

Walne Zgromadzenie

WNIOSEK

dotyczący zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie przedstawia do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe za 2022r. na podstawie par.26 ust.1 pkt.5 Statutu Spółdzielni na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **44 149 382,27 zł**
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 do 31.12.2022 wykazujący zysk netto **1 020 723,67 zł** przy:
 - nadwyżce przychodów nad kosztami GZM w wysokości **104 879,66 zł**
 - nadwyżce kosztów nad przychodami GZM w wysokości **292 674,82 zł**
4. dodatkowe informacje i objaśnienia

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Jolanta Bączkowska

Członek Zarządu

mgr Andrzej Skupiński

p.o. Prezesa Zarządu

Czesława Tokarska

UCHWAŁA Nr²³/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Sochaczewie podjęta w dniu 11.05.2023r.

w sprawie: oceny sprawozdania finansowego SML-W
w Sochaczewie za rok 2022

§ 1.

Rada Nadzorcza na podstawie § 35 ust 1 pkt 2 lit. a Statutu Spółdzielni pozytywnie ocenia sprawozdanie finansowe SML-W w Sochaczewie za rok 2022r sporządzone na dzień 31.12.2022r., które w rachunku zysków i strat wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM w wysokości **104 879,66 zł**, nadwyżkę kosztów nad przychodami GZM w wysokości **292 674,82 zł**.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022r po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **44 149 382,27 zł**.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022r do 31.12.2022r wykazuje zysk netto **1 020 723,67 zł**.

§ 2.

Wniosek Zarządu z dnia 25.04.2023r. jest załącznikiem do uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§ 3

Za podjęciem uchwały głosowało -⁹ członków R.N. przeciw -

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jadwiga Miękus
.....
Jadwiga Miękus

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hanna Knyszewska
.....
Hanna Knyszewska

Sprawozdanie finansowe

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

Za okres od 2022-01-01 do 2022-12-31

Data sporządzenia: 2023-03-16

Wariant sprawozdania: 1

Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych - SFJINZ (1) - 1-2

Dane identyfikujące jednostkę					
Nazwa firmy SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA					
Siedziba albo miejsce zamieszkania					
Województwo Mazowieckie		Powiat Sochaczew		Gmina Sochaczew	
Miejscowość Sochaczew					
Adres					
Kod kraju PL	Województwo Mazowieckie		Powiat Sochaczew		Gmina Sochaczew
Ulica Pilsudskiego		Nr domu 26			
Nr lokalu	Miejscowość Sochaczew	Kod pocztowy 96-500	Poczta Sochaczew		
Podstawowy przedmiot działalności jednostki					
PKD 6832Z					
Identyfikator podatkowy NIP					
NIP 8370000858					
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.					
Numer KRS 0000170092					

Okres objęty sprawozdaniem	
Od dnia 2022-01-01	Do dnia 2022-12-31

Sprawozdanie zawiera dane łączne (w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe)	
Sprawozdanie zawiera dane łączne NIE	

Kontynuacja działalności

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

TAK

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

TAK

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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),

Środki trwałe wyceniane były według ceny nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację. Odpisów umorzeniowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się w oparciu o stawki określone zgodnie z ustawą o rachunkowości z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji. Środki trwałe o niskiej wartości są odpisywane w koszty zużycia z chwilą oddania ich do użytkowania, tj. w kwocie nieprzekraczającej 10 000,00 zł. Środki trwałe o wartości przekraczającej 10 000,00 zł są klasyfikowane zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych i ujmowane w ewidencji ilościowo-wartościowej z chwilą oddania ich do użytkowania. Należności wycenione zostały w kwocie nominalnej. Zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty. Zapasy materiałów wycenia się według cen nabycia, a rozchodu materiałów dokonuje się według zasady "pierwsze weszło - pierwsze wyszło". Kapitały własne ujęte są w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i umowy Spółdzielni. Spółdzielnia nie nalicza rezerw na świadczenia emerytalne i podobne, ponieważ zniekształcenie wyniku finansowego przy zastosowaniu metody kasowej nie jest istotne.

ustalenia wyniku finansowego

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych (wariant II).

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym. Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych ponieważ nie podlega obowiązkowemu badaniu, w myśl art. 64 ust.1 i zgodnie z art.45 ust. 3 Ustawy o rachunkowości.

pozostałe

Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, metod i wzorów dopuszczalnych ustawą o rachunkowości i dostosowano do specyfiki prowadzonej działalności.

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Jolanta Boczkowska

Członek Zarządu

mgr Andrzej Skupiński

p.o. Prezesa Zarządu

Czesława Tokarska
Czesława Tokarska

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
do sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01-01-2022r do 31-12-2022r

I.

Informacje i objaśnienia do bilansu:

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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

a) Rzeczowe aktywa trwale – wartość początkowa

zł i gr

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenie z tytułu: -nabycia -przemieszczenia -inne	Zmniejszenie z tytułu: -sprzedaży -przemieszczenia -inne	Stan na koniec roku obrotowego wartości początkowej
Środki trwale razem: z tego:	72 080 874,25	129 309,85	666 996,58	71 543 187,52
a) Grunty (w tym: prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 608 990,29		32 321,83	14 576 668,46
b) Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	56 965 010,34		576 489,74	56 388 520,60
c) Urządzenia techniczne i maszyny	268 806,87	47 050,01	9 008,14	306 848,74
d) Środki transportowe	131 988,32			131 988,32
e) Inne środki trwale	99 759,43		2 126,86	97 632,57
Środki trwale w budowie	6 319,00	82 259,84	47 050,01	41 528,83

b). Umorzenie środków trwałych**w zł i gr**

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Dotychczasowe umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenie z tytułu: -nabycia -przemieszczenia -inne	Zmniejszenie z tytułu: -sprzedaży -przemieszczenia -inne	Stan na koniec roku obrotowego dotychczasowych umorzeń
Umorzenie środków trwałych razem: z tego:	40 660 772,16	915 835,05	314 828,60	41 261 778,61
1) Grunty (w tym: prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 607 450,32			9 607 450,32
2) Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30 606 214,54	885 483,76	303 693,60	31 188 004,70
3) Urządzenia techniczne i maszyny	242 455,30	16 182,91	9 008,14	249 630,07
4) Środki transportowe	105 172,57	13 888,38		119 060,95
5) Inne środki trwałe	99 479,43	280,00	2 126,86	97 632,57

c). Wartości niematerialne i prawne**w zł i gr**

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na początek roku obrotowego	Zwiększenie z tytułu: -nabycia -przemieszczenia -inne	Zmniejszenie z tytułu: -sprzedaży -przemieszczenia -inne	Stan na koniec roku obrotowego Wartości Początkowej
Wartości niematerialne i prawne razem	88.021,03	-	-	88.021,03

d) Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

w zł i gr

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenia na początek roku obrotowego	Zwiększenie z tytułu: -nabycia -przemieszczenia -inne	Zmniejszenie z tytułu: -sprzedaży -przemieszczenia -inne	Stan na koniec roku obrotowego Umorzeń Dotychczasowych
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych razem: z tego:	88 021,03	-	-	88 021,03
1) Inne wartości niematerialne i prawne	88 021,03	-	-	88 021,03

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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;

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

Wyszczególnienie stan na początek zmniejszenia, zwiększenia stan na koniec

Powierzchnia (m²) 133 710,16 0,00 0,00 133 710,16

Wartość brutto 9 607 450,32 0,00 0,00 9 607 450,32

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułów umów leasingu; W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego;

Należności krótkoterminowe wykazane w bilansie w kwocie **2 220 004,52 zł** obejmują: należności czynszowe 2 894 215,54 zł pomniejszone o odpisy aktualizujące 682 397,70 zł, rozrachunki z dostawcami 76 252,76 zł, pomniejszone o odpisy aktualizujące 75 960,18 zł rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów 3 562,87 zł, rozrachunki z tytułu podatków

427,50 zł, pozostałe rozrachunki 3 903,73 zł.

Wyszczególnienie rezerw	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku obrotowego
Odpisy aktualizujące należności razem:	671 757,23	172 985,29	61 512,24	783 230,28
Odpisy - czynsze	501 835,01	146 859,64	12 690,61	636 004,04
Odpisy - lokale użytkowe	7 531,31		314,87	7 216,44
Odpisy – niedobory i szkody				
Odpisy-odsetki zasądzone	52 766,89	1 574,63	4 065,74	50 275,78
Odpisy koszty sądowe zasądzone	109 624,02	24 551,02	44 441,02	89 734,02

Odpisy aktualizujące zgodne z przyjętą polityką rachunkowości.

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

Nie dotyczy.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;

w zł i gr

Wyszczególnienie kapitałów (funduszy)	Wartość na początek roku	Zwiększenia w ciągu roku: (wg tytułów)	Zmniejszenia w ciągu roku: (wg tytułów)	Wartość na koniec roku obrotowego
Kapitał podstawowy	22 329 605,58		1 061 068,63	21 268 536,95
1. Fundusz udziałowy	176 117,92		1 260,00	174 857,92
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	890 636,15		47 602,60	843 033,55
3. Fundusz wkładów budowlanych	20 916 277,59		986 749,49	19 929 528,10

4. Fundusz wkładów garażowych	346 573,92		25 456,54	321 117,38
Kapitał zasobowy	11 632 091,12	52 140,27	72 908,36	11 611 323,03

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

w zł i gr

Tytuł		Kwota
1.	Wynik finansowy netto – zysk w tym:	1 020 723,67
a).	Pożytki	34 387,36
2.	Proponowane pokrycie wyniku, w tym:	986 336,31
a).	Dofinansowanie do eksploatacji dla członków wg klucza powierzchni (lokale mieszkalne)	142 256,26
b).	Dofinansowanie do funduszu remontowego budynków wg klucza powierzchni	695 446,42
c).	Dofinansowanie do funduszu zasobowego	50 000,00

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

zł i gr

Wyszczególnienie rezerw	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia: - rozwiązanie - wykorzystanie	Wartość na koniec roku obrotowego
1) Krótkoterminowe	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
a). Vat należny do rozliczenia w styczniu 2023r.		-		
b). na badanie sprawozdania za 2022 rok	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00

a). Odroczonego podatku dochodowy

Treść	Rezerwy wpływające na wynik		Aktywa odniesione na	
	Wynik finansowy	kapitał	Wynik finansowy	kapitał
1. Stan na początek roku	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
3. stan na koniec roku	0,00	0,00	0,00	0,00

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółdzielnia nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ponieważ nie wpływa istotnie na jej sytuację majątkową i finansową.

12. Podział zobowiązań długoterminowych wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanych umową, okresie spłaty.

- a). do 1 roku,
- b). powyżej 1 roku do 3 lat,
- c). powyżej 3 do 5 lat,
- d). powyżej 5 lat,

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług regulowane są przez Spółdzielnię terminowo.

13. Łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.

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;

w zł i gr

Stan wartości na:

Wyszczególnienie	Stan wartości na:	
	początek roku	koniec roku
AKTYWA		
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz. A.V2 oraz B.IV aktywów bilansu) , w tym:	2 192 594,14	2 266 044,10
a).opłacane z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	16 324,97	20 928,47
b).opłacone na rok następny – biuletyny, informatory	-	

c).nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	482 951,98	220 124,95
d). koszty remontów niepokryte wpływami funduszu remontowego	1 684 895,90	2 021 545,02
e). Vat naliczony do rozliczenia w styczniu 2023r.	8 421,29	3 445,66
PASYWA		
2.Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów (poz. B.IV pasywów), w tym:	57 040,84	124 819,61
a). nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	57 040,84	124 819,61

Wyniki na nieruchomościach - eksploatacja

Lp	Adres nieruchomości	Przychody 2022	Koszty 2022	Różnica 2022 (P-K)	Łączna różnica 2021	Pożytki	Kwota z nadwyżki bilansowej 2022	Łączna różnica 2022
1	OGRODOWA 5	59 248,12	61 277,54	-2 029,42	-1 740,96		1 329,02	-2 441,36
2	GRUNWALDZKA 4	57 172,80	56 620,28	552,52	-3 503,86		1 403,43	-1 547,91
3	PARKOWA 5	163 645,76	166 884,58	-3 238,82	-315,67		3 496,36	-58,13
4	KACZOROWSKIEGO 6	94 215,16	94 760,01	-544,85	-3 584,71		2 649,82	-1 479,74
5	KACZOROWSKIEGO 8	95 504,80	97 476,44	-1 971,64	-5 305,47		2 276,47	-5 000,64
6	SŁOWACKIEGO 3A	94 134,62	96 345,24	-2 210,62	-1 739,68		2 353,54	-1 596,76
7	SŁOWACKIEGO 9	96 829,63	98 336,86	-1 507,23	-2 045,95	48,11	2 445,59	-1 059,48
8	PIŁSUDSKIEGO 28	135 388,74	145 087,27	-9 698,53	10 002,70		3 939,81	4 243,98
9	PIŁSUDSKIEGO 30	135 619,96	139 804,33	-4 184,37	-37,53	81,73	4 011,04	-129,13
10	ZIEMOWITA 14	155 435,36	157 556,61	-2 121,25	-1 380,63		3 977,12	475,24
11	ZIEMOWITA 14A	148 599,52	150 793,88	-2 194,36	-2 209,27		3 759,46	-644,17
12	OKRZEI 3	152 197,64	150 813,73	1 383,91	-6 022,19		3 724,98	-913,30
13	OKRZEI 5	164 449,61	166 483,02	-2 033,41	-1 656,15		3 301,24	-388,32
14	15 SIERPNIA 51A	148 701,91	151 215,28	-2 513,37	-3 867,54		3 849,83	-2 531,08
15	15 SIERPNIA 51B	153 167,92	156 984,48	-3 816,56	232,98	4 057,04	4 108,44	4 581,90
16	1 MAJA 1	100 470,32	106 683,98	-6 213,66	4 842,49		2 121,91	750,74
17	1 MAJA 1A	215 432,75	223 248,96	-7 816,21	5 647,46		5 045,95	2 877,20
18	1 MAJA 3	99 491,86	99 990,46	-498,60	-3 203,52		2 362,82	-1 339,30
19	WOJSKA POLSKIEGO 3	382 706,18	378 529,89	4 176,29	-9 831,75		8 575,70	2 920,24
20	WOJSKA POLSKIEGO 5	376 416,76	384 761,95	-8 345,19	-11 933,33		9 254,00	-11 024,52
21	WOJSKA POLSKIEGO 7	216 912,93	217 670,36	-757,43	-5 875,50		5 822,25	-810,68
22	PIŁSUDSKIEGO 22	370 385,87	373 959,97	-3 574,10	-6 788,71		8 951,60	-1 411,21
23	PIŁSUDSKIEGO 24	391 269,40	381 890,92	9 378,48	-11 453,16		8 786,40	6 711,72

24	KACZOROWSKIEGO 12	394 124,40	398 714,93	-4 590,53	-16 312,59	0,00	8 496,25	-12 406,87
25	WARSZAWSKA 72	442 392,34	434 960,84	7 431,50	-16 716,20		10 532,90	1 248,20
26	WARSZAWSKA 74	299 236,75	308 335,41	-9 098,66	-863,70		6 710,20	-3 252,16
27	WARSZAWSKA 76	295 662,37	301 806,34	-6 143,97	-3 233,41		7 229,95	-2 147,43
28	WARSZAWSKA 59	593 391,87	597 213,43	-3 821,56	-23 598,54	8 272,86	14 891,80	-4 255,44
29	SENATORSKA 2	567 371,35	572 397,10	-5 025,75	-15 326,45	7 274,09	15 841,88	2 763,77
30	SENATORSKA 3	265 185,16	271 161,37	-5 976,21	-4 916,80		6 598,73	-4 294,28
31	SENATORSKA 4	357 769,92	371 223,90	-13 453,98	3 656,04		11 151,28	1 353,34
32	ŻEROMSKIEGO 15	282 130,01	289 132,92	-7 002,91	-5 182,11		7 318,29	-4 866,73
33	ŻEROMSKIEGO 17	274 646,59	282 482,89	-7 836,30	374,75		7 627,31	165,76
34	SENATORSKA 6	103 921,61	105 357,70	-1 436,09	-1 666,52		3 086,44	-16,17
35	NARUTOWICZA 3	279 240,99	285 043,13	-5 802,14	-7 282,81		7 248,26	-5 836,69
36	SENATORSKA 8	417 091,95	430 340,50	-13 248,55	-6 703,05		11 378,26	-8 573,34
37	KOSIŃSKIEGO 1	106 074,59	109 892,13	-3 817,54	-2 119,08		2 758,14	-3 178,48
38	KOSIŃSKIEGO 3	214 570,26	220 514,69	-5 944,43	-3 681,24	57,70	5 910,00	-3 657,97
39	STASZICA 52	129 535,68	131 798,02	-2 262,34	-3 380,92		3 195,15	-2 448,11
40	SENATORSKA 12	105 065,76	107 791,63	-2 725,87	-1 629,38		2 905,70	-1 449,55
41	STASZICA 54	211 628,40	208 339,68	3 288,72	-4 178,37		5 554,85	4 665,20
42	STASZICA 54A	194 639,22	192 777,54	1 861,68	-2 893,94		5 281,50	4 249,24
43	ŻEROMSKIEGO 22	360 349,22	370 842,46	-10 493,24	2 564,86	295,95	8 803,20	1 170,77
44	ŻEROMSKIEGO 24	240 573,82	242 906,69	-2 332,87	-3 801,33		5 266,45	-867,75
45	ŻEROMSKIEGO 26	297 741,81	302 170,91	-4 429,10	-4 465,82		6 961,50	-1 933,42
46	ALEJA 600-LECIA 23	373 737,87	374 735,88	-998,01	-13 483,59	24,42	8 991,50	-5 465,68
47	ALEJA 600-LECIA 23A	217 993,85	220 713,59	-2 719,74	-5 488,50		5 601,75	-2 606,49
48	ALEJA 600-LECIA 25	284 320,62	285 933,77	-1 613,15	-6 632,61		6 286,35	-1 959,41
49	ALEJA 600-LECIA 25A	194 468,19	192 382,69	2 085,50	-11 487,75		4 375,35	-5 026,90
50	ALEJA 600-LECIA 62	222 623,73	225 922,78	-3 299,05	1 812,61		4 437,30	2 950,86
51	ALEJA 600-LECIA 64	372 958,26	385 068,94	-12 110,68	5 747,46		8 770,30	2 407,08
52	ALEJA 600-LECIA 66	214 026,26	217 453,91	-3 427,65	-1 485,90		5 266,45	352,90
53	ALEJA 600-LECIA 68	274 416,29	276 408,93	-1 992,64	-6 762,91		6 902,70	-1 852,85
54	ALEJA 600-LECIA 70	274 090,80	280 394,14	-6 303,34	6 019,01		7 071,75	6 787,42
55	KOCHANOWSKIEGO 33	165 089,08	165 050,61	38,47	-4 832,45		3 884,62	-909,36
56	KOCHANOWSKIEGO 35	333 004,85	327 971,84	5 033,01	-10 827,59	51,44	8 372,21	2 629,07
57	ŻEROMSKIEGO 28	371 571,33	368 707,10	2 864,23	-6 456,09		9 297,75	5 705,89
58	ŻEROMSKIEGO 30	242 959,31	242 776,70	182,61	-3 669,01		5 434,10	1 947,70
59	ŻEROMSKIEGO 33	226 560,55	224 630,66	1 929,89	-9 247,61	131,99	5 213,60	-1 972,13
60	ŻEROMSKIEGO 33A	219 798,87	220 542,47	-743,60	-5 766,98		5 381,25	-1 129,33
61	ŻEROMSKIEGO 39	221 563,12	217 229,12	4 334,00	-2 977,22	175,91	5 381,25	6 913,94
62	ŻEROMSKIEGO 39A I-II LOK. WE WSPÓL.	16 671,24	19 552,15	-2 880,91	3 101,69		0,00	220,78
63	ŻEROMSKIEGO 41	222 637,03	217 253,55	5 383,48	-9 028,53		5 601,75	1 956,70
64	ALEJA 600-LECIA 27	273 990,00	271 169,09	2 820,91	-6 245,46		6 691,30	3 266,75
65	ALEJA 600-LECIA 29	206 534,77	208 982,48	-2 447,71	-562,71		5 654,60	2 644,18
66	ALEJA 600-LECIA 31	284 376,24	284 269,33	106,91	-9 593,18	251,35	7 367,50	-1 867,42
67	ŻEROMSKIEGO 32 LOK. WE WSPÓL.	0,00	0,00	0,00	2 316,51		0,00	2 316,51
68	ŻEROMSKIEGO 39A III- IV	349 551,95	332 296,80	17 255,15	-22 698,35		7 203,56	1 760,36
69	TARGOWA 1	213 945,16	214 097,97	-152,81	-7 646,91		5 552,40	-2 247,32

70	TARGOWA 6	257 320,48	239 226,45	18 094,03	-16 256,77		5 570,95	7 408,21
71	TARGOWA 6A	220 274,08	223 592,62	-3 318,54	5 265,22		6 078,10	8 024,78
72	TARGOWA 8A	205 021,19	211 013,54	-5 992,35	-506,03		5 376,70	-1 121,68
73	TARGOWA 10	283 865,29	289 525,25	-5 659,96	-1 015,12		6 882,40	207,32
74	TARGOWA 10A	211 116,56	213 023,12	-1 906,56	112,99		5 958,75	4 165,18
75	TARGOWA 12	212 469,97	213 346,54	-876,57	-6 255,43	2 531,76	5 045,95	445,71
76	TARGOWA 14	258 842,41	262 886,46	-4 044,05	-7 340,69		6 504,05	-4 880,69
77	TARGOWA 16	366 507,04	370 597,25	-4 090,21	-5 750,66		8 791,30	-1 049,57
78	TROJANOWSKA 2	233 937,21	242 688,57	-8 751,36	277,95		6 077,05	-2 396,36
79	TROJANOWSKA 2A	223 175,14	224 558,76	-1 383,62	3 552,65		5 547,50	7 716,53
80	ALEJA 600-LECIA 74	206 573,58	209 396,41	-2 822,83	215,25		5 992,00	3 384,42
81	KOCHANOWSKIEGO 37	361 025,05	366 138,49	-5 113,44	-4 987,69		8 669,15	-1 431,98
82	ALEJA 600-LECIA 72	244 384,69	238 295,37	6 089,32	-7 891,09		5 323,85	3 522,08
83	ALEJA 600-LECIA 72A	215 453,92	215 065,17	388,75	-1 861,16		5 869,85	4 397,44
84	ALEJA 600-LECIA 72B	219 357,17	221 569,74	-2 212,57	1 298,22	325,89	6 098,96	5 510,50
85	WITKOWICE	25 348,69	15 732,80	9 615,89	-21 970,06		-	-12 354,17
	WYNIK	19 961 303,53	20 122 581,29	-161 277,76	-372 135,05	23 580,24	494 820,72	-15 011,85

86	GARAŻE	165 894,70	192 996,51	-27 101,81	-52 280,53	0,00	0,00	-79 382,34
87	LOK. NA PRAWIE SPÓŁDZIELCYM	15 062,16	14 477,75	584,41	-1 495,56	0,00	0,00	-911,15
	WYNIK OGÓLEM	20 142 260,39	20 330 055,55	-187 795,16	-425 911,14		494 820,72	-95 305,34

Bieżące przychody i koszty

LOKALE MIESZKALNE		
Wyniki dodatnie		104 295,25
Wyniki ujemne		-265 573,01
PERSALDO lokali mieszk. z różnicy 2022r.		-161 277,76
Garaże		-27 101,81
Lokale na pr. spółdzielczym		584,41
	OGÓLEM GZM	-187 795,16

Przychody i koszty narastająco

LOKALE MIESZKALNE		
Wyniki dodatnie		124 819,61
Wyniki ujemne		-139 831,46
PERSALDO lokali mieszkalnych narastająco		-15 011,85
Garaże		-79 382,34
Lokale na pr. spółdzielczym		-911,15
	OGÓLEM GZM	-95 305,34

Ogółem na koniec 2022r. nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności GZM wynosi 124 819,61zł i obejmuje lokale mieszkalne.

Ogółem na koniec 2022r. nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności GZM wynosi 220 124,95zł i dotyczy: lokali mieszkalnych 139 831,46zł, lokali użytkowych na prawie spółdzielczym 911,15zł oraz garaży 79 382,34zł.

Wyniki na funduszu remontowym

Lp.	Nieruchomość	Pow. nieruchomości	Saldo WN	Saldo Ma
1	Ogrodowa 5	430,88	- 18 141,63	
2	Grunwaldzka 4	429,60	- 24 520,69	
3	Parkowa 5	1 186,66		128 745,13
4	R.Kaczorowskiego 6	794,46		22 414,46
5	R.Kaczorowskiego 8	780,52		34 892,66
6	Słowackiego 3A	794,46	- 47 110,88	
7	Słowackiego 9	793,78		10 094,87
8	Piłsudskiego 28	1 149,63		58 422,45
9	Piłsudskiego 30	1 165,17		29 596,24
10	Ziemowita 14	1 206,77	- 54 025,07	
11	Ziemowita 14A	1 194,45		55 128,21
12	Okrzei 3	1 197,92		64 869,43
13	Okrzei 5	1 192,81		8 364,34
14	15-go Sierpnia 51A	1 182,20		73 439,18
15	15-go Sierpnia 51B	1 202,91		35 386,04
16	1 Maja 1	674,26		36 126,25
17	1 Maja 1A	1 663,50	- 227 935,61	
18	1 Maja 3	675,09		69 653,59
19	Wojska Polskiego 3	2 755,50		45 589,99
20	Wojska Polskiego 5	2 754,90		71 653,19
21	Wojska Polskiego 7	1 663,50	- 31 348,07	
22	Piłsudskiego 22	2 754,60	- 303 966,96	
23	Piłsudskiego 24	2 755,50		101 490,51
24	R. Kaczorowskiego 12	2 755,50		39 953,98
25	Warszawska 72	3 327,00		76 045,31
26	Warszawska 74	2 115,00	- 225 103,21	
27	Warszawska 76	2 115,00		175 337,94
28	Warszawska 59	4 414,00		236 619,98
29	Senatorska 2	4 942,15		418 224,82
30	Senatorska 3	2 156,95		288 236,80
31	Senatorska 4	3 326,46		560 678,88
32	Żeromskiego 15	2 407,22		147 433,62
33	Żeromskiego 17	2 414,47	- 25 832,07	
34	Senatorska 6	928,96		90 304,81
35	Narutowicza 3	2 403,86		210 043,50
36	Senatorska 8	3 605,99		303 703,90
37	Kosińskiego 1	927,50	- 67 048,59	
38	Kosińskiego 3	1 802,84	- 5 062,77	
39	Staszica 52	1 047,10		34 528,79
40	Senatorska 12	923,28		113 354,07
41	Staszica 54	1 766,50	- 91 962,06	
42	Staszica 54A	1 766,50		5 585,72
43	Żeromskiego 22	2 746,12		124 615,60

44	Żeromskiego 24	1 663,50		110 423,96
45	Żeromskiego 26	2 115,00	- 116 759,11	
46	Al.600-lecia 23	2 750,50		36 014,58
47	Al.600-lecia 23A	1 663,50		112 309,02
48	Al.600-lecia 25	2 115,00	- 85 016,79	
49	Al.600-lecia 25A	1 441,70		23 238,45
50	Al.600-lecia 62	1 663,50	- 84 395,68	
51	Al.600-lecia 64	2 750,50	- 1 593,83	
52	Al.600-lecia 66	1 663,50		149 678,55
53	Al.600-lecia 68	2 105,00	- 87 174,33	
54	Al.600-lecia 70	2 105,00		278,06
55	Kochanowskiego 33	1 327,00		71 920,41
56	Kochanowskiego 35	2 718,25		141 593,06
57	Żeromskiego 28	2 755,00		172 766,88
58	Żeromskiego30	1 663,50		23 202,71
59	Żeromskiego 33	1 663,50		67 885,26
60	Żeromskiego 33A	1 663,50		2 200,93
61	Żeromskiego 39	1 663,50	- 83 055,00	
62	Żeromskiego 41	1 663,50	- 51 323,00	
63	Al.600-lecia 27	2 105,00		93 147,88
64	Al.600-lecia 29	1 663,50		81 618,63
65	Al.600-lecia 31	2 105,00		125 355,88
66	Żeromskiego 39A III-IV	2 274,25		149 774,36
67	Targowa 1	1 803,00	- 42 349,96	
68	Targowa 6	1 935,50	- 55 438,28	
69	Targowa 6A	1 803,00	- 70 791,13	
70	Targowa 8A	1 771,50		23 958,28
71	Targowa 10	2 351,50		62 157,06
72	Targowa 10A	1 803,00	- 25 815,95	
73	Targowa 12	1 663,50		62 823,43
74	Targowa 14	2 105,00		28 155,77
75	Targowa 16	2 755,50	- 57 099,53	
76	Trojanowska 2	1 935,50		39 248,47
77	Trojanowska 2A	1 803,00		156 948,65
78	Al.600-lecia 74	1 771,50		220 670,70
79	Kochanowskiego 37	2 755,50	- 5 366,80	
80	Al.600-lecia 72	1 935,50	- 5 216,55	
81	Al.600-lecia 72A	1 803,00	- 77 188,80	
82	Al.600-lecia 72B	1 847,60		117 062,58
83	Witkowice	263,13		18 061,82
	Ogółem	155 699,90	- 1 970 642,35	5 761 029,64

Wyniki na funduszu remontowym – wodomierze

Lp.	Nieruchomość	Saldo WN	Saldo Ma
1	Ogrodowa 5	- 228,43	
2	Grunwaldzka 4	- 1 023,13	
3	Parkowa 5	- 514,71	
4	R.Kaczorowskiego 6	- 642,43	
5	R.Kaczorowskiego 8		158,22
6	Słowackiego 3A		2 074,85
7	Słowackiego 9		242,90
8	Piłsudskiego 28		1 811,11
9	Piłsudskiego 30		1 506,25
10	Ziemowita 14		2 060,99
11	Ziemowita 14A		1 474,04
12	Okrzei 3	- 674,61	
13	Okrzei 5	- 926,88	
14	15-go Sierpnia 51A	- 496,47	
15	15-go Sierpnia 51B	- 454,31	
16	1 Maja1		2 211,99
17	1 Maja1A	- 1 258,87	
18	1 Maja 3		53,19
19	Wojska Polskiego 3		15 729,60
20	Wojska Polskiego 5	- 97,18	
21	Wojska Polskiego 7	- 1 943,61	
22	Piłsudskiego 22		15 964,90
23	Piłsudskiego 24	- 3 197,19	
24	R. Kaczorowskiego 12		179,85
25	Warszawska 72		21 167,18
26	Warszawska 74	- 232,76	
27	Warszawska 76	- 4 253,30	
28	Warszawska 59		28 154,36
29	Senatorska 2		10 974,37
30	Senatorska 3		4 899,10
31	Senatorska 4		6 355,22
32	Żeromskiego 15		4 752,30
33	Żeromskiego 17		4 871,12
34	Senatorska 6	- 420,48	
35	Narutowicza 3		4 611,95
36	Senatorska 8		8 563,28
37	Kosińskiego 1		1 639,99
38	Kosińskiego 3	- 2 014,94	
39	Staszica 52		2 260,30
40	Senatorska 12	- 319,88	
41	Staszica 54		4 231,93
42	Staszica 54A		4 483,83
43	Żeromskiego 22	- 1 651,32	
44	Żeromskiego 24	- 1 975,38	

45	Żeromskiego 26	- 2 316,20	
46	Al.600-lecia 23		534,86
47	Al.600-lecia 23A	- 784,14	
48	Al.600-lecia 25	- 2 295,51	
49	Al.600-lecia 25A		10 614,44
50	Al.600-lecia 62	- 369,17	
51	Al.600-lecia 64		17 332,07
52	Al.600-lecia 66	- 1 153,36	
53	Al.600-lecia 68	- 1 628,25	
54	Al.600-lecia 70	- 1 342,69	
55	Kochanowskiego 33	- 840,32	
56	Kochanowskiego 35		8 777,42
57	Żeromskiego 28		16 703,94
58	Żeromskiego30		10 926,39
59	Żeromskiego 33		11 056,37
60	Żeromskiego 33A	- 916,69	
61	Żeromskiego 39	- 1 223,82	
62	Żeromskiego 41		10 709,66
63	Al.600-lecia 27		14 130,38
64	Al.600-lecia 29		9 912,07
65	Al.600-lecia 31	- 2 421,23	
66	Żeromskiego 39A III-IV		3 591,17
67	Targowa 1	- 596,14	
68	Targowa 6	- 1 952,22	
69	Targowa 6A	- 939,05	
70	Targowa 8A	- 182,56	
71	Targowa 10		17,95
72	Targowa 10A	- 1 210,67	
73	Targowa 12	- 775,93	
74	Targowa 14	- 2 429,96	
75	Targowa 16	- 2 096,28	
76	Trojanowska 2		10 746,48
77	Trojanowska 2A	- 283,27	
78	Al.600-lecia 74	- 1 178,56	
79	Kochanowskiego 37	- 1 640,77	
80	Al.600-lecia 72		9 965,61
81	Al.600-lecia 72A		6 745,55
82	Al.600-lecia 72B		8 303,05
	Ogółem	- 50 902,67	300 500,23

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2022r. wykazuje saldo w kwocie **4 039 984,85** które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa 2 021 545,02 zł
- pasywa 6 061 529,87 zł

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;

Nie dotyczy.

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

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c.

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- a). art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r.- Prawo bankowe (Dz.U. z 2018r. poz. 2187, 2243, 2354):

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2022r. wynosiły 1 314,62 zł.

- c) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2018r. poz. 2386 i 2243):

W Spółdzielni na 31.12.2022r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

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

Nie dotyczy Spółdzielni.

II.

Objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (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;

w zł i gr.

Przychody ze sprzedaży netto (bez VAT):	Sprzedaż ogółem za rok	
	poprzedzający	obrotowy
Razem przychody ze sprzedaży netto: z tego:	21 110 496,04	22 275 811,38
- opłaty eksploatacyjne lokale mieszkalne	19 072 947,66	19 961 303,53

- opłaty eksploatacyjne lokale użyt. na prawie spółdzielczym	13 516,32	15 062,16
- opłaty eksploatacyjne - garaże	154 871,65	165 894,70
- dzierżawa terenu i wynajem lokali użytkowych	1 837 713,50	2 091 875,28
- pozostała sprzedaż	31 446,91	41 675,71

1a Informacja o przychodach z tytułu umów o usługi w tym budowlane;

Nie dotyczy.

1b Zmiana stanu produktów ;

Zmiana stanu produktów 4 603,50 zł

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

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiła.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły różnice kursowe.

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska:

Nie dotyczy.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

10. 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.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

11. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o

przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

III.

Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do wyceny.

W 2022r. w Spółdzielni nie wystąpiły.

IV.

Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

1. **Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą bezpośrednią, należy dodatkowo przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji w rachunków przepływów należy wyjaśnić ich przyczyny.**

1. Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przedstawia się następująco:

L.p.	Rodzaj środków pieniężnych	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1.	Środki pieniężne w kasie	220,31	186,78
2.	Środki pieniężne na rachunku bieżącym	853 326,97	1 280 089,46
3.	Środki pieniężne na rachunku VAT	386,70	1 314,62
4.	Środki pieniężne na rachunku ZFSS	12 639,65	4 423,44
5.	Środki pieniężne na rachunku lokacyjnym	8 470 500,00	8 000 000,00
	Razem środki pieniężne	9 337 073,63	9 286 014,30

V.

Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

Informacje o:

1. **Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnych do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;**

W 2022r. w Spółdzielni nie wystąpiły.

2. **Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;**

W 2022r. w Spółdzielni nie wystąpiły.

3. **Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu w podziale na grupy zawodowe;**

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym
Pracownicy umysłowi	22,00
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	25,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	-
Uczniowie	-
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	-
Ogółem:	47,00

4. 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. 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;

W Spółdzielni nie występuje.

6. Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a). obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b). inne usługi poświadczające,
- c). usługi doradztwa podatkowego,
- d). pozostałe usługi.

Podmiot badający sprawozdanie finansowe za 2022r.:

KPW Audytor Sp. z o.o.

Łódź, ul. Tymienieckiego 25c/410

Wynagrodzenie 12 000,00 netto, 14 760,00 brutto.

VI.

Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń

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;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2. Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

W dniu 24 lutego 2022r. wybuchła wojna na Ukrainie. Spółdzielnia nie dostrzega zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, 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, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

W 2022r. Spółdzielnia dokonała następujących zmian w polityce rachunkowości:

1. W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni, jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 2% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 6% wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych
2. Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitale oraz rachunku przepływów pieniężnych jeżeli nie podlega obowiązkowemu badaniu, w myśl art. 64 ust.1 i zgodnie z art. 45 ust.3 Ustawy o rachunkowości.
3. Zatwierdzone roczne sprawozdania finansowe podlegają przechowywaniu przez okres co najmniej 5 lat licząc od początku roku następującego po roku obrotowym, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie.

4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

W sprawozdaniu finansowym za 2022r. występuje porównywalność danych ze sprawozdania za 2021r.

VII.

Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c). części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d). zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f). przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;

Nie dotyczy.

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными;

Nie dotyczy.

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;

Nie dotyczy.

4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie,

d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

Nie dotyczy.

5. Informacje o:

a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

Nie dotyczy.

6. Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Nie dotyczy.

VIII.

Informacje o połączeniu Spółek .

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;

Nie dotyczy.

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Nie dotyczy.

IX.

Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności.

W przypadku występowania niepewności 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 jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności. Stan epidemii COVID-19 nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni.

X.

Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki.

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki;

.....
**(imię, nazwisko i podpis
osoby sporządzającej)**

.....
(Zarząd podmiotu gospodarczego)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA 96-500 Sochaczew Pilsudskiego 26 Regon: 000492368		Bilans 2022	
		2022-01-01	2022-12-31
Wyszczególnienie			
Aktywa		45 207 375,02	44 149 382,27
A. Aktywa trwałe		31 420 102,09	30 281 408,91
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		31 420 102,09	30 281 408,91
1. Środki trwałe		31 413 783,09	30 239 880,08
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		5 001 539,97	4 969 218,14
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż. lądowej i wodnej		26 358 795,80	25 200 515,90
c) urządzenia techniczne i maszyny		26 351,57	57 218,67
d) środki transportu		26 815,75	12 927,37
e) inne środki trwałe		280,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie		6 319,00	41 528,83
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek		0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
1. Nieruchomości		0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
Aktywa obrotowe		13 777 047,92	13 857 748,35
I. Zapasy		93 844,38	85 685,43
1. Materiały		35 164,14	34 275,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3. Produkty gotowe		0,00	0,00
4. Towary		0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi		58 680,24	51 410,43
II. Należności krótkoterminowe		2 153 535,77	2 220 004,52
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00

b) inne	0,00	0,00
2. Należności od poz. jedn., w których jednostka posiada zaang. w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	2 153 535,77	2 220 004,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 132 818,66	3 855,45
- do 12 miesięcy	2 132 818,66	3 855,45
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	13 699,00	427,50
c) inne	7 018,11	3 903,73
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
e) należności od osób uprawnionych:	0,00	2 211 817,84
- z tytułu lokali mieszkalnych	0,00	2 074 840,77
- z tytułu lokali użytkowych	0,00	136 977,07
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 337 073,63	9 286 014,30
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 337 073,63	9 286 014,30
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 337 073,63	9 286 014,30
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 337 073,63	9 286 014,30
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 192 594,14	2 266 044,10
1. Fundusz remontowy	1 684 895,90	2 021 545,02
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami uzyskana z GZM	482 951,98	220 124,95
3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	24 746,26	24 374,13
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	10 225,01	10 225,01
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa	45 207 375,02	44 149 382,27
A. Kapitał (fundusz) własny	34 887 071,72	33 900 583,65
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	22 329 605,58	21 268 536,95
1. Kapitał (fundusz) udziałowy	176 117,92	174 857,92
2. Kapitał (fundusz) wkładów mieszkaniowych	890 636,15	843 033,55
3. Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych	20 916 277,59	19 929 528,10
4. Kapitał (fundusz) wkładów garażowych	346 573,92	321 117,38
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	11 632 091,12	11 611 323,03
- nadwyżka wart. sprzed. (wart. emisyjnej) nad wart. nominalną udziałów	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	925 375,02	1 020 723,67
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 320 303,30	10 248 798,62
I. Rezerwy na zobowiązania	12 000,00	12 000,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00

3. Pozostałe rezerwy	12 000,00	12 000,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	12 000,00	12 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	10 251 262,46	10 111 979,01
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec poz. jedn., w których jedn. posiada zaangaż. w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 563 246,43	3 915 059,07
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 483 183,61	2 496 571,82
- do 12 miesięcy	2 483 183,61	2 496 571,82
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	147 227,66	179 156,45
h) z tytułu wynagrodzeń	6 386,80	1 401,19
i) inne	926 448,36	884 295,87
j) zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	353 633,74
- z tytułu lokali mieszkalnych	0,00	349 616,44
- z tytułu lokali użytkowych	0,00	4 017,30
4. Fundusze specjalne	6 688 016,03	6 196 919,94
a). Fundusz remontowy	6 623 302,81	6 061 529,87
b). Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	19 652,15	7 448,44
c). Fundusz mienia wspólnego	0,00	90 179,48
d). Fundusz inwalidzki	29 866,10	22 567,18
d). Fundusz na centralne ogrzewanie	15 194,97	15 194,97
IV. Rozliczenia międzyokresowe	57 040,84	124 819,61
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami uzyskana z GZM	57 040,84	124 819,61
Sochaczew, dnia 27.03.2023r. (miejsce i data sporządzania)		
..... (imię, nazwisko i podpis osoby sporządzającej)	 (Zarząd podmiotu gospodarczego)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA 96-500 Sochaczew Pilsudskiego 26 Regon: 000492368		Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) 2022	
Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego	
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	21 105 489,73	22 280 414,88	
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 110 246,04	22 275 811,38	
- z opłat	0,00	20 142 260,39	
- z działalności własnej	0,00	2 133 550,99	
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie –	-5 006,31	4 603,50	
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	250,00	0,00	
B.Koszty działalności operacyjnej	20 686 443,82	21 150 791,97	
I.Amortyzacja	85 459,11	88 236,03	
II.Zużycie materiałów i energii	10 900 092,08	11 104 523,90	
III.Uслуги obce	964 745,62	1 117 866,61	
IV.Podatki i opłaty, w tym:	2 421 596,12	2 595 585,21	
- podatek akcyzowy	0,00	0,00	
V.Wynagrodzenia	2 525 190,28	2 468 455,72	
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	595 007,24	577 399,72	
- emerytalne	244 092,19	232 473,74	
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	3 193 506,37	3 198 724,78	
- odpis na fundusz remontowy	3 088 225,71	3 067 987,43	
- inne	105 280,66	130 737,35	
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów	847,00	0,00	
IX.Razem koszty rodzajowe, w tym:	0,00	21 146 188,47	
- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	20 330 055,55	
- z działalności własnej	0,00	816 132,92	
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	419 045,91	1 129 622,91	
D.Pozostałe przychody operacyjne	179 334,12	105 298,29	
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 325,20	0,00	
II.Dotacje	0,00	0,00	
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	77 954,35	57 446,50	
IV.Inne przychody operacyjne	95 054,57	47 851,79	
E.Pozostałe koszty operacyjne	300 909,17	221 068,84	
I.Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	
II.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	166 199,10	171 410,66	
III.Inne koszty operacyjne	134 710,07	49 658,18	
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	297 470,86	1 013 852,36	
G.Przychody finansowe	45 090,00	77 402,39	
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
II.Odsetki, w tym:	35 878,02	71 917,43	
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
III.Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
IV.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	4 544,65	3 910,33	
V.Inne	4 667,33	1 574,63	
H.Koszty finansowe	4 716,10	2 461,24	
I.Odsetki, w tym:	48,77	886,61	
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	
II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	4 667,33	1 574,63	

IV.Inne	0,00	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F + G – H)	337 844,76	1 088 793,51
J.Podatek dochodowy	239 389,00	255 865,00
K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Nadwyżka przychodów nad kosztami uzyskana z działalności GZM z roku bieżącego (-)	2 556,62	104 879,66
Nadwyżka kosztów nad przychodami uzyskana z działalności GZM z roku bieżącego (+)	829 475,88	292 674,82
L.Zysk (strata) netto (I – J – K)	925 375,02	1 020 723,67
Sochaczew, dnia 27.03.2023r. (miejsce i data sporządzania)		
..... (imię, nazwisko i podpis osoby sporządzającej) (Zarząd podmiotu gospodarczego)	

**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW
OD 01.01.2022R. DO 31.12.2022 R.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Różnica + (-) (3 - 4)
1	2	3	4	5
1.	Lokale mieszkalne	19 961 303,53	20 122 581,29	-161 277,76
	* opłaty za media, w tym:	12 368 926,49	12 371 736,08	-2 809,59
	- c.o.	6 293 955,94	6 293 955,94	0,00
	- c.w.	1 589 665,72	1 589 665,72	0,00
	- zw i kanalizacja	2 448 898,90	2 448 898,90	0,00
	- wywóz nieczystości Witkowice	4 466,41	7 276,00	-2 809,59
	- opłata za gospod.odpadami	2 031 939,52	2 031 939,52	0,00
	* eksploatacja, w tym	7 592 377,04	7 750 845,21	-158 468,17
	- fundusz remontowy	2 801 947,93	2 801 947,93	0,00
	- fundusz remontowy wodomierze	159 781,50	159 781,50	0,00
	- f. r. wodomierze (dzierżawa i dostęp portal)	106 258,00	106 258,00	0,00
	- sprzątanie klatek schodowych	489 209,40	489 209,40	0,00
	- opłata podstawowa	4 035 180,21	618 114,09	3 417 066,12
	- koszty zarządu		1 758 979,06	-1 758 979,06
	- koszty admnistracji		1 127 185,60	-1 127 185,60
	- koszty grupy remon.		689 369,63	-689 369,63
2.	Lokale użytkowe na prawie spółdzielczym	15 062,16	14 477,75	584,41
	- eksploatacja	15 062,16	10 749,60	4 312,56
	- koszty zarządu		3 728,15	-3 728,15
3.	Garaże	165 894,70	192 996,51	-27 101,81
	- eksploatacja	165 894,70	104 245,38	61 649,32
	- energia elektryczna		11 303,96	-11 303,96
	- koszty zarządu		77 447,17	-77 447,17
I	Ogółem GZM (1 : 3)	20 142 260,39	20 330 055,55	-187 795,16
4.	Lokale użytkowe w najmie i dzierżawa terenu	2 091 875,28	816 132,92	1 275 742,36
	* opłaty za media, w tym	417 164,82	418 588,01	-1 423,19
	- c.o.	101 383,38	103 550,27	-2 166,89
	- c.w.	2 911,94	2 911,94	0,00
	- zw i kanalizacja	22 245,07	21 501,37	743,70
	- energia elektryczna	290 624,43	290 624,43	0,00
	*eksploatacja	1 674 710,46	397 544,91	1 277 165,55
	- opłata podstawowa	1 674 710,46	202 573,20	1 472 137,26
	- koszty zarządu		194 971,71	-194 971,71
5.	Pozostałe przychody	41 675,71	0,00	41 675,71
	* montaż wodomierzy	0,00	0,00	0,00
	* rozmowy telefoniczne	0,00	0,00	0,00
	* użytkowanie budynku i terenu Interkam	6 475,31	0,00	6 475,31
	* pozostałe	813,04	0,00	813,04
	* pożytki z nieruchomości wspólnych	34 387,36	0,00	34 387,36
	* sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00
II	Pozostała działalność operacyjna (4: 5)	2 133 550,99	816 132,92	1 317 418,07
III	Razem działalność operacyjna (I+II) GZM + pozostała działalność operacyjna	22 275 811,38	21 146 188,47	1 129 622,91
6.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	105 298,29	221 068,84	-115 770,55
	* sprzedaż nieruchomości, środków trwał.	0,00	0,00	0,00

	* zwroty/poniesione koszty sądowe	1 205,43	34 416,05	-33 210,62
	* należności umorzone i spisane		2 480,57	-2 480,57
	* z rozliczenie pustostanów		753,36	-753,36
	* odszkodowania	1 014,75	9 886,38	-8 871,63
	* pozostałe przychody/koszty	21 080,59	2 121,82	18 958,77
	*rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualizujących	57 446,50	146 859,64	-89 413,14
	* odpis aktualiz.zasądzone koszty sądowe	24 551,02	24 551,02	0,00
7.	Przychody i koszty finansowe	77 402,39	2 461,24	74 941,15
	* odsetki za zwłokę	67 620,17	886,61	66 733,56
	* odsetki od rachunku lokacyjnego	4 297,26	0,00	4 297,26
	* pozostałe przychody finansowe	0,00	0,00	0,00
	* rozwiązanie/utworzenie odpisów aktualiz.odsetki	3 910,33	0,00	3 910,33
	* odpis aktualiz.zasądzone odsetki	1 574,63	1 574,63	0,00
IV	Razem pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe (6 : 7)	182 700,68	223 530,08	-40 829,40
V	Zysk brutto - wynik na pozostałej działalności (I+II + IV)			1 088 793,51
VI	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM			-187 795,16
VII	Podatek dochodowy			255 865,00
VIII	Zysk netto (V-/+ VI -VII)			1 020 723,67

Zmiana stanu produktów

4 603,50
22 458 512,06 21 369 718,55
21 374 322,05

Sochaczew, dn. 27.03.2023r.

Koszty zarządu- to koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mówi art.26 ust.2 usm (właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania). Koszty te obejmują koszty administrowania (zarządzania) nieruchomościami w szczególności: materiały biurowe, usługi bankowe, pocztowe,prawnicze, ogłoszenia prasowe, badanie bilansu, lustracja, płace pracowników, diety rady nadzorczej , utrzymanie czystości i porządku, utrzymanie wspólnych terenów, zieleni i inne.

Na koniec każdego miesiąca rozliczane są proporcjonalnie wg m2 powierzchni na: lokale mieszkalne, lokale użytkowe na prawie spółdzielczym, garaże, lokale użytkowe w najmie i dzierżawa terenu.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Jolanta Bączkowska

Członek Zarządu

mgr Andrzej Skupiński

p.o. Prezesa Zarządu

Czesława Tokarska



Łódź, dnia 21 kwietnia 2023 roku

**Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa
M.J. Piłsudskiego 26
96-500 Sochaczew**

Szanowny Pan
Robert Błaszczyk
Członek Zarządu

Szanowny Pan
Andrzej Skupiński
Członek Zarządu

Szanowni Państwo!

W związku z zakończeniem prac związanych z badaniem sprawozdania finansowego za 2022 rok w Państwa Jednostce, serdecznie dziękujemy za dotychczasową współpracę i zaangażowanie z Państwa strony. Chcielibyśmy wyrazić nasze uznanie dla całego zespołu finansowo-księgowego, jego wysokiego poziomu wiedzy merytorycznej oraz bieżącej pomocy w trakcie realizacji zadań audytorskich, co w istotny sposób wpłynęło na usprawnienie całego procesu badania sprawozdania finansowego. Jesteśmy bardzo zadowoleni z przebiegu prac. Liczymy na kontynuację w latach kolejnych. W celu doskonalenia jakości świadczonych usług, prosimy o wypełnienie ankiety (w załączeniu).

Dnia 21 kwietnia 2023 roku, zespół audytowy przesłał oryginał sprawozdania z badania, podpisany przez kluczowego biegłego rewidenta na adres mailowy:

jolanta.boczkowska@sml-w.pl

W załączeniu przesyłamy również 2 protokoły zdawczo-odbiorcze, celem potwierdzenia zrealizowanej usługi. Prosimy o odesłanie jednego egzemplarza oraz wypełnionej ankiety wraz z pieczętką firmową oraz podpisem osoby uprawnionej.

Z wyrazami szacunku i poważania

PREZES ZARZĄDU
mgr Krzysztof Warczak
Biegły Rewident nr 11 939



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa

Lokatorsko - Własnościowa

z siedzibą w Sochaczewie (96-500), przy ulicy Piłsudskiego 26

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa

z siedzibą w Sochaczewie (96-500), przy ulicy Piłsudskiego 26

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej z siedzibą w Sochaczewie** („Spółdzielnia”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz rachunku zysków i strat, oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

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

Podstawa opinii

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

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

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

Inne sprawy

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2021 zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej POL-TAX 2 Sp. z o.o. (Nr wpisu 4090) biegłego rewidenta Rozalię Klimowicz (nr ew. 8810), który wyraził opinię bez uwag i zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 22 czerwca 2022 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, 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 wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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



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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Grzegorz Magdziarz działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

.....
Grzegorz Magdziarz

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 12 248



KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez

Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 20.04.2023 roku