

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"Odra"  
ul. Piaskowa 101  
72-010 Police  
Nr KRS: 0000133018

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022**

### Nazwa i siedziba jednostki

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa "ODRA"

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Police

Gmina: Police

Miejscowość: Police

### Adres

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Police

Gmina: Police

Ulica: Piaskowa

Nr domu: 101

Nr lokalu:

Kod pocztowy: 72-010

Poczta: Police

Nr NIP: 8510107505

### Kody PKD wykonywanej działalności:

6832Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2022 do 31-12-2022

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

### Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia nie stosuje się uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych.

### Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu finansowym są wyceniane zgodnie z ustawą o rachunkowości, stosując reguły ceny nabycia

lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

1) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do użytkowania. Do amortyzacji środków trwałych stosuje się stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiących załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Umorzenia środków trwałych stanowiących budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą związaną z tymi budynkami dokonuje się w korespondencji z kontami funduszy, które finansowały wartość

tych środków trwałych.

2) Składniki majątku o przewidywanym okresie powyżej jednego roku o wartości początkowej od 2001 zł do 3500 zł zaliczane są do środków trwałych niskocennych i odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do używania.

3) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

4) Inwestycje długoterminowe wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

5) Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

6) Należności wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

7) Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione w kwocie wymagającej zapłaty.

8) Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przez Krajowy Standard Rachunkowości oraz Statut Spółdzielni.

9) Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione według wartości nominalnej.

10) Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe w postaci biernych rozliczeń międzyokresowych, w wysokości prawdopodobnych zobowiązań wynikających z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Podstawą wyceny rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze są przepisy prawa pracy i regulamin wynagradzania. Szacunek kwoty rezerw uwzględnia staż pracy w spółdzielni, ogólną liczbę lat do przepracowania (która zależna jest od dwóch zmiennych: wieku pracownika oraz wieku emerytalnego), zdyskontowaną podstawę wypłaty odprawy (nagrody jubileuszowej) oraz prawdopodobieństwo pozostania w firmie pracownika do osiągnięcia wieku emerytalnego.

#### Omówienie metody ustalenia wyniku finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat (wariant porównawczy),
- 3) informacje dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).

Wykazany w porównawczym rachunku zysków i strat zysk brutto obejmuje:

- 1) wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami, który podlega wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego,
- 2) wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiący różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

a przychodami z opłat na ich pokrycie, pod datą 31. grudnia roku obrotowego został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, po potrąceniu podatku dochodowego od

osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

#### Omówienie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

#### Pozostałe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W 2022 roku nie dokonywano istotnych zmian zasad rachunkowości.

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się najniższą z kwot spełniających następujące warunki:

- a) 1% kapitałów własnych,
- b) 0,5% sumy bilansowej,
- c) 1% przychodów ze sprzedaży.

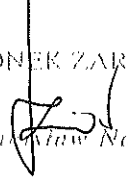
Sporządzono dnia: 24-03-2023

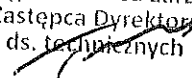
Podpis osoby sporządzającej:


Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Miroslawa Rosochacka

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Stanisław Nazar

Zastępca Prezesa Zarządu  
Zastępca Dyrektora  
ds. technicznych  
  
mgr inż. Tomasz Cindziras

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
  
mgr inż. Piotr Walczak



Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

72-010 Police

Nr NIP: 8510107505

**BILANS**

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

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
<b>AKTYWA</b>		
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>45 783 493,42</b>	<b>49 047 195,99</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>18 093,68</b>	<b>23 820,19</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	18 093,68	23 820,19
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>42 131 442,26</b>	<b>44 662 307,10</b>
1. Środki trwałe	42 001 487,38	44 385 507,54
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 345 120,75	3 415 422,28
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	36 779 695,99	39 082 344,87
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 494 552,56	1 660 720,23
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	382 118,08	227 020,16
2. Środki trwałe w budowie	129 954,88	276 799,56
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>3 419 787,85</b>	<b>4 360 458,47</b>
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	3 419 787,85	4 360 458,47
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>610,23</b>	<b>610,23</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	610,23	610,23
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	610,23	610,23
- udziały lub akcje	610,23	610,23
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>213 559,40</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	213 559,40	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>13 132 476,08</b>	<b>11 492 647,51</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>5 828,93</b>	<b>7 077,41</b>
1. Materiały	5 197,93	7 077,41
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	631,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 229 835,45</b>	<b>1 175 567,47</b>
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	1 229 835,45	1 175 567,47
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	436 187,88	408 683,48
- do 12 miesięcy	436 187,88	408 683,48
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	367 296,34	343 776,78
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	44 167,52	55 612,25
- pozostałe	24 724,02	9 294,45
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 985,91	14 979,00
c) inne	782 661,66	751 904,99
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>10 596 467,06</b>	<b>9 399 486,88</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 596 467,06	9 399 486,88
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

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
a) kredyty i pożyczki	1 707 535,84	2 508 905,77
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	2 101 514,14	2 048 103,47
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>8 123 223,76</b>	<b>6 481 578,32</b>
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
- 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	4 143 951,84	3 209 433,68
a) kredyty i pożyczki	631 910,85	604 545,54
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:	2 601 513,20	2 033 078,53
- do 12 miesięcy	2 601 513,20	2 033 078,53
- wobec użytkowników lokali mieszkalnych	292 011,47	253 928,13
- wobec użytkowników lokali użytkowych	14 228,83	10 963,79
- pozostałe	2 295 272,90	1 768 186,61
- 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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	348 092,34	298 561,68
h) z tytułu wynagrodzeń	558,42	1 114,56
i) inne	561 877,03	272 133,37
4. Fundusze specjalne	3 979 271,92	3 272 144,64
a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	150 683,18	153 543,90
b) fundusz remontowy	3 828 588,74	3 118 600,74
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>173 172,86</b>	<b>339 637,78</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	47 174,18	186 000,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	47 174,18	186 000,00
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	125 998,68	153 637,78
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>58 915 969,50</b>	<b>60 539 843,50</b>

Sporządzono dnia: 24-03-2023

Podpis osoby sporządzającej:

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Mirosława Rośochacka

CZŁONEK ZARZĄDU  
mgr inż. Tomasz Cindziras

Podpisy kierownictwa jednostki:  
Zastępca Prezesa Zarządu  
Zastępca Dyrektora ds. technicznych  
mgr inż. Tomasz Cindziras

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr inż. Tadeusz Walczak

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 596 467,06	9 399 486,88
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	553 325,41	496 088,63
- inne środki pieniężne	10 043 141,65	8 903 398,25
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 300 344,64</b>	<b>910 515,75</b>
1. Fundusz remontowy	219 279,90	190 404,43
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	513 639,73	378 979,82
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	567 425,01	341 131,50
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>58 915 969,50</b>	<b>60 539 843,50</b>

<b>PASYWA</b>		
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>46 531 974,31</b>	<b>48 860 186,18</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	30 841 164,47	32 841 279,80
1. Fundusz udziałowy	257 474,10	272 569,55
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	9 278 608,93	10 534 482,84
3. Fundusz wkładów budowlanych	21 305 081,44	22 034 227,41
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	14 260 534,67	14 677 393,05
- fundusz zasobowy	14 260 534,67	14 677 393,05
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	647 389,78	647 389,78
- fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	647 389,78	647 389,78
- 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	782 885,39	694 123,55
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>12 383 995,19</b>	<b>11 679 657,32</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	278 548,59	301 431,98
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	278 548,59	301 431,98
- długoterminowa	184 543,73	209 345,56
- krótkoterminowa	94 004,86	92 086,42
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	3 809 049,98	4 557 009,24
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	3 809 049,98	4 557 009,24



Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>1 776,90</b>	<b>1 204,29</b>
I. Odsetki, w tym:	1 204,47	1 204,29
– 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	572,43	0,00
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>453 056,94</b>	<b>558 945,76</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>195 306,00</b>	<b>164 222,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
K1 Nadwyżka przychodów nad kosztami	0,00	0,00
K2 Nadwyżka kosztów nad przychodami	525 134,45	299 399,79
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K-K1+K2)</b>	<b>782 885,39</b>	<b>694 123,55</b>

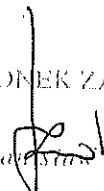
Sporządzono dnia: 24-03-2023


Podpis osoby sporządzającej:

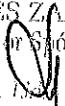
Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
 mgr Mirosława Rosochacka

CZŁONEK ZARZĄDU

  
 Stanisław Nazar

Zastępca Prezesa Zarządu  
 Zastępca Dyrektora  
 ds. technicznych  
  
 mgr inż. Tomasz Cindziras

PREZES ZARZĄDU  
 Dyrektor Spółdzielni  
  
 mgr inż. Tomasz Wójcik

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"Odra"

ul. Piaskowa 101  
72-010 Police  
Nr NIP: 8510107505

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022  
wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>25 841 524,62</b>	<b>24 938 000,17</b>
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>25 164 984,75</b>	<b>24 944 378,31</b>
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	676 539,87	-6 378,14
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>25 587 242,61</b>	<b>24 466 109,48</b>
I. Amortyzacja	114 842,21	110 227,71
II. Zużycie materiałów i energii	11 739 356,11	12 016 239,01
III. Usługi obce	3 936 363,79	2 939 865,97
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 612 409,35	2 637 694,09
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	2 937 289,73	2 569 671,95
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	628 798,35	565 550,67
– emerytalne	260 493,93	228 428,10
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 618 183,07	3 626 860,08
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>254 282,01</b>	<b>471 890,69</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>256 504,22</b>	<b>180 353,71</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	82 900,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	64 337,15	40 742,04
IV. Inne przychody operacyjne	109 267,07	139 611,67
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>237 429,15</b>	<b>101 519,08</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	116 266,53	58 422,24
III. Inne koszty operacyjne	121 162,62	43 096,84
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>273 357,08</b>	<b>550 725,32</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>181 476,76</b>	<b>9 424,73</b>
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:	181 476,76	9 424,73
– 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

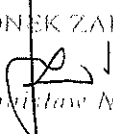
Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>694 123,55</b>	<b>574 765,98</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	694 123,55	574 765,98
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	694 123,55	574 765,98
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	694 123,55	697 865,52
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (finansowanie inwestycji)	167 159,18	166 759,31
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (sfinansowanie przekształcenia praw do lokali stanowiących mienie spółdzielni)	4 128,93	4 128,93
– przeznaczenia na fundusz remontowy	160 000,00	0,00
– przeznaczenia na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	362 835,44	403 877,74
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>782 885,39</b>	<b>694 123,55</b>
a) zysk netto	782 885,39	694 123,55
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>46 531 974,31</b>	<b>48 860 186,18</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>45 749 088,92</b>	<b>48 337 350,74</b>

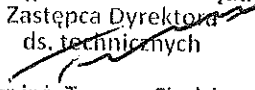
Sporządzono dnia: 24-03-2023


Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa Jednostki:

**GLÓWNY KSIĘGOWY**  
  
 mgr Mirosława Rosochacka

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
  
 Stanisław Nuzar

**Zastępca Prezesa Zarządu**  
 Zastępca Dyrektora  
 ds. technicznych  
  
 mgr inż. Tomasz Cindziras

**PREZES ZARZĄDU**  
 Dyrektor Spółdzielni  
  
 mgr inż. Rafał Waleczek

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"Odra"

ul. Piaskowa 101  
72-010 Police  
Nr NIP: 8510107505

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022  
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>48 860 186,18</b>	<b>51 012 617,36</b>
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>48 860 186,18</b>	<b>51 012 617,36</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>32 841 279,80</b>	<b>34 576 951,85</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 000 115,33	-1 735 672,05
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– wniesienia udziałów	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 000 115,33	1 735 672,05
– zwrotu udziałów	150,00	1 200,50
– spisanie zobowiązań z tytułu przedawnionych wkładów	14 945,45	0,00
– przeniesienia własności lokali	1 122 436,00	855 720,69
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	862 583,88	878 750,86
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>30 841 164,47</b>	<b>32 841 279,80</b>
<b>2. Fundusz zasobowy na początek okresu</b>	<b>14 677 393,05</b>	<b>15 213 509,75</b>
2.1. Zmiany funduszu zasobowego	-416 858,38	-536 116,70
a) zwiększenie (z tytułu)	395 670,13	316 539,66
– przekształcenia użytkownika wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	0,00	0,00
– różnic z aktualizacji wyceny zbywanych / likwidowanych środków trwałych	0,00	0,00
– podziału zysku	171 288,11	170 888,24
– nakładów na modernizację zasobów mieszkaniowych	224 382,02	145 651,42
b) zmniejszenie (z tytułu)	812 528,51	852 656,36
– przeniesienia własności lokali	270 043,23	336 405,57
– przeniesienia własności gruntów	46 716,17	34 662,92
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	472 183,75	458 002,59
– umorzenia użytkowania wieczystego gruntów	23 585,36	23 585,28
– wyksięgowania użytkowania wieczystego gruntów	0,00	0,00
<b>2.2. Stan funduszu zasobowego na koniec okresu</b>	<b>14 260 534,67</b>	<b>14 677 393,05</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>647 389,78</b>	<b>647 389,78</b>
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>647 389,78</b>	<b>647 389,78</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	761 175,34	809 697,20
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	236 755,07	7 773,91
II. Wydatki	862 243,68	819 045,06
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	776 452,96	811 271,15
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	85 790,72	7 773,91
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	135 686,73	-1 573,95
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	1 196 980,18	343 421,31
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 196 980,18	343 421,31
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 399 486,88	9 056 065,57
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	10 596 467,06	9 399 486,88
– o ograniczonej możliwości dysponowania	148 549,39	0,00


Sporządzono dnia: 24-03-2023

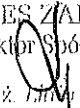
Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
 mgr Mireśława Resecka

CZŁONIEK ZARZĄDU  
  
 Stanisław Nazar

Zastępca Prezesa Zarządu  
 Zastępca Dyrektora  
 ds. technicznych  
  
 mgr inż. Tomasz Cindziras

PREZES ZARZĄDU  
 Dyrektor Spółdzielni  
  
 mgr inż. Jan Waleczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"Odra"

ul. Piaskowa 101  
72-010 Police  
Nr NIP: 8510107505

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022  
metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2022	Stan na 31-12-2021
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	782 885,39	694 123,55
II. Korekty razem	621 307,31	-66 848,72
1. Amortyzacja	114 842,21	110 227,71
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-150 964,35	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-32 900,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	-22 883,39	21 373,51
6. Zmiana stanu zapasów	1 248,48	3 358,15
7. Zmiana stanu należności	25 545,60	186 588,72
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 819 107,41	279 257,98
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 132 688,65	-667 654,79
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 404 192,70	627 274,83
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	82 900,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	82 900,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	425 799,25	282 279,57
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	425 799,25	213 736,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	68 543,57
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-342 899,25	-282 279,57
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	997 930,41	817 471,11

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
 "Odra"  
 ul. Piaskowa 101  
 Nr NIP: 8510107505

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**za okres od 01-01-2022 do 31-12-2022**

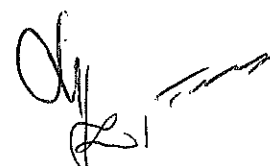
Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Pozycja	Rok bieżący
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>453 056,94</b>
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	
wartość łączna	11 414,50
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	11 414,50
Odszkodowanie za szkody w środku trwałym	
wartość łączna	11 414,50
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	11 414,50
Podst. prawna: Art. 17 Ust. 1 Pkt 54a	
Pozostałe	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	
wartość łączna	83 741,72
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	83 741,72
Rozwiązanie rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczane uprzednio do kup	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 1 Pkt 4e,5a	
Rozwiązane odpisy aktualizujące należności niezaliczone uprzednio do kup	
wartość łączna	54 433,78
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	54 433,78
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 1 Pkt 4 Lit. e	
Naliczone lecz nieotrzymane odsetki	
wartość łączna	29 307,94
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	29 307,94
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 4 Pkt 2	

Pozycja	Rok bieżący
Niedobór zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 3a,3j	
Pozostałe	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	
wartość łączna	377 130,62
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	377 130,62
Opłata przekształceniowa	
wartość łączna	115 604,88
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	115 604,88
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 1	
Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów	
wartość łączna	261 525,74
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	261 525,74
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 3a,3j	
Pozostałe	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	
wartość łączna	200 589,34
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	200 589,34
Wpłaty na PFRON	
wartość łączna	38 856,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	38 856,00
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 36	



Pozycja	Rok bieżący
Odszkodowanie - koszty ugody sądowej	
wartość łączna	23 074,17
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	23 074,17
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 22	
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	
wartość łączna	50 000,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	50 000,00
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 26 Lit. a	
Koszty ujęte rachunkowo w 2022, podatkowo dotyczą 2021 roku	
wartość łączna	60 141,37
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	60 141,37
Podst. prawna: Art. 15 Ust. 4	
Koszty usuwania szkód, pokryte odszkodowaniem	
wartość łączna	11 414,50
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	11 414,50
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 58	
Koszty remontów rozliczane w czasie (pośrednie), poniesione w latach poprzednich	
wartość łączna	11 471,85
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	11 471,85
Podst. prawna: Art. 15 Ust. 4d	
Pozostałe	
wartość łączna	5 631,45
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	5 631,45
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	
wartość łączna	134 450,09
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	134 450,09
Odpis aktualizujący wartość należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona	
wartość łączna	66 266,53
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	66 266,53
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 26 Lit. a	



Pozycja	Rok bieżący
Utworzone rezerwy na świadczenia pracownicze	
wartość łączna	66 425,81
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	66 425,81
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 27	
Pozostałe	
wartość łączna	1 757,75
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	1 757,75
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	
wartość łączna	107 511,21
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	107 511,21
Wypłata świadczeń pracowniczych, pokryta rezerwą utworzoną w latach ubiegłych	
wartość łączna	89 309,20
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	89 309,20
Podst. prawna: Art. 15 Ust. 1	
Odpisy aktualizujące należności utworzone w latach ubiegłych, których nieściągalność została uprawdopodobniona w bieżącym roku podatkowym	
wartość łączna	15 865,95
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	15 865,95
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 26 Lit. a	
Koszty pośrednie, poniesione w roku podatkowym, bilansowo ujęte do rozliczenia w kolejnych latach	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
Podst. prawna: Art. 15 Ust. 4d	
Pozostałe	
wartość łączna	2 336,06
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	2 336,06
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	
wartość łączna	-65 368,36
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	-65 368,36

Pozycja	Rok bieżący
Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	
wartość łączna	-64 415,60
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	-64 415,60
Podst. prawna: Art. 7 Ust. 3	
Spisanie należności (konto2XX w powiązaniu z kontem 290)-rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	
wartość łączna	-10 923,35
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	-10 923,35
Podst. prawna: Art. 12 Ust. 1 Pkt 4 Lit. d	
Spisanie należności (konto2XX w powiązaniu z kontem 290)-koszty statystyczne	
wartość łączna	9 970,59
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	9 970,59
Podst. prawna: Art. 16 Ust. 1 Pkt 25	
Pozostałe	
wartość łączna	0,00
z zysków kapitałowych	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 027 927,92
K. Podatek dochodowy	195 306,00

## Lista dokumentów (plików) załączonych do sprawozdania finansowego

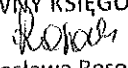
## 1. informacja dodatkowa za 2022 rok

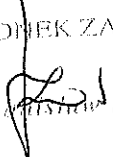
Plik: "Informacja dodatkowa 2022.pdf" (rozmiar: 421147 bajtów)

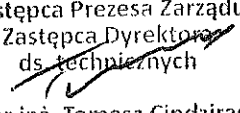
Sporządzono dnia: 24-03-2023


Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
 mgr Mirosława Rosochacka

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
 Stanisław Nazar

Zastępca Prezesa Zarządu  
 Zastępca Dyrektora  
 ds. technicznych  
  
 mgr inż. Tomasz Cindziras

PREZES ZARZĄDU  
 Dyrektor  
  
 mgr inż. Łukasz Waleczek



## INFORMACJA DODATKOWA

## 1. Dodatkowe 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, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawiają tabele 1.1.–1.2.

Tabela 1 Zmiany w stanie środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>I. AKTYWA TRWAŁE BRUTTO</b>						
1. Stan na początek roku	4 280 407,71 zł	70 804 762,55 zł	3 897 553,88 zł	0,00 zł	918 069,96 zł	79 900 794,10 zł
2. Zwiększenia (z tytułu)	0,00 zł	158 634,13 zł	136 529,97 zł	0,00 zł	227 479,83 zł	522 643,93 zł
2.1 Przyjęcie nowych środków		158 634,13 zł	136 529,97 zł		227 479,83 zł	522 643,93 zł
2.2 Wytworzenie we własnym zakresie			0,00 zł			0,00 zł
3. Zmniejszenia (z tytułu)	46 716,17 zł	2 089 997,35 zł	0,00 zł	0,00 zł	19 776,47 zł	2 156 489,99 zł
3.1 Przeniesienie na odrębną własność	46 716,17 zł	2 089 997,35 zł				2 136 713,52 zł
3.2 Sprzedaż gruntu						0,00 zł
3.3 Likwidacja					19 776,47 zł	19 776,47 zł
4. Stan na koniec roku	4 233 691,54 zł	68 873 399,33 zł	4 034 083,85 zł	0,00 zł	1 125 773,32 zł	78 266 948,04 zł
<b>II. AKTYWA TRWAŁE - UMORZENIE</b>						
= Stan na początek roku	864 985,43 zł	31 722 417,68 zł	2 236 833,65 zł	0,00 zł	691 049,80 zł	35 515 286,56 zł
2. Zwiększenia (z tytułu)	23 585,36 zł	1 068 803,78 zł	302 697,64 zł	0,00 zł	72 381,91 zł	1 467 468,69 zł
2.1 Amortyzacja		81 545,03 zł	14 579,57 zł		12 991,10 zł	109 115,70 zł
2.2 Umorzenie obciążające fundusze	23 585,36 zł	987 258,75 zł	288 118,07 zł		59 390,81 zł	1 358 352,99 zł
3. Zmniejszenia (z tytułu)	0,00 zł	697 518,12 zł	0,00 zł	0,00 zł	19 776,47 zł	717 294,59 zł
3.1 Przeniesienie na odrębną własność		697 518,12 zł				697 518,12 zł
3.2 Likwidacja					19 776,47 zł	19 776,47 zł
4. Stan na koniec roku	888 570,79 zł	32 093 703,34 zł	2 539 531,29 zł	0,00 zł	743 655,24 zł	36 265 460,66 zł
<b>III. AKTYWA TRWAŁE - NETTO</b>	<b>3 345 120,75 zł</b>	<b>36 779 695,99 zł</b>	<b>1 494 552,56 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>382 118,08 zł</b>	<b>42 001 487,38 zł</b>

Tabela 2 Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia (likwidacja / zakup)	Zmniejszenia (likwidacja / amortyzacja)	Stan na koniec roku obrotowego
Wartość brutto	130 233,20 zł			130 233,20 zł
Umorzenie / amortyzacja	106 413,01 zł	0,00 zł	5 726,51 zł	112 139,52 zł
Wartość netto	23 820,19 zł	0,00 zł	5 726,51 zł	18 093,68 zł

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

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

- 3) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu i odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Spółdzielnia nie prowadziła prac rozwojowych oraz nie dokonywała wyceny wartości firmy.

- 4) Wartość gruntów.

Tabela 3 Grunty użytkowane wieczysto

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	65 472,27			65 472,27
Wartość rynkowa do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste	7 819 263,86 zł			7 819 263,86 zł
Wartość ewidencyjna	1 572 357,42 zł			1 572 357,42 zł

Tabela 4 Grunty własne Spółdzielni, w tym nabyte na podstawie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	101 080,09		1 980,91	99 099,18
Wartość	2 708 050,29 zł		46 716,17 zł	2 661 334,12 zł

- 5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu nie występują.

- 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.

Tabela 5 Wartość udziałów

Rodzaj aktywów	Nazwa podmiotu gospodarczego	Liczba udziałów		Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
		na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego		
Udziały	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Warszawie	0,0298% uczestnictwa	0,0298% uczestnictwa	610,23 zł	610,23 zł

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

Tabela 6 Odpisy aktualizujące należności

Grupa należności	Należności brutto na koniec roku	Odpisy aktualizujące wartość należności				Prezentacja należności w bilansie
		Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku	
1. Należności długoterminowe	3 419 787,85 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	3 419 787,85 zł
2. Należności krótkoterminowe	1 451 192,17 zł	238 717,93 zł	97 344,07 zł	114 705,28 zł	221 356,72 zł	1 229 835,45 zł
3. RAZEM	4 870 980,02 zł	238 717,93 zł	97 344,07 zł	114 705,28 zł	221 356,72 zł	4 649 623,30 zł

- 8) Dane o strukturze własności kapitału (funduszu) podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

- 10) Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Tabela 7 Propozycja podziału zysku za rok obrotowy

1. Wynik finansowy netto	782 885,39 zł
2. Proponowany podział:	
a) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni	503 161,23 zł
b) fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni	150 000,00 zł
c) fundusz zasobów mieszkaniowych (zapewnienie środków finansowych na inwestycje w mienie Spółdzielni)	125 595,23 zł

d) fundusz zasobów mieszkaniowych (pokrycie rocznej opłaty przekształceniowej dotyczącej mienia Spółdzielni)	4 128,93 zł
--	-------------

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

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, utworzono rezerwy na świadczenia pracownicze z tytułu nabytych praw do odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych – odpowiednie kwoty zostały naliczone i wprowadzone do ksiąg rachunkowych roku 2022.

Do kalkulacji rezerw na świadczenia pracownicze przyjęto założenia:

- roczna stopa wzrostu płac – 6,5 %,
- stopa dyskontowa w wysokości – 6,85 %.

Tabela 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania

Wyszczególnienie rezerw	Stan na początek okresu	Zmiany rezerw w ciągu roku			Stan na koniec okresu
		Zwiększenia - naliczenie	Rozwiązanie nie wykorzystanej	Rozwiązanie - wykorzystanie/	
1. Rezerwy na odprawy emerytalne	125 392,42 zł	25 565,25 zł	9 701,41 zł	0,00 zł	141 256,26 zł
2. Rezerwy na nagrody jubileuszowe	176 039,56 zł	64 769,16 zł		103 516,39 zł	137 292,33 zł
<b>RAZEM</b>	<b>301 431,98 zł</b>	<b>90 334,41 zł</b>	<b>9 701,41 zł</b>	<b>103 516,39 zł</b>	<b>278 548,59 zł</b>

Spółdzielnia na podstawie art. 37 ust 10 ustawy o rachunkowości nie ustala aktywów i nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

**12) Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.**

Tabela 9 Zobowiązania wg okresów wymagalności

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku	Okres wymagalności			
			do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1.	Kredyty zaciągnięte na budownictwo mieszkaniowe, spłacane do BGK	2 339 446,69 zł	631 910,85 zł	1 263 821,70 zł	443 714,14 zł	0,00 zł
2.	Zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej	1 878 877,86 zł	117 377,86 zł	234 755,72 zł	234 755,72 zł	1 291 988,56 zł
3.	Inne zobowiązania	901 891,17 zł	561 877,03 zł	78 938,88 zł	81 564,64 zł	179 510,62 zł
<b>RAZEM</b>		<b>5 120 215,72 zł</b>	<b>1 311 165,74 zł</b>	<b>1 577 516,30 zł</b>	<b>760 034,50 zł</b>	<b>1 471 499,18 zł</b>



**13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.**

Tabela 10 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Lp.	Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych dot. budynków przy ul.:	Nr działki	Kwota zobowiązań na 31.12.2022	Zabezpieczenie: hipoteka kaucyjna na rzecz BGK:	Nr księgi wieczystej obciążonej hipoteką
1.	Piłsudskiego 34-8 / umowa z BGK z 09.07.12.1999 r.	2247/3	130 609,74 zł	3.202.700 zł	KW Sz2S/00015899/5
2.	Piłsudskiego 40 / umowa z BGK z 27.10.2000 r.	2247/5	144 486,91 zł	591.000 zł	KW Sz2S/00015900/6
3.	Piłsudskiego 42-44 / umowa BGK 27.10.2000r.	3197/2	311 086,62 zł	2.683.500 zł	KW Sz2S/00015746/8
4.	Wyszyńskiego 6 / umowa z BGK z 28.06.2002 r.	2206/28	175 701,72 zł	3.600.000 zł	KW Sz2S/00017825/0
5.	Wyszyńskiego 4 i Roweckiego 1,3 / umowa z BGK z 14.04.2004 r.	2066/19	353 968,58 zł	5.351.000 zł	KW Sz2S/00020694/6
6.	Piłsudskiego 46-50 / umowa BGK 23.06.2004 r.	3198/1 3199/1 2248	275 757,79 zł	3.281.000 zł	KW Sz2S/00019996/3
7.	Sikorskiego 13,15 / umowa BGK 28.04.2006 r.	3317/2	183 921,18 zł	2.384.000 zł	KW Sz2S/00024038/8
8.	Piaskowa 3 / umowa BGK 29.06.2007 r.	3305/5	763 914,15 zł	4.275.000 zł	KW Sz2S/00025107/0

**14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.**

Tabela 11 Rozliczenia międzyokresowe

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
<b>1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>910 515,75 zł</b>	<b>1 513 904,04 zł</b>
a) opłacona (z góry) prenumerata czasopism	2 598,51 zł	2 735,04 zł
b) opłacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe	78 960,96 zł	81 050,12 zł
c) koszty remontów rozliczane w czasie	13 319,40 zł	2 534,70 zł
d) koszty utrzymania rachunku bankowego	15 000,00 zł	16 500,00 zł
e) wymiana wodomierzy	11 260,08 zł	672 851,44 zł
f) pozostałe koszty	6 188,98 zł	5 313,11 zł
g) podatek Vat podlegający odliczeniu w następnym roku	1 193,69 zł	0,00 zł
h) nadwyżka kosztów z rozliczenia centralnego ogrzewania	212 609,88 zł	0,00 zł
i) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	378 979,82 zł	513 639,73 zł
j) ujemne saldo funduszu remontowego nieruchomości	190 404,43 zł	219 279,90 zł
<b>2. Bienne rozliczenia kosztów oraz międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b>339 637,78 zł</b>	<b>173 172,86 zł</b>
a) nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	153 637,78 zł	125 998,68 zł
b) zaliczki na poczet zakupu lokalu	186 000,00 zł	0,00 zł
c) nadwyżka przychodów z rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie	0,00 zł	47 174,18 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.

Tabela 12 Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

Wyszczególnienie rezerw	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Należności od pozostałych jednostek z tytułu opłat przekształceniowych	240	1 813 043,09 zł	Aktywa A.III.3	1 699 229,21 zł
			Aktywa B.II.3 lit. c)	113 813,88 zł
Należności od pozostałych jednostek z tytułu kredytów mieszkaniowych	243	2 340 166,30 zł	Aktywa A.III.3	1 707 535,84 zł
			Aktywa B.II.3 lit. c)	632 630,46 zł
Należności z tytułu pożyczek z ZFŚS	236	47 575,44 zł	Aktywa A.III.3	13 022,80 zł
			Aktywa B.II.3 lit. c)	34 552,64 zł
Rozliczenia międzyokresowe - wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	647	387 641,05 zł	Aktywa B.IV.2	513 639,73 zł
			Pasywa B.IV.3	125 998,68 zł
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów	136	2 339 446,69 zł	Pasywa B.II 3 lit.a)	1 707 535,84 zł
			Pasywa B.III.3 lit. a)	631 910,85 zł
Zobowiązania z tytułu opłat przekształceniowych	228	1 878 877,86 zł	Pasywa B.II 3 lit. e)	1 761 500,00 zł
			Pasywa B.III.3 lit. g)	117 377,86 zł
Zobowiązania inne - inwestycyjne	202	17 769,35 zł	Pasywa B.II 3 lit. e)	15 992,41 zł
			Pasywa B.III.3 lit. i)	1 776,94 zł
Rozrachunki z tytułu kaucji, wadium	245,201-05	713 388,08 zł	Pasywa B.II 3 lit. e)	324 021,73 zł
			Pasywa B.III.3 lit. i)	389 366,35 zł
Fundusz remontowy	856, 858	3 609 308,84 zł	Aktywa B.IV.1	219 279,90 zł
			Pasywa B.III.4 lit. b)	3 828 588,74 zł

- 16) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Zobowiązania warunkowe oraz poręczenia w Spółdzielni nie występowały.

- 17) Składniki aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej oraz zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej.

Spółdzielnia nie dokonywała w roku obrotowym wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi według wartości godziwej.

- 18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876).

Na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia nie posiada środków na rachunkach VAT.

## 2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

### 1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i zafakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych.

Tabela 13 Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów

Wyszczególnienie	Przychody za rok				Dynamika zmian
	poprzedni		obrotowy		
	kwota	Strukt. .(%)	kwota	Strukt. .(%)	
Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	23 210 828,90 zł	93,05	23 322 598,86 zł	92,68	100,48
Przychody z własnej działalności gospodarczej, w tym:	1 733 549,41 zł	6,95	1 842 385,89 zł	7,32	106,28
przychody z najmu lokali mieszkalnych	74 077,00 zł	0,30	83 281,56 zł	0,33	112,43
przychody z najmu lokali użytkowych	1 034 643,50 zł	4,15	1 093 535,27 zł	4,35	105,69
przychody z najmu garaży i dzierżawy stanowisk garażowych	157 686,80 zł	0,63	170 241,60 zł	0,68	107,96
przychody z dzierżawy parkingów	94 095,47 zł	0,38	90 384,79 zł	0,36	96,06
dzierżawy gruntów i miejsc na reklamę	243 037,08 zł	0,97	270 963,17 zł	1,08	111,49
zarządzanie wspólnotami	89 295,78 zł	0,36	87 237,26 zł	0,35	97,69
pozostała sprzedaż	40 713,78 zł	0,16	46 742,24 zł	0,19	114,81
<b>RAZEM PRZYCHÓD ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I MATERIAŁÓW</b>	<b>24 944 378,31 zł</b>	<b>100</b>	<b>25 164 984,75 zł</b>	<b>100</b>	<b>100,88</b>

### 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, wobec czego ta pozycja jej nie dotyczy.

### 3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia utworzyła odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie w wysokości 50 000 zł z powodu trwałej utraty jego wartości.

### 4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia powyższe nie wystąpiły.

**6) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.**

Tabela 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

<b>I. PRZYCHODY OGÓŁEM</b>	<b>25 718 465,73 zł</b>
<b>I.1 Korekta podatkowa przychodów</b>	<b>292 897,75 zł</b>
<b>a) zwiększenia przychodów podatkowych</b>	<b>388 053,97 zł</b>
- nadwyżka przychodów za centralne ogrzewanie, ujęta w rozliczenia na rozrachunkach	261 525,74 zł
- spisanie należności 2XX-290 (rozwiązanie odpisów aktualizujących należności, które stanowiły koszty uzyskania przychodów) przychód statystyczny	10 923,35 zł
- opłata przekształceniowa	115 604,88 zł
<b>b) zmniejszenia przychodów podatkowych</b>	<b>95 156,22 zł</b>
- naliczone odsetki od lokat	29 307,94 zł
- otrzymane odszkodowania za szkody w środkach trwałych w zasobach mieszkaniowych	11 414,50 zł
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności, które nie stanowiły kosztu uzyskania przychodu	54 433,78 zł
<b>II. PRZYCHODY PODATKOWE</b>	<b>26 011 363,48 zł</b>
<b>III. KOSZTY OGÓŁEM</b>	<b>25 265 408,79 zł</b>
<b>III.1 Korekta podatkowa kosztów</b>	<b>-217 557,63 zł</b>
<b>a) zwiększenia kosztów podatkowych</b>	<b>117 481,80 zł</b>
- wypłacone świadczenia pracownicze, sfinansowane rezerwą	89 309,20 zł
- spisanie należności 2XX-290, koszty statystyczne	9 970,59 zł
- odpisy aktualizujące wartość należności - uprawdopodobnienie należności	15 865,95 zł
- koszty dotyczące sprzedaży refakturowanej w 2022 roku	1 221,50 zł
- wynagrodzenia ujęte rachunkowo w 2021 roku, podatkowo w 2022 roku	1 114,56 zł
<b>b) zmniejszenia kosztów podatkowych</b>	<b>335 039,43 zł</b>
- pozostałe koszty zarządu, nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	2 260,66 zł
- pozostałe koszty działalności operacyjnej nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 329,13 zł
- koszty remontów rozliczane w czasie, poniesione w latach poprzednich	11 471,85 zł
- wynagrodzenia/świadczenia ujęte rachunkowo 2022 roku, podatkowo w 2023 roku	745,63 zł
- naliczone rezerwy na świadczenia pracownicze	66 425,81 zł
- wpłata na PFRON	38 856,00 zł
- koszty usuwania szkód pokryte odszkodowaniem	11 414,50 zł
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	50 000,00 zł
- odpis aktualizujący wartość należności, nie uznawany za koszt uzyskania przychodów	66 266,53 zł
- odszkodowanie - koszty ugody sądowej	23 074,17 zł
- spisanie należności	2 041,66 zł

-	koszty podatkowe w 2021 roku, rachunkowe w 2022 roku	60 141,37 zł
-	koszty dotyczące sprzedaży refakturowanej w 2023 roku	1 012,12 zł
<b>IV.</b>	<b>KOSZTY PODATKOWE</b>	<b>25 047 851,16 zł</b>
<b>V.</b>	<b>DOCHÓD BILANSOWY/STRATA BILANSOWA (II.-III.)</b>	<b>453 056,94 zł</b>
<b>VI.</b>	<b>DOCHÓD / STRATA PODATKOWA (II-IV)</b>	<b>963 512,32 zł</b>
VII.	Dochód podatkowy z gospodarki zasobami mieszkaniowym, przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, zwolniony na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44	0,00 zł
VIII.	Strata podatkowa z rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi	64 415,60 zł
<b>IX.</b>	<b>PODSTAWA OPODATKOWANIA (VI-VII+VIII)</b>	<b>1 027 927,92 zł</b>
<b>X.</b>	<b>Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8 (IX x 19%)</b>	<b>195 306,00 zł</b>

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

Spółdzielnia nie poniosła w roku obrotowym nakładów na wytworzenia lub ulepszenie środków trwałych na własne potrzeby.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

**9) 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 ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

**10) Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub incydentalne 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.**

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

**3. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych.**

Nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółdzielni.

**4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Struktura środków pieniężnych oraz przyczyny różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie wg stanu na 31.12.2022 roku oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych.

<i>Struktura środków pieniężnych ((Rachunek przepływów pieniężnych poz. G)</i>			
1	Stan kasy		728,88 zł
2	Stan rachunków bieżących		552 596,53 zł
3	Stan innych środków pieniężnych		10 043 141,65 zł
4	<b>RAZEM</b>	<b>4=1+2+3</b>	<b>10 596 467,06 zł</b>

<i>Zysk (strata) netto (Rachunek przepływów pieniężnych poz. A.I.)</i>		
Zysk (strata) netto	Rachunek zysków i strat poz. L.	782 885,39 zł

<i>Amortyzacja (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.1.)</i>		
Amortyzacja	Rachunek zysków i strat poz. B.I.	114 842,21 zł

<i>Odsetki i udziały w zyskach (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.3.)</i>			
1	Odsetki zapłacone	konta:755-01, 755-07	1 204,47 zł
2	Odsetki otrzymane	konta: 750-01, 750-02-00-00, 750-03	-152 168,82 zł
3	<b>Korekta odsetek</b>	<b>3=1+2</b>	<b>-150 964,35 zł</b>

<i>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.4.)</i>			
1	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	konto 760-06 minus konto 765-06	-82 900,00 zł
2	Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	konto 765-32	50 000,00 zł
3	<b>RAZEM</b>	<b>3=1+2</b>	<b>-32 900,00 zł</b>

<i>Zmiana stanu rezerw (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.5.)</i>			
1	Rezerwy wg stanu na 31.12.2021 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2021 r. poz. B.I.	301 431,98 zł
2	Rezerwy wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.I.	278 548,59 zł
3	<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>3=2-1</b>	<b>-22 883,39 zł</b>

<i>Zmiana stanu zapasów (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.6.)</i>			
1	Zapasy wg stanu na 31.12.2021 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2021 r. poz. B.I.	7 077,41 zł
2	Zapasy wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.I.	5 828,93 zł
3	<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>3=1-2</b>	<b>1 248,48 zł</b>

<i>Zmiana stanu należności (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.7.)</i>			
1	Należności krótkoterminowe i długoterminowe wg stanu na 31.12.2021 r.	Bilans zamknięcia aktywa wg stanu na 32.12.2021 r. poz. A.III.+B.II.	5 536 025,94 zł
2	Należności krótkoterminowe i długoterminowe wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans zamknięcia aktywa wg stanu na 32.12.2022 r. poz. A.III.+B.II.	4 649 623,30 zł
3	<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>3=1-2</b>	<b>886 402,64 zł</b>
4	Korekta należności długoterminowych	konto 243, pozycja Bilansu Aktywa A.III.3	-801 369,93 zł

5	Korekta należności krótkoterminowych	konto 243, pozycja Bilansu Aktywa B.II.3 lit. c)	27 547,48 zł
6	Korekta należności krótkoterminowych	konto 243 obroty roczne strona WN	-87 034,59 zł
7	<b>RAZEM</b>	<b>7=3+4+5+6</b>	<b>25 545,60 zł</b>

**Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.8.)**

1	Zobowiązania krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek i kredytów wg stanu na 31.12.2021 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2021 r. poz. B.III.3.-B.III.3a)	5 877 032,78 zł
2	Zobowiązania krótkoterminowe, z wyjątkiem pożyczek i kredytów wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.III.3.-B.III.3a)	7 491 312,91 zł
3	<b>Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek</b>	<b>3=2-1</b>	<b>1 614 280,13 zł</b>
4	Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.II. minus Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2021 r. poz. B.II.	53 410,67 zł
5	Korekta stanu funduszy celowych	podział zysku za 2022 rok	-160 000,00 zł
6	Zmiana stanu funduszy celowych	środki trwałe finansowane funduszami - konto 802-08	224 382,02 zł
7	Korekta zobowiązań krótkoterminowych	konto 136 obroty roczne strona MA	87 034,59 zł
8	<b>RAZEM</b>	<b>8=3+4+5+6+7</b>	<b>1 819 107,41 zł</b>

**Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (Rachunek przepływów pieniężnych poz.A.II.9.)**

1	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe + Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - AKTYWA wg stanu na 31.12.2021 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2021 r. poz. A.V.+B.IV.	910 515,75 zł
2	Inne rozliczenia międzyokresowe - PASywa wg stanu na 31.12.2021 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2021 r. poz. B.IV.	339 637,78 zł
3	Persaldo rozliczeń międzyokresowych wg stanu na 31.12.2021 r.	3=1-2	570 877,97 zł
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe + Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - AKTYWA wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans aktywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. A.V.+B.IV.	1 513 904,04 zł
5	Inne rozliczenia międzyokresowe - PASywa wg stanu na 31.12.2022 r.	Bilans pasywa wg stanu na 31.12.2022 r. poz. B.IV.	173 172,86 zł
6	Persaldo rozliczeń międzyokresowych wg stanu na 31.12.2022 r.	6=4-5	1 340 731,18 zł
7	<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>7=3-6</b>	<b>-769 853,21 zł</b>
8	Korekta stanu rozliczeń międzyokresowych	podział zysku za 2022 rok	-362 835,44 zł
9	<b>RAZEM</b>	<b>9=7+8</b>	<b>-1 132 688,65 zł</b>

<i>Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych - wpływy z działalności inwestycyjnej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.B.I.1.)</i>		
Sprzedaż środków trwałych	konto 760-06 minus konto 765-06	82 900,00 zł

Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych - wydatki z działalności inwestycyjnej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.B.II.1.)			
1	Zwiększenie rzeczowego majątku trwałego i wartości niematerialnych i prawnych	konta: 011, 012	522 643,93 zł
2	Wartość adaptacji węzła	konto 766-09-00-00	-30 081,30 zł
3	Nakłady na hydrofornię poniesione w poprzednich latach	konto 084-37-00	-66 763,38 zł
4	RAZEM	4=1+2+3	425 799,25 zł

Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału (Rachunek przepływów pieniężnych poz. C.I.1.)			
1	Wypłata udziałów	konto 801	-150,00 zł
2	Spłata wkładów mieszkaniowych sfinansowanych kredytem	konto 243	776 270,79 zł
3	Spisanie udziałów przedawnionych	konto 801	-14 945,45 zł
4	RAZEM	4=1+2+3	761 175,34 zł

	<i>Inne wpływy finansowe (Rachunek przepływów pieniężnych poz.C.I.4.)</i>		
1	Odsetki otrzymane	konta:750-01, 750-02-00-00, 750-03	152 168,82 zł
2	Odsetki otrzymane od kredytów do BGK	konto 243	84 586,25 zł
3	<b>RAZEM</b>	<b>3=1+2</b>	<b>236 755,07 zł</b>

<i>Spłaty kredytów i pożyczek - wydatki z działalności finansowej (Rachunek przepływów pieniężnych poz.C.II.4.)</i>		
Spłaty kredytów w 2022 roku	konto 136	776 452,96 zł

Odsetki - wydatki z działalności finansowej (Rachunek przepływów pieniężnych poz. C.II.8.)			
1	Odsetki zapłacone	konta: 755-01, 755-07	1 204,47 zł
2	Odsetki od kredytu do BGK	konto 136	84 586,25 zł
3	RAZEM	3-1+2	85 790,72 zł

aktywa  
pasywa

zmniejszenie +, zwiększenie -  
zmniejszenie -, zwiększenie +



## 5. Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe.

- 1) W Spółdzielni wszystkie umowy o charakterze i celu gospodarczym, zostały uwzględnione w bilansie, w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- 2) Informacje o transakcjach zawartych na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi z jednostką.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

### 3) Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Tabela 15 Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku:	
	poprzedzającym	obrotowym
Pracownicy umysłowi	25	25
Pracownicy na stanowiskach roboczych	11	11
Ogółem	36	36

- 4) Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

- 5) W Spółdzielni w roku obrotowym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostką nie udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

- 6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022, w myśl umowy wynosi 9 840 zł.

## 6. 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 roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

**2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.**

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

**3) Przedstawienie w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową i wynik finansowy jednostki.**

Nie dokonywano innych zmian w polityce rachunkowości, które wywarły istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową i wynik finansowy jednostki.

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

W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 występuje porównywalność danych za rok 2021.

**7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji.**

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

**8. Informacje o połączeniu spółek.**

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

**9. Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

W roku obrotowym w Spółdzielni nie wystąpiły zdarzenia powodujące zagrożenie dla kontynuacji działalności.

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

Przychody z opłat oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz nadwyżki (lub niedobory) za rok obrotowy, rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 16.

Koszty remontów oraz przychody z opłat na ich pokrycie oraz salda za rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 17.

Tabela 16 Wyniki na GZM poszczególnych nieruchomości

w zł

OSIEDLE	Numer nieruchomości	Stan na początek roku	Odpis z zysku za 2021 rok	Obroty roczne		Wynik na koniec roku	z tego:	
				Koszty	Przychody		wynik z rozliczenia mediów i świadczeń	wynik z rozliczenia eksploatacji
CHEMIK A	29	-42 695,03	17 537,15	1 198 111,56	1 182 200,68	-41 068,76	-16 125,85	-24 942,91
	30	-34 740,12	22 545,65	1 685 432,73	1 642 414,29	-55 212,91	-68,39	-55 144,52
	31	-64 536,13	25 010,23	1 626 896,93	1 583 405,62	-83 017,21	-54 703,91	-28 313,30
	32	-46 121,43	21 810,79	1 489 152,03	1 469 043,01	-44 419,66	-24 724,29	-19 695,37
CHEMIK B	22	28 608,67	18 708,00	1 319 603,72	1 301 294,57	29 007,52	52 877,55	-23 870,03
	23	29 707,74	19 120,19	1 342 373,00	1 343 892,81	50 347,74	71 154,37	-20 806,63
	24	27 998,14	18 445,73	1 374 245,53	1 358 633,54	30 831,88	45 385,65	-14 553,77
	25	7 533,41	19 415,72	1 349 355,48	1 315 514,46	-6 891,89	33 940,10	-40 831,99
	26	30 194,83	18 859,02	1 353 173,44	1 304 722,58	602,99	22 338,35	-21 735,36
DĄBRÓWKA	37	-27 530,54	26 440,60	1 814 077,70	1 749 032,27	-66 135,37	-25 191,94	-40 943,43
	38	-621,38	7 704,03	561 506,08	540 721,97	-13 701,46	-3 064,68	-10 636,78
	39	-31 529,85	28 117,95	1 881 677,46	1 854 124,34	-30 965,02	0,00	-30 965,02
	46	901,71	1 466,29	28 096,02	26 590,89	862,87	0,00	862,87
	49	4 868,56	4 729,38	85 738,22	78 660,53	2 520,25	0,00	2 520,25
DOMKI		-64,36	684,64	8 273,67	6 836,46	-816,93	389,81	-1 206,74
ST. MIASTO	11	530,24	3 123,36	209 469,83	201 641,60	-4 174,63	0,00	-4 174,63
	27	2 889,76	8 136,91	531 713,20	509 295,62	-11 390,91	7 008,81	-18 399,72
	35	-1 667,28	2 612,78	168 179,28	158 746,24	-8 487,54	-0,92	-8 486,62
NOWE ZASOBY	6	-30 952,26	14 000,69	877 373,95	868 031,98	-26 293,54	-13 862,30	-12 431,24
	7	-13 701,74	13 802,27	790 748,02	769 007,17	-21 640,32	-4 210,73	-17 429,59
	8	-4 004,57	5 322,20	343 684,26	337 596,81	-4 769,82	2 125,69	-6 895,51
	9	-13 961,03	5 425,62	342 341,35	340 466,47	-10 410,29	-3 591,35	-6 818,94
	12	-27 454,75	12 833,58	754 454,30	734 678,56	-34 396,91	-7 586,25	-26 810,66
	36	4 864,79	5 957,24	398 613,35	391 541,51	3 750,19	11 159,19	-7 409,00
	52	-3 524,05	3 771,36	40 519,06	35 706,90	-4 564,85	0,00	-4 564,85
	55	-71,62	124,48	7 622,14	7 530,04	-39,24	0,00	-39,24
KFM	1	-6 278,02	4 958,71	288 712,76	285 131,39	-4 900,68	3 084,70	-7 985,38
	3	1 632,49	2 747,95	158 065,22	155 410,11	1 725,33	1 652,71	72,62
	4	-2 995,77	2 751,84	170 692,91	171 728,27	791,43	1 740,01	-948,58
	43	-7 659,44	6 030,46	361 851,92	355 401,16	-8 079,74	4 591,27	-12 671,01
	44	-4 052,00	5 713,20	379 841,36	372 915,29	-5 264,87	4 574,05	-9 838,92
	45	447,77	382,97	7 506,91	4 919,47	-1 756,70	0,00	-1 756,70
	48	4 802,36	3 865,97	246 781,88	243 672,03	5 558,48	8 482,86	-2 924,38
	50	8 657,31	2 147,06	142 821,89	130 608,96	-1 408,56	2 346,24	-3 754,80
	53	-10 359,00	5 266,04	309 477,51	301 237,09	-13 333,38	-2 976,22	-10 357,16
	54	-4 459,45	3 265,38	199 548,64	190 244,17	-10 498,54	2 107,89	-12 606,43
RAZEM		-225 342,04	362 835,44	23 847 733,31	23 322 598,86	-387 641,05	118 852,42	-506 493,47

Tabela 17 Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości na 31.12.2022 r.

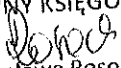
w zł

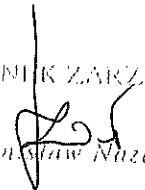
Osiedle	Numer nieruchomości	Stan na początek roku	Odpis na fundusz remontowy	Remonty	Stan na koniec roku	W TYM	
						fundusz remontowy podstawowy	fundusz celowy
CHEMIK A	29	99 155,89	154 562,28	30 834,15	222 884,02	222 884,02	
	30	246 791,41	201 097,56	96 409,43	351 479,54	351 479,54	
	31	321 554,13	216 705,60	129 795,96	408 463,77	408 463,77	
	32	21 863,25	192 722,10	91 923,87	122 661,48	122 661,48	
CHEMIK B	22	186 143,04	245 665,68	121 507,04	310 301,68	170 454,39	139 847,29
	23	80 892,46	246 380,04	236 039,24	91 233,26	238,41	90 994,85
	24	214 595,01	247 232,52	253 290,53	208 537,00	217 317,89	-8 780,89
	25	101 273,66	262 190,98	135 298,49	228 166,15	139 448,13	88 718,02
	26	-132 171,24	209 796,02	11 585,46	66 039,32	46 424,69	19 614,63
DĄBRÓWKA	37	77 431,82	272 728,20	148 940,52	201 219,50	201 219,50	
	38	327 895,36	98 880,00	556 999,11	-130 223,75	33 963,31	-164 187,06
	39	176 331,02	328 598,40	232 298,48	272 630,94	272 630,94	
	46	21 373,84	10 262,40	0,00	31 636,24	31 636,24	
	49	60 395,31	32 020,08	0,00	92 415,39	92 415,39	
ST. MIASTO	11	15 564,09	20 822,40	3 888,00	32 498,49	32 498,49	
	27	59 133,00	69 590,28	67 357,46	61 365,82	61 365,82	
	35	89 540,97	25 964,40	0,00	115 505,37	115 505,37	
NOWE ZASOBY	6	85 594,03	117 991,80	118 588,00	84 997,83	84 997,83	
	7	109 542,36	148 488,60	77 777,36	180 253,60	-36 750,23	217 003,83
	8	32 353,38	28 035,60	39 353,02	21 035,96	21 035,96	
	9	-1 910,80	37 089,96	11 455,20	23 723,96	23 723,96	
	12	7 003,94	64 796,04	94 778,83	-22 978,85	-22 978,85	
	36	47 820,32	34 744,92	4 374,00	78 191,24	78 191,24	
	52	247,57	8 380,80	0,00	8 628,37	8 628,37	
	55	237,72	691,56	0,00	929,28	929,28	
KFM	1	-1 422,16	22 795,20	30 396,00	-9 022,96	-9 022,96	
	3	56 170,03	13 739,76	9 720,00	60 189,79	60 189,79	
	4	19 395,15	16 072,80	31 511,69	3 956,26	3 956,26	
	43	103 825,64	27 744,48	71 759,60	59 810,52	59 810,52	
	44	101 870,98	27 767,64	11 996,47	117 642,15	117 642,15	
	45	6 745,74	1 425,18	12 052,85	-3 881,93	-3 881,93	
	48	50 265,23	21 477,60	10 500,00	61 242,83	61 242,83	
	50	7 249,60	11 115,84	15 186,15	3 179,29	3 179,29	
	53	24 218,89	14 936,40	41 930,80	-2 775,51	-2 775,51	
	54	26 529,59	9 070,44	26 323,92	9 276,11	9 276,11	
MIENIE SPÓŁDZIELNI		78 881,64	0,00	129 278,54	-50 396,90	-50 396,90	
DOMKI JEDNORODZINNE		761,07		0,00	761,07	761,07	
BUDŻET OGÓLNY		205 053,37	160 000,00	67 320,86	297 732,51	297 732,51	
RAZEM		2 928 196,31	3 601 583,56	2 920 471,03	3 609 308,84	3 226 098,17	383 210,67

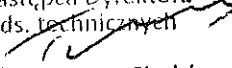
Głównym problemem polskiej gospodarki w 2022 roku była wymykająca się spod kontroli inflacja, która była w dużej mierze pochodną ataku Rosji na Ukrainę, skutkującego wzrostem cen energii i surowców. Według danych GUS średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 roku w stosunku do 2021 roku wzrósł o 14,4%.

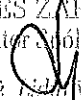
W związku z tym, Spółdzielnia narażona jest na:

- ryzyko gospodarcze – związane z uzyskaniem gorszych wyników finansowych,
- ryzyko finansowe polegające na nieterminowej spłacie należności Spółdzielni. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje stan zaległości i prowadzi windykację należności,
- ryzyko ogólnogospodarcze, utrata kluczowych klientów (np. na najem lokali użytkowych), którego konsekwencją byłoby zmniejszenie przychodów i wyników finansowych,
- ryzyko związane z płynnością finansową - spadek realnych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych będzie negatywnie wpływał na regulowanie bieżących zobowiązań.
- ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych,
- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy rynkowej (zmiennosc stóp procentowych wprowadzanych przez radę polityki pieniężnej).

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Mirosława Rosochacka

CZŁONIK ZARZĄDU  
  
Stanisław Nazar

Zastępca Prezesa Zarządu  
Zastępca Dyrektora  
ds. technicznych  
  
mgr inż. Tomasz Cindziras

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
  
mgr inż. Ryszard Walczak



**U C H W A Ł A NR 5.../2023**  
**RADY NADZORCZEJ SM „ODRA”**  
**Z DNIA 25.04.2023r.**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach za rok 2022.**

§ 1

Działając na podstawie § 51 pkt 4 litera a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach przyjmuje sprawozdanie finansowe za 2022 rok i wnioskuję o zatwierdzenie sprawozdania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 8 osób


Przeciw uchwale głosowało 0 osób

Wstrzymało się od głosu 0 osób.

SEKRETARZ RADY  
NADZORCZEJ

  
.....  
Bogusława Szulc

PRZEWODNICZĄCY RADY  
NADZORCZEJ

  
.....  
Ryszard Bielas

Radca Prawny  
r Wiesława Ciechanowski

