem	72.736.220,03	71.195.234,27	+ 1.540.985,76
podatek dochodowy	X	x	- 486.731,00
Ogółem	x	X	+ 1.054.254,76

Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe:

Członek Zarządu – Główny Księgowy – Wiesława Szram

Prezes Zarządu – Ireneusz Majewski
Zastępca Prezesa Zarządu – Jan Kwietniak
Członek Zarządu - Główny Księgowy – Wiesława Szram

ZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Wiesława Szram

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA
Jan Kwietniak
Iren. Zarządcy Miast. Minist. Rolnictwa nr 14896

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR

mgr Ireneusz Majewski