

Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

Dokument został podpisany elektronicznie

Magdalena Karnaś, 2023-03-24T11:50:59

Tadeusz Szeląg, 2023-03-24T11:52:25

Iwona Pochopień, 2023-03-24T11:54:07

Informacje wprowadzające

Data sporządzenia	24.03.2023
Typ jednostki	Inna
Przyjęte zaokrąglenie	Zaokrąglenie do 2-go miejsca po przecinku
Rodzaj wprowadzenia do sprawozdania	wg załącznika nr 1 (jednostka inna)
Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa
Siedziba	Województwo Opolskie, Powiat Brzeski, Gmina Grodków, Miejscowość Grodków
Adres	Województwo Opolskie, Powiat Brzeski, Gmina Grodków, Ulica Chrobrego, Numer domu 5, Numer lokalu , Miejscowość Grodków, Kod Pocztowy 49200, Poczta Grodków
PKD	6832Z
Identyfikator	KRS 0000130630; NIP 7530000508

Zasady (polityka) rachunkowości, w tym:

Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Księgi rachunkowe SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODKOWIE prowadzone są w siedzibie Spółdzielni przy ul. Chrobrego 5 w Grodkowie.

1. Rokiem obrotowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od 1 stycznia a kończący się 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

2. Na rok obrotowy składają się okresy sprawozdawcze umożliwiające terminowe sporządzenie deklaracji podatkowych i sprawozdań:

a) Miesiąc dla:

- sumowania obrotów kont księgi głównej i uzgodnienie z dziennikiem i zapisami ewidencji analitycznej prowadzonej do kont syntetycznych oraz zamykania księgowości miesięca,
- sporządzenia deklaracji podatkowych i innych sprawozdań i informacji wewnętrznych,

b) Kwartał dla:

- rozliczenia kosztów działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

c) Rok dla:

- inwentaryzacji aktywów i pasywów Spółdzielni i rozliczenia różnic,
- dokonania przeksięgowania kosztów i przychodów na wynik finansowy,
- sporządzenia sprawozdania finansowego, deklaracji podatkowych oraz innych sprawozdań i informacji wewnętrznych.

3. Księgi rachunkowe za ostatni 12 miesięcy zamyka się w terminie trzech miesięcy od dnia zakończenia roku obrotowego na dzień kończący rok obrotowy, tj. na 31 grudnia każdego roku.

4. Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie prowadzone są w formie komputerowej, przy pomocy systemu finansowo - księgowego DOM-5 firmy Sacer, licencja Nr L915, wspomagającego ich prowadzenie. Program ten jest wykorzystywany przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych od dnia 01.01.2016 roku.

5. Stosowany w Spółdzielni program komputerowy DOM-5 firmy Sacer w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald oraz dziennik.

6. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów w zespole 4 i 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wzór rachunku zysków i strat stanowi załącznik do polityki rachunkowości.

7. Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w dokumentacji użytkownika, która dostępna jest w wersji elektronicznej po zalogowaniu do systemu Dom5 w zakładce Pomoc.

Ustalenie wyniku finansowego

13. Przyjęto zasady rachunkowości :

- Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dn. 29.09.1994r. (zmienioną z dn. 22.02.2019 r.D.U. poz 351) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).
- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3.500 zł. amortyzowane są metodą liniową, począwszy od miesiąca następnego po oddaniu do użytkowania wg stawek amortyzacji podatkowej. W przypadku komputerów, drukarek i innego sprzętu technicznego o wartości poniżej 3.500 zł. amortyzacja dokonywana jest jednorazowo w momencie oddania tego sprzętu do użytkowania. Inne składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym jak rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 50 zł. do 3.500 zł. zalicza się do materiałów odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.
- Ewidencja szczegółowa rzeczowych składników aktywów obrotowych prowadzona jest w dziale technicznym ilościowo, a w dziale księgowości wartościowo. Na dzień nabycia zapasy ewidencjonowane są wg rzeczywistych cen zakupu, a przy wycenie rozchodu stosuje się metodę FIFO.
- Produkcja w toku grup konserwacyjno-remontowych jest wyceniana na poziomie kosztów wytworzenia zawierających zużycie materiałów bezpośrednich, inne koszty bezpośrednie i stawki roboczogodzin stosowanych przy sprzedaży usług konserwacyjno-remontowych.
- Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących dla należności zagrożonych nieściągalnością. Odpis dokonywany jest po indywidualnej ocenie sytuacji dłużnika.
- Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są tworzone z uwagi na nieznaczne różnice pomiędzy zyskiem brutto, a dochodem podatkowym.

Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

- Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
 - przychody i koszty operacyjne,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne
 - przychody i koszty finansowe

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:

- wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
- wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Pozostałe

Sprawozdanie finansowe

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania,
- 2) bilans,
- 3) rachunek zysków i strat- wersja porównawcza
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia,

Analizy finansowe

Bilans	Bilans (spółdzielnia mieszk)(Bilans) Załącznik nr 1
Rachunek zysków i strat	Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (spółdzielnia mieszk)(Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy) Załącznik nr 2
Zestawienie zmian w kapitale	-----
Rachunek przepływów pieniężnych	-----

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Informacja Dodatkowa 2022	InformacjaDodatkowa2022.pdf(Załącznik nr 3)
Sprawozdanie Zarządu 2022	SprawozdanieZarządu2022.pdf(Załącznik nr 4)

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

Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	140 891,23		218 520,46	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	137 729,91		212 422,40	
	0,00	137 729,91	0,00	212 422,40
	-	-	-	-
- Dotacja z funduszu prewencyjnego ubezpieczyciela, art. 17, ust. 1, pkt. 21	0,00	0,00	0,00	7 000,00
- Dotacje z UP, art. 17, ust. 1, pkt. 47	0,00	10 127,86	0,00	10 127,86
- Korekty przychodów za rok poprzedni rozliczone w bieżącym np. Rozliczenie mediów, art. 12, ust. 3a	0,00	127 602,05	0,00	195 294,54
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	23 076,20		13 440,25	
	0,00	23 076,20	0,00	13 440,25
	-	-	-	-
- Amortyzacja - budowlę Wiaty, art. 16c, pkt. 2	0,00	4 040,55	0,00	4 040,55
- Amortyzacja - dotacja UP, ubezpieczyciel, art. 16, ust. 1, pkt. 48	0,00	7 107,40	0,00	6 038,30
- Darowizna, art. 16, ust. 1, pkt. 14	0,00	7 052,49	0,00	400,00
- Odsetki podatkowe, art. 16, ust. 1, pkt. 21	0,00	3,00	0,00	27,00
- Oplaty za używanie samochodu osobowego, art. 16, ust. 1, pkt. 30	0,00	0,00	0,00	84,00
- Składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, art. 16, ust. 1, pkt. 37	0,00	190,00	0,00	190,00
- Składki ubezpieczenia OC Zarządu, art. 15, ust. 1	0,00	2 488,00	0,00	2 407,00
- Wydatki na reprezentację, art. 16, ust. 1, pkt. 28	0,00	2 194,76	0,00	253,40
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym	5 470,46		5 470,46	
	0,00	5 470,46	0,00	5 470,46
	-	-	-	-
- Wydatki sfinansowane dotacją UE, art. 16, ust. 1, pkt. 58	0,00	5 470,46	0,00	5 470,46
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-234 041,35		-196 135,26	
	0,00	-234 041,35	0,00	-196 135,26
	-	-	-	-
- Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi podatkowy, art. 17, ust. 1, pkt. 44	0,00	-234 041,35	0,00	-196 135,26

Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		265 749,33		221 144,03
K. Podatek dochodowy		23 917,00		19 903,00

Bilans (spółdzielnia mieszk) (Załącznik nr 1)

Opis	Stan na 2022-12-31	Stan na 2021-12-31
AKTYWA		
Aktywa razem	13 377 566,51	13 405 068,82
A. Aktywa trwałe	8 342 943,04	8 578 133,27
I. Wartości niematerialne i prawne	229,84	781,47
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	229,84	781,47
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	8 342 713,20	8 577 351,80
1. Środki trwałe	8 342 713,20	8 577 351,80
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 121 448,95	2 129 516,68
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 159 189,04	6 381 792,10
c) urządzenia techniczne i maszyny	41 289,03	37 251,31
d) środki transportu	2 763,51	9 112,32
e) inne środki trwałe	18 022,67	19 679,39
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
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 pozostałych jednostek, 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 pozostałych jednostkach, 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

Opis	Stan na 2022-12-31	Stan na 2021-12-31
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
B. Aktywa obrotowe	5 034 623,47	4 826 935,55
I. Zapasy	835,30	84,00
1. Materiały	835,30	84,00
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	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	473 978,64	446 769,30
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 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
- 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	473 978,64	446 769,30
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	390 034,07	352 654,44
- do 12 miesięcy	390 034,07	352 654,44
- od osób uprawnionych	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	33 865,55	24 719,03
c) inne	28 308,91	43 289,37
d) dochodzone na drodze sądowej	21 770,11	26 106,46
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 286 860,51	1 554 220,31
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 286 860,51	1 554 220,31
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	2 286 860,51	1 554 220,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 286 860,51	1 554 220,31
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00

Opis	Stan na 2022-12-31	Stan na 2021-12-31
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 272 949,02	2 825 861,94
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	164 932,02	125 551,55
- Rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy (nieruch.ze znakiem minus)	2 090 190,06	2 684 509,18
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	17 826,94	15 801,21
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00

Opis	Stan na 2022-12-31	Stan na 2021-12-31
PASYWA		
Pasywa razem	13 377 566,51	13 405 068,82
A. Kapitał (fundusz) własny	9 000 563,67	9 531 152,68
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 880 526,65	6 101 434,98
1. Fundusz udziałowy	95 420,30	106 813,55
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	103 902,16	106 868,54
3. Fundusz wkładów budowlanych	5 681 204,19	5 887 752,89
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 905 658,11	2 901 228,95
- Fundusz zasobowy	2 905 658,11	2 901 228,95
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	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	325 821,09
VI. Zysk (strata) netto	214 378,91	202 667,66
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 377 002,84	3 873 916,14
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
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	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	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	3 958 016,87	3 418 373,76
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 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

Opis	Stan na 2022-12-31	Stan na 2021-12-31
- 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	992 524,49	1 159 337,23
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:	873 067,68	1 003 245,11
- do 12 miesięcy	873 067,68	1 003 245,11
- 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, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 065,01	4 039,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	109 391,80	152 053,12
4. Fundusze specjalne	2 965 492,38	2 259 036,53
IV. Rozliczenia międzyokresowe	418 985,97	455 542,38
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	405 694,35	432 122,90
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	13 291,62	23 419,48
- długoterminowe	13 291,62	23 419,48
- krótkoterminowe	0,00	0,00

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (spółdzielnia mieszk)

(Załącznik nr 2)

Opis	Stan na koniec 2022	Stan na koniec 2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 667 853,87	8 092 515,24
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 532 360,41	7 919 238,88
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	2 025,73	-49,77
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	133 467,73	173 326,13
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	8 608 219,51	7 941 345,25
I. Amortyzacja	30 922,52	40 310,75
II. Zużycie materiałów i energii	4 378 332,48	3 967 638,63
III. Usługi obce	1 048 094,44	931 613,61
IV. Podatki i opłaty, w tym:	155 703,74	155 710,36
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 294 273,23	1 298 457,93
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	356 987,01	338 657,85
- emerytalne	121 198,50	121 845,84
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 343 906,09	1 208 956,12
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	59 634,36	151 169,99
D. Pozostałe przychody operacyjne	109 559,03	107 320,35
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	10 127,86	10 127,86
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	99 431,17	97 192,49
E. Pozostałe koszty operacyjne	64 811,94	46 591,75
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	64 811,94	46 591,75
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	104 381,45	211 898,59
G. Przychody finansowe	36 512,78	6 675,85
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:	36 512,78	6 675,85
- 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	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	3,00	53,98
I. Odsetki, w tym:	3,00	53,98

Opis	Stan na koniec 2022	Stan na koniec 2021
* - 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	0,00	0,00
* IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	140 891,23	218 520,46
J. Podatek dochodowy	23 917,00	19 617,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	0,00	0,00
- Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	97 404,68	3 764,20
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	214 378,91	202 667,66

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie

Magdalena Karnaś

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

mgr Tadeusz Szelaq

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie

Iwona Pochopień

INFORMACJA DODATKOWA do sprawozdania finansowego za rok 2022

I. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz należności długoterminowych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego - podobne stany i tytuły zmian dotychczasowego umorzenia/ amortyzacji przedstawiono w tabeli. Tabela zawiera również wartość gruntów własnych.

Grupa	Treść	Środki trwałe				Umorzenie				Środki trwałe netto	Amortyzacja roczna
		Stan na 01.01.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022	Stan na 01.01.2022	Zmniejszenia	Umorzenie roczne 2022	Stan na 31.12.2022		
0	Grunty	2 129 516,68	10 244,29	18 312,02	2 121 448,95				0,00	2 121 448,95	
0	Wieczyste użytkowanie gruntu	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	
I	Budynki i budowle w tym mieszkalne	14 097 350,38			14 097 350,38	7 715 558,28		222 603,06	7 938 161,34	6 159 189,04	
IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	76 453,85	6 675,63		83 129,48	69 796,51		3 178,19	72 974,70	10 154,78	3 178,19
V	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne	14 107,79	4 923,23		19 031,02	14 107,79		1 846,22	15 954,01	3 077,01	1 846,22
VI	Urządzenia techniczne	85 293,18	5 661,03		90 954,21	54 699,21		8 197,76	62 896,97	28 057,24	8 197,76
	Razem grupa (IV, V, VI)	175 854,82	17 259,89	0,00	193 114,71	138 603,51	0,00	13 222,17	151 825,68	41 289,03	13 222,17
VII	Środki transportowe	162 813,02			162 813,02	153 700,70		6 348,81	160 049,51	2 763,51	6 348,81
VIII	Inne środki trwałe	69 500,70	8 925,10	253,73	78 172,07	62 585,70	253,73	3 287,88	65 619,85	12 552,22	3 287,88
IX	Inne środki trwałe- UE	36 469,70			36 469,70	23705,31		7293,94	30999,25	5470,45	7293,94
	Razem	16 671 505,30	36 429,28	18 565,75	16 689 368,83	8 094 153,50	253,73	252 755,86	8 346 655,63	8 342 713,20	30 152,80
	Wartości niematerialne i prawne	112 727,88	218,09	16 836,83	96 109,14	111 946,41	16 836,83	769,72	95 879,30	229,84	769,72
	Ogółem	16 784 233,18	36 647,37	35 402,58	16 785 477,97	8 206 099,91	17 090,56	253 525,58	8 442 534,93	8 342 943,04	30 922,52

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2021 według stanu na dzień 30.11.2021 r.

W roku 2022 nie dokonano żadnego przeniesienia na odrębną własność.

W dniu 18.07.2022 r. dokonano ponownego przemierzenia działki 1106/1, po którym geodeta stwierdził, że jej powierzchnia jest większa o 0,017 ha i wynosi 0,1845 ha. W tym samym miesiącu decyzją Burmistrza Grodkowa podzielono tą działkę na dwie: 1106/43 o pow. 0,1453 ha i 1106/44 o pow. 0,0392 ha. Dnia 30 listopada 2022 roku aktem notarialnym Rep. A nr: 4013/2022 przekazano prawo własności działki gruntu nr 1106/43 na rzecz Gminy Grodków na cele realizacji przebudowy dróg na osiedlu Kościuszki-Raławicka, w związku z tym aktywa i pasywa trwałe spółdzielni uległy zmniejszeniu.

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Kwota 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 i powierzchnia gruntów
 - a) Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystie
Spółdzielnia nie posiada gruntów w wieczystym użytkowaniu.
 - b) Wartość i powierzchnia gruntów własnych
Wartość gruntów własnych została opisana w pkt I.1. informacji.
Powierzchnia gruntów na dzień 01.01.2022r. wynosiła 98.719 m². W trakcie roku, po przemierzeniu działki 1106/1 powierzchnia zwiększyła się o 17 m², a następnie na skutek przekazania prawa własności na rzecz Gminy Grodków, powierzchnia zmniejszyła się o 1.453 m², w wyniku czego stan na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 97.283 m².
5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.
W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie występuje.
6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.
W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Wielkość odpisów aktualizujących wartość należności, zwiększenia, wykorzystanie i zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego ujęto w tabeli poniżej. Odpisy zostały dokonane zgodnie z art. 35 b ust.1 pkt 3 i 4 ustawy o rachunkowości. Uzasadnieniem ich utworzenia jest bezskuteczna egzekucja.

TYTUŁY	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
A. LOKALE MIESZKALNE	3.580,80	-	-	3.580,80	0
B. LOKALE UŻYTKOWE	1.667,28	-	-	-	1.667,28
OGÓŁEM	5.248,08	-	-	3.580,80	1.667,28

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
Pozycja w Spółdzielni nie występuje.
9. Dane o strukturze funduszy własnych Spółdzielni, a także stany na początku roku obrotowego zwiększenia, wykorzystanie, stany końcowe tych funduszy oraz ich sfinansowanie podano w tabelach poniżej.

L.p.	Tytuły	Stan na początek roku		Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku	
		kwota	strukt.%			kwota	strukt.%
1	Fundusz udziałowy	106.813,55	1,2	-	11.393,25	95.420,30	1,1
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych netto	106.868,54	1,2	-	2.966,38	103.902,16	1,2
3.	Fundusz wkładów budowlanych netto	5.887.752,89	65,4	-	206.548,70	5.681.204,19	64,7
A.I.pasywa	RAZEM FUNDUSZE PODSTAWOWE	6.101.434,98	67,8	-	220.908,33	5.880.526,65	66,9
A.II.pasywa	Fundusz zasobowy	2.901.228,95	32,20	35.829,16	31.400,00	2.905.658,11	33,1
OGÓŁEM FUNDUSZE WŁASNE		9.002.663,93	100,00	35.829,16	252.308,33	8.786.184,76	100,00

SFINANSOWANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH FUNDUSZAMI NA 31.12.2022 r.

Nr Nieruchomości	Adres	Wartość początkowa	Wartość umorzenia śr. trwałego	Wartość netto	Wkład lokatorski	Wkład budowlany	Fundusz zasobowy
N-01	Chrobrego 1-5	383 327,45	195 086,59	188 240,86		121 788,78	66 452,08
N-02	Rynek 13-15	449 050,66	296 875,26	152 175,40		102 931,34	49 244,06
N-03	Jagielly 2-6	384 142,03	257 616,59	126 525,44		126 525,44	0,00
N-04	Jagielly 8-12	362 887,07	257 041,35	105 845,72		105 845,72	0,00
N-05	Chrobrego 6-10	418 675,19	294 650,33	124 024,86		124 024,86	0,00
N-06	Powstańców Śl. 7-13	601 851,97	367 180,60	234 671,37		200 346,06	34 325,31
N-07	Wrocławska 2-12	721 463,34	466 238,85	255 224,49		255 224,49	0,00
N-08	Wrocławska 40-44	585 814,97	330 521,45	255 293,52		255 293,52	0,00
N-09	Powstańców Śl.2-10 Wrocławska 1-3	747 655,18	467 108,29	280 546,89		201 731,83	78 815,06
N-10	Krakowska 16f-16g	222 964,37	116 368,05	106 596,32		106 596,32	0,00
N-11	Krakowska 16b -16c Krakowska 16d-16e	199 819,91	103 923,75	95 896,16		95 896,16	0,00
N-12	Krakowska 16-16a	242 887,02	126 887,74	115 999,28		115 999,28	0,00
N-13	Krakowska 18-18a Krakowska 18b-18c	276 971,35	153 629,42	123 341,93		123 341,93	0,00
N-14	Morcinka 23-25 Morcinka 27-29 Morcinka 31-33	536 424,01	303 211,74	233 212,27		233 212,27	0,00
N-15	Głowackiego 6-8	224 604,73	127 934,06	96 670,67		96 670,67	0,00
N-16	Głowackiego 10-12 Głowackiego 14-16	465 243,91	264 218,23	201 025,68		201 025,68	0,00
N-17	Grenadierów 5-7 Grenadierów 9-13	328 019,72	184 053,72	143 966,00		143 966,00	0,00
N-18	Raławicka 10	124 336,90	69 071,50	55 265,40	4 804,47	50 460,93	0,00
N-19	Kołatąja 1-3 Kołatąja 5-7	264 675,12	144 841,00	119 834,12		119 834,12	0,00
N-20	Głowackiego 1-3 Głowackiego 5-7 Głowackiego 9-11	569 886,04	313 346,60	256 539,44		256 539,44	0,00
N-21	Raławicka 4-6	192 720,67	105 949,81	86 770,86		84 926,52	1 844,34
N-22	Kosynierów 4-6 Kosynierów 8-10 Kosynierów 12-14	439 354,79	239 090,02	200 264,77	6 300,94	193 963,83	0,00
N-23	Morcinka 15-17 Morcinka 19-21	406 533,90	229 069,17	177 464,73		177 464,73	0,00
N-24	Styki 1-5 Bogusławskiego 6-10 Kossaka 4-6	1 986 650,20	893 992,79	1 092 657,41		1 092 657,41	0,00
N-25	Raławicka 7-11 Kossaka 2	373 525,13	172 270,25	201 254,88	58 979,62	135 969,99	6 305,27
N-26	Kosynierów 1-3-5 Kosynierów 7 Morcinka 1-3	590 625,65	289 406,49	301 219,16		301 219,16	0,00
N-27	Morcinka 4-6 Morcinka 8-10	405 409,61	186 991,68	218 417,93	21 955,19	196 462,74	0,00
N-28	Morcinka 12 Morcinka 14-16 Morcinka 18-20	470 315,50	225 161,71	245 153,79	11 861,94	233 291,85	0,00
	RAZEM BUDYNKI	12 975 836,39	7 181 737,04	5 794 099,35	103 902,16	5 453 211,07	236 986,12
	Garaże	959 891,99	731 170,86	228 721,13		227 993,12	728,01
	OGÓŁEM	13 935 728,38	7 912 907,90	6 022 820,48	103 902,16	5 681 204,19	237 714,13

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

Zysk brutto z działalności gospodarczej, stanowiący nadwyżkę przychodów z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, sprzedaży majątku trwałego, sprzedaży towarów i materiałów, sprzedaży usług, a także przychodów pozostałych operacyjnych (w tym pożytki) i finansowych nad kosztami tych działalności wyniósł 238.238,91 zł, a po skorygowaniu o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 23.860,00 zł zamknął rok 2022 nadwyżką bilansową netto w wysokości 214.378,91 zł. Wymieniona nadwyżka składa się z pożytków z nieruchomości wspólnej w kwocie 29.476,94 netto, które przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz z pozostałej nadwyżki w kwocie 184.901,97 zł netto, która pozostaje w dyspozycji Walnego Zebrania. Zarząd proponuje przeznaczyć kwotę w wysokości 9.000,00 zł. na zasilenie funduszu zasobowego, kwotę 68.500,00 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz kwotę 107.401,97 zł na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni.

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.
Spółdzielnia nie tworzy rezerw.
12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.
W roku obrotowym zobowiązania długoterminowe nie występują.
13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni 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 kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Lp.	Tytuły rozliczeń	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na BZ
1	Fundusz remontowy nieruch. ze znakiem minus	2.683.643,15		593.453,09	2.090.190,06
2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	125.551,55	39.380,47		164.932,02
3	Rozliczenia międzyokresowe kosztów (polisy ubezpiec. - 649')	15.801,21	66.605,17	64.579,44	17.826,94
RAZEM :		2.824.995,91	105.985,64	658.032,53	2.272.949,02

BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

	Tytuły rozliczeń	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na BZ
1.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruch.bieżący rok	179.634,20	-	26.428,55	153.205,65
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruch.z lat ubiegłych	252.488,70	-	-	252.488,70
3.	Inne rozliczenia długoterminowe przychodów dotacje PUP Brzeg, dotacje UE	23.419,48	-	10.127,85	13.291,62
RAZEM:		455.542,38	-	36.556,40	418.985,97

15. Powiązanie między pozycjami bilansu.

Wykazane w pozycji B III 4 pasywów bilansu fundusze specjalne w kwocie 2.965.492,38 zł obejmują: fundusz remontowy w kwocie 2.908.619,08 zł (w tym: FR lok. mieszkalne 2.833.683,59 zł i FR części wspólnych 74.935,49 zł) oraz fundusz świadczeń socjalnych w kwocie 56.873,30 zł.

Rozliczenie funduszu remontowego wg nieruchomości				
za okres od I - XII 2022 roku				
Opis	BO 2022	Naliczenie +f.cel.+ pożyczki	Razem wydatki	Wynik na nieruchomości
N-01 Chrobrego 1-5	73 905,89	29 432,97	33 587,13	69 751,73
N-02 Rynek 13-15	83 162,74	33 636,54	11 249,98	105 549,30
N-03 Jagielly 2-6	150 857,85	50 951,53	17 101,39	184 707,99
N-04 Jagielly 8-12	84 474,80	53 295,80	1 313,11	136 457,49
N-05 Chrobrego 6-10	105 252,69	53 082,50	8 442,82	149 892,37
N-06 Powstańców 7-13	136 441,00	55 513,20	18 930,33	173 023,87
N-07 Wrocławska 2-12	325 838,42	83 616,92	5 084,10	404 371,24
N-08 Wrocławska 40-44	-116 248,29	50 997,88	1 267,62	-66 518,03
N-09 Powst 2-10, Wroc 1-3	149 963,03	66 562,28	54 377,38	162 147,93
N-10 Krakowska 16f-16g	-31 157,16	36 505,71	3 345,25	2 003,30
N-11 Krakowska 16b-16e	58 108,50	63 044,04	2 072,59	119 079,95
N-12 Krakowska 16-16a	-13 151,84	29 860,79	2 718,79	13 990,16
N-13 Krakowska 18-18c	46 184,73	48 087,36	14 608,69	79 663,40
N-14 Morcinka 23-33	215 835,81	90 343,61	24 599,83	281 579,59
N-15 Głowackiego 6-8	44 314,29	30 123,65	8 989,66	65 448,28
N-16 Głowackiego 10-16	192 111,24	60 247,29	16 476,54	235 881,99
N-17 Grenadierów 5-13	-197 044,54	77 566,03	26 248,77	-145 727,28
N-18 Raclawicka 10	-115 689,29	20 087,22	6 670,46	-102 272,53
N-19 Kollątaja 1-7	-293 634,46	60 348,59	10 205,96	-243 491,83
N-20 Głowackiego 1-11	-424 146,42	90 537,06	14 211,75	-347 821,11
N-21 Raclawicka 4-6	-169 171,64	30 179,02	15 083,49	-154 076,11
N-22 Kosynierów 4-14	-422 799,39	92 712,96	29 051,26	-359 137,69
N-23 Morcinka 15-21	194 727,01	59 887,71	6 787,96	247 826,76
N-24 (ST 1-5, BO 6-10, KK 4-6)	-226 661,13	99 161,67	14 602,79	-142 102,25
N-25 Raclawicka 7-11, Kossaka 2	-162 318,13	48 536,83	10 836,31	-124 617,61
N-26 Kosynierów 1-7, Morcinka 1-3	316 361,44	96 677,34	10 730,54	402 308,24
N-27 Morcinka 4-10	-198 084,08	53 432,19	3 881,02	-148 532,91
N-28 Morcinka 12-20	-313 536,78	65 082,98	7 438,91	-255 892,71
Razem	-506 103,71	1 629 511,67	379 914,43	743 493,53

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.
W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.
17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane wg 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 wykazana 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 funduszu z aktualizacji wyceny obejmująca stan 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.
- 17a). Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy a dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek.
Nie dotyczy Spółdzielni.
18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT.
- a) Art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896)
 - b) Art. 3b ust. 1 ustawy a dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).
- W Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunku 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. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów wykazane w rachunku zysków i strat w wysokości 8.532.360,41 zł dotyczą podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni. Działalność ta obejmuje eksploatację lokali mieszkalnych, eksploatację lokali użytkowych, dzierżawę terenów i dostawę mediów. Przychody te odpowiadają wysokości naliczonych opłat z tytułu używania mieszkań wraz z zaliczkami na dostawę mediów, czynszom najmu i dzierżawnym oraz innym przychodom uzyskiwanym w związku z eksploatacją majątku Spółdzielni. Struktura uzyskanych przychodów operacyjnych przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody	struktura %
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym: garaży i domofonów)	3.953.631,42	46,34
2.	Eksploatacja lokali użytkowych i dzierżawa terenów	381.489,14	4,47
3.	Pożytki z nieruchomości	29.503,94	0,35
4.	Dostawa energii cieplnej l. mieszk. i użytk.	3.189.444,88	37,38
5.	Dostawa zimnej wody	937.796,70	10,99
6.	Dostawa gazu	40.494,33	0,47
	RAZEM :	8.532.360,41	100,00

Zmiana stanu produktów wykazana w rachunku zysków i strat / A II / wynika ze zmian wielkości między stanem na początek i koniec roku obrotowego poniesionych kosztów dotyczących innych okresów sprawozdawczych (+) 2.025,73 zł.

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki / A III / w wysokości 133.467,73 zł obejmuje wartość robót wykonanych przez własną grupę konserwatorów w ramach funduszu remontowego.

Zestawienie narastająco wyników działalności Spółdzielni według poszczególnych rodzajów działalności przedstawiono poniżej:

Rodzaj działalności	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r
Lokale mieszkalne – ekspl.	67.466,50	-20.498,68
Zimna woda	-54.116,81	-9.566,12
Domofony	5.432,33	-1.335,96
Dzierżawa garaże	19.077,29	20.628,26
Garaże	34.663,15	18.302,91
Lokale mieszkalne odsetki	6.080,85	8.196,15
Pozostałe przychody	92.882,28	102.564,66
Lokale użytkowe w najmie	104.244,24	106.849,84
Lokale użytkowe własnościowe	923,48	1.428,48
Pożytki grunty	252.488,70	252.488,70
WYNIK NARASTAJĄCO	528.218,53	479.058,24
W tym:		
Wynik GZM brutto	53.445,17	-11.669,37
Pozostała działalność brutto	222.284,66	238.238,91
Wynik z lat ubiegłych	252.488,70	252.488,70
Podatek dochod. od działalności	19.617,00	23.860,00
Podatek dochod. od GZM	17,00	57,00
Wynik GZM netto	53.428,17	-11.726,37
ZYSK NETTO 2021	202.667,66	X
ZYSK NETTO 2022	X	214.378,91

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku

zwiększa odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji utrzymania nieruchomości za 2022 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie minus 11.726,37 zł, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2023 rok, a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej – zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2, statutem Spółdzielni oraz założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2022 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 214.378,91 zł. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni w kwocie 68.500,00 zł, na fundusz zasobowy w kwocie 9.000,00 zł i na fundusz remontowy w kwocie 107.401,97 zł.

2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.
3. W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.
4. Spółdzielnia nie dokonała w roku obrotowym odpisów aktualizujących wartość zapasów o których mowa w art.35 ust. 3 ustawy.
5. Spółdzielnia nie prowadziła w roku obrotowym działalności, której następnie zaniechano jak również przewidywanej do zaprzestania w roku następnym.
6. Zestawienie przychodów i kosztów dot. roku obrotowego wg ustawy rachunkowości przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Eksploatacja lokali mieszk.	4.078.208,71	3.958.647,87	-119.560,84
Zimna woda	893.246,01	937.796,70	44.550,69
Domofony	29.614,49	22.846,20	-6.768,29
Gaz	40.494,33	40.494,33	-
C.O. lokali mieszkalnych	2.472.457,98	2.472.457,98	-
C.W. lokali mieszkalnych	610.723,31	610.723,31	-
Lokale użytkowe w najmie	212.192,15	319.041,99	106.849,84
Lokale użytkowe własnościowe	16.017,42	16.522,42	505,00
C.O. lokale użytkowe w najmie	106.263,59	106.263,59	-
Garaże	121.679,32	105.605,08	-16.074,24
Dzierżawa garaże	25.296,47	45.924,73	20.628,26
Pozostałe operacyjne	16.235,48	13.324,30	-2.911,18
Inne koszty i przychody	48.576,46	125.738,67	77.162,21
Finansowe	3,00	36.512,78	36.509,78
RAZEM BRUTTO	8.671.008,72	8.811.899,95	140.891,23

Wyniki z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

Wynik na nieruchomościach narastająco				
na dzień 31.12.2022 roku				
Opis	Eksploatacja	ZW i KAN	Domofony	Razem wynik GZM
N-01 Chrobrego 1-5	3.763,58	-1.043,09	-67,02	2.653,47
N-02 Rynek 13-15	-4.414,20	709,74	268,96	-3.435,50
N-03 Jagielly 2-6	2.916,75	-763,34	207,69	2.361,10
N-04 Jagielly 8-12	-1.493,51	1.038,20	-12,44	-467,75
N-05 Chrobrego 6-10	-16.255,67	1.829,69	10,06	-14.415,92
N-06 Powstańców 7-13	3.326,75	4.108,24	-133,78	7.301,21
N-07 Wrocławska 2-12	12.037,64	-3.314,44	-905,56	7.817,64
N-08 Wrocławska 40-44	-2.236,13	-1.354,15	244,33	-3.345,95
N-09 Powst 2-10, Wroc 1-3	-11.837,71	-353,39	98,94	-12.092,16
N-10 Krakowska 16f-16g	4.573,02	1.186,46	-189,96	5.569,52
N-11 Krakowska 16b-16e	20.420,18	-1.381,13	46,34	19.085,39
N-12 Krakowska 16-16a	4.830,63	-943,78	191,70	4.078,55
N-13 Krakowska 18-18c	9.269,90	2.166,31	-797,68	10.638,53
N-14 Morcinka 23-33	-2.283,36	34,94	-317,33	-2.565,75
N-15 Głowackiego 6-8	-3.362,07	-95,89	232,42	-3.225,54
N-16 Głowackiego 10-16	5.854,32	-932,93	1.317,98	6.239,37
N-17 Grenadierów 5-13	-9.636,07	2.038,05	0,06	-7.597,96
N-18 Raclawicka 10	723,27	576,66	-249,10	1.050,83
N-19 Kollątaja 1-7	-16.759,71	-47,57	-761,29	-17.568,57
N-20 Głowackiego 1-11	7.514,69	-377,75	-912,37	6.224,57
N-21 Raclawicka 4-6	-14.580,68	756,84	325,09	-13.498,75
N-22 Kosynierów 4-14	4.977,18	-1.894,53	251,43	3.334,08
N-23 Morcinka 15-21	7.831,44	-348,12	-102,94	7.380,38
N-24 (ST 1-5, BO 6-10, KK 4-6)	2.731,14	-1.482,61	165,03	1.413,56
N-25 Raclawicka 7-11, Kossaka 2	795,01	-5.685,46	205,86	-4.684,59
N-26 Kosynierów 1-7, Morcinka 1-3	7.896,61	-2.264,05	80,89	5.713,45
N-27 Morcinka 4-10	-5.963,66	-745,01		-6.708,67
N-28 Morcinka 12-20	-31.138,02	-984,01	-533,27	-32.655,30
N-AB	-1.460,33			-1.460,33
N-CD	2.919,02			2.919,02
N-E	1.130,12			1.130,12
N-F	997,15			997,15
N-GH	3.794,40			3.794,40
N-I	865,87			865,87
N-J	1.399,81			1.399,81
N-KL	2.104,66			2.104,66
N-L	678,39			678,39
N-N	429,06			429,06
N-O	1.389,00			1.389,00
N-P	1.099,65			1.099,65
N-R	619,42			619,42
N-S	661,14			661,14
N-T	989,93			989,93
N-U	448,88			448,88
N-W	197,21			197,21
N-X	4.776,21			7.776,21
N-Y	6.181,51			6.181,51
N-Z	1.446,58			1.446,58
N-W1	-6.451,12			-6.451,12
N-W2	-5.970,65			-5.970,65
N-09 Lok użytkowe własnościowe	3.523,62			3.523,62
N-CD Lok. użytkowe własnościowe	-2.095,14			-2.095,14
Razem	-824,29	-9.566,12	-1.335,96	-11.726,37

W celu ustalenia przychodów i kosztów odpowiadających przepisom ustawy podatku dochodowym od osób prawnych dokonano stosownych korekt przedstawione w tabeli poniżej:

ZESTAWIENIE RACHUNKOWE - RZIS										
Treść	OGÓŁEM	GZM	GZM							Działalność gospodarcza
Przychody RZIS	8 678 432,22	8 036 825,25	18 515,71	25 131,84	314,19	45 200,53	724,20	16 522,42		535 198,08
Koszty RZIS	8 537 540,99	8 151 819,44	17 884,48	870,08	10,88	25 049,85	246,62	16 017,42		325 642,22
DOCHÓD - RZIS	140 891,23	-114 994,19	631,23	24 261,76	303,31	20 150,68	477,58	505,00		209 555,86
ZESTAWIENIE PODATKOWE										
Treść	OGÓŁEM	GZM	GZM							Działalność gospodarcza
Przychody podatkowe	8 540 702,31	7 927 987,19	18 515,71	25 131,84	314,19	45 200,53	724,20	16 522,42		506 306,23
Koszty podatkowe	8 508 994,34	8 218 070,61	14 289,63	5 464,26	68,31	8 826,04	162,28	10 700,43		251 412,78
DOCHÓD	31 707,97	-290 083,42	4 226,08	19 667,58	245,88	36 374,49	561,92	5 821,99		254 893,45
Dochód wolny - wyłączenia	-234 041,35	-290 083,42	0,00	19 667,58	0,00	36 374,49	0,00	0,00		0,00
Strata z 2021		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Razem dochód wolny	-234 041,35	-290 083,42	0,00	19 667,58	0,00	36 374,49	0,00	0,00		0,00
Dochód do opodatkowania	265 749,32	0,00	4 226,08	0,00	245,88	0,00	561,92	5 821,99		254 893,45
Podstawa do opodatkowania	265 749,00	0,00	4 226,00	0,00	246,00	0,00	562,00	5 822,00		254 893,00
PODATEK DOCHODOWY - STAWKA	9%		9%		9%					9%
PODATEK DOCHODOWY - KWOTA	23 917,00	0,00	380,00	0,00	22,00	0,00	51,00	524,00		22 940,00

Zgodnie z art.17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych korzystają ze zwolnienia od podatku, przy czym za gospodarkę zasobami mieszkaniowymi uważa się eksploatację lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą im towarzyszącą.

Jednakże w działalności GZM występują dochody opodatkowane (garaże osób nie mieszkających w zasobach spółdzielni – nie członków), które zostały obciążone podatkiem dochodowym w wysokości 57,00 zł. Pozostały podatek w wysokości 23.860,00 zł. obciąża wynik z działalności gospodarczej.

Podatek dochodowy za rok 2022 wynosi 23.917,00 zł.

7. Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.
8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
9. W trakcie roku obrotowego poniesiono następujące nakłady inwestycyjne:
 - Zakup sprzętu technicznego 16.603,49 zł
 - Zakup sprzętu komputerowego 6.675,63 zł
 - Zakup licencji 218,09 zł.
 Poniesione nakłady nie były związane z ochroną środowiska.
Nie planowane są nakłady inwestycyjne na rok następny. Dokonywane są one w razie wynikających potrzeb z bieżącej działalności.
10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.
W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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.
W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
12. 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 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645) lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.
W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

III . Kursy przyjęte do wyceny

W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły.

IV . Objasnienie do rachunku przepływów pieniężnych

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

V . Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez Spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.
W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły.
2. Transakcje zawarte przez spółdzielnię 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 spółdzielni. 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 spółdzielni.
W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły.
3. Informację o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych w roku obrotowym zawarto w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Fundusz płac	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
1. Zarząd	2	2	217	234
2.Administracja	7	7	1.060	438
3.Konserwatorzy	6	6		266
4.Sprzątacze	8,4	7,4		307
5.Bezosob.F.P.	-	-	92	78
R A Z E M	23,4	22,4	1.369	1.323

Fundusz płac ogółem wyniósł 1.245.084,07 zł, w tym: wynagrodzenia ze stosunku pracy 1.245.084,07 zł, wynagrodzenia bezosobowego funduszu płac 77.959,00 zł. (w tym wynagrodzenia Rady Nadzorczej 77.959,00 zł).

4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkie zobowiązania wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązania zaciągnięte w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.
Nie dotyczy Spółdzielni.
5. Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielone 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 firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy odrębnie za:
 - a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
 - b) inne usługi atestacyjne,
 - c) usługi doradztwa podatkowego,
 - d) pozostałe usługi.Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

VI. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

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. Informacje 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 okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
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.
Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.
4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2021.

VII. Objaśnienia powiązań kapitałowych

Cały punkt VII nie dotyczy spółdzielni.

VIII. Informacje dotyczące połączenia spółek.

Cały punkt VIII nie dotyczy spółdzielni.

IX. Zagrożenia dla kontynuacji działalności.

Stan epidemii COVID-19 nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju, spowodował znaczące podwyższenie cen, w szczególności dotyczących dostawy mediów. Może to opóźnić regulowanie opłat eksploatacyjnych przez mieszkańców i najemców lokali użytkowych, co w konsekwencji może spowodować opóźnienie, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. Nie przewidujemy jednak, aby istotnie wpłynęło to na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

X. Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki.

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Grodków, dnia 24.03.2023 r.

24.03.2023 r.

Sporządził:

Zatwierdził:

Główna Księgowa
Magdalena Karnaś

Prezes Zarządu
Iwona Pochopień

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. technicznych
Tadeusz Szelaąg

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Magdalena Karnaś

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Iwona Pochopień

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
mgr Tadeusz Szelaąg

