

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
„ŻUŁAWY”
w Cedrach Wielkich
za rok 2022

zawierające:

- 1. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok**
- 2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2022 rok**
- 3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r.**
- 4. Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.**
- 5. Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2022 rok**

WPROWADZENIE I INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 r. S.M.L.W. „ŻUŁAWY” W CEDRACH WIELKICH.

I. DANE OGÓLNE:

I. Nazwa i siedziba jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa „Żuławy”
ul. Leśna 32, 83-020 Cedry Wielkie
NIP 593-000-55-37

Podstawowy przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami

Działalność przeważająca:

Klasyfikacja działalności wg PKD w dziale 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Pozostałe:

68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Krajowy Rejestr Sądowy KRS 000024160 – wpis z dnia 08.08.2001 r.

2. Czas trwania działalności Spółdzielni jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich.

5. Sprawozdanie finansowe za 2022 r. zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późn. zm. oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001 r. z późn. zm. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nie będących spółkami handlowymi. Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym za 2022 rok spółdzielnia wykazała zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Nieznane są zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności eksploatacyjnej zasobów w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.

OGŁOSZONY STAN ZAGROZENIA EPIDEMICZNEGO ORAZ ZWIĄZANE Z TYM STANEM OGRANICZENIA, WYBUCH WOJNY NA UKRAJINIE, WYSOKA INFLACJA MOGĄ SPowodować opóźnienia, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. W najbliższym czasie możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub najmu lokali.

Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż, jednak nie można w 100% przewidzieć przyszłych skutków.

Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ czynników zewnętrznych na kondycję finansową Spółdzielni i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

W chwili tworzenia niniejszego sprawozdania czynniki zewnętrzne nie stanowią zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni.

6. Realizacja zasad rachunkowości.

Stosownie do zapisu art. 45 ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz.U. Z 2013 poz. 330 z późn. zm.), w S.M.L.W. „Żuławy” w Cedrach Wielkich, obowiązuje Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 2 z dnia 19.03.2012 r. z późn. zm. oraz zasady polityki rachunkowości zatwierdzone Uchwałą Zarządu Nr 16 z dnia 30.12.2014 r. z późn. zm.

Ewidencja księgowa – księgi rachunkowe w systemie elektronicznym w formie:

- dziennika obrotów FK,

- kont księgi głównej FK,

- kont ksiąg pomocniczych FK,

- zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych,

- moduł czynszowy lokali mieszkalnych w systemie współdziałającym z księgami FK,

Ewidencja pomocnicza w formie elektronicznej i papierowej:

- środki trwałe i pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne,

- ewidencja wyposażenia /pozabilansowa/
- ewidencja analityczna /pozabilansowa/ wyodrębnień lokali mieszkalnych.

Zasady ewidencji i kalkulacji kosztów: Zmiany metod księgowania i wyceny nie wystąpiły.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów z podziałem na koszty wg rodzaju oraz miejsca ich powstawania (zespół „4” i „5”) – z podziałem na nieruchomości.

Materiały w cenach nabycia ewidencjonuje się bezpośrednio w koszty wg miejsca powstawania, merytorycznie zatwierdzonych przez Zarząd.

Środki trwałe – wycena wg cen zakupu.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się, bądź umarza stosując zasady, metody i stawki określone w przepisach podatkowych.
- Z amortyzacji wyłączone są środki trwałe zaliczone do zasobów mieszkaniowych, które podlegają umorzeniu.
- Z amortyzacji wyłączone są środki trwałe w części, w jakiej zostały sfinansowane dotacjami.
- Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych. Wszystkie środki trwałe ujęte w bilansie stanowią własność Spółdzielni.
- Od dnia 01.01.2002 r. na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 15 Ustawy z dnia 19.09.1994 r. zm. ust. o Rachunkowości z dnia 09.11.2000 r. wprowadzono do ewidencji wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów.
- Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.
- Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Zmniejszeniu uległa wartość majątku Spółdzielni w wyniku ustawowych ustanowień odrębnych własności.

Stan środków trwałych przedstawiają załączone zestawienia stanowiące integralną część do niniejszej informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2022 r.

Uwaga! Zmiana sposobu prezentacji(modyfikacja pozycji w tabelach) w porównaniu do lat ubiegłych.

Grupa ŚT	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Budynki i budowle Pruszcz Gdański	1.381.576,87	0,00	192.290,06	1.189.286,81
Budynki i budowle Cedry Wielkie	3.896.943,27	0,00	82.350,00	3.814.593,27
Środki trwałe gr.2	1.356.456,92	0,00	0,00	1.356.456,92
Środki trwałe gr.3	2.408.879,40	0,00	0,00	2.408.879,40
Środki trwałe gr.4	14.838,98	0,00	0,00	14.838,98
Środki trwałe gr.5	17.340,27	5.851,99	0,00	23.192,26
Pozostałe środki trwałe	35.988,61	0,00	0,00	35.988,61
Grunty własne	322.434,08	0,00	2.228,85	320.205,23
Prawo wieczystego użytkowania gruntu Cedry Wielkie	28.427,52	0,00	0,00	28.427,52
Prawo wieczystego użytkowania gruntu Pruszcz Gdański	46.316,18	0,00	0,00	46.316,18
WNIP	5.413,97	0,00	0,00	5.413,97
Razem	9.514.616,07	5.851,99	276.868,91	9.243.599,15

Grunty własne

Cedry Wielkie	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Leśna 14	28.879,10	0,00	0,00	28.879,10
Leśna 16	20.839,37	0,00	0,00	20.839,37
Leśna 18	42.158,04	0,00	380,09	41.777,95
Leśna 20	19.076,92	0,00	0,00	19.076,92
Leśna 22	12.430,89	0,00	0,00	12.430,89
Leśna 24	16.632,88	0,00	0,00	16.632,88
Leśna 26	14.502,64	0,00	0,00	14.502,64
Leśna 28	5.249,29	0,00	0,00	5.249,29
Leśna 30	8.250,17	0,00	0,00	8.250,17
Leśna 32	5.475,81	0,00	0,00	5.475,81
Razem	173.495,11	0,00	380,09	173.115,02

Pruszcz Gdański	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Obrońców Westerplatte 7	44.665,35	0,00	0,00	44.665,35
Obrońców Westerplatte 9	104.273,62	0,00	1.848,76	102.424,86
Razem	148.938,97	0,00	1.848,76	147.090,21

Wieczyste użytkowanie gruntu:

Cedry Wielkie	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
487/1	10.935,30	0,00	0,00	10.935,30
487/12	2.240,65	0,00	0,00	2.240,65
487/15	9.042,97	0,00	0,00	9.042,97
169/1	6.208,60	0,00	0,00	6.208,60
Razem	28.427,52	0,00	0,00	28.427,52

Pruszcz Gdański	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
9/9	261,51	0,00	0,00	261,51
9/41	13.809,58	0,00	0,00	13.809,58
9/42	32.245,09	0,00	0,00	32.245,09
Razem	46.316,18	0,00	0,00	46.316,18

Umorzenia i amortyzacja środków trwałych

Grupa ŚT	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Budynki i budowle Pruszcz Gdański	689.448,44	17.194,05	85.776,18	620.866,31
Budynki i budowle Cedry Wielkie	1.742.044,97	48.567,14	35.607,53	1.755.004,58
Środki trwałe gr.2	1.351.061,49	747,36	0,00	1.351.808,85
Środki trwałe gr.3	683.166,67	125.503,20	0,00	808.669,87
Środki trwałe gr.4	14.838,98	0,00	0,00	14.838,98
Środki trwałe gr.5	11.915,31	6.596,71	0,00	18.512,02
Pozostałe środki trwałe	35.988,61	0,00	0,00	35.988,61
Prawo wieczystego użytkowania gruntu Cedry Wielkie	8.527,97	426,36	0,00	8.954,33
Prawo wieczystego użytkowania gruntu Pruszcz Gdański	13.830,66	694,68	0,00	14.525,34
WNiP	5.413,97	0,00	0,00	5.413,97
Razem	4.556.237,07	199.729,50	121.383,71	4.634.582,86

Umorzenie wartości gruntów:

Cedry Wielkie	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Leśna 14	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 16	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 18	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 20	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 22	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 24	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 26	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 28	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 30	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 32	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00

Grunty własne nie podlegają umorzeniom.

Pruszcz Gdański	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Obrońców Westerplatte 7	0,00	0,00	0,00	0,00
Obrońców Westerplatte 9	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00

Grunty własne nie podlegają umorzeniom.

Wieczyste użytkowanie gruntu:

Cedry Wielkie	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
487/1	3.280,69	164,04	0,00	3.444,73
487/12	672,11	33,60	0,00	705,71
487/15	2.712,67	135,60	0,00	2.848,27
169/1	1.862,50	93,12	0,00	1.955,62
Razem	8.527,97	426,36	0,00	8.954,33

Pruszcz Gdański	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
9/9	14,08	3,84	0,00	17,92
9/41	8.014,33	207,12	0,00	8.221,45
9/42	5.802,25	483,72	0,00	6.285,97
Razem	13.830,66	694,68	0,00	14.525,34

Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedni ze sprawozdaniem za rok obrotowy zawarte są w „Rachunku Zysków i Strat” za rok 2022 (w załączeniu).

II. DANE O STRUKTURZE KAPITAŁU PODSTAWOWEGO BRUTTO: WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

1. Fundusze podstawowe:

Fundusze	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
udziałowy	6.514,03	0,00	0,00	6.514,03
zasobowy	2.372.159,96	89.665,17	825.584,93	1.634.011,35
Wkładów zaliczkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wkładów mieszkaniowych	699.758,05	193.391,26	87.526,01	805.623,30
Wkładów budowlanych	1.415.669,21	615.401,10	337.143,25	1.693.927,06
Z tytułu umorzenia zasobów	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacji aktywów i pasywów	0,00	0,00	0,00	0,00
Splata kredytów długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne specjalne	-216.097,45	375.039,57	191.962,81	-33.020,69
RAZEM:	4.278.003,80	1.090.420,34	1.625.293,76	4.107.055,05

Zmiany w/w funduszy wg stanu na dzień 31.12.2022 r. nastąpiły z powodu:

- umorzenia środków trwałych,
- w związku z całkowitą spłatą kredytu tzw. „starego portfela” środki zaewidencjonowane do tej pory jako element funduszu wkładów mieszkaniowych „30% umorzenia kredytu” zostały przesunięte na właściwą pozycję funduszu zasobowego w 2021 roku, natomiast w 2022 roku skorygowano te wartości przez uzupełnienie wartości wkładów lokali nie przekształconych w odrębną własność.
- wykonanych prac remontowych
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych.

2. Fundusze specjalne:

Fundusze	Stan na dzień 01.01.2022r. (po przen. z rozl. międzyokres.)	Stan na dzień 01.01.2022r. (przed przen. z rozl. międzyokres.)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r. (przed przenies. na rozl. międzyokres)	Stan na dzień 31.12.2022r. (po przenies. na rozl. międzyokres)
remontowy	-216.097,45	211.878,24	375.039,57	191.962,81	-33.020,69	278.460,03
świadczeń socjalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne fundusze spec. celowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM:	-216.097,45	211.878,24	375.039,57	191.962,81	-33.020,69	278.460,03

Zmiany funduszu remontowego w roku 2022 nastąpiły m.in. z powodu:

- odpisów z lok. mieszkalnych,
- wydatków na wykonane remonty i naprawy zasobów,
- zwrot kosztów ocieplenia balkonu,
- spłaty odsetek od pożyczki z WFOŚiGW,
- wypłaty odszkodowania za uszkodzony falownik.

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinalizowanie tych kosztów nastąpiło z pożyczek z WFOŚiGW (2015r – 2016r – wymiana źródeł ciepła) oraz środków własnych Spółdzielni. Poniesione wydatki znacznie przekraczają odpis na fundusz remontowy. Na pokrycie poniesionych kosztów (w tym spłaty pożyczek) Spółdzielnia pobiera od mieszkańców środki w postaci odpisów na fundusz remontowy dokonywanych w ciężar kosztów. Przez okres spłaty pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu. Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczający spłatę zaciągniętych pożyczek.

Fundusz Remontowy zasobów mieszkaniowych:

	Stan na dzień 01.01.2022r. (po przen. z rozl. międzyokres.)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r. (przed przeniesieniem do rozliczeń międzyokresowych)
Obrońców Westerplatte 7	93.701,05	40.120,80	20.088,00	113.733,85
Obrońców Westerplatte 9	95.867,15	40.120,80	20.518,50	115.469,45
Leśna 32	-55.815,29	27.643,80	77.834,23	-106.005,72
Leśna 30	-53.493,64	28.282,92	3.595,50	-28.806,22
Leśna 28	-99.062,89	29.542,92	5.233,26	-74.753,23
Leśna 26	-43.010,96	27.362,16	1.031,47	-16.680,27
Leśna 24	-35.066,67	28.116,76	1.945,93	-8.895,84
Leśna 22	22.310,04	27.629,93	683,24	49.256,73
Leśna 20	-29.099,95	36.471,24	7.498,12	-126,83
Leśna 18	-68.576,31	27.451,92	4.181,44	-45.305,83
Leśna 16	-3.852,37	31.925,28	44.379,26	-16.306,35
Leśna 14	-39.997,61	30.371,04	4.973,86	-14.600,43
Razem	-216.097,45	375.039,57	191.962,81	-33.020,69

Zdarzenia znaczące po dniu bilansu nie wystąpiły.

III. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE:

Występujące w Spółdzielni zobowiązania długoterminowe w wysokości 628.397,00zł - dotyczą pożyczek z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła na os. Cedry Wielkie.

	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na dzień 31.12.2022r.
Pożyczka z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła os. Cedry Wielkie	807.725,00	0,00zł	179.328,00	628.397,00
Razem	807.725,00	0,00zł	179.328,00	628.397,00

Pożyczka z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła os. Cedry Wielkie

	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Leśna 14	75.256,00	0,00	17.376,00	57.880,00
Leśna 16	74.179,00	0,00	16.812,00	57.367,00
Leśna 18	80.993,00	0,00	18.348,00	62.645,00
Leśna 20	77.330,00	0,00	17.196,00	60.134,00
Leśna 22	77.210,00	0,00	19.296,00	57.914,00
Leśna 24	82.297,00	0,00	17.964,00	64.333,00
Leśna 26	81.857,00	0,00	17.868,00	63.989,00
Leśna 28	86.201,00	0,00	18.156,00	68.045,00
Leśna 30	86.201,00	0,00	18.156,00	68.045,00
Leśna 32	86.201,00	0,00	18.156,00	68.045,00
Razem	807.725,00	0,00	179.328,00	628.397,00

IV. STAN REZERW WG CELÓW ICH TWORZENIA:

Od 01.01.2002 r. zgodnie z art. 35b ustawy o Rachunkowości uprawdopodobnia się należności poprzez odpis aktualizujący ich wartości:

	Stan na dzień 01.01.2022r.	- Zmniejszenie +Zwiększenie	Stan na dzień 31.12.2022r.
Aktualizacja należności	0,00	- 0,00 + 86.658,72	86.658,72

Spółdzielnia mieszkaniowa nie tworzy odpisów na należności „czynszowe” Członków Spółdzielni – pokrycie należności w razie eksmisji stanowią wkłady mieszkaniowe. Użytkownicy lokali mieszkalnych uchylający się od wnoszenia bieżących należnych opłat kierowani są do Sądu. Proces windykacyjny trwa w sposób ciągły.

V. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.

1. Ogółem środki pieniężne na dzień 31.12.2022 r.:

	Stan na dzień 01.01.2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
gotówka	8.200,14	2.792,53
Rachunek bankowy	311.535,21	390.526,59
lokaty	0,00	0,00
Razem	319.735,35	393.319,12

	Stan na dzień 01.01.2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
PKO rach.gł.	7.170,03zł	17.398,22
PKO rach. dod.	101,57zł	101,57
ING rach gł.	8.729,23zł	28.292,65
ING rezerwacja	95.000,00zł	0,00
ING teren wsp.	0,00zł	0,00
ING rach. oszcz.	200.534,38zł	344.734,15

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

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243, 2354),
- art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2022 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1	PKO.BP.S.A.		0,00 zł
2	ING Bank Śląski		0,00 zł

Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

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

W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według 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 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,
- tabele 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.

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.

Nie dotyczy.

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;

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;

Nie dotyczy.

Wynik GZM w podziale na budynki z wyodrębnieniem części wspólnych :

	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2022r.
Obrońców Westerplatte 7	-37.765,32	180.417,15	255.107,38	36.924,91
Obrońców Westerplatte 9	-26.362,36	182.789,75	259.031,10	49.878,99
Części wspólne Pruszczy Gdański	-9.081,62	15.779,91	23.071,62	-1.789,91
Leśna 32	7.514,89	118.329,65	127.115,70	16.300,94
Leśna 30	-4.217,76	124.582,53	120.331,03	-8.469,26
Leśna 28	-2.471,69	117.609,75	127.479,07	7.397,63
Leśna 26	8.148,76	105.214,03	116.592,22	19.526,95
Leśna 24	-19,93	109.027,22	114.549,86	5.502,71
Leśna 22	2.499,24	110.221,85	111.759,04	4.036,43
Leśna 20	40,85	112.791,75	117.206,17	4.455,27
Leśna 18	5.118,98	97.852,63	102.482,65	9.749,00
Leśna 16	4.494,21	118.125,99	124.617,50	10.985,72
Leśna 14	-2.918,29	109.472,65	114.994,64	2.603,70
Części wspólne Cedry Wielkie	-23.812,42	49.134,11	47.884,42	-25.062,11
Razem	-78.832,46			132.040,97

W dokumencie „Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2021 w tabeli „Wynik GZM w podziale na budynki z wyodrębnieniem części wspólnych” wystąpił błąd pisarski. Prawidłowe zapisy zgodne z zapisami w księgach rachunkowych winny wyglądać następująco:

	Stan na dzień 01.01.2021r.	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2021r.
Obrońców Westerplatte 7	-3.166,28	269.109,56	234.510,52	-37.765,32
Obrońców Westerplatte 9	-2.411,35	273.216,71	249.265,70	-26.362,36
Części wspólne Pruszcz Gdański	-14.861,80	16.875,08	22.655,26	-9.081,62
Leśna 32	.4447,96	107.989,19	111.056,12	7.514,89
Leśna 30	-6.479,07	107.588,65	109.849,96	-4.217,76
Leśna 28	-2.573,41	117.913,74	118.015,46	-2.471,69
Leśna 26	3.657,61	104.049,56	108.540,71	8.148,76
Leśna 24	-5.082,56	117.723,24	122.785,87	-19,93
Leśna 22	-5.692,88	104.354,93	112.547,05	2.499,24
Leśna 20	-1.475,76	105.970,70	107.487,31	40,85
Leśna 18	-3.277,05	88.289,60	96.685,63	5.118,98
Leśna 16	-3.538,99	109.362,97	117.396,17	4.494,21
Leśna 14	-3.676,57	105.524,54	106.282,82	-2.918,29
Części wspólne Cedry Wielkie	-32.971,75	36.123,72	45.283,05	-23.812,42
Razem	-77.101,90			-78.832,46

W 2020 roku nastąpiła zmiana w sposobie prezentowania wyniku GZM. Wyodrębnione zostały konta dla poszczególnych budynków i wynik z GZM od 2021 roku prezentowany jest również w rozbiciu na poszczególne budynki.

W kolejnych latach wynik będzie prowadzony w sposób „ciągniony”.

VI. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

	Stan na dzień 01.01.2022r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
Ubezpiec. Majątku za okr. przyszłe	6.766,46	9.896,33
Niedobór Fund. Rem.	427.975,69	311.480,72
GOFIN dostęp on-line	198,00	0,00
Prace remontowe w toku	703,35	3.537,34
inne	70,28	0,00
Prenumerata Administrator	281,86	82,90

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie GZM.

Na koncie rozliczenia GZM wyniki księgowane są narastająco.

Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między przychodami a kosztami GZM zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Dane szczegółowe o kosztach i przychodach oraz wynik na działalności GZM ujęto w Rachunku Zysków i Strat (wariant porównawczy).

Podsumowując:	
Wynik z działalności GZM za 2022 rok:	+ 93.907,18zł
Wynik z działalności gospodarczej za 2022 rok (zysk netto):	+ 7.370,49zł
Wynik z działalności Spółdzielni za 2022 rok (brutto):	+ 110.846,67zł
Podatek dochodowy od osób prawnych za 2022 rok:	- 9.569,00zł

Decyzję o przeznaczeniu zysku z działalności gospodarczej podejmie najbliższe Walne Zgromadzenie Członków.

Cedry Wielkie, dnia 16.03.2023 r.

Sporządził:

Anna

Anna KODIERSKA

Zatwierdził:

Adam

Anna

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„DOLINA”
83-020 Cedry Wielkie, ul. Leśna 32
NIP: 593 000 57 37 REGON: 14 0004 2000
tel/fax: 059 033 60 54
e-mail: biuro@spdziedzielnia.com.pl

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA 2022 ROK w S.M.L.W. „Żuławy” Cedry Wielkie

obejmują w szczególności:

<p>1. 1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,</p>	<p>Wg załącznika do „Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2022 rok”</p>
<p>2) GRUNTY ogółem wartość brutto w tym: - prawo wieczystego użytkowania gruntu - grunty własne</p>	<p>stan na 01.01.2022r. = 397.177,78zł stan na 31.12.2022r. = 394.948,93zł stan na 01.01.2022r. = 74.743,70zł stan na 31.12.2022r. = 74.743,70zł stan na 01.01.2022r. = 322.434,08zł stan na 31.12.2022r. = 320.205,23zł</p>
<p>3) wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,</p>	<p>Nie występują</p>
<p>4) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,</p>	<p>Nie występują</p>
<p>5) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,</p>	<p>Zaprezentowano we „Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2022 rok”</p>
<p>6) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym</p>	<p>Zaprezentowano we „Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2022 rok”</p>

7) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk netto w wysokości 7.370,49 zł przeznaczyć na dofinansowanie funduszu zasobowego
8) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Nie występują
9) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,	Nie występują
10) 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,	- 179.328,00zł - 358.656,00zł - 90.413,00zł - 0,00zł ----- 628.397,00 zł – kredyt z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła na os. Cedry Wielkie – stan na dzień 31.12.2022 r.
11) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,	Wg załącznika do „Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2022 rok”
12) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),	Nie występują
13) zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.	Nie występują
2. 1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,	68,40% - ekspl. lok. Mieszk. 1.236.637,80zł 0,63% - pozostałe GZM. 11.336,85zł 24,11% - CO i CW lok. Mieszk. 436.055,39zł 93,14% - dział. Statutowa 1.684.030,04zł 6,86% - dział. Gospodarcza 123.948,48zł 100,0% - razem = 1.807.978,52zł
2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,	Nie występują
3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,	Nie występują
4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,	Nie występuje

5) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,	32,73zł – odsetki budżetowe
6) 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, g) pozostałych kosztów rodzajowych,	Nie dotyczy
7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby,	Nie dotyczy
8) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,	Nie dotyczy
9) informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe,	Nie występują
10) podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.	Nie występuje
2a Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny;	Nie dotyczy
2b Objaśnienia do instrumentów finansowych	Nie dotyczy
3. 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 działalnością 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.	Nie dotyczy

<p>4.</p> <p>Informacje o:</p> <p>1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki</p>	<p>Nie występują</p>
<p>2) istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi</p>	<p>Nie występują</p>
<p>3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,</p>	<p>W etatach – ogółem - 4,0 et - pracownicy umysłowi - 4,0 et</p> <p>W osobach – ogółem - 4 osoby - pracownicy umysłowi - 4 osoby</p>
<p>4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),</p>	<p>Organ zarządzający: 208.673,20 zł brutto</p> <p>Organ nadzorujący: 20.789,00zł brutto</p>
<p>5) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty</p>	<p>Nie występuje</p>
<p>6) wynagrodzenie należne za badanie sprawozdania za 2021 rok</p>	<p>Nie występuje</p>
<p>5.</p> <p>1) informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego</p>	<p>Nie występuje</p>
<p>2) informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym</p>	<p>Nie występuje</p>
<p>3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, 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</p>	<p>Nie wywierają wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni.</p>

4) informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy	Dane są porównywalne
6.	
1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
b) procentowym udziale,	Nie dotyczy
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	Nie dotyczy
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,	Nie dotyczy
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	Nie dotyczy
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	Nie dotyczy
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,	Nie występują

<p>4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:</p> <p>a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,</p> <p>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,</p> <p>c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy, - wartość aktywów trwałych, - przeciętne roczne zatrudnienie. 	<p>Nie występuje</p>
<p>5) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane na:</p> <p>a) najwyższym szczeblu</p> <p>b) najwyższym szczeblu</p>	<p>Nie występuje</p>
<p>7.</p> <p>W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:</p> <p>1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:</p> <p>a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,</p> <p>b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,</p> <p>c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji.</p>	<p>Nie występuje</p>
<p>2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:</p> <p>a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,</p> <p>b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,</p> <p>c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.</p>	<p>Nie występuje</p>

<p>8.</p> <p>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.</p>	<p>Nie występuje</p>
<p>9.</p> <p>W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.</p>	<p>Nie występuje</p>

Sporządził:

Anna Kobianka

Członkowie Zarządu:

Ad

dm

An

Cedry Wielkie, 16.03.2023r.

SPÓŁDZIELNIA PRACOWNIKÓW
 LOKATORSKO-MIAŁOPIECZYŃSKA
 2010-0001
 83-020 Cedry Wielkie, ul. 11-go
 NIP: 593-000-52-87, REGON: 141000000
 tel/fax: 053 40 41 000
 e-mail: biuro@lmpk.com.pl