

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Wartość rzeczowych aktywów trwałych

Szczegółowy zakres zmian wartości i grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Środki trwałe na 31.12.2022 wynosiły w kwocie brutto: 9 293 566,66 zł

w tym	Środek trwały	BO 01.01.2022	zw w roku	zm w roku	BZ 31.12.2022	wartość netto 31.12.2022
1	Grunty (WUT i Wł.)	621 557,14 zł	- zł	- zł	621 557,14 zł	573 087,54 zł
2	Budynki i lokale	8 549 574,11 zł	- zł	- zł	8 549 574,11 zł	5 565 598,97 zł
3	Urządzenia techniczne i maszyny	122 435,41 zł	- zł	- zł	122 435,41 zł	- zł
		9 293 566,66 zł	- zł	- zł	9 293 566,66 zł	6 138 686,51 zł

W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany z tytułu zakupu, sprzedaży bądź wyodrębnienia przekształcenia prawa do gruntu z wieczystego użytkowania w prawo własności.

Wartość umorzenia na dzień 31.12.2022 wynosi: 3 154 880,15 zł

w tym	Umorzenie środka trwałego	BO 01.01.2022	zw w roku	zm w roku	naliczenie w roku 2022	BZ 31.12.2022
1	Grunty (WUT i Wł.)	42 410,90 zł	- zł	- zł	6 058,70 zł	48 469,60 zł
2	Budynki i lokale	2 848 481,91 zł	- zł	- zł	135 493,23 zł	2 983 975,14 zł
3	Urządzenia techniczne i maszyny	122 435,41 zł	- zł	- zł	- zł	122 435,41 zł
		2 871 776,29 zł	- zł	- zł	141 551,93 zł	3 154 880,15 zł

W roku obrotowym nastąpiło zwiększenie wartości umorzenia z tytułu corocznych odpisów oraz zmniejszenie, nie wystąpiło zmniejszenie wartości z tytułu przekształcenia prawa do gruntu z wieczystego użytkowania w prawo własności.

Umorzenie wartości zasobów mieszkaniowych dokonuje się w korespondencji z funduszami wkładów budowlanych, a umorzenia gruntów w korespondencji z funduszami gruntów.

Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2022r wynosi:

6 138 686,51 zł

2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i trwałe na 31.12.2022 wynosiły w kwocie br: 100,00 zł

w tym	Wartości niematerialne i trwałe	BO 01.01.2022	zw w roku	zm w roku	BZ 31.12.2022	wartość netto 31.12.2022
1	Programy komputerowe	100,00 zł	- zł	- zł	100,00 zł	- zł
		100,00 zł	- zł	- zł	100,00 zł	- zł

W roku obrotowym nie następowały zwiększenia ani zmniejszenia.

Wartość umorzenia na dzień 31.12.2022 wynosi: 100,00 zł

w tym	Umorzenie	BO 01.01.2022	zw w roku	zm w roku	naliczenie w roku 2022	BZ 31.12.2022
1	Programy komputerowe	100,00 zł	- zł	- zł	- zł	100,00 zł
		100,00 zł	- zł	- zł	- zł	100,00 zł

Wartości niematerialne i prawne umorzone w całości na dzień 31.12.2022

3. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta nie występowała.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z powyższych tytułów.

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

Kapitał podstawowy wynosi 5 179 373,46 zł

Pozycja ta obejmuje wartości wniesione przez członków na finansowanie budowy mieszkań i garaży oraz udziały członkowskie. Pozycja ta jest pomniejszona o umorzenie wartości zasobów mieszkaniowych.

Fundusz udziałowy 31 000,00 zł

Fundusz wkładów budowlanych 8 268 531,51 zł

- umorzenie na dzień 31.12.2022 3 120 158,05 zł

wartość netto 5 148 373,46 zł

6. Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów/funduszy/ zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Kapitał zapasowy obejmuje fundusz zasobowy w kwocie 963.516,17zł w tym wpisowe 0,00zł, przekształcenia i inne 424.565,77zł oraz wartość wieczystego użytkowania gruntu 538.950,40zł

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

Wynik finansowy netto Spółdzielni (strata) za rok obrotowy wynosi (-) 14.651,59 zł, w tym nadwyżka kosztów nad przychodami Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (-) 15.821,32 zł oraz zysk netto z Działalności Gospodarczej (+) 1.169,73zł

a/ Nadwyżkę kosztów nad przychodami Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (niedobór GZM) w kwocie 510,32zł proponuje się rozliczyć zgodnie z art.6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych tj. zwiększyć koszty eksploatacji nieruchomości w roku następnym.

b/ Zysk z działalności gospodarczej w kwocie 1.169,73 zł proponuje się (zgodnie z art..5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości.

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

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

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

	kredytu i pożyczki	Inne
a/ do 1 roku,	- zł	- zł
b/ od 1 roku do 3 lat,	81 177,78 zł	- zł
c/ powyżej 3 lat do 5 lat,	54 118,52 zł	- zł
d/ powyżej 5 lat.	700 689,70 zł	- zł
	<hr/>	
	835 986,00 zł	- zł

11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

a/ Rozliczenia międzyokresowe czynne (długoterminowe)

- fundusz remontowy saldo ujemne 728.698,91 zł

b/ Rozliczenia międzyokresowe czynne (krótkoterminowe)

173 695,89 z czego:

- fundusz remontowy saldo ujemne 129.140,16 zł

- niedobór kosztów nad przychodami GZM za lata poprzednie 40.068,66 zł

- pozostałe rozliczenia międzyokresowe 4.487,07 zł

12. Wykaz grup zobowiązań na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w jednostce nie występowały.

13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w jednostce w okresie sprawozdawczym nie występowały.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, export) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

a. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi:	519 446,50 zł
- zużycia indywidualne	163 790,66 zł
- fundusz remontowy	129 140,16 zł
- opłaty eksploatacyjne	194 886,85 zł
- opłaty za lokale mieszkalne (podatek od nieruchomości, ubezpieczenie)	22 562,95 zł
- opłaty za garaż	7 982,07 zł
- opłata za miejsca parkingowe i pomieszczenia	1 083,81 zł
-	-
b. działalność gospodarcza:	1 440,00 zł
łącznie	520 886,50 zł

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Brak takiej pozycji w rachunku zysków i strat za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

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

Żadna z powyższych okoliczności w jednostce nie miała miejsca.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

- kwota straty SM brutto (GZM+Dz.G.)	-	14 376,59 zł
- koszty trwale nie stanowiące KUP	-	- zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	-	15 821,32 zł
- kwota do opodatkowania Wynik Dz.G.		1 444,73 zł
- podatek dochodowy 2021		274,85 zł
- kwota zysku z Dz.G. netto		1 169,88 zł

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

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

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

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

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.

Pozycja w roku obrotowym jednostki nie dotyczy.

III. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy 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 wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Pozycja taka w bilansie nie występuje.

IV. Informacje o sprawach osobowych

Informacje o :

1. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Stan na 2021.12.31	Stan na 2022.12.31
Zatrudnienie ogółem	1,00	1,00
stanowiska nierobotnicze	1,00	1,00
stanowiska robotnicze	0,00	0,00
Przeciętne zatrudnienie ogółem w latach w tym:	1,00	1,00
stanowiska nierobotnicze	1,00	1,00
stanowiska robotnicze	0,00	0,00

2. Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

Wyszczególnienie	W roku :	
	poprzednim	obrotowym
Wynagrodzenia z tego wypłacone:	33 810,00	36 600,00
członkom Zarządu	33 810,00	36 600,00
członkom Rady Nad.	-	-

3. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

V. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

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

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

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

Żadna z powyższych sytuacji w jednostce w roku obrotowym nie wystąpiła.

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

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

VI. Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest w myśl przepisów ustawy sporządzone.

Informacje o:

1. 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.

2. Transakcjach z jednostkami powiązаныmi.

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

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

- a/ podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie 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:
 - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
 - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
 - wykaz aktywów trwałych,
 - przeciętne roczne zatrudnienie.

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

VII. Informacje połączenia spółek

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

1. Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a/ nazwę (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 ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,

2. Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a/ nazwy (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.

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

VIII. Wyjaśnienie poważnych zagrożeń 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.

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

IX. W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Warszawa, 30.03.2023r

GŁÓWNY EGOWY
AG

Jacek Galinowski
Prezes Zarządu