

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

CZĘŚĆ PIERWSZA – Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

- Załącznik nr 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, w tym
- zmiana w stanie wartości środków trwałych
 - zmiana w stanie umorzenia środków trwałych
 - zestawienie wartości środków trwałych
 - zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych
 - zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych – amortyzacja
 - zestawienie wartości środków niematerialnych i prawnych
 - zmiana w stanie inwestycji długoterminowych.
- Załącznik nr 2** - Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.
- Załącznik nr 3** - Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy a także wyjaśnienie okresu ich odpisania, określonego odpowiednio w art. 33 ust 3 oraz art. 44 b ust 10
- Załącznik nr 4** - Wartość gruntów użytkowanych wieczysto, w tym:
- wartość gruntów użytkowanych wieczysto
 - umorzenie wieczystego użytkowania gruntów
 - zestawienie wartości wieczystego użytkowania gruntów
- Załącznik nr 5** - Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów w tym z tytułu umów leasingu.
- Załącznik nr 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.
- Załącznik nr 7** - Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.
- Załącznik nr 8** - Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz o liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
- Załącznik nr 9** - Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (fundusz) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.
- Załącznik nr 10** - Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy, w tym:
- podział zysku lub pokrycie straty za rok obrotowy
 - informacja dotycząca wpływu pandemii COVID na działalność jednostki
 - zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach z działalności GZM (KUN)
 - zestawienie wyników na funduszu remontowym na poszczególne nieruchomości
- Załącznik nr 11** - Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.
- Załącznik nr 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 lat do 5 lat
 - d) powyżej 5 lat
- Załącznik nr 13** - Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.
- Załącznik nr 14** - Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.
- Załącznik nr 15** - W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.
- Załącznik nr 16** - Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i

poręczeń także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych, w tym:

- wykaz grup zobowiązań warunkowych
- wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Załącznik nr 17 - W przypadku, gdy składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi są wyceniana 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 nie będącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

Załącznik nr 18 - Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT.

Załącznik nr 19 - Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie usług

CZĘŚĆ DRUGA – Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

Załącznik nr 20 - Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki 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.

Informacja o wynikach na działalności.

Załącznik nr 21 - W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie 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

Załącznik nr 22 - Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Załącznik nr 23 - Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów.

Załącznik nr 24 - Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Załącznik nr 25 - Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Załącznik nr 26 - Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

Załącznik nr 27 - Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Załącznik nr 28 - Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Załącznik nr 29 - Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Załącznik nr 30 - 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 poz. 1645) lub kwota opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

CZĘŚĆ TRZECIA – Kursy przyjęte do wyceny.

Załącznik nr 31 - Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

CZEŚĆ CZWARTA - Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Załącznik nr 32 - 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.

CZEŚĆ PIĄTA – Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych.

Załącznik nr 33 - Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Załącznik nr 34 - Informacja o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego Rady z dnia 19.07.2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych informacji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Załącznik nr 35 - Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Załącznik nr 36 - Informacja o 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.

Załącznik nr 37 - Informacja o 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.

Załącznik nr 38 - Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

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

CZEŚĆ SZÓSTA Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

Załącznik nr 39 - 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.

Załącznik nr 40 - Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Załącznik nr 41 - 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.

Załącznik nr 42 - Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

CZĘŚĆ SIÓDMA – Objaśnienia powiązań kapitałowych

Załącznik nr 43 - Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji w tym

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

Załącznik nr 44 - Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Załącznik nr 45 - Informacja o sprawozdaniach skonsolidowanych

Załącznik nr 46 - 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.

Załącznik nr 47 - Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o :

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

Załącznik nr 48 - Informacja o :

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

Załącznik nr 49 - Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, w których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

CZĘŚĆ ÓSMA – Informacje dotyczące połączenia spółek

Załącznik nr 50 - W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia

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

CZĘŚĆ DZIEWIĄTA - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

Załącznik nr 51 - W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

CZĘŚĆ DZIESIĄTA - Inne informacje istotne dla zrozumienia jednostki.

Załącznik nr 52 - 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.

Załącznik nr 53 - Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota”
ul. Targowa 26 43-430 Skoczów

Informacja dodatkowa

CZĘŚĆ I – Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

ZALĄCZNIK NR 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.

Zmiana w stanie wartości środków trwałych od 01.01.2022 do 31.12.2022

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i wyposażenie	Razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2022 r. (BO)	1 298 895,00	3 198 647,45	23 157 802,57	435 789,86	28 091 134,88
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	28 737,77	28 737,77
- aktualizacja wartości					0,00
- nabycie				28 737,77	28 737,77
- przemieszczenie wewnętrzne					
- przyjęcie z inwestycji					
- darowizny otrzymane					
- ujawnienia (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00	35 708,07	258 315,00	1 036,78	295 059,85
- sprzedaż					
- likwidacja				1 036,78	1 036,78
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- ustanowienie odrębnej własności		35 708,07	258 315,00		294 023,07
- pozostałe					
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2022 r. (BZ)	1 298 895,00	3 162 939,38	22 899 487,57	463 490,85	27 824 812,80

Zmiana w stanie umorzenia środków trwałych od 01.01.2022 do 31.12.2022

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny i wyposażenie	Razem
Umorzenie środków trwałych na 01.01.2022 r. (BO)	806 631,67	-	13 147 812,97	335 727,46	14 290 172,10
Zwiększenia	64 944,75		368 500,39	24 278,60	457 723,74
- naliczenie umorzenia/amortyzacja	64 944,75		368 500,39	24 278,60	457 723,74
- nieplanowane odpisy amortyzacyjne					
- przemieszczenie wewnętrzne					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00		144 166,15	1 036,78	145 202,93
- sprzedaż					
- likwidacja				1 036,78	1 036,78
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- ustanowienie odrębnej własności			144 166,15		144 166,15
- pozostałe					
Umorzenie środków trwałych na 31.12.2022 r. (BZ)	871 576,42	-	13 372 147,21	358 969,28	14 602 692,91

Zestawienie wartości środków trwałych od 01.01.2022 do 31.12.2022

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny i wyposażenie	Razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2022 r. (BO)	1 298 895,00	3 198 647,45	23 157 802,57	435 789,86	28 091 134,88
Wartość umorzenia na 01.01.2022 r. (BO)	806 631,67	0,00	13 147 812,97	335 727,46	14 290 172,10
Wartość netto środków trwałych na 01.01.2022 r. (BO)	492 263,33	3 198 647,45	10 009 989,60	100 062,40	13 800 962,78
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2022 r. (BZ)	1 298 895,00	3 162 939,38	22 899 487,57	463 490,85	27 824 812,80
Wartość umorzenia na 31.12.2022 r. (BZ)	871 576,42	0,00	13 372 147,21	358 969,28	14 602 692,91
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2022 r. (BZ)	427 318,58	3 162 939,38	9 527 340,36	104 521,57	13 222 119,89

ZAŁĄCZNIK NR 1 c.d.

Zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych od 01.01.2022 do 31.12.2022

Tytuł	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	Pozostałe	Razem
Wartość brutto na 01.01.2022 r. (BO)	64 179,43				64 179,43
Zwiększenia	495,32				495,32
- aktualizacja wartości					
- nabycie	495,32				
- przemieszczenie wewnętrzne					
- przyjęcie z inwestycji					
- darowizny otrzymane					
- ujawnienia (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00				0,00
- sprzedaż					
- likwidacja	0,00				
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Wartość brutto na 31.12.2022 r. (BZ)	64 674,75				64 674,75

Zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych od 01.01.2022 do 31.12.2022 – amortyzacja

Tytuł	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	Pozostałe	Razem
Wartość amortyzacji na 01.01.2022 r. (BO)	64 179,43				64 179,43
Zwiększenia	495,32				495,32
- naliczenie amortyzacji	495,32				
- przemieszczenie wewnętrzne					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00				0,00
- sprzedaż					
- likwidacja	0,00				
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Wartość amortyzacji na 31.12.2022 r. (BZ)	64 674,75	0,00	0,00	0,00	64 674,75

Zestawienie wartości środków niematerialnych i prawnych od 01.01.2022 do 31.12.2022

Tytuł	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	Pozostałe	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na 01.01.2022 r. (BO)	64 179,43	0,00	0,00	0,00	64 179,43
Wartość amortyzacji na 01.01.2022 r. (BO)	64 179,43	0,00	0,00	0,00	64 179,43
Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na 01.01.2022 r. (BO)	0,00				0,00
Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na 31.12.2022 r. (BZ)	64 674,75	0,00	0,00	0,00	64 674,75
Wartość amortyzacji na 31.12.2022 r. (BZ)	64 674,75	0,00	0,00	0,00	64 674,75
Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na 31.12.2022 r. (BZ)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zmiana w stanie inwestycji długoterminowych od 01.01.2022 do 31.12.2022

Treść	Wartość
Wartość brutto inwestycji rozpoczętych na 01.01.2022. (BO)	0,00
Zwiększenie nakładów w ciągu roku	0,00
- aktualizacja wartości	
- nabycie	
- realizacja inwestycji siłami własnymi	
- inwestycje w obcych obiektach	
- pozostałe	
Zmniejszenie nakładów w ciągu roku	0,00
- przekazanie do użytkowania środków trwałych	
- odzyski, np. materiały	
- straty inwestycyjne	
- sprzedaż inwestycji	
- pozostałe	
Wartość brutto inwestycji rozpoczętych na 31.12.2022 r. (BZ)	0,00

ZAŁĄCZNIK NR 2,3,4

ZAŁĄCZNIK NR 2

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” w Skoczowie w trakcie roku obrotowego 2022 nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych dla długoterminowych aktywów niefinansowych (aktywa rzeczowe: budynki, budowle, maszyny) oraz dla długoterminowych aktywów finansowych (środków pieniężnych).

ZAŁĄCZNIK NR 3

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

Spółdzielnia nie prowadziła w 2022 roku prac rozwojowych na własne potrzeby.

ZAŁĄCZNIK NR 4

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Nieruchomość	Nr działki	BO środka	Zwiększenia	Zmniejszenie	BZ środka	pow m ²
Objazdowa – miejsca postojowe	588/8	17 500,00			17 500,00	250,00
Objazdowa – miejsca postojowe	588/9	179 760,00			179 760,00	2 568,00
Targowa Pawilon	753/12	186 543,00			186 543,00	1 424,00
Targowa Pawilon	767/3	48 340,00			48 340,00	369,00
Osiedlowa Pawilon	964	331 977,00			331 977,00	2 699,00
Baza Remontowa	815/11	159 535,00			159 535,00	1 297,00
Targowa – klomb	753/9	34 556,00			34 556,00	326,00
G. Morcinka – droga nad stawami	812/2	66 780,00			66 780,00	630,00
G. Morcinka – droga nad stawami	812/3	71 021,00			71 021,00	670,00
G. Morcinka – droga koło TAPI	815/10	76 743,00			76 743,00	724,00
G. Morcinka 3 – droga	818	126 140,00			126 140,00	1 190,00
RAZEM		1 298 895,00	0,00	0,00	1 298 895,00	12 147,00

Umorzenie wieczystego użytkowania gruntów.

Nieruchomość	Nr działki	% umorzenia	BO umorzeń	Zwiększenie	Zmniejszenie	BZ umorzenia
Objazdowa – miejsca postojowe	588/8	5 %	14 012,62	875,00		14 887,62
Objazdowa – miejsca postojowe	588/9	5%	143 937,67	8 988,00		152 925,67
Targowa Pawilon	753/12	5%	125 782,80	9 327,15		135 109,95
Targowa Pawilon	767/3	5 %	32 594,39	2 417,00		35 011,39
Osiedlowa Pawilon	964	5%	217 871,52	16 598,85		234 470,37
Baza Remontowa	815/11	5 %	85 230,44	7 976,75		93 207,19
Targowa – klomb	753/9	5%	21 947,99	1 727,80		23 675,79
G. Morcinka – droga nad stawami	812/2	5 %	18 682,29	3 339,00		22 021,29
G. Morcinka – droga nad stawami	812/3	5%	40 661,37	3 551,05		44 212,42
G. Morcinka – droga koło TAPI	815/10	5 %	43 937,28	3 837,15		47 774,43
G. Morcinka 3 – droga	818	5%	61 973,30	6 307,00		68 280,30
RAZEM			806 631,67	64 944,75	0,00	871 576,42

Zestawienie wartości wieczystego użytkowania gruntów od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Nazwa	Wartość
BO środka	1 298 895,00
Zwiększenie	0,00
Zmniejszenie	0,00
BZ środka	1 298 895,00
BO umorzenia	806 631,67
Zwiększenie	64 944,75
Zmniejszenie	0,00
BZ umorzenia	871 576,42
Netto wieczystego użytkowania	427 318,58

ZAŁĄCZNIK 5,6,7,8

ZAŁĄCZNIK NR 5

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

Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, w tym z tytułu umów leasingu.

ZAŁĄCZNIK NR 6

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

Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych oraz praw, w tym świadectw udziałowych, zmiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji.

ZAŁĄCZNIK NR 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, dokonywała aktualizacji wartości należności.

Odpisy aktualizujące wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Rezerwy na należności z tytułu dostaw i usług	stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie (odpis należności w ciężar rezerw)	Rozwiązanie zbędnych rezerw (wpłaty)	Stan na koniec roku
lokale mieszkalne	248 451,96	22 000,95	0,00	1 718,24	268 734,67
lokale użytkowe	161 412,90	7 668,34	0,00	26 490,26	142 590,98
Ogółem	409 864,86	29 669,29	0,00	28 208,50	411 325,65

Rezerwy na należności z tytułu naliczonych odsetek	stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia z tytułu anulacji	Zmniejszenia z tytułu wpłat	Stan na koniec roku
lokale mieszkalne	52 382,52	40 962,63	4 080,06	19 764,20	69 500,89
lokale użytkowe	70 808,94	10 809,84	176,44	511,76	80 930,58
Ogółem	123 191,46	51 772,47	4 256,50	20 275,96	150 431,47

ZAŁĄCZNIK NR 8

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

W Spółdzielni sytuacja ta nie występuje

ZAŁĄCZNIK 9

ZAŁĄCZNIK NR 9

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy)
zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny.

Wyszczególnienie	Fundusz udziałowy	Fundusz zasobowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych	Fundusz zasobów mieszkaniowych	Ogółem	Fundusz z aktualizacji wyceny (dot. wkładów budowlanych)	Ogółem po rewaloryzacji
Wartość kapitałów na 01.01.2022	101 980,75	265 748,87	214 314,24	12 424 446,40	6 177 081,17	19 183 571,43	-3 349 777,50	15 833 793,93
Zwiększenia	0,00	2 854,03	0,00	0,00	0,00	2 854,03	0,00	2 854,03
- odpis z podziału nadwyżki bilansowej		2 854,03				2 854,03		2 854,03
- przebieganie z innych kapitałów						0,00		0,00
- wpłaty na poczet członkostwa						0,00		0,00
- przeszacowanie wartości wieczystego użytkowania						0,00		0,00
- pozostałe						0,00		0,00
Zmniejszenia	3 820,55	0,00	18 337,36	441 632,96	162 285,04	626 075,91	-38 953,30	587 122,61
- pokrycie strat						0,00		0,00
- przesunięcie między funduszami						0,00		0,00
- umorzenie do przeniesienia						0,00		0,00
- umorzenie			5 925,61	311 965,05	151 262,55	469 153,21		469 153,21
- przedawnione udziały	3 820,55					3 820,55		3 820,55
- zwrot udziału członkowskiego						0,00		0,00
- wyśięgowanie rewaloryzacji				38 953,30		38 953,30		38 953,30
- pozostałe – odrębna własność			12 411,75	90 714,61	11 022,49	114 148,85	-38 953,30	75 195,55
Wartość kapitałów na 31.12.2022	98 160,20	268 602,90	195 976,88	11 982 813,44	6 014 796,13	18 560 349,55	-3 310 824,20	15 249 525,35

ZAŁĄCZNIK NR 10

Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Podział zysku lub pokrycie straty za rok obrotowy 2022

Wyszczególnienie	Kwota
Wynik finansowy netto	228 267,34
Proponowany podział wyniku, w tym:	
- zwiększenie funduszu zasobowego	11 413,36
- pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków	
- odszkodowanie za wywłaszczenie gruntów nieruchomości Gustawa Morcinka, który zostanie przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji dla mieszkań z lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu i z lokat	10 730,14
- na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków	199 123,84
- na fundusz remontowy mienia Spółdzielni	
- środki do dyspozycji Zarządu na zorganizowanie wigilijki dla samotnych członków Spółdzielni, spotkanie pracowników podsumowujące rok i inne wsparcia dla członków spółdzielni i ich dzieci	7 000,00

Zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach z działalności GZM (KUN)

Nazwa nieruchomości	Wynik za 2022	Pożytki z nieruchomości	Saldo na 31.12.2022
Objazdowa	11 360,61	7 086,75	18 447,36
Objazdowa – lokale użytkowe z własnościowym prawem	-1 249,52		-1 249,52
Targowa	-3 908,02	3 977,15	69,13
Osiedlowa	15 207,91	1 036,79	16 244,70
Górny Bór	7 667,60	12 498,74	20 166,34
Gustawa Morcinka	89 852,51	22 451,86	112 304,37
Gustawa Morcinka 18	6 176,39	0,00	6 176,39
Gustawa Morcinka – lokale użytkowe z własnościowym prawem	795,38		795,38
Razem mieszkania	125 902,86	47 051,29	172 954,15
Garaże Objazdowa AB	13 932,78		13 932,78
Garaże Objazdowa CD	13 220,20		13 220,20
Garaże Targowa ABC	10 245,10		10 245,10
Garaże Targowa D	2 246,56		2 246,56
Garaże Osiedlowa ABCD	18 144,31		18 144,31
Garaże Górny Bór ABC	-2 085,66		-2 085,66
Dzierżawa terenu pod boksy garażowe	-36 559,64		-36 559,64
Razem garaże	19 143,65		19 143,65
OGÓLEM WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GZM	145 046,51	47 051,29	192 097,80

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową. Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a otrzymanymi wpływami z działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w zakresie działalności GZM przechodzi do rozliczeń na rok następny.

Zestawienie wyników na funduszu remontowym na poszczególne nieruchomości

Nazwa nieruchomości	Wynik za 2022
Objazdowa	54 398,60
Targowa	-286 127,28
Osiedlowa	619 615,91
Górny Bór	-742 524,11
Gustawa Morcinka	-1 461 435,91
Gustawa Morcinka 18	-1 847,33
Razem mieszkania	-1 817 920,12
Mienie Spółdzielni	738 281,56
Pawilony wolnostojące	-411 268,35
Kotłownia Objazdowa i Al. Jana Pawła II 1a	10 237,59
Kotłownia Objazdowa 20,22,24	-1 880,67
OGÓLEM WYNIK NA FUNDUSZU REMONTOWYM	-1 482 549,99

ZAŁĄCZNIK NR 11

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

Wyszczególnienie	Rezerwy na należności i roszczenia	Rezerwy na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	Rezerwy na podatek dochodowy	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość rezerw na 01.01.2022 r BO						0,00
Zwiększenia						
- utworzenie						
- pozostałe						
Zmniejszenia						
- wykorzystanie						
- rozwiązanie						
- pozostałe						
Wartość rezerw na 31.12.2022 BZ, w tym						0,00
- rezerwy korygujące stan aktywów						
- wartość rezerw w poz. B pasywów bilansu						

Spółdzielnia nie tworzy rezerw – wielkość kosztów z tych tytułów w danym roku stanowi wartość nieistotną w stosunku do ogółu ponoszonych w danym roku kosztów.

ZAŁĄCZNIK NR 12

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

Wyszczególnienie	Okres spłaty od 1 roku do 5 lat	Okres spłaty powyżej 5 lat	Razem
Wartość zobowiązań długoterminowych 01.01.2022 BO, w tym:	0	0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe			
- pozostałe			
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe			
- pozostałe	0,00		0,00
Zmniejszenia, w tym:		0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe			
- pozostałe		0,00	0,00
Wartość zobowiązań długoterminowych 31.12.2022 BZ, w tym:	0,00	0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe			
- pozostałe	0,00	0,00	0,00

ZAŁĄCZNIK NR 13

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

Zobowiązania wynikające z ewidencji pozabilansowej między innymi z następujących pozycji :

- z udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń
- indosu weksla
- wpłaconych kaucji i wadium
- nie wykonanych umów

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

ZAŁĄCZNIK NR 14

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

Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.2022 BO	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2022 BZ
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (niedoborów), w tym:	1 827 054,58	3 206 348,99
- koszty uruchomienia nowej produkcji		
- wynik na funduszu remontowym	1 774 564,06	2 903 202,98
- wynik GZM	45 501,78	39 894,82
- ubezpieczenia	6 988,74	8 891,25
- prenumerata		
- wieczyste użytkowanie		
- rozliczenie w czasie kosztu zakupu lamp	132 253,37	70 810,09
- rozliczenie kosztu zakupu podzielników elektronicznych	232 895,99	183 549,85
- pozostałe		
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
- dyskonto związane z emisją dłużnych papierów wartościowych		
- koszty finansowe umów leasingowych		
- odroczone podatki dochodowe		
- pozostałe		
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i fundusze specjalne, w tym:	1 445 607,97	1 652 645,61
- rezerwa na urlopy, nagrody jubileuszowe i inne świadczenia pracownicze		
- rezerwa na naprawy gwarancyjne		
- ujemna wartość firmy		
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	113 687,49	231 992,62
- nadwyżka na funduszu remontowym	1 331 920,48	1 420 652,99
- pozostałe		

ZAŁĄCZNIK NR 15

W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Rozliczenia międzyokresowe

Tytuł	Stan na	
	Początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (w bilansie Aktywa B.IV), w tym :	2 192 203,94	3 206 348,99
Koszty uruchomienia nowej działalności		
Opłacone przez Spółdzielnię (z góry za przyszłe lata) czynsze z tytułu wynajmowania pomieszczeń przeznaczonych na cele statutowej działalności spółdzielni		
Opłacone (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji		
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	6 988,74	8 891,25
Koszty poniesione z tytułu zakupu elektronicznych podzielników kosztu centralnego ogrzewania do rozliczenia w czasie	232 895,99	183 549,85
Koszty poniesione z tytułu zakupu i montażu lamp na klatkach bloków mieszkalnych do rozliczenia w czasie	132 253,37	70 810,09
Pozostałe		
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów - czynne rozliczenie z tyt. wyniku na GZM -nadwyżka kosztów nad przychodami w tym :	45 501,78	39 894,82
nieruchomość Objazdowa		
nieruchomość Targowa		
nieruchomość Osiedlowa		
nieruchomość G. Bór	4 329,54	
nieruchomość G. Morcinka		
nieruchomość G. Morcinka 18		
nieruchomość garażowa Obj segm AB		
nieruchomość garażowa Obj segm CD		
nieruchomość garażowa Targ segm ABC		
nieruchomość garażowa Targ segm C		
nieruchomość garażowa Os segm ABCD		
nieruchomość garażowa G.B. segm ABC		2 085,66
garaże blaszane – dzierżawa terenu	41 172,24	36 559,64
lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu – Objazdowa		1 249,52
lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu G. Morcinka 18		
- saldo WN funduszu remontowego w tym :	1 774 564,06	2 903 202,98
nieruchomość Objazdowa		
nieruchomość Targowa	565 665,95	286 127,28
nieruchomość Osiedlowa		
nieruchomość G. Bór	168 165,83	742 524,11
nieruchomość G. Morcinka	725 459,65	1 461 435,91
nieruchomość G. Morcinka 18	1 699,77	1 847,33
pawilony handlowe	313 572,86	411 268,35
mienie spółdzielni		
2. Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i fundusze specjalne	1 445 607,97	1 652 645,61
- dodatnia wartość firmy		
- równowartość dotacji na budowę środków trwałych i prace rozwojowe		
- równowartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych		
- suma sald z tyt. rozliczenia GZM - nadwyżka przychodów nad kosztami (bilans Pasywa B.IV) w tym :	113 687,49	231 992,62
nieruchomość Objazdowa	10 651,81	18 447,36
nieruchomość Targowa	14 494,50	69,13
nieruchomość Osiedlowa	16 537,14	16 244,70
nieruchomość G. Bór		20 166,34
nieruchomość G. Morcinka	24 794,39	112 304,37
nieruchomość G. Morcinka 18	1 669,14	6 176,39
nieruchomość garażowa Obj segm AB	11 011,36	13 932,78
nieruchomość garażowa Obj segm CD	5 944,38	13 220,20
nieruchomość garażowa Targ segm ABC	7 854,18	10 245,10
nieruchomość garażowa Targ segm C	1 682,95	2 246,56
nieruchomość garażowa Os segm ABCD	18 011,12	18 144,31
nieruchomość garażowa G.B. segm ABC	1 036,52	
garaże blaszane – dzierżawa terenu		
lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu – Objazdowa		
lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu G. Morcinka 18		795,38
suma sald z tyt. rozliczenia funduszu remontowego, nadwyżka przychodów nad kosztami (Bilans Pasywa B.III.4) w tym :	1 331 920,48	1 420 652,99
nieruchomość Objazdowa	108 246,00	62 755,52
nieruchomość Targowa		
nieruchomość Osiedlowa	529 011,73	619 615,91
nieruchomość G. Bór		
nieruchomość G. Morcinka		
nieruchomość G. Morcinka 18		
pawilony handlowe		
mienie spółdzielni	694 662,75	738 281,56

ZAŁĄCZNIK NR 16

Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych 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.

Wykaz grup zobowiązań warunkowych

Wyszczególnienie	Gwarancje	Weksle	Zawartych lecz nie wykonanych jeszcze umów	Pozostałe, w tym emerytur i podobnych świadczeń
Wartość zobowiązań na 01.01.2022 r. BO	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia				
- zmniejszenia				
Wartość zobowiązań na 31.12.2022 r. BZ	0,00	0,00	0,00	0,00

Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Wyszczególnienie	Hipoteka	Zastaw na towarze	Zastaw na nieruchomości	Przewłaszczenie	Pozostałe	Razem
Wartość zabezpieczeń na 01.01.2022 r. BO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia						
- zmniejszenia						
Wartość zabezpieczeń na 31.12.2022 r. BZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie występowały

ZAŁĄCZNIK NR 17

- a) Składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi wyceniane są wg wartości godziwej;
- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku
 - dla każdej kategorii składnika aktywów nie będącego 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
 - tabelę zmian w kapitale (fundusz) z aktualizacji wyceny obejmująca stan kapitału (funduszu) na początku i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Spółdzielnia nie ma składników aktywów niebędące instrumentami finansowymi, dlatego nie stosuje zasady wyceny według wartości godziwej.

- b) Informacja 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

Nie dotyczy spółdzielni

Tabela zmian w kapitale – stanu funduszu

Fundusz podstawowy

Wyszczególnienie	Fundusz		
	udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych
1. Stan funduszu na początek okresu	101 980,75	214 314,24	12 424 446,40
a) zwiększenia :	0,00	0,00	0,00
wpłata			
inne			
przekazana nadwyżka bilansowa			
b) zmniejszenia	3 820,55	18 337,36	441 632,96
wypłata			
wyodrębnienie praw do lokali		12 411,75	90 714,61
Inne (umorzenie/przedawnione udziały)	3 820,55	5 925,61	311 965,05
rewaloryzacja			38 953,30
2. Stan funduszu na koniec okresu	98 160,20	195 976,88	11 982 813,44

Fundusz zapasowy

Wyszczególnienie	Fundusz	
	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1. Stan funduszu na początek okresu	265 748,87	6 177 081,17
a) zwiększenia :	2 854,03	0,00
- z zysku (ustawowo)	2 854,03	
- z zysku (ponad wymagane ustawowo)		
- dopłaty		
- inne		
b) zmniejszenia :	0,00	162 285,04
- pokrycie straty		
- dywidendy		
- inne		162 285,04
2. Stan funduszu na koniec okresu	268 602,90	6 014 796,13

ZAŁĄCZNIK NR 18

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

- a) art. 52 a ust 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo Bankowe (Dz.U. Z 2020 r. poz. 1896)

BANK	RACHUNEK	KWOTA
Bank Spółdzielczy w Skoczowie		158,11
Bank Śląski	90 1050 1070 1000 0090 3282 5896	0

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

Nie dotyczy spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 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

CZEŚĆ II – Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

ZAŁĄCZNIK NR 20

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki 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.

Struktura rzeczowa i terytorialna ze sprzedaży towarów, produktów i usług.

Tytuł	ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy		
		Ogółem	w tym w kraju	w tym eksport
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- towar A				
- towar B				
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- produkt A				
- produkt B				
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	13 877 158,73	15 523 785,46	15 523 785,46	0,00
- lokale mieszkalne	13 297 024,62	14 874 309,06	14 874 309,06	0,00
- lokale użytkowe – pawilony	328 902,07	379 099,14	379 099,14	0,00
- garaże	63 282,30	64 576,50	64 576,50	0,00
- dzierżawa	14 781,09	14 816,36	14 816,36	0,00
- lokale użytkowe wbudowane, w tym:	157 009,75	149 570,36	149 570,36	0,00
z lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu		24 198,80	24 198,80	
- pozostałe przychody	16 158,90	17 215,24	17 215,24	0,00

w tym sprzedaż na kraj stanowi 100%

Informacje o wynikach na działalności

WYSZCZEGÓLNIENIE	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK
lokale mieszkalne i garaże			
Eksploatacja podstawowa	7 638 499,57	7 550 607,88	87 891,69
Przychody i koszty media	7 277 533,50	7 277 533,50	0,00
wynik z eksploatacji GZM	14 916 033,07	14 828 141,38	87 891,69
Działalność operacyjna i finansowa GZM GZM	144 317,68	97 690,37	46 627,31
Przychody i koszty finansowe GZM			
Pożytki z nieruchomości netto	47 051,29		47 051,29
Podatek z garaży obcych		-5,85	5,85
podatek dochodowy od pożytków		11 036,74	-11 036,74
RAZEM GZM	15 107 402,04	14 936 862,64	170 539,40
w tym z eksploatacji do przeniesienia na rok następny			123 912,09
z działalności operacyjnej i finansowej wchodzącej w wynik pozostałej działalności	113 687,49	45 501,78	46 627,31
- dofinansowanie niedoboru GZM z nadwyżki bilansowej			
Pozostała działalność	560 701,10	423 476,38	137 224,72
Pozostała działalność finansowa i operacyjna	102 732,68	19 574,26	83 158,42
RAZEM pozostała DZIAŁALNOŚĆ	663 433,78	443 050,64	220 383,14
RAZEM WYNIK DO PODZIAŁU PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE BRUTTO	807 751,46	540 741,01	267 010,45
Podstawa opodatkowania			261 971,00
Podatek dochodowy od osób prawnych			49 774,00
w tym podatek od pożytków z nieruchomości i garaży obcych			-11 030,89
Podatek dochodowy od dywidendy			
RAZEM PODATEK			49 774,00
WYNIK FINANSOWY BRUTTO	15 770 835,82	15 379 913,28	401 953,43
WYNIK FINANSOWY NETTO			352 179,43
BILANS OTWARCIA 2022	113 687,49	45 501,78	68 185,71
WYNIK NARASTAJĄCO			420 365,14
Narastająco wynik z GZM i lokali użytkowych własnościowych: w tym	15 076 771,85	14 884 674,05	192 097,80
nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM i lokale użytkowe wbudowane z własnościowym prawem do lokalu)			231 992,62
niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM i lokale użytkowe wbudowane z własnościowym prawem do lokalu)			39 894,82
WYNIK NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI DO PODZIAŁU PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE			228 267,34

401959,28

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania

nieruchomości. Różnica pomiędzy 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 na dzień 31.12.2022 całość wyniku o którym mowa wyżej została przeksięgowana w koszty lub przychody danej nieruchomości. Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2022 dotyczyła tylko nieruchomości garażowych (Górny Bór segment ABC i garaże blaszane) a także lokalu użytkowego wbudowanego z własnościowym prawem na nieruchomości Objazdowa – ogółem kwota w wysokości 39 894,82 zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami na 31.12.2022 r. dotyczyła wszystkich nieruchomości mieszkalnych, nieruchomości garażowych na Targowej, Osiedlowej i Objazdowej oraz lokalu użytkowego wbudowanego z własnościowym prawem do lokalu zlokalizowanym na nieruchomości Gustawa Morcinka 18 – ogółem jest to kwota w wysokości 231 992,62 zł

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk netto. Wynik 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 228 267,34 zł. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku zgodnie z podziałem ujętym w załączniku nr 10 niniejszej informacji.

ZAŁĄCZNIK NR 21

Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych dla jednostek sporządzających rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

ZAŁĄCZNIK NR 22

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nieplanowane odpisy amortyzacyjne

Przyczyny nieplanowanych odpisów	za poprzedni rok	za bieżący rok
Zmiana techniki produkcji	0,00	0,00
Przeznaczenie do likwidacji	0,00	0,00
Wycofanie z użytkowania	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

ZAŁĄCZNIK NR 23**Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów**

Wyszczególnienie	poprzedni rok	bieżący rok
Materiały	0,00	
Półprodukty i produkcja w toku	0,00	
Produkty gotowe	0,00	
Towary	0,00	
Razem	0,00	

Spółdzielnia nie prowadzi magazynu i nie ma własnej brygady remontowej.

ZAŁĄCZNIK NR 24

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

W bieżącym roku obrotowym od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. jednostka nie zaniechała żadnego z rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej. W następnym roku obrotowym jednostka nie przewiduje zaniechania żadnej z prowadzonych działalności.

ZAŁĄCZNIK NR 25

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

Lp	Tytuł	Wartość
1	Wynik finansowy brutto $P=(701,702,703,704,707,709,750,760 - BO) - K=(490,751,761)$	401 953,43
2	Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym (różnice przejściowe), w tym:	37 300,10
a	naliczone odsetki od należności	10 809,84
b	dotacje (statystyczne) różnice kursowe od środków pieniężnych	
c	Z tytułu rozwiązanej rezerwy na należność główną lokale użytkowe	26 490,26
3	Przychody bilansowe nie stanowiące nigdy przychodów podatkowych (różnice trwałe), w tym:	144 317,68
a	odsetki otrzymane w związku ze zwrotem nadpłaconych zobowiązań podatkowych	
b	dotacja do szkoleń pracowników	
c	Zwolnienie z opłacania składek ZUS - COVID	
d	przychody pochodzące z GZM	144 317,68
4	Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	
a	zasądzone koszty procesowe	
5	Przychody podatkowe nie stanowiące nigdy przychodów bilansowych (różnice trwałe)	0,00
a	przychody z tytułu użyczenia nieruchomości	
b	nie podjęte wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej	
c	pozostałe	
6	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (różnice przejściowe)	18 478,18
a	rezerwy na należności	7 668,34
b	niewypłacone wynagrodzenia z tytułu umów cywilnoprawnych	
c	skutki aktualizacji wyceny towarów (materiałów, wyrobów gotowych)	
d	naliczone odsetki od zobowiązań	10 809,84
e	amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	
f	ujemne różnice kursowe od wyceny bilansowej należności i zobowiązań	
g	pozostałe	
7	Koszty nie uznawane nigdy za koszty uzyskania przychodów (różnice trwałe)	99 057,31
a	darowizny	
b	amortyzacja samochodów osobowych w części przekraczającej 10 000 Euro wartości samochodu	
c	składki na ubezpieczenie samochodów osobowych od wartości przekraczającej 10 000 Euro	
d	odsetki budżetowe	
e	składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	
f	podatek VAT nie stanowiący kosztów uzyskania przychodów	
g	koszty pokryte dotacją	
h	wierzytelności odpisane jako przedawnione	
i	koszty dot. działalności GZM	97 690,37
l	pozostałe	1 366,94
j	Umorzona zapłata składek ZUS z tarczy COVID – działalność OP	
k	Umorzona zapłata składek ZUS z tarczy COVID – przypadająca na GZM	
8	Dochody wolne od podatku (strata GZM) ($P=701-BO,703-BO,707$ l.m. – $K=711-BO,713-BO,717$ l.m.)	77 309,09
9	Umorzona zapłata składek ZUS na podstawie tarczy COVID	
9	Strata z lat ubiegłych	
10	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	1 409,36
a	darowizny	
b	z tytułu garaży obcych ($P=11\,299,24 - K=11\,330,02 = -30,78$)	-30,78
c	BO media lokale użytkowe	
d	podatkowa korekta kosztów zarządu	-2 366,38
e	Strata ze zbycia instrumentów finansowych	0,00
f	Zaliczki i wpłaty na pokrycie przyszłych kosztów lokale użytkowe wbudowane	3 806,52
f	pozostałe	
11	Podstawa opodatkowania (1-2-3-4-5+6+7+8+9+10)+zaokrąglenia	261 971,41
12	Naliczony podatek za bieżący rok obrotowy	49 774,00
13	Zapłacone w roku bieżącym oraz nie rozliczone w latach ubiegłych podatki od uzyskanych dywidend	
14	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego:	38 676,00
a	zapłacone w 2021 roku	35 453,00
b	zapłacone za grudzień 2021 w styczniu 2022	3 223,00
15	Podatek dochodowy do rozliczenia	11 098,00

117535,49

ZAŁĄCZNIK NR 25 c.d.

Ustalenie niedoboru/nadwyżki na działalności

Wynik zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych

Nazwa	Koszty	Przychody	Wynik
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i garaże)	14 801 122,06	14 880 797,53	79 675,47
garaże obce	11 330,02	11 299,24	30,78
wynik z dz. operacyjnej i finansowej z GZM	97 690,37	144 317,68	46 627,31
część umorzonej składki ZUS przypadająca na GZM			0,00
Razem	14 887 482,41	15 013 815,97	126 333,56
zaliczki na media GZM, wymianę liczników i podzielników	214 187,76	1 992 476,46	1 778 288,70
część kosztów z umorzonych składek ZUS z GZM			0,00
Ogółem wynik zwolniony – CIT-8/0	15 101 670,17	17 006 292,43	1 904 622,26

Wynik do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych

Nazwa	Koszty	Przychody	Wynik
Lokale użytkowe-pawilony	298 362,43	379 099,14	80 736,71
Lokale użytkowe wbudowane i dzierżawa terenu	147 415,43	246 673,55	99 258,12
Pozostała działalność	2 351,46	17 215,24	14 863,78
garaże obce	11 330,02	11 299,24	-30,78
Działalność finansowa	51 772,55	132 085,98	80 313,43
Działalność operacyjna	65 492,08	114 964,38	49 472,30
Razem	576 723,97	901 337,53	324 613,56

445777,86 625772,69

Korekty wyniku

Z tytułu kosztów nie podlegających podatкови	97 690,37
Z tytułu kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodu art. 16 Ustawy o.p.d.o.p	19 845,12
- szkolenia członków Rad Nadzorczych	
- PFRON	
- koszty reprezentacji i reklamy	
- odpis aktualizujący z 751	10 809,84
- odpis aktualizujący z 761	7 668,34
- nieściągalne należności	1 000,00
- pozostałe koszty	366,94
- zwolnienie z opłacania składek ZUS – tarcza COVID	
- zwolnienie z opłacania składek ZUS – tarcza COVID przypadające na GZM	
- koszt szkolenia pokryty z dotacji	
Razem	19 845,12
Ogółem koszty	117 535,49
Z tytułu przychodów nie podlegających podatкови	144 317,68
	37 300,10
- z tytułu rozwiązanej rezerwy	37 300,10
- pozostałe przychody	
- opłacona z budżetu państwa składka ZUS – tarcza COVID	
- dotacja na szkolenie pracowników	
Razem	37 300,10
Ogółem przychody	181 617,78
Z tytułu pozostałych kosztów i przychodów korygujących podstawę opodatkowania	
- zaliczka na co, spłata wodomierzy i podzielników - lokale użytkowe	3 806,52
- korekta rozliczenia kosztów zarządu ze struktury z uwzględnieniem kont 750 i 760	-2 366,38
- rezygnacja z wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej	
- strata ze zbycia instrumentów finansowych	0,00
Razem	1 440,14
Rozliczenie wyniku podlegającego opodatkowaniu	
Przychody	901 337,53
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	181 617,78
Razem przychody	719 719,75
Koszty	576 723,97
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	117 535,49
- zwolnienie z opłacania składek ZUS – tarcza COVID przypadające na GZM	0,00
Razem koszty	459 188,48
Różnica pomiędzy kosztami a przychodami	260 531,27
Korekta z tytułu pozostałych kosztów i przychodów	1 440,14
Podstawa opodatkowania	261 971,41
Podstawa opodatkowania po zaokrągleniu	261 971,00

ZAŁĄCZNIK 25 cz 3

ZAŁĄCZNIK NR 25 c.d.

Wynik finansowy brutto	401 953,43
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	-181 617,78
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	117 535,49
Umorzone składki ZUS przypadające na GZM	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym	3 806,52
- zaliczka na co lokale użytkowe	3 806,52
- rezygnacja z wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej	0,00
- strata ze zbycia instrumentów finansowych	0,00
z tytułu garaży obcych	-30,78
Wynik ZW z działalności GZM	-79 675,47
- w tym korekta rozliczenia kosztów zarządu ze struktury z uwzględnieniem kont 750 i 760	-2 366,38
Razem	261 971,41
Podstawa opodatkowania	261 971,00

ZAŁĄCZNIK NR 26

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

Spółdzielnia w roku objętym sprawozdaniem nie poniosła kosztów dotyczących sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych.

ZAŁĄCZNIK NR 27

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

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

ZAŁĄCZNIK NR 28

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

Spółdzielnia nie poniosła ani nie planuje ponieść nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

ZAŁĄCZNIK NR 29

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

Poniesione koszty związane z pandemią nie wpłynęły znacząco na sytuację majątkową Spółdzielni oraz wynik finansowy za rok 2022.

ZAŁĄCZNIK NR 30

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 Poz. 1645) lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

Nie dotyczy Spółdzielni.

CZĘŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny

ZAŁĄCZNIK NR 31

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

Nie dotyczy naszej Spółdzielni.

CZĘŚĆ IV – objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

ZAŁĄCZNIK NR 32

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.

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych, gdyż w poprzedzającym roku obrotowym za które sporządzono sprawozdanie finansowe nie spełniła co najmniej dwóch z następujących warunków :

- średnioroczne zatrudnienie na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób (w Spółdzielni 12 osób)
- suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2 500 000,00 EURO (tj. 11 537 000,00 zł) - Spółdzielnia w bilansie wykazała sumę aktywów w kwocie 20 676 799,04 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły wartość w walucie polskiej co najmniej 5 000 000 ,00 EURO (23 074 000,00 zł) - w Spółdzielni ogółem przychody netto wynosiły 15 523 785,46 zł

Warunek 1 i 3 nie zostały spełnione, co jest podstawą zwolnienia.

CZĘŚĆ V - objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

ZAŁĄCZNIK NR 33

Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.

Jednostka nie zawierała umów o w/w charakterze.

ZAŁĄCZNIK NR 34

Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) Nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19.07.2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter w związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane wg ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędna dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.

Spółdzielnia nie prowadzi transakcji ze stronami powiązanymi

ZAŁĄCZNIK NR 35

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Liczba osób na dzień	
	01.01.2022 BO	31.12.2022 BZ
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni		
Pracownicy pośrednio produkcyjni		
Pozostali		
Pracownicy umysłowi	12	12
Ogółem	12	12

ZAŁĄCZNIK NR 36

Informacja o wynagrodzeniach łącznie z wynagrodzeniem z zysków 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 zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Członkowie organów	Stan na koniec roku	
	wynagrodzenie obciążające	
	koszty	zysk
Zarząd 3-osobowy wraz z pełnomocnikami	236 076,00	
Przewodniczący Rady Nadzorczej	7 224,00	
Członkowie Rady Nadzorczej – 8 osób	43 354,82	

ZAŁĄCZNIK NR 37

Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, 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.

Zjawisko takie nie występuje w spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 38

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za :

- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego
- inne usługi poświadczające
- usługi doradztwa podatkowego
- pozostałe usługi

Spółdzielnia nie jest objęta obowiązkowym badaniem rocznego sprawozdania finansowego.

Co 3 lata poddaje się badaniu lustracyjnemu. Badanie lustracyjne za lata 2018, 2019 i 2020 rozpoczęło się w listopadzie 2021 roku.

I zostało zakończone w styczniu 2022 roku. Zgodnie z zawartą w dniu 18.02.2021 roku umową ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP koszty lustracji wyniosły 10 800,00 zł. Spółdzielnia jest dodatkowo zobowiązana do pokrycia kosztów przejazdów lustratorów wg obowiązujących przepisów.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości

CZĘŚĆ VI Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

ZAŁĄCZNIK 39

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.

Spółdzielnia nie popełniła błędów w ewidencji kosztów lub przychodów w latach ubiegłych.

ZAŁĄCZNIK NR 40

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

W spółdzielni nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które miałyby wpływ na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym.

ZAŁĄCZNIK NR 41

Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metody 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.

Pozycja ta wystąpi w Spółdzielni, jeśli zmieniła w ciągu roku, ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego, przyjęte pierwotnie w zakładowym planie kont rozwiązania w zakresie jakim ustawa daje spółdzielni prawo wyboru.

Zmiany to np.. :

- zmiany metod wyceny rozchodu zapasów
- rozpoczęcia tworzenia rezerw w koszty
- zmiany zasad ewidencji i wyceny składników aktywów czy pasywów
- zmiany prezentacji rachunku zysków i strat bądź rachunku przepływów pieniężnych
- zmiany w zakresie rozliczenia nieruchomości
- zmiany w zakresie rozliczenia centralnego ogrzewania
- zmiany w zakresie rozliczenia dostawy wody
- zmiany w zakresie rozliczania funduszu remontowego nieruchomości

Istotne zmiany nie wystąpiły

Spółdzielnia dokonuje zmian w zasadach (polityki) rachunkowości, jednak nie mają one istotnego wpływu na sytuację majątkową i finansową spółdzielni.

Spółdzielnia nie dokonywała zmian w bilansie i rachunku zysków i strat w stosunku do roku ubiegłego.

ZAŁĄCZNIK NR 42

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.

CZEŚĆ VII Objasnienia powiązań kapitałowych

ZAŁĄCZNIK NR 43

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

- nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia
- procentowym udziale
- części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych
- zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników trwałych
- części zobowiązań wspólnie zaciągniętych
- przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych
- zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 44

Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 45

Informacja o sprawozdaniach skonsolidowanych.

Nie dotyczy Spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 46

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 staracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 47

Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informuje o :

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

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 48

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

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

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 49

Nazwę adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, w której dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność finansową.

Nie dotyczy Spółdzielni.

CZĘŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

ZAŁĄCZNIK NR 50

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

- firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
- cenę przejęcia, wartość aktywów netto wg wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji.

Nie dotyczy Spółdzielni.

CZĘŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

ZAŁĄCZNIK NR 51

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie rozliczone metodą łączenia udziałów:

- firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
- przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia

Nie dotyczy Spółdzielni.

CZĘŚĆ X - Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

ZAŁĄCZNIK NR 52

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 spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.

W Spółdzielni nie występuje zagrożenie kontynuowania swojej działalności .

Nie ma nierozliczonych nakładów na środki trwałe, ujemny wynik na GZM na niektórych nieruchomościach został uwzględniony w planie gospodarczym na następny rok (zmiana opłaty czynszowej), natomiast ujemny wynik na funduszu remontowym wynika z planowanych robót oraz Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o możliwości przekroczenia kosztów na funduszu remontowym względem dokonywanego odpisu i spłaty tego zadłużenia w dłuższym okresie. Wyższa wartość rozliczeń międzyokresowych kosztów w stosunku do roku ubiegłego wynika z faktu zawarcia umowy na wymianę oświetlenia klatek schodowych – koszt będzie spłacany przez Spółdzielnię w dwudziestu czterech miesięcznych ratach począwszy od dnia montażu. Spółdzielnia dokonała również zakupu elektronicznych podzielników ciepła wraz z ich montażem. Należność wobec Firmy TECHEM została uregulowana jednorazowo – koszt będzie bilansowo i podatkowo ujmowany w miesięcznych ratach w okresie do 5 lat od dnia montażu. W taki sam sposób została zaplanowana spłata należności przez mieszkańców ujęta w planie gospodarczym i kalkulacji opłat. Wyższa w stosunku do roku poprzedniego kwota należności na dzień 31.12.2022 r. wynika z wysokich kosztów centralnego ogrzewania (faktury otrzymywane przez Spółdzielnię od Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego za miesiąc grudzień są płatne w styczniu następnego roku) Wyższe koszty centralnego ogrzewania przełożyły się bezpośrednio na wzrost wnoszonych przez mieszkańców zaliczek na pokrycie kosztów ogrzewania budynków (saldo konta 207).

ZAŁĄCZNIK NR 53

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

Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nie posiada informacji, które mogłyby wpłynąć na zmianę wyniku finansowego Spółdzielni. Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

INFORMACJA O SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ O WYNIKACH Z DZIAŁALNOŚCI - ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Pozycja bilansu	31-12-2022	31-12-2021
Aktywa trwale w tym :	13 222 119,89	13 800 962,78
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Środki trwale	13 222 119,89	13 800 962,78
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe w tym :	7 454 679,15	5 983 064,31
Zapasy	0,00	0,00
Należności z tyt :		
dostaw i usług	463 202,20	276 274,43
podatków i ubezpieczeń	9 669,73	16 124,96
Inwestycje krótkoterminowe	3 775 458,23	3 498 460,98
Krótkoterminowe rozlicz. Międzyokresowe.	3 206 348,99	2 192 203,94
Kapitały własne w tym :	15 477 792,69	15 890 847,96
Fundusz podstawowy	8 966 126,32	9 390 963,89
Fundusz zapasowy	6 283 399,03	6 442 830,04
Zysk netto	228 267,34	57 054,03
Zobowiązania w tym :	5 199 006,35	3 893 179,13
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	4 967 013,73	3 779 491,64
Rozliczenia międzyokresowe	231 992,62	113 687,49
SUMA BILANSOWA	20 676 799,04	19 784 027,09

1. Aktywa bilansu

Aktywa trwale uległy zmniejszeniu o 578 842,89 zł, co stanowi spadek o 4,19 %. Spadek dotyczy ustanawiania odrębnej własności do lokalu oraz wartości budynków w związku z naliczonym umorzeniem.

Aktywa obrotowe zwiększyły się o wartość 1 471 614,84 zł co stanowi 24,60 % w stosunku do roku poprzedniego. W stosunku do roku poprzedniego zwiększeniu uległa wartość należności z tytułu dostaw i usług o kwotę 186 927,77 zł, należności z tytułu podatków i ubezpieczeń zmniejszyły się o kwotę 6 455,23 zł oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wzrosły o kwotę 1 014 145,04 zł. Wartość środków pieniężnych na rachunkach bankowych wzrosła o kwotę 276 997,25 zł.

2. Pasywa bilansu

Własne źródła finansowania (kapitały własne) w trakcie roku obrotowego zmalały o kwotę 413 055,27 zł t.j. o 2,60 % w stosunku do roku poprzedniego. Zmniejszenie źródeł finansowania własnego wynika m.in. z umorzenia budynków oraz ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych lub garaży.

Obce źródła finansowania (zobowiązania) zwiększyły się o kwotę 1 305 827,11 zł t.j. o 33,54 % w tym : zobowiązania długoterminowe nie wystąpiły, natomiast zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 1 187 522,09 zł. - w tym z tytułu funduszu remontowego wzrost o 88 732,51 zł a wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 104 749,36 zł. Rozliczenia międzyokresowe wzrosły o 118 305,13 zł.

3. Rachunek zysków i strat

Zysk z działalności gospodarczej i jego rozliczenie :

	31-12-2022	31-12-2021
Przychody ze sprzedaży produktów : (k-to 701,702,703,704,707,709 bez B.O.)	15 523 785,46	13 877 158,73
Koszty działalności operacyjnej (k-to 490)	15 251 617,76	13 771 565,76
Zysk ze sprzedaży (różnica)	272 167,70	105 592,97
Zmiana stanu	123 912,09	19 214,47
Zysk z działalności operacyjnej	321 640,00	- 26 416,68
Zysk z działalności finansowej	401 953,43	- 4 008,73
Zysk brutto	470 139,14	94 382,03
podatek	49 774,00	37 328,00
Zysk netto	228 267,34	57 054,03
Wynik z działalności gospodarczej brutto	470 139,14	162 567,74
wynik z działalności gospodarczej netto	420 365,14	125 239,74
w tym :		
wynik na GZM	192 097,80	68 185,71
zysk netto z działalności gospodarczej	228 267,34	57 054,03

4. Wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą za lata 2021-2022r.

Wskaźniki rentowności

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2022 r	wskaźnik za 2021 r
1.	Majątku ogółem :	Wynik finansowy netto Majątek ogółem	228 267,34 20 676 799,04	1,10 % 0,29 %
2.	Kapitału własnego :	Wynik finansowy netto Kapitały własne	228 267,34 15 447 792,69	1,48 % 0,36 %
3.	Sprzedaży netto :	Wynik finansowy netto Przychody ze sprzedaży	228 267,34 15 523 785,46	1,47 % 0,41%
4.	Sprzedaży brutto :	Zysk ze sprzedaży produktów Przychody ze sprzedaży	272 167,70 15 523 785,46	1,75 % 0,76 %

W 2022 roku wartość majątku wzrosła o kwotę 892 771,95 zł. Wpływ na to miał wzrost zobowiązań krótkoterminowych, w tym należności krótkoterminowych, środków pieniężnych na rachunkach bankowych. Wartość ta jest również bezpośrednio związana wysokością krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych, czyli z saldem, jakie na koniec roku obrotowego wykazywało konto funduszu remontowego i ujemne wyniki na garażach i lokalu użytkowym

wbudowanym z własnościowym prawem do lokalu na nieruchomości Objazdowa. Kapitały własne zostały pomniejszone o umorzenie oraz o wartość wyksięgowanych wkładów z lokali dokonujących ustalenie odrębnej własności do mieszkania.

Wskaźnik płynności finansowej

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2022 r	wskaźnik za 2021 r
1.	Bieżącej płynności : Majątek obrotowy ogółem		7 454 679,15	1,43
		Zobowiązania krótkoterminowe	4 967 013,73	
		i rozliczenia międzyokresowe	231 992,62	
		razem :	5 199 006,35	1,54

Wskaźnik ten określa ile razy aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania bieżące. Optymalna wielkość tego wskaźnika waha się w przedziale 1,4 – 2 (140% do 200%). Wskaźnik osiągający wielkość 2 oznacza, że aktywa obrotowe są dwukrotnie większe od zobowiązań bieżących. Wysoka wartość tego wskaźnika (powyżej 2) może świadczyć o nadmiernym zamrożeniu kapitału w aktywach obrotowych. Zbyt niski poziom (poniżej 1,4) może oznaczać problemy ze spłatą wszystkich zobowiązań bieżących w sytuacji, gdyby wszyscy wierzyciele zażądali natychmiastowej spłaty. Wskaźnik płynności finansowej jest prawidłowy.

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym wskaźnik mieści się w granicach poziomu optymalnego (około 1,5) co świadczy, że Spółdzielnia nie ma problemów z bieżącą płynnością.

2.	Szybkiej płynności : Majątek obrotowy ogółem		7 454 679,15	0,90	1,03
		Zapasy	- 0,00		
		Rozliczenie międzyokresowe	- 3 206 348,98		
		razem :	4 248 330,17		
		Zobowiązania krótkoterminowe	4 967 013,73		
		Rozliczenia międzyokresowe	231 992,62		
		razem :	4 735 021,11		

Wskaźnik płynności szybkiej określa ile razy płynny majątek obrotowy pokrywa zobowiązania bieżące. Optymalny poziom wskaźnika powinien wynosić około 1 (100%). Wskaźnik na poziomie około 1 i wyższym oznacza, że płynne środki obrotowe gwarantują spłatę bieżących zobowiązań wymagalnych w terminach. Znacząco niższy poziom wskaźnika świadczy o zbyt dużym zaangażowaniu środków jednostki w zapasy trudno zbywalne. Wskaźnik płynności szybkiej jest prawidłowy.

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym płynne aktywa obrotowe gwarantują spłatę bieżących zobowiązań. Jest to zjawisko pozytywne.

3.	Wyplacalności środkami pieniężnymi :	Papiery wartościowe + środki pieniężne	3 775 458,23	0,73	0,90
----	---	---	--------------	------	------

rozliczenia międzyokresowe 5 199 006,35

Wskaźnik płynności gotówkowej uwzględnia najbardziej płynne środki pieniężne w kasie i na

rachunkach bankowych. Optymalny poziom tego wskaźnika powinien oscylować w granicach od 0,1 do 0,2 (10% - 20%). Określa on jaką kwotę zobowiązań krótkoterminowych przedsiębiorstwo może pokryć bezpośrednio dostępnymi środkami pieniężnymi. Wskaźnik przedstawiony powyżej uwzględnia środki finansowe na bieżących rachunkach bankowych oraz środki zgromadzone na lokatach terminowych.

Spółdzielnia posiada środki na rachunkach bieżących w wysokości 3 775 458,23 zł. Środki na rachunkach bieżących do zobowiązań krótkoterminowych i rozliczeń międzyokresowych dają wskaźnik 0,73. Wyższy poziom niż optymalna norma tego wskaźnika jest spowodowana specyfiką działalności spółdzielni, jako jednostki zarządzającej nieruchomościami na zlecenie. Spółdzielnia w okresie dużych spadków wartości inwestycji kapitałowych wykupiła udziały z funduszu inwestycyjnego i lokowała środki w lokaty terminowe na krótkie okresy czasu. Duża dywersyfikacja środków pomiędzy różne lokaty z różnymi terminami zapadalności była spowodowana zmieniającymi się cenami dostaw, usług oraz gwałtownym wzrostem cen energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Wobec tak zmieniającej się sytuacji na rynku lokowanie środków pieniężnych na lokatach długoterminowych rodziło ryzyko utraty odsetek . Wobec rosnących cen materiałów budowlanych i wzrastającego wskaźnika inflacji, Spółdzielnia postanowiła rozszerzyć zakres wykonywanych i planowanych prac remontowych i tam zaangażować większą ilość środków pieniężnych.

Poziom tego wskaźnika świadczy o możliwości spłaty części zobowiązań krótkoterminowych bezpośrednio środkami pieniężnymi.

Wskaźnik efektywności wykorzystania majątku

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2022 r	wskaźnik za 2021 r
1.	Przeciętnego czasu rozliczenia należności :	Przeciętne należności z tyt. dostaw i usług (średnia z dwóch lat) $(276\ 274,43+463\ 202,21)/2$ $= 369\ 738,32 * 365 \text{dni} = 136\ 063\ 701,76$ Przychody ze sprzedaży 15 523 785,46	8,76	7,10

Wskaźnik ten informuje nas o przeciętnym okresie wpływu należności do firmy. W 2022 roku nastąpił wzrost poziomu wskaźnika o 1,66 dnia. Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia należności wynosi 8,76 dnia, gdy w roku ubiegłym wyniósł 7,10 dnia.

2.	Obrotności należnościami :	Przychody ze sprzedaży 15 523 785,46 Przeciętny stan należności 369 738,32	41,99	51,38
----	----------------------------	---	-------	-------

Wskaźnik ten informuje nas o liczbie cykli inkasa należności, czyli ile razy w ciągu roku nastąpił obrót należnościami. W 2022 roku nastąpił spadek w stosunku do ubiegłego roku wartości wskaźnika o 9,39. Oznacza to, że zmniejszyła się liczba cykli inkasa należności, co jednak nie ma znaczącego wpływu na bieżący obrót należnościami.

3.	Obrotności zobowiązaniami w dniach :	Przeciętne zobowiązania	35,61	32,69
----	--------------------------------------	-------------------------	-------	-------

(średnia z dwóch lat
 bez podatków, zaliczek z c.o.
 i funduszy specjalnych)
 $(1\ 607\ 533,18 + 1\ 502\ 783,82) / 2$
 $1\ 555\ 158,50 * 365 \text{dni} = 567\ 632\ 852,5$
 Przychód ze sprzedaży 15 523 785,46

Wskaźnik ten informuje nas co ile dni regulowane są zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów z osiągniętego przez jednostkę przychodu ze sprzedaży. W 2022 roku nastąpił wzrost poziomu wskaźnika o 0,95 dnia. Przeciętny cykl rozliczenia zobowiązań wyniósł 36,56 dni, gdy tymczasem rok wcześniej zobowiązania regulowane były przeciętnie co 35,61 dnia.

Wskaźniki struktury finansowania

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2022 r	wskaźnik za 2021 r	
1.	Ogólnego zadłużenia :	Zobowiązania ogółem	5 199 006,35	24 %	19,10 %
		- rozlicz międzyokresowe	- 231 992,62		
		razem :	4 967 013,73		
		Aktywa ogółem	20 676 799,04		
<p>Wskaźniki zadłużenia, nazywane również wskaźnikami wypłacalności służą do oceny stopnia zadłużenia jednostki gospodarczej, czyli charakteryzują poziom finansowania działalności przez źródła zewnętrzne np. przez banki.</p> <p>Wskaźnik ogólnego zadłużenia informuje jaką część w całości aktywów stanowią zobowiązania ogółem, czyli wskazuje udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów firmy. Im niższy jest poziom tego wskaźnika, tym większa jest zdolność jednostki do spłaty zobowiązań. Według standardów zachodnich wskaźnik ten nie powinien przekroczyć 65%. U nas w ubiegłym roku wynosił on 19,10 %. Obecnie wskaźnik wynosi 24 % i jest to zjawisko pozytywne i świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.</p>					
2.	Długoterminowego zadłużenia :	Zobowiązania długoterminowe.	0,00	0,00 %	0,00 %
		Kapitały własne	15 477 792,69		
3.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym :				
		Wkłady własnościowe i lokatorskie	8 867 966,12	0,65	0,67
		- zysk netto	- 228 267,34		
		razem :	8 639 698,78		
		Majątek trwały (netto)	13 222 119,89		
4.	struktury finansowania :	Kapitał własny	15 477 792,69	0,75	0,80
		+ zobowiązania Długoterminowe	0,00		
		razem :	15 477 792,69		
		Suma aktywów	20 676 799,04		

5. Pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową :	Zysk netto	228 267,34	0,05	0,02
	+ amortyzacja	18 015,01		
	razem :	246 282,35		
	Zobowiązania ogółem	5 199 006,35		

Jak widać na podstawie wyliczonych wskaźników, majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi.

Podsumowując należy podkreślić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” w Skoczowie znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. W chwili obecnej posiada płynność finansową i jest w stanie regulować na bieżąco swoje zobowiązania finansowe. Sytuacja gospodarcza spowodowana konfliktem zbrojnym na Ukrainie jest odczuwalna przez Spółdzielnię. Wzrost cen paliwa, energii elektrycznej i wysoka inflacja sprawiły, że znacząco wzrosły cen usług wykonywanych przez kontrahentów Spółdzielni a także spowodowały wzrost ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zarządu. Dla mieszkańców i najemców lokali użytkowych szczególnie dotkliwie były wielokrotne podwyżki cen energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. W roku 2022 Spółdzielnię ani członków spółdzielni i osoby posiadające odrębną własność lokalu, jako odbiorcy ciepła systemowego, nie objęły żadne dotacje do cen energii elektrycznej.

Kalkulacje kosztów planowanych na 2023 rok oraz plan remontów były zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Komisja Samorządowa czuwała nad powstającymi zaległościami z tytułu utrzymania lokali oraz sprawdzała skargi i wnioski wpływające do Spółdzielni.

Komisja Remontowa uczestniczyła w odbiorach robót remontowych, proponowała korekty planu remontowego, którego Rada Nadzorcza zatwierdzała.

Komisja Rewizyjna sprawdzała zasadność wydatkowania kosztów, podsumowywała poniesione koszty za półrocze oraz sprawdziła poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok i przedstawiła go Radzie Nadzorczej do zaopiniowania.

Na koniec 2022 roku nie występuje zagrożenie upadłością Spółdzielni. Spółdzielnia dalej będzie kontynuowała swoją działalność. Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jego rolą, będzie zarządzał posiadanymi zasobami mieszkaniowymi i prawidłowo rozdysponowywał uzyskane wpływy.