

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 6 6 5 0 0 0 3 3 3 1	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 2 4 6 4 4	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		24-03-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
KONIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	WIELKOPOLSKIE	Powiat	M. KONIN
Gmina	M. KONIN	Miejscowość	KONIN
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	WIELKOPOLSKIE
Powiat	M. KONIN	Gmina	M. KONIN
Ulica	KARD. S. WYSZYŃSKIEGO	Nr domu	28 A
Miejscowość	KONIN	Kod pocztowy	62-510
		Poczta	KONIN
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (*opcjonalnie*)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01-01-2022** data do **31-12-2022**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa, wyceniono zgodnie z ustawą o rachunkowości, z tym, że:

- istotną wartość początkową środka trwałego wyznacza kwota 10.000,00 zł,
- składniki aktywów spełniające definicję środków trwałych, których wartość początkowa przekracza kwotę 10000,00 zł, zalicza się do środków trwałych podlegających amortyzacji metodą liniową,
- składniki aktywów spełniające definicję środków trwałych o wartości od 1.000,00 zł do wartości nie przekraczającej 10.000,00 zł odnosi się bezpośrednio koszty zużycia materiałów w miesiącu oddania do użytkowania i jednocześnie obejmuje się ewidencją pozabilansową jako " wyposażenie w użytkowaniu o niskiej wartości".
- środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszmi własnymi (wkładów budowlanych, zasobowym, udziałowym) nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- pawilony użytkowe przeznaczone na wynajem i pozostałe środki trwałe oraz WNiP amortyzuje się zgodnie z przewidywanym okresem użyteczności,
- wartości niematerialne i prawne - programy komputerowe i licencje amortyzuje się przez okres nie krótszy niż 2 lata.
- w roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

- zapasy nie wystąpiły,
 - należności, roszczenia i zobowiązania:
 - należności w kwocie wymagające zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
 - zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,
 - odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co których istnieje wątpliwość ich odzyskania, przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty,
 - odsetki od należności w opłatach za lokale ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego,
 - środki pieniężne - krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
- Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni.

Rezerwy na zobowiązania ujmuje się w wiarygodnie oszacowanej wysokości.

Fundusze specjalne wykazano w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe: rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM do rozliczenia w następnym okresie.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności i realizacji.

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie porównawczym.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy składają się:

- wynik na działalności operacyjnej,
- wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę / niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w KSR.

Wynik netto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej, jest zyskiem / stratą netto i podlega podziałowi.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, według załącznika nr 1 do tej ustawy. Roczne sprawozdanie Spółdzielni podlega badaniu przez firmę audytorską.
Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.
Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał nr 1 Uor i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47, 48 Uor.
Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald korygujących bądź aktualizujących zostały odpowiednio wykazane w sprawozdaniu finansowym.
Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

KONIŃSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	51 422 222,19	53 835 238,31	A	Fundusze własne	61 114 788,64	63 294 335,96
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	47 463 780,45	49 735 923,55
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	426 661,46	429 781,60
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 150 265,71	1 283 685,77
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	45 886 853,28	48 022 456,18
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	12 207 813,85	12 284 246,79
II	Rzeczowe aktywa trwałe	51 422 172,19	53 835 188,31	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	51 413 001,46	53 828 017,58		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 434 620,82	2 435 276,63	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	48 857 066,28	51 260 035,39	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	621 340,28
c)	urządzenia techniczne i maszyny	89 434,39	87 151,17	VI	Zysk (strata) netto	1 443 194,34	652 825,34
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	31 879,97	45 554,39				
2	Środki trwałe w budowie	9 170,73	7 170,73	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 645 902,28	19 293 148,36
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	707 961,00	810 168,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	707 961,00	810 168,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	609 516,00	712 457,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa	98 445,00	97 711,00
IV	Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	17 792 963,33	16 907 679,59
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	50,00	50,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	50,00	50,00		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	33 254 256,11	28 667 453,28	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 306 560,74	5 869 797,02
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 303 708,73	5 098 932,09
4	Towary				– do 12 miesięcy	6 303 708,73	5 098 932,09
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 982 070,18	1 797 221,55	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	162 940,00	71 355,00
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	839 912,01	699 509,93
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	10 486 402,59	11 037 882,57
3	Należności od pozostałych jednostek	1 982 070,18	1 797 221,55		– w tym fundusz remontowy	10 395 906,01	10 975 712,31
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 781 465,42	1 580 051,90	IV	Rozliczenia międzyokresowe	5 144 977,95	1 575 300,77
	– do 12 miesięcy	1 781 465,42	1 580 051,90	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 922 254,90	837 324,26
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	25 345,00		– długoterminowe	15 916,64	8 999,94

c)	inne	200 604,76	191 824,65		– krótkoterminowe	3 906 338,26	828 324,32
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 222 723,05	737 976,51
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	28 638 266,01	24 645 952,98				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	28 638 266,01	24 645 952,98				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	28 638 266,01	24 645 952,98				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 183 118,16	24 645 952,98				
	– inne środki pieniężne	23 455 147,85	0,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 633 919,92	2 224 278,75				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	166 599,85	23 389,15				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 148,99	2 672,68				
	Fundusz remontowy	2 466 171,08	2 198 216,92				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	84 212,62	84 792,73				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	84 760 690,92	82 587 484,32		PASYWA razem (suma poz. A i B)	84 760 690,92	82 587 484,32

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

KONIŃSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	43 487 196,59	41 333 350,94
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	43 380 200,10	41 455 180,50
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) w tym z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	106 996,49	-121 829,56
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	43 148 353,12	40 601 403,30
I	Amortyzacja	227 655,58	252 693,26
II	Zużycie materiałów i energii	20 969 844,47	18 095 526,92
III	Usługi obce	6 287 228,74	5 704 576,36
IV	Podatki i opłaty, w tym:	5 338 271,12	7 083 760,65
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	4 134 254,27	3 744 505,82
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 007 701,05	870 205,84
	– emerytalne	388 597,09	346 711,63
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	5 183 397,89	4 850 134,45
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	43 148 353,12	40 601 403,30
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	338 843,47	731 947,64
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	0,00	0,00
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	338 843,47	731 947,64
D	Pozostałe przychody operacyjne	414 298,13	440 960,84
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	9 118,09
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	86 817,59	116 526,20
IV	Inne przychody operacyjne	327 480,54	315 316,55
E	Pozostałe koszty operacyjne	499 427,00	568 101,30
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	134 622,56	116 719,12
III	Inne koszty operacyjne	364 804,44	451 382,18
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	253 714,60	604 807,18
G	Przychody finansowe	897 786,65	112 459,26
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	809 174,36	62 768,61
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	88 612,29	49 690,65
V	Inne		
H	Koszty finansowe	88 612,30	49 690,69
I	Odsetki, w tym:	0,01	0,04
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	88 612,29	49 690,65
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	1 062 888,95	667 575,75
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	1 062 888,95	667 575,75
J	Podatek dochodowy	307 590,00	251 879,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	755 298,95	415 696,75
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	687 895,39	237 128,59
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	1 443 194,34	652 825,34

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 443 194,34	652 825,34
II.	Korekty razem	1 830 494,87	-816 745,08
1.	Amortyzacja	227 655,58	252 693,26
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-809 174,36	-62 768,61
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-9 118,09
5.	Zmiana stanu rezerw	-102 207,00	122 478,80
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-184 268,52	-13 941,64
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	885 283,74	-553 195,80
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 150 036,01	-542 468,40
10.	Inne korekty	-1 336 830,58	-10 424,60
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	3 273 689,21	-163 919,74
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	666 440,58	73 336,90
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	10 568,29
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	666 440,58	62 768,61
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	666 440,58	62 768,61
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	666 440,58	62 768,61
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	174 345,63	2 050 072,71
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	174 345,63	2 050 072,71
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	492 094,95	-1 976 735,81
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	352 171,21	11 317,18
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	328 000,00	11 317,18
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	24 171,21	0,00
II.	Wydatki	125 642,34	3 718,02
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe	125 642,34	3 718,02
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	226 528,87	7 599,16
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	3 992 313,03	-2 133 056,39
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3 992 313,03	-2 133 056,39
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	24 645 952,98	26 779 009,37
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	28 638 266,01	24 645 952,98
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	32 596,48	2 805,55

KONIŃSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	63 294 335,96	65 183 330,85
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	63 294 335,96	65 183 330,85
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	49 735 923,55	52 199 431,04
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	429 781,60	433 431,67
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	3 120,14	3 650,07
	- zwrotu udziałów	3 120,14	3 650,07
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	426 661,46	429 781,60
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	1 283 685,77	1 472 213,06
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- należny wkład z tytułu własności gruntu	0,00	0,00
	- należny wkład z tyt. przedterminowej spłaty kredytu lokatorskiego	0,00	0,00
	- waloryzacja wkładów	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	133 420,06	188 527,29
	- zwrotu wkładu	0,00	1,78
	- umorzenie wkładu	51 096,32	54 991,42
	- przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa na własność	82 323,74	133 534,09
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	1 150 265,71	1 283 685,77
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	48 022 456,18	50 293 786,31
	a) zwiększenie (z tytułu)	14 171,21	10 558,08
	- wpłata wkładów budowlanych	14 171,21	10 558,08
	- należny wkład z tyt. własności gruntu	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 149 774,11	2 281 888,21
	- umorzenie wkładów	1 951 472,81	1 963 454,88
	- przeniesienie spółdzielczego prawa na prawo własności	198 301,30	318 367,16
	- zwrot wkładu	0,00	66,17
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	45 886 853,28	48 022 456,18
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	47 463 780,45	49 735 923,55
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	12 284 246,79	12 362 559,53
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-76 432,94	-78 312,74
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- spłata przedterminowej spłaty kredytu lokatorskiego	0,00	0,00
	- przejęcie z likwidacji środków trwałych	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	76 432,94	78 312,74
	- umorzenie funduszu lokale mienia	74 950,42	76 480,40
	- wyodrębnienie lokali mienia	1 482,52	1 832,34
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	12 207 813,85	12 284 246,79

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycie środków trwałych	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 274 165,62	621 340,28
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 274 165,62	621 340,28
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 274 165,62	621 340,28
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 274 165,62	0,00
	- przeznaczenie zysku na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	1 174 165,62	0,00
	- przeznaczenie zysku na działalność społeczno-kulturalno-oświatową	100 000,00	0,00
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	621 340,28
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	621 340,28
6.	Wynik netto	1 443 194,34	652 825,34
	a) zysk netto	1 443 194,34	652 825,34
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	61 114 788,64	63 294 335,96
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	59 671 594,30	62 020 170,34

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
(opcjonalnie)										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 062 888,95							667 575,75		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	62 694,79		62 694,79					30 819,74		30 819,74
odszkodowania za szkody w środku trwałym	61 611,40		61 611,40	17	1	54	a	29 819,68		29 819,68
Pozostałe ^{*)}	1 083,39		1 083,39					1 000,06		1 000,06
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 161 877,39		1 161 877,39					911 037,08		911 037,08
Naliczone lecz nie otrzymane odsetki	231 346,07		231 346,07	12	4	2		49 690,69		49 690,69
Korekty przychodów za 2021 r. rozliczenie mediów	828 324,32		828 324,32	12	3j			861 346,39		861 346,39
Rozwiązanie rezerwy na świadczenia pracownicze	102 207,00		102 207,00	12	1	5	a			
Pozostałe ^{*)}										

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	3 904 338,35		3 904 338,35					828 324,32		828 324,32
Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów	3 904 338,35		3 904 338,35	12	3a			828 324,32		828 324,32
Pozostałe*)										
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	79 932,60		79 932,60					168 673,14		168 673,14
Koszty usuwania szkód (odszkodowanie)	57 353,69		57 353,69	16	1	58		29 819,68		29 819,68
Wydatki na rzecz działalności społecznej i kulturalno oświatowej	0,00		0,00	16	1	38		115 114,85		115 114,85
Amortyzacja nie stanowiąca kup	13 532,46		13 532,46	16c	2			11 589,21		11 589,21
Amortyzacja nie stanowiąca kup	1 083,39		1 083,39	16	1	48		1 000,06		1 000,06
Wpłaty na PFRON	0,00		0,00	16	1	36		1 953,00		1 953,00
Wydatki na reprezentację	420,00		420,00	16	1	28		2 359,96		2 359,96
Darowizny	1 500,00		1 500,00	16	1	14		1 500,00		1 500,00
Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni	1 980,00		1 980,00	16	1			1 980,00		1 980,00
Pozostałe*)	1 735,80		1 735,80					3 356,38		3 356,38
F. Koszty nieuczynawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	120 398,64		120 398,64					181 456,48		181 456,48
Naliczone lecz nie zapłacone odsetki	88 612,29		8 861,29	16	1	11		49 690,69		49 690,69
Utworzone rezerwy	0,00		0,00	16	1	27		122 478,80		122 478,80
Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona	31 786,35		31 786,35	16	1	26	a	9 286,99		9 286,99
Pozostałe*)										

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Informacja dodatkowa

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

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych (według grup rodzajowych).

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			208 969,49	208 969,49
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			208 969,49	208 969,49
Umorzenie				
Bilans otwarcia			208 969,49	208 969,49
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			208 969,49	208 969,49
Wartość netto na BO			-	-
Wartość netto na BZ			-	-

Zmiany wartości środków trwałych (według grup rodzajowych)

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekt inż.ład i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	2 435 276,63	145 685 194,49	2 114 420,20	-	207 408,35	150 442 299,67
Zwiększenia	-	152 000,01	20 345,62	-	0,00	172 345,63
Zmniejszenia	655,81	781 267,29	4 133,39	-	3 073,18	789 129,67
Bilans zamknięcia	2 434 620,82	145 055 927,21	2 130 632,43	-	204 335,17	149 825 515,63
Umorzenie						
Bilans otwarcia		94 425 159,10	2 027 269,03	-	161 853,96	96 614 282,09
Zwiększenia		2 273 438,31	18 062,40	-	13 674,42	2 305 175,13
Zmniejszenia		499 736,48	4 133,39	-	3 073,18	506 943,05
Bilans zamknięcia		96 198 860,93	2 041 198,04	-	172 455,20	98 412 514,17
Wartość netto na BO	2 435 276,63	51 260 035,39	87 151,17	-	45 554,39	53 828 017,58
Wartość netto na BZ	2 434 620,82	48 857 066,28	89 434,39	-	31 879,97	51 413 001,46

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2022 według stanu na dzień 31 października.

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

- a) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Powierzchnia m2				
Osiedle Konin	34 385,00	-	-	34 385,00
Razem powierzchnia	34 385,00	-	-	34 385,00
Wartość gruntów				
Osiedle Konin	276 588,75	-	-	276 588,75
Wartość wg ewidencji	276 588,75	-	-	276 588,75
Wartość wg ustaleń do opłat wieczystego użytkowania	4 710 685,00	-	-	4 710 685,00

- b) Wartość i powierzchnia gruntów własnych

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Powierzchnia m2				
Osiedle Konin	243 200,79	-	1 080,57	242 120,22
Osiedle Golina	1 427,62	-	-	1 427,62
Razem powierzchnia	244 628,41	-	1 080,57	243 547,84
Wartość gruntu				
Osiedle Konin	2 144 759,88	-	655,81	2 144 104,07
Osiedle Golina	13 928,00	-	-	13 928,00
Razem wartość	2 158 687,88	-	655,81	2 158 032,07

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie występuje.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Uznanie za zbędne	Stan na koniec roku
1	2	3	4	5	6	7
1	Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności	192 998,12	134 382,56	-	86 208,09	241 172,59
2	Odpis aktualizujący należności dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	498,36	-	498,36	-	-
3	Odpis aktualizacyjny należności nieściągalne lokale użytkowe	52 630,67	-	8 860,27	41 903,94	1 866,46
4	Odpis aktualizacyjny należności od dłużników postawionych w stan likwidacji / upadłości	-	41 294,44	-	-	41 294,44
4	Razem odpis aktualizacyjny zaległości z tyt. czynszów i opłat	246 127,15	175 677,00	9 358,63	128 112,03	284 333,49
5	Odpis aktualizujący należności z tyt. usług	8 856,00	-	8 856,00	-	-
6	Odpis aktualizujący odsetki zwłoki od należności za lokale mieszkalne	94 025,08	125 898,29	7 878,58	85 778,76	126 266,03
7	Odpis aktualizacyjny odsetki zwłoki od należności za lokale użytkowe	6 262,90	12 515,85	328,75	7 211,18	11 238,82
8	Razem odpis z tytułu odsetek	100 287,98	138 414,14	8 207,33	92 989,94	137 504,85
9	Należności z tytułu zasądzonych kosztów sądowych lokale mieszkalne	100 738,65	123 371,27	-	116 855,02	107 254,90
10	Należności z tytułu zasądzonych kosztów sądowych lokale użytkowe	7 200,19	-	3 362,00	591,50	3 246,69
11	Razem odpis z tytułu kosztów procesu	107 938,84	123 371,27	3 362,00	117 446,52	110 501,59
12	Ogółem zmniejszenie należności z tyt. robót i usług	463 209,97	437 462,41	29 783,96	338 548,49	532 339,93
13	Odpis aktualizujący należności z tytułu odszkodowań (249)	4 426,53	1 289,76	1 050,00	1 310,27	3 356,02
14	OGÓLEM	467 636,50	438 752,17	30 833,96	339 858,76	535 695,95

Informacje uzupełniające: należne zasądzone koszty procesu oraz zasądzone inne odszkodowania, od momentu uprawomocnienia się wyroku do czasu ich zapłaty zwiększają należności WN kont: 201, 204, 205, 207 lub 249- odszkodowania w korespondencji z kontami 290 lub 292; wpłaty za powyższe należności dokonane na rachunek bankowy odnosi się na konta WN 136 i MA 201, 204, 205 207 lub 249 oraz jednocześnie na konta WN 290 lub 292 i konto MA 760.

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

W spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym).

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

Lp	Wyszczególnienie	Kwota (zł)
1.	Wynik finansowy netto	1 443 194,34
2.	Nierozliczony zysk/strata z lat ubiegłych	
3.	Zysk z lat ubiegłych przeznaczony do podziału	
4.	Razem do podziału	0,00
5.	Proponowany podział:	
	a) dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni,	1 343 194,34
	b) na działalność społeczną i kulturalno- oświatową	100 000,00
6.	Wynik finansowy niepodzielony	

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

Zmiany stanu rezerw ujętych w bilansie z podziałem według układu bilansu:

LP	Rezerwy	Stan początkowy	Zwiększenia (odpisy)	Wykorzystanie	Rozwiązanie (uznanie rezerwy za złą)	Stan końcowy
1	2	3	4	5	6	7
1	Z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2	Na świadczenia emerytalne i podobne	810 168,00	105 977,00	105 243,00	102 941,00	707 961,00
	- długoterminowe	712 457,00	0,00	0,00	102 941,00	609 516,00
	- krótkoterminowe	97 711,00	105 977,00	105 243,00	0,00	98 445,00
3	POZOSTAŁE					
	- długoterminowe					
	- krótkoterminowe					
4	RAZEM	810 168,00	105 977,00	105 243,00	102 941,00	707 961,00

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

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

Zobowiązania długoterminowe nie występują, zobowiązania krótkoterminowe przedstawia niej podane zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Okres spłaty w roku			Razem
		następnym	od 2 lat do 5 lat	ponad 5 lat	
1	Zobowiązania długoterminowe:				
2	Zobowiązania krótkoterminowe	7 306 560,74			7 306 560,74
	- kredyty i pożyczki				
	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 303 708,73			6 303 708,73
	- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	162 940,00			162 940,00
	- inne zobowiązania	839 912,01			839 912,01
3	Razem zobowiązania	7 306 560,74			7 306 560,74

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

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

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

- a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV - aktywa)		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	2 633 919,92	2 224 278,75
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 148,99	2 672,68
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	2 466 171,08	2 198 216,92
-	ubezpieczenia majątkowe		
-	koszty zakupu usług opłacone z „góry”	7 749,00	3 350,07
-	prenumeraty	5 813,09	5 422,53
-	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	10 303,98	14 616,55
-	naliczone odsetki od lokat	142 733,78	0,00
b)	pozostałe rozliczenia międzyokresowe		
	Razem	2 633 919,92	2 224 278,75

b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa)		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	długoterminowe (wg tytułów)	15 916,64	8 999,94
-	środki trwale sfinansowane z funduszu prewencyjnego PZU	15 916,64	8 999,94
b)	krótkoterminowe (wg tytułów)	5 129 061,31	1 566 300,83
-	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 222 723,05	737 976,51
-	nadwyżka na energii cieplnej	3 904 338,35	828 324,32
-	środki trwale sfinansowane z funduszu prewencyjnego PZU	1 999,91	
	Razem	5 144 977,95	1 575 300,77

15. Powiązanie między pozycjami bilansu, 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.

Fundusz remontowy na dzień **31.12.2022** roku wykazuje saldo w kwocie **7 929 734,93 zł**, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B.IV w kwocie 2 466 171,08 zł,
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 10 395 906,01 (w tym fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości 7 003 584,97 zł i fundusz remontowy mienia 3 392 321,04 zł).

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

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

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

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

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

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych;

Nie dotyczy Spółdzielni.

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

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896),

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2021 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1	PKO BP SA	17 1020 2746 0000 3102 0233 3185	0,00

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

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

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

Nie dotyczy spółdzielni

CZĘŚĆ II - Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący	poprzedni
		rok obrotowy	rok obrotowy
1.	Usługi, w tym główne grupy:		
a)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	38 799 861,63	37 218 742,14
	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – lokale mieszkalne	14 397 922,05	13 641 094,24
	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokale mieszkalne zajęte na działalność	76 053,66	77 249,16
	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości garaże	39 234,24	39 234,24
	Przychody – media (CO, CCW,	14 816 713,22	13 980 559,25
	Przychody – media (gaz, woda i kanalizacja, GOK)	9 469 938,46	9 480 605,25
a)	Przychody z działalności	4 580 338,47	4 236 438,36
	Przychody z lokali użytkowych	2 056 137,79	1 903 322,19
	Przychody – media (CO, CCW, woda i kanalizacja GOK) lokale użytkowe	504 081,96	391 265,77
	Przychody pożytki nieruchomości	109 824,94	104 922,82
	Przychody z innych tytułów	334 030,06	335 788,70
	Przychody z obsługi wspólnot mieszkaniowych	1 476 263,72	1 501 138,88
	Przychody z działalności Społ. i Kult. Oświat.- podział wyn. fin. za 2021	100 000,00	0,00
	Razem	43 380 200,10	41 455 180,50

Informacje o wynikach na działalności

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie minus 1.148,99 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 1.222.723,05 zł, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2023 rok. Częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi również z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej – zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2, statutem Spółdzielni oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2022 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 1.443.194,34 zł.

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

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

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

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym) brutto.

Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

Wyszczególnienie			Rok bieżący
A.		Zysk (strata) brutto	1 062 888,95
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwale), w tym:		62 694,79
	-	Umorzone zobowiązanie z tytułu kredytów tzw. „starego portfela (art. 38d)	art. 38d 0
	-	Dotacja ze środków UE - płatności na realizację projektów w ramach programów finansowych z udziałem środków europejskich, otrzymane z Banku Gospodarstwa Krajowego (art. 17 ust. 1 pkt 52)	art. 17 ust 1 pkt 52 0
	-	- Odszkodowanie za szkody w środku trwałym (art. 17 ust 1 pkt 54a)	art. 17 ust 1 pkt 54a 61 611,40
	-	Dotacja ze środków UE - środki finansowe otrzymane przez uczestnika projektu jako pomoc udzielona w ramach programu finansowanego z udziałem środków europejskich	art. 17 ust. 1 pkt 53 0
	-	Zwrócone, umorzone lub zaniechane wpłaty dokonywane na PFRON niezaliczonych do kosztów uzyskania przychodów	art. 12 ust. 4 pkt 6b 0
	-	Dotacja z budżetu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (gminy)	art. 17 ust. 1 pkt 47 0
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	1 083,39
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		1 161 877,39
	-	Naliczone lecz nieotrzymane odsetki (art. 12 ust. 4 pkt 2)	art. 12 ust. 4 pkt 2 231 346,07
	-	Korekty przychodów za 2020r. rozliczone w 2021r. np. rozliczenie mediów (art. 12 ust. 3j)	art. 12 ust. 3j 828 324,32
	-	Przychody z wyceny bilansowej nieuznane popdatkowo, np. białych certyfikatów (art. 12 ust. 3a)	art. 12 ust.3a 0
	-	Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup (art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a)	art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a 102 207,00
	-	Otrzymana dywidenda (art. 26 ust. 1)	art. 26 ust. 1 0
	-	Pożyczka z Urzędu Pracy dla mikroprzedsiębiorców	art 15zzd ust 10 0
	-	Składki ZUS umorzone	art. 31zx 0
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	0
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:		3 904 338,35
	-	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów (art. 12 ust. 3a i 3j)	art. 12 ust. 3a i 3j 3 904 338,35
	-	Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1 0
	-	Dotacja otrzymana z budżetu państwa lub gminy na budowę infrastruktury ujęta funduszowo (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1 0
	-	Inne przychody ujęte funduszowo np. wpłaty na fundusz remontowy, specjalny, inwestycyjny (art. 12 ust. 1 pkt 1)	art. 12 ust. 1 pkt 1 0
	-	Umorzona pożyczka lub premia termomodernizacyjna odniesiona na fundusz remontowy (art. 12 ust. 1 pkt 3)	art. 12 ust. 1 pkt 3 0
	-	Dotacja ze środków UE ujęta funduszowo (art. 12)	art. 12 0
	-	Umorzenie zadłużenia z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” (art. 12 ust. 1 pkt 3)	art. 12 ust. 1 pkt 3 0
	-	Opłata przekształceniowa	art. 12 0
	-	Przychody z tyt. nieodpłatnych świadczeń (art. 12 ust.1 pkt 2)	art. 12 ust.1 pkt 2 0
	-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	0

E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale), w tym:		79 932,60
-	Amortyzacja nie stanowiąca kup (art. 16c pkt 2, art. 16 ust. 48)	art. 16c pkt. 2, art. 16 ust. 48	14 615,85
-	Wpłaty na PFRON (art. 16 ust. 1 pkt 36)	art. 16 ust. 1 pkt 36	0,00
-	Odpisane należności przedawnione (art. 16 ust. 1 pkt 20)	art. 16 ust. 1 pkt 20	2 327,26
-	Koszty sfinansowane dotacją z UE (art. 16 ust. 1 pkt 58)	art. 16 ust. 1 pkt 58	0,00
-	Koszty usuwania szkód (odszkodowanie art. 16 ust. 1 pkt 58)	art. 16 ust. 1 pkt 58	57 353,69
-	Odpisane należności w części dotyczącej należnego podatku od towarów i usług (art. 12 ust. 4 pkt 9)	art. 12 ust. 4 pkt 9	0,00
-	Odpisane należności nieściągalne (art. 16 ust. 1 pkt 25)	art. 16 ust. 1 pkt 25	0,00
-	Odpisane naliczone należności nieprzedawnione nie ujęte wcześniej w przychodach podatkowych (art. 16 ust. 1 pkt 11)	art. 16 ust. 1 pkt 11	0,00
-	Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej (art. 16 ust. 1 pkt 21)	art. 16 ust. 1 pkt 21	0,00
-	Wydatki na rzecz działalności społecznej i kulturalno - oświatowej (art. 16 ust. 1 pkt 38)	art. 16 ust. 1 pkt 38	0,00
-	Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni (art. 16 ust. 1)	art. 16 ust. 1	1 980,00
-	Wydatki na reprezentację (art. 16 ust. 1 pkt 28)	art. 16 ust. 1 pkt 28	420,00
-	Przekazane darowizny (art. 16 ust. 1 pkt 14)	art. 16 ust. 1 pkt 14	1 500,00
-	Składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej (art.16 ust.1 pkt 37)	art.16 ust.1 pkt 37	
-	Składki ZUS umorzone	art. 16 ust 1 pkt 57a	0
-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		1 735,80
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:		120 398,64
-	Naliczone, lecz niezapłacone odsetki (art.16 ust.1 pkt 11)	art. 16 ust. 1 pkt 11	88 612,29
-	Faktury korygujące koszty roku obrotowego otrzymane w roku następnym (art. 15 ust. 4i)	art. 15 ust. 4i	0
-	Niewypłacone wynagrodzenia z umów o pracę (art. 16 ust. 1 pkt 57)	art. 16 ust. 1 pkt 57	0
-	Niewypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych (art. 16 ust. 1 pkt 57)	art. 16 ust. 1 pkt 57	0
-	Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-ce listopad i grudzień roku poprzedniego (art. 16 ust. 1 pkt 57a)	art. 16 ust. 1 pkt 57a	0
-	Niedokonanych wpłat do pracowniczych planów kapitałowych	art. 16 ust. 1 pkt 57aa	0
-	Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art. 16 ust. 1 pkt 26a)	art. 16 ust. 1 pkt 26a	31 786,35
-	Utworzone rezerwy (art. 16 ust. 1 pkt 27)	art. 16 ust. 1 pkt 27	0,00
-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		0
-	Wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych ujętych w księgach 2018 r. wypłacone w 2019r. (art. 15 ust. 4g)	art. 15 ust. 4g	0
-	Wynagrodzenia z umów o pracę ujętych w księgach 2018 r. wypłacone w 2019r. (art. 15 ust. 4g)	art. 15 ust. 4g	0
-	Składki ZUS płatnika za listopad i grudzień 2018r. zapłacone w 2019r. (art. 15 ust. 4h)	art. 15 ust.4h	0

-	Odpisy aktualizujące należności utworzone w latach ubiegłych, których nieściągalność została uprawdopodobniona w 2022r. (art. 16 ust. 1 pkt 26a)	art. 16 ust. 1 pkt 26a	0
-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0
H.	Strata z lat ubiegłych, w tym:		0
-	Strata podatkowa		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		2 324 091,89
-	Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44)	art. 17 ust 1 pkt 44	46 370,05
-	Zysk z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art.7 ust.3-4a)	art. 7 ust 3-4a	2 276 721,84
-	Darowizny na cele określone w art. 18 ust. 1 pkt 1 odliczone od dochodu		1 000,00
-	Zapłacony podatek od nieruchomości komercyjnych	art. 24b ust 11	0
-	Odsetki od kredytu do wysokości premii termomodernizacyjnej (art.15 ust.1)	art. 15 ust 1	0
-	Pozostałe wartości (suma pozycji z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		0
J.	Podstawa opodatkowania (A - B - C + D + E + F - G - H - I)		1 618 894,47
K.	Podatek dochodowy		307 590

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja 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;

Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (środki trwałe, środki trwałe w budowie,) wyniosły **174.345,63 zł**.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

11. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

Saldo na 31.12.2022 roku rozliczeń międzyokresowych – nadwyżki zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania – wynosi **3.904.338,35 zł**. Na powyższą kwotę składają się:

- nadwyżka zaliczek nad kosztami za II półrocze 2021 roku na 64 budynkach w kwocie **559.125,55 zł** (rozliczenie w 04.2023 r.)
- nadwyżka zaliczek nad kosztami za 2022 rok na 97 budynkach w kwocie **3.345.212,80 zł**.

Zaliczki na centralne ogrzewanie od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r. zostały utrzymane na poziomie zaliczek wprowadzonych w okresie, gdy obowiązywał 23% VAT tj:

- ustalonych od 06.2021 r. (dla 33 budynków rozliczanych na koniec roku),
- ustalonych od 11.2021 r. (dla 61 budynków rozliczanych dotychczas w połowie roku),
- ustalonych od 10.2021 r. dla 3 budynków przy ul. Bydgoskiej, nadal rozliczanych w połowie roku (inna firma rozliczeniowa niż w przypadku pozostałych budynków).

Ustawą z dnia 13.01.2022 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług obniżono stawkę VAT dla energii cieplnej z 23% na 5% w okresie od 1 lutego 2022 r. do 31 lipca 2022 r. Później okres obowiązywania 5% stawki VAT za ciepło utrzymano do 31 grudnia 2022 r. Istotnym jest, że pod koniec 2022 r. wiadomym było, że stawka VAT za ciepło od stycznia 2023 r. znów będzie wynosiła 23 %.

W lutym 2022 r. nastąpiła inwazja Rosji na Ukrainę. Inwazja zbrojna spowodowała wzrost cen wszystkich paliw, z których wytwarzana jest energia cieplna. Drastycznie wzrosły także ceny biomasy, z której wytwarzane jest ciepło systemowe w Koninie. Przełożyło się to na wzrost cen ciepła od 11 sierpnia 2022 r. o 67%. A ponieważ średnia cena wytworzenia ciepła w Koninie nie przekroczyła średniej ceny ciepła z rekompensatą określonej w ustawie

z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw w Koninie nie przysługiwały ustawowe rekompensaty obniżające ceny ciepła.

Wszystkie opisane okoliczności przełożyły się na decyzje Zarządu w kwestii wysokości zaliczek na CO w 2022 r.

Decyzja o nie obniżaniu zaliczek na CO po obniżeniu podatku VAT na początku 2022 r. okazała się uzasadniona w kontekście wzrostu cen ciepła od 11 sierpnia 2022 r. Uwzględniając wzrost cen ciepła i brak rekompensat, przy jednoczesnym braku pewności czy w 2023 r. stawka VAT za ciepło zostanie utrzymana na poziomie 5% (ostatecznie od 2023 r. stawka VAT znów wynosi 23%) Zarząd podjął decyzję o wzroście zaliczek na poczet CO

od października 2022 r. kalkulując je w taki sposób, aby zaliczki były na poziomie pokrywającym prognozowane koszty, przy założeniu powrotu do 23% stawki VAT.

Dla porządku trzeba także dodać, że na nadpłaty za ciepło w 2022 r. bardzo istotny wpływ miały warunki atmosferyczne, które w 2022 r. były łagodniejsze niż w 2021 r. Przełożyło się to na mniejsze zużycie ciepła niż zakładano przy kalkulacji zaliczek w II połowie 2021 r.

i w konsekwencji istotnie wpłynęło na wysokość nadpłaty za 2022 r.

Decyzja o wydłużeniu okresu rozliczeniowego była związana także z wymianą podzielników kosztów ogrzewania z wyparkowych na odczytywane zdalnie. Dzięki temu udało się osiągnąć bardzo wysoki bo aż 99,5% wskaźnik wymiany podzielników i tym samym

w możliwie jak największym zakresie zrealizować ustawowy wymóg montażu podzielników zdalnych w prawie wszystkich lokalach.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

CZĘŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny

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

W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły

CZĘŚĆ IV – objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony 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.

1. Spółdzielnia sporządziła Rachunek Przepływów Pieniężnych za rok 2022 metodą pośrednią.
2. Szczegółowe informacje do poszczególnych pozycji zmian w RPP przedstawia niżej podana tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Wpływy 2022	Wydatki 2022
I	Inne korekty (poz. A II 10)	1 336 902,63	72,05
1	przeznaczenie zysku za rok ubiegły na gzm	1 274 165,62	-
2	przeznaczenie na fundusz remontowy	-	-
3	przeznaczenie wolnych środków z wyodrębnienia lokali na pozostałe przychody operacyjne z art. 48 ustawy osm	57 350,00	-
4	umorzone należności	5 387,01	-
5	inne korekty	-	72,05
II	Przychody i koszty finansowe (poz. B I 3)	809 174,36	-
1	odsetki otrzymane od lokat krótkoterminowych	574 216,33	-
2	odsetki od pozostałych lokat krótkoterminowych i rachunków bankowych	-	-
3	odsetki od rachunków bieżących	868,37	-
4	należne niezapłacone odsetki od lokat	142 733,78	-
5	otrzymane odsetki za zwłokę od należności wpłaconych po terminie	91 355,88	-
III	Wpływy z tytułu emisji akcji, udziałów oraz dopłat do kapitału (poz. C I 1)	342 171,21	125 642,34
1	wpłaty/ wypłaty funduszu udziałowego	0,00	3 150,19
2	należne wpłaty na fundusze / wpłacone	328 000,00	-
3	wpłaty / zwroty funduszu wkładów mieszkaniowych	0,00	122 492,15
4	wpłaty / zwroty funduszu wkładów budowlanych	14 171,21	-
5	otrzymane dofinansowanie na zakup środka trwałego	10 000,00	-
IV	Nakłady na budowę środków trwałych, sprzedaż/ likwidacja środków trwałych (poz. B II 1)	-	172 345,63
1	zakup gotowych środków trwałych	-	172 345,63
2	zakup wartości niematerialnych i prawnych	-	-

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

Informacje o:

1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły

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

W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły.

3. przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		bieżącym	poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi	48,57	49
	Pracownicy umysłowi - zarząd	16,50	17
	Pracownicy umysłowi - eksploatacja	25,07	25
	Pracownicy umysłowi - działalność społeczna i kult - oświat	1	1
	Pracownicy umysłowi - zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	6	6
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	1	2,83
	Sprzątaczką biurową	1	2,83
	Razem	49,57	51,83

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

Nie dotyczy Spółdzielni

5. kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

W Spółdzielni nie występuje.

6. wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
 - a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
 - b) inne usługi atestacyjne,
 - c) usługi doradztwa podatkowego,
 - d) pozostałe usługi.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej należne za obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za rok 2022 wynoszące 12.500,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług zostanie zgodnie z umową wypłacone po zakończeniu badania na podstawie wystawionej faktury. Wynagrodzenie obciąża koszty roku 2023.

CZĘŚĆ VI - Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

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

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

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

CZĘŚĆ VII - Objasnienie powiązań kapitałowych

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,

Cały punkt 7 p. pkt 1 nie dotyczy spółdzielni

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Cały punkt 7 p. pkt 2 nie dotyczy spółdzielni

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

Nie dotyczy Spółdzielni

4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych

Nie dotyczy spółdzielni

6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy spółdzielni

CZEŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

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

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni

CZEŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

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

Nie dotyczy spółdzielni

CZEŚĆ X - Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

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

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

24.03.2023 r.
Sporządził:

24.03.2023 r.
Zatwierdził: