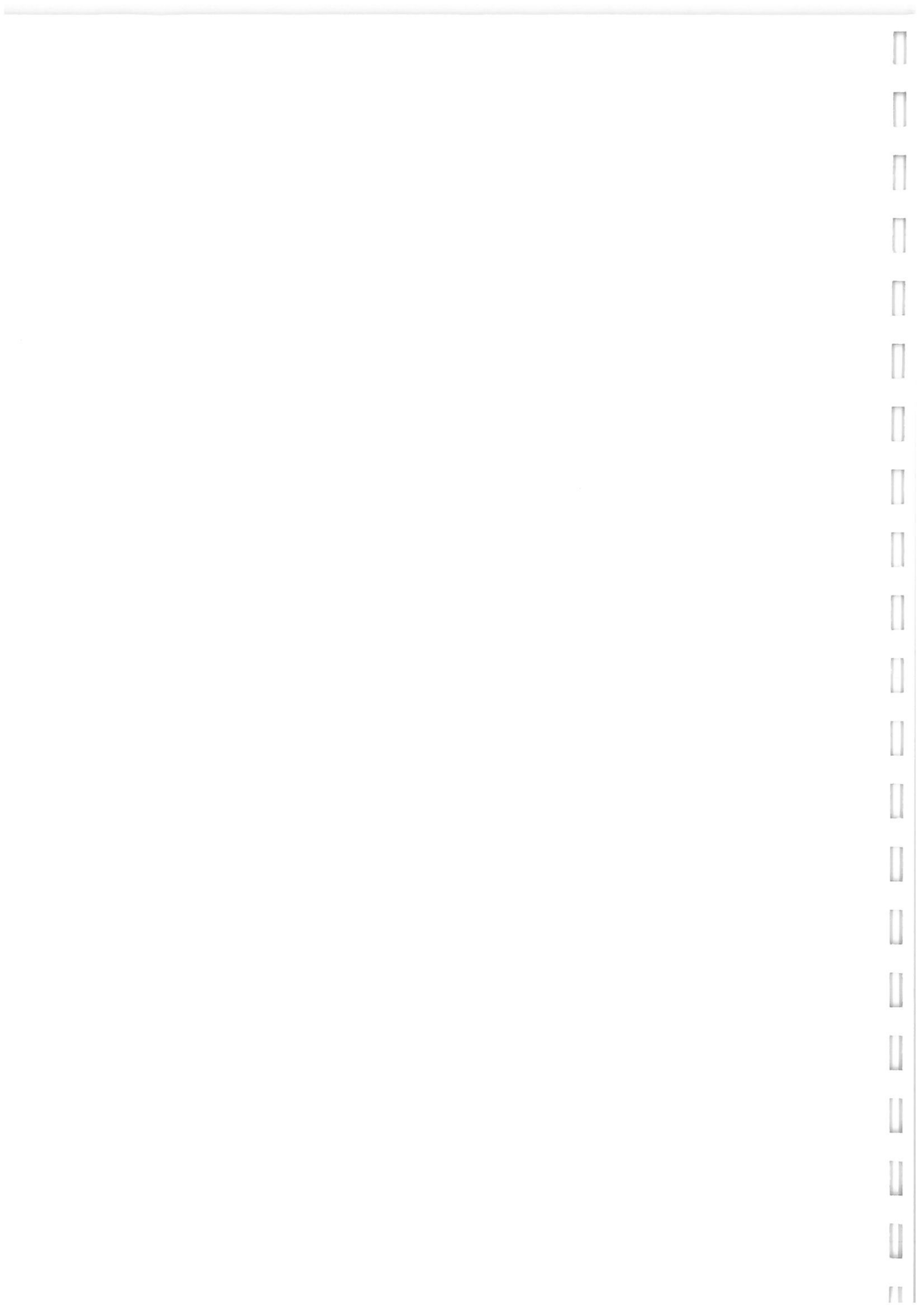


**SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

**za rok 2022**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
LOKATOR  
we Włoszczowie  
os. Broniewskiego 14**





## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie**, z siedzibą –**na os. Broniewskiego 14, 29-100 Włoszczowa** („Spółdzielnia”), na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31.12.2022r, rachunek zysków i strat oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („**sprawozdanie finansowe**”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielni przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz



firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielni przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni (oraz członkowie Rady Nadzorczej) są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jego spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przeszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;



- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Stefan Boguszewski.

Działający w imieniu Biura Audytorskiego PROWIZJA Sp. z o.o. z siedzibą w 31-831 Kraków, ul. Fatimska 41a, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2474, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

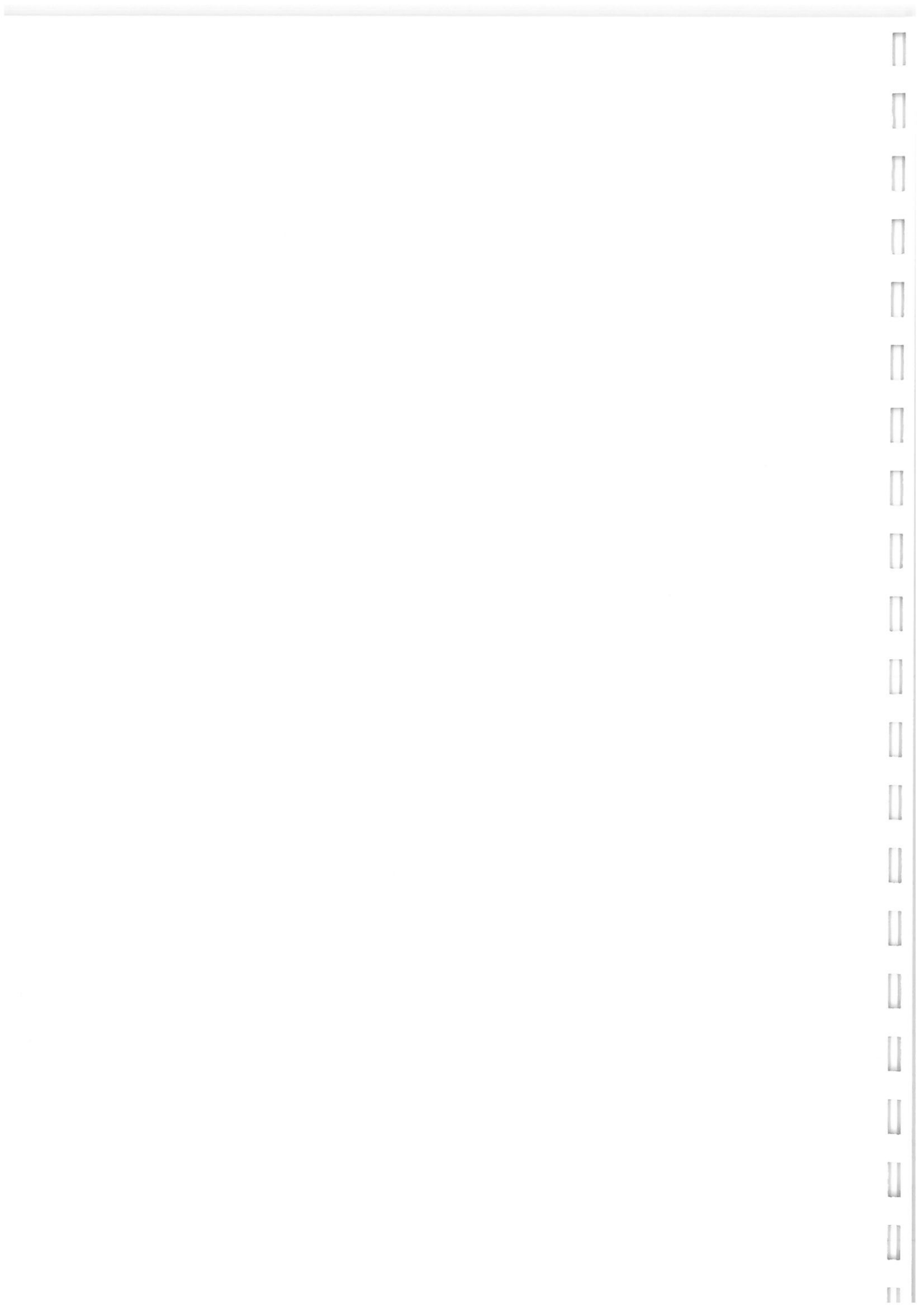
**Stefan  
Boguszewski**

Elektronicznie podpisany  
przez Stefan Boguszewski  
Data: 2023.04.28 11:13:54  
+02'00'

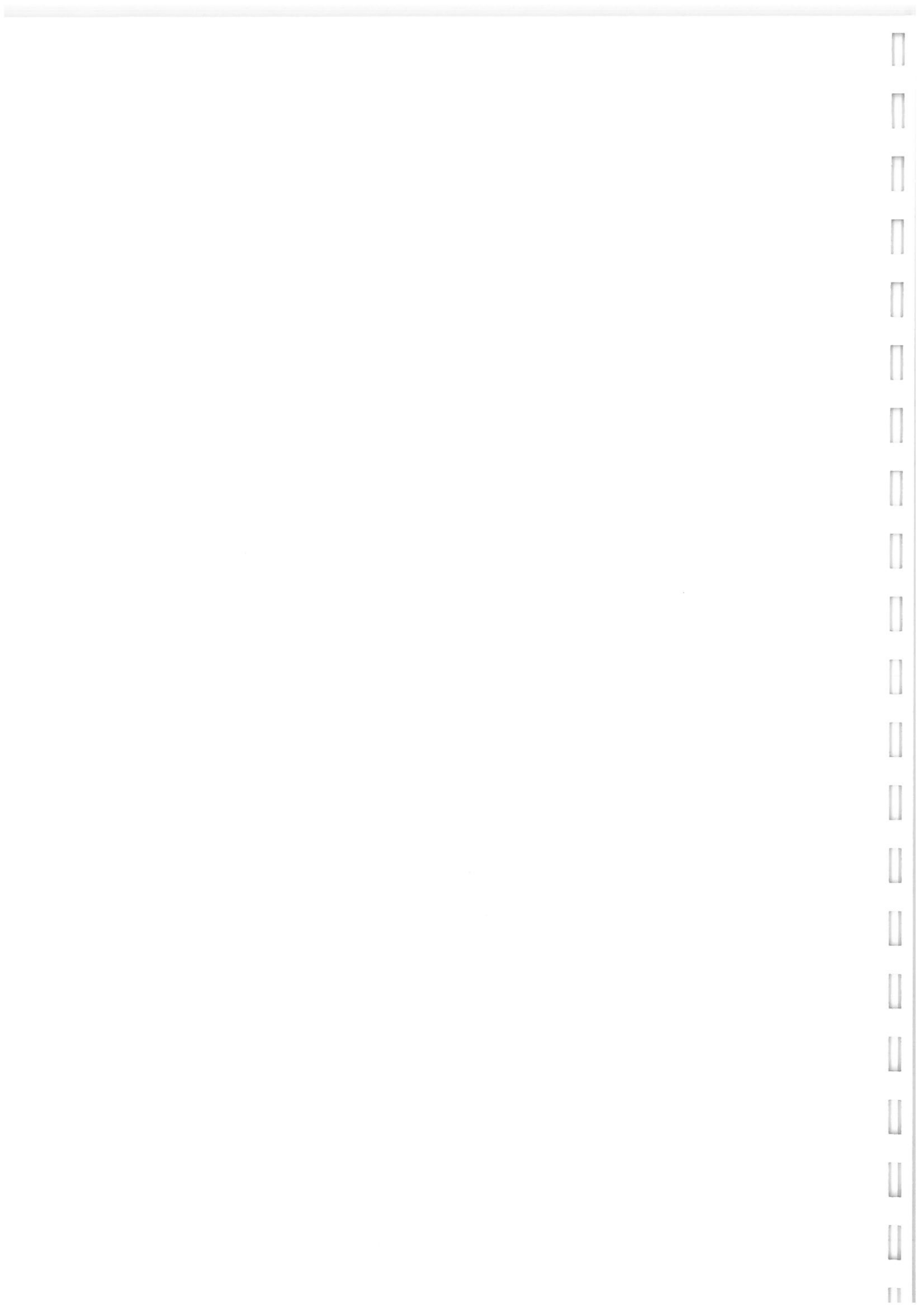
Stefan Boguszewski

Nr w rejestrze: 272

Kraków, 28 kwietnia 2023 roku

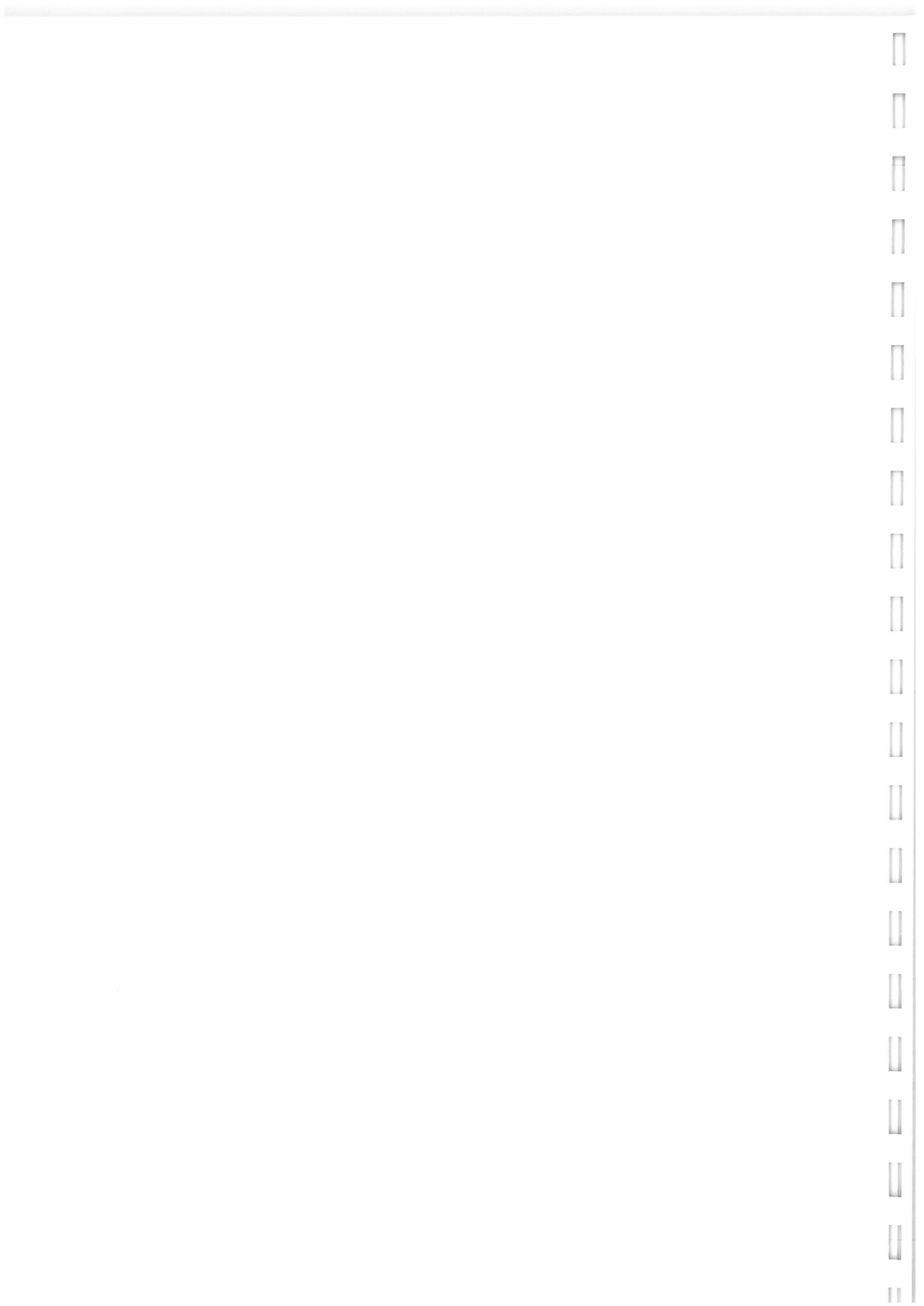


<b>Nagłówek sprawozdania finansowego</b>	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2022-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2022-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2023-03-27
<b>Kod Sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych</b>	
Kod Systemowy	SFJINZ (1)
Wersja Schemy	1-2
Wariant Sprawozdania	1
<b>Wprowadzenie do sprawozdania finansowego</b>	
<b>Dane identyfikujące jednostkę</b>	
<b>Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania</b>	
Nazwa Firmy	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LOKATOR" WE WŁOSZCZOWIE
<b>Siedziba podmiotu</b>	
Województwo	Świętokrzyskie
Powiat	włoszczowski
Gmina	Włoszczowa
Miejscowość	Włoszczowa
<b>Adres</b>	
Kraj	PL
Województwo	Świętokrzyskie
Powiat	włoszczowski
Gmina	Włoszczowa
Nazwa ulicy	Osiedle Władysława Broniewskiego
Numer budynku	14

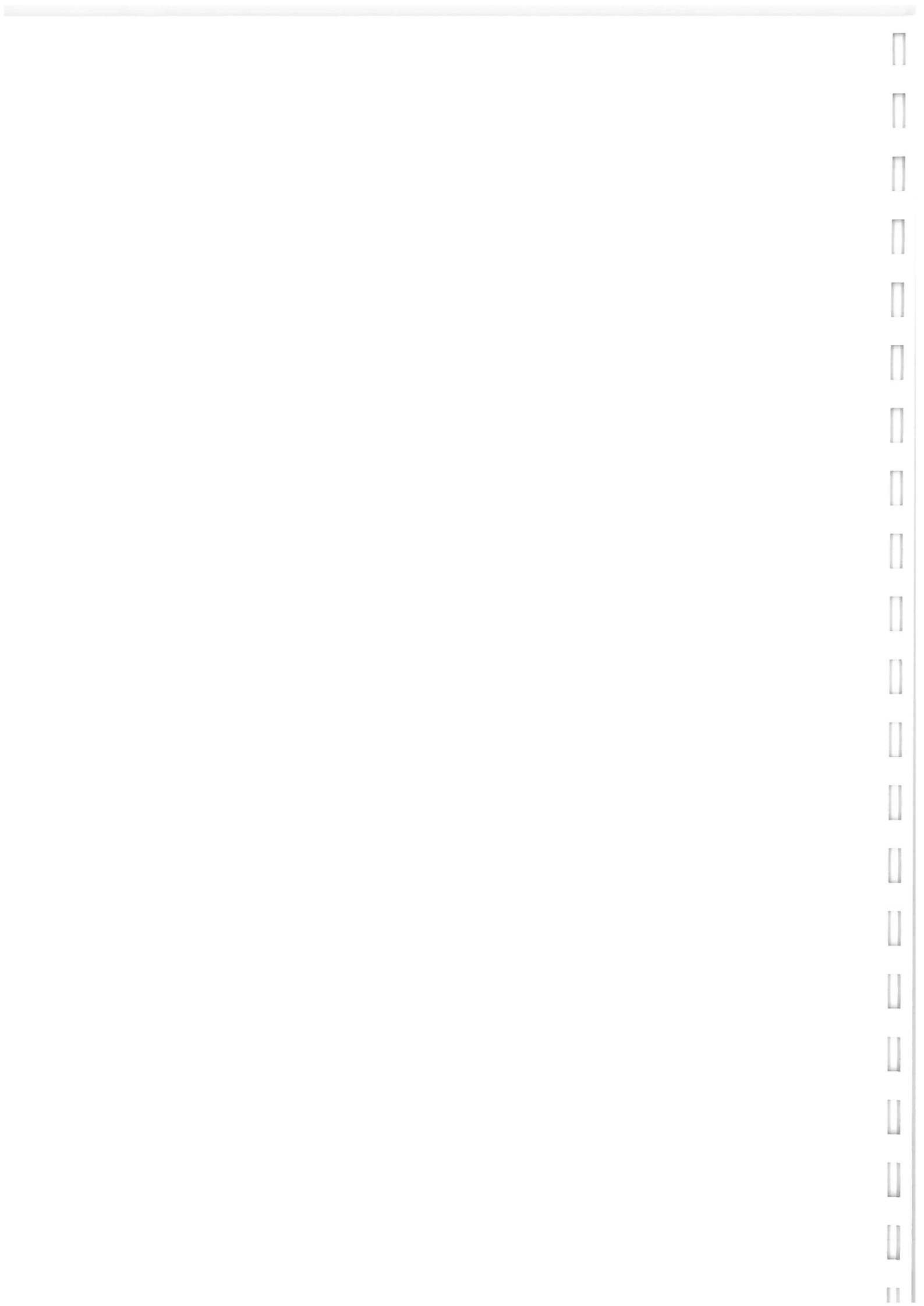




Nazwa miejscowości	Włoszczowa
Kod pocztowy	29-100
Nazwa urzędu pocztowego	Włoszczowa
<b>Podstawowy przedmiot działalności jednostki</b>	
Kod P K D	6832Z
Identyfikator podatkowy NIP	6560000470
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000193370
<b>Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym</b>	
Data od	2022-01-01
Data do	2022-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: "Tak" - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; "Nie" - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	Nie
<b>Założenie kontynuacji działalności</b>	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości	Tak

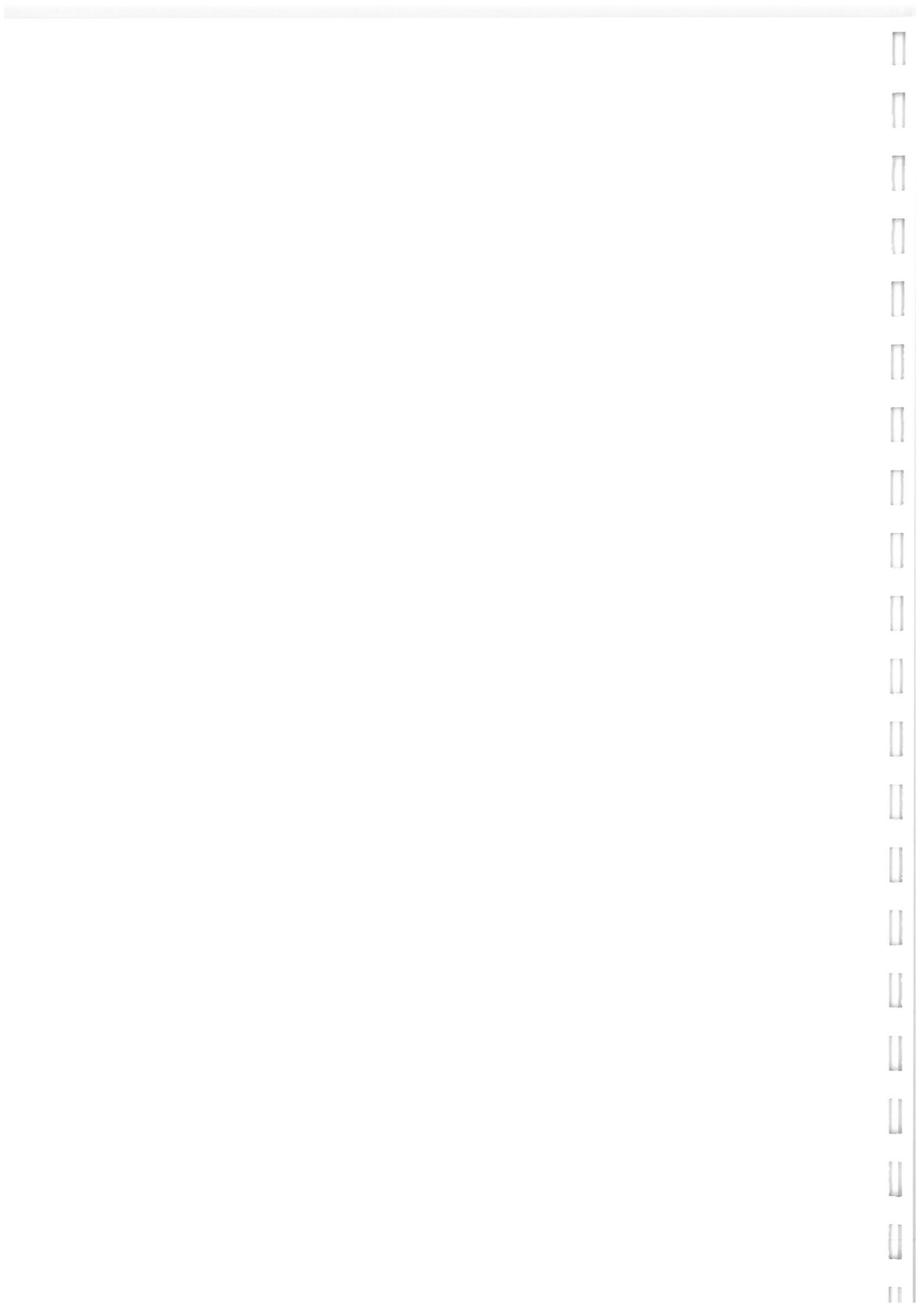


<p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</p>	<p>Tak</p>
<p><b>Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</b></p>	
	<p>Aktywa Trwałe. Wszystkie składniki majątku trwałego, których wartość początkowa przekracza 3.500 zł, zalicza się do środków trwałych podlegających amortyzacji od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu w którym środek trwały przyjęto do użytkowania. Do amortyzacji środków trwałych stosuje się stawki określone w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych (w załączniku do ustawy). Amortyzacja odbywa się metodą liniową. Wyjątek stanowią środki trwałe zaliczane do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego, tj. budynki mieszkalne lub użytkowe oraz związane z nimi grunty bądź prawo wieczystego użytkowania gruntów, z których korzystają lokatorzy – członkowie spółdzielni lub niebędący członkami spółdzielni właściciele odrębnej własności lokalu. Środki te nie podlegają odpisom amortyzacyjnym</p>

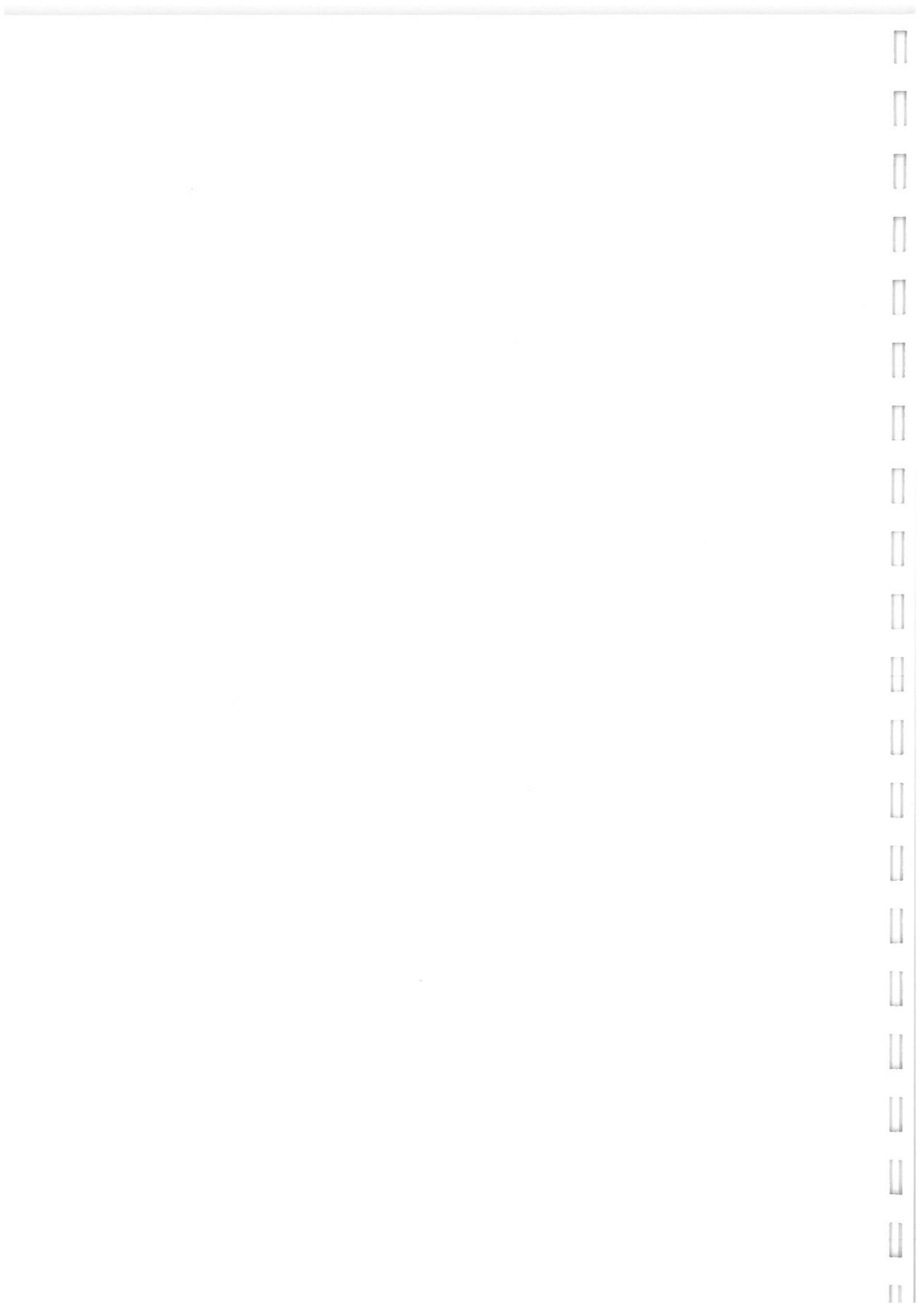


**metod wyceny aktywów i pasywów  
(także amortyzacji),**

(obciążającym koszty), tylko odpisom umorzeniowym obciążającym odpowiednie fundusze własne spółdzielni, z których zostały sfinansowane, tj.: - budynki mieszkalne – odpisy umorzeniowe obciążają odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych (w części dotyczącej spółdzielczych lokatorskich praw do lokali) i fundusz wkładów budowlanych (w części dotyczącej spółdzielczych własnościowych praw do lokali), - mienie spółdzielni (lokale administracyjne spółdzielni, warsztat, kotłownia, stacja Trafo, wieczyste użytkowanie gruntów) - odpisy umorzeniowe obciążają fundusz zasobowy spółdzielni. Kolejnym wyjątkiem od zasad określonych w ustawie o rachunkowości, w odniesieniu do środków trwałych zaliczanych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego jest kwestia ich modernizacji. Zgodnie z ustawą o rachunkowości, modernizacja zwiększa wartość początkową środka trwałego, natomiast ulepszenie (modernizacja) nieruchomości wchodzącej w skład zasobu mieszkaniowego następuje w ramach wykorzystania środków funduszu remontowego. Powyższe wyjątki wynikają z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozostałe składniki majątku (spełniające definicję środków trwałych) o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty 3 500,00 zł nie

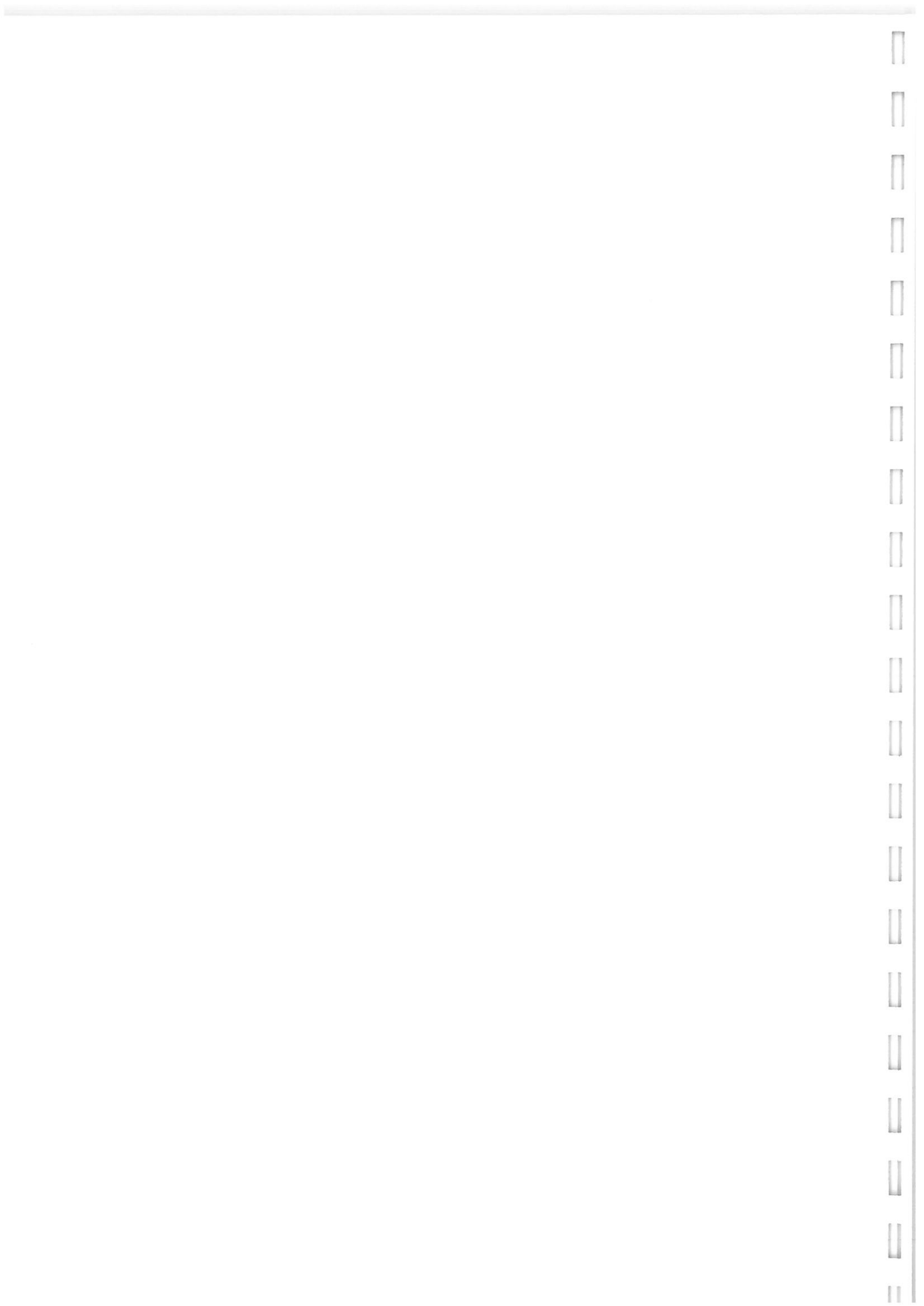


są zaliczane do środków trwałych, lecz ich wartość odnoszona jest bezpośrednio w koszty zużycia materiałów w m-cu oddania ich do użytkowania. Takie same zasady stosowane są do wartości niematerialnych i prawnych. Aktywa obrotowe. Jednostka stosuje następujące metody prowadzenia ksiąg pomocniczych dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów obrotowych: materiały - ewidencja ilościowo-wartościową, w której dla każdego składnika ujmuje się obroty i stany w jednostkach naturalnych i pieniężnych (zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy o rachunkowości; Jednostka wycenia materiały wg cen zakupu, stosując art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości. Wartość stanu końcowego materiałów jednostka wycenia zgodnie z przyjętą metodą ustalania wartości ich rozchodu, czyli metodą FIFO; Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zgodnie z ustawą o rachunkowości. W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizacyjnych na należności. Środki pieniężne na rachunkach bankowych wycenia się w wartościach nominalnych, środki wycenia się w walucie polskiej. Spółdzielnia nie prowadzi kasy. Odsetki od należności spółdzielnia ujmuje jako przychody finansowe w





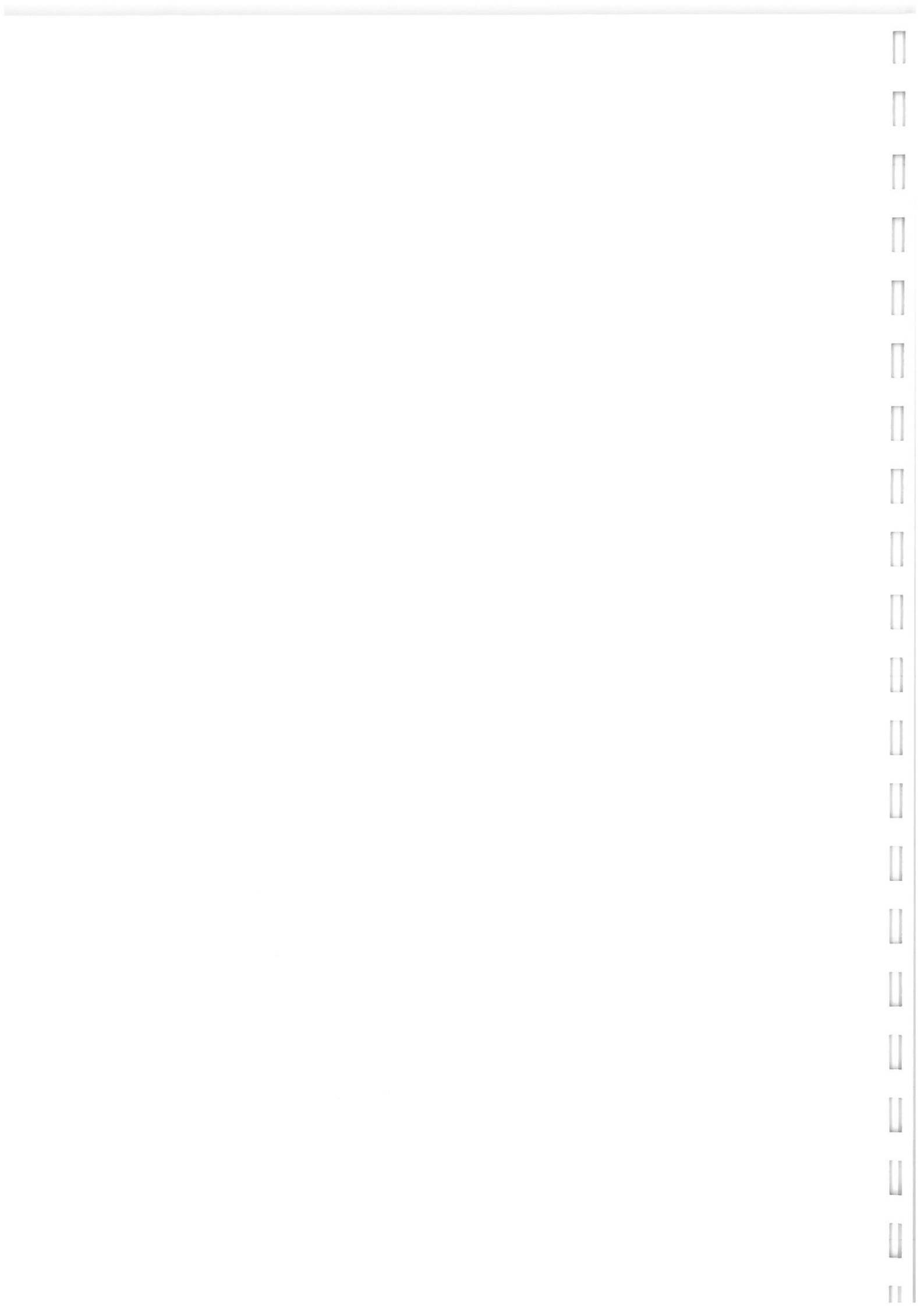
	momencie zapłaty.
	<p>Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wynik brutto wynika z różnicy pomiędzy przychodami i kosztami dotyczącymi następujących obszarów działalności spółdzielni: - podstawowej działalności operacyjnej, - pozostałej działalności operacyjnej, - działalności finansowej. Z kolei podstawowa działalność operacyjna spółdzielni obejmuje: - działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości, Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest bezwynikowo przeksięgowany pod datą 31 grudnia. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Sprowadza się to do tego, że wynik na podstawowej działalności operacyjnej spółdzielni dotyczy eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zawarty początkowo w wyniku finansowym brutto, podlega następnie wyodrębnieniu z wyniku finansowego netto. Wynik z eksploatacji utrzymania nieruchomości - stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie prezentacji: Nadwyżka lub niedobór</p>



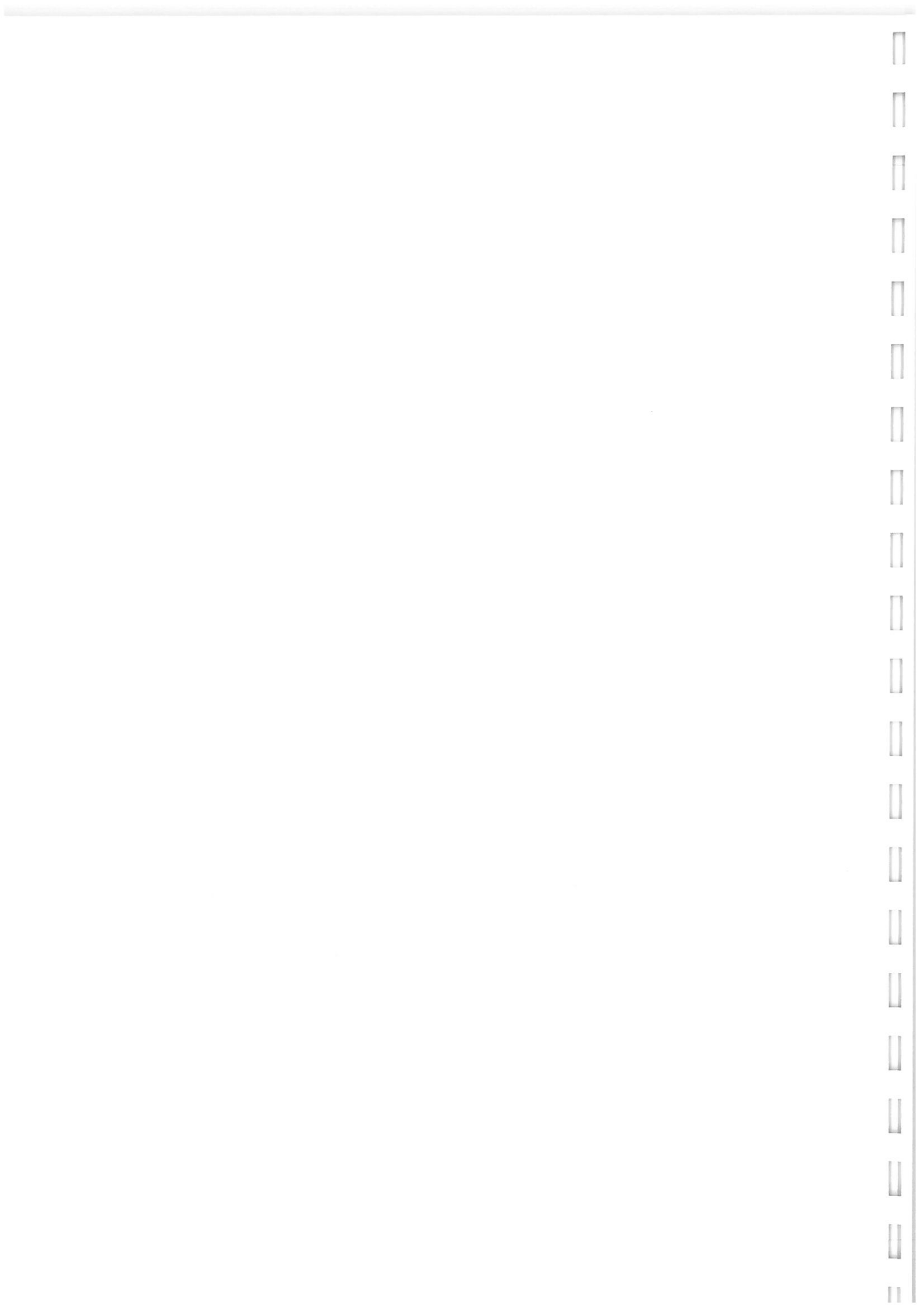
## ustalenia wyniku finansowego

z eksploatacji i utrzymania nieruchomości podlega wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi na rok następny z w celu rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Wynik bilansowy z działalności gospodarczej prezentowany jest w bilansie w pozycji "Zysk netto". Ustalony wynik bilansowy netto z pozostałej działalności gospodarczej rozliczony zostanie zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia. Wynik z działalności gospodarczej (innej niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) ustala się uwzględniając: - przychody i koszty działalności podstawowej operacyjnej - przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej - przychody i koszty finansowe

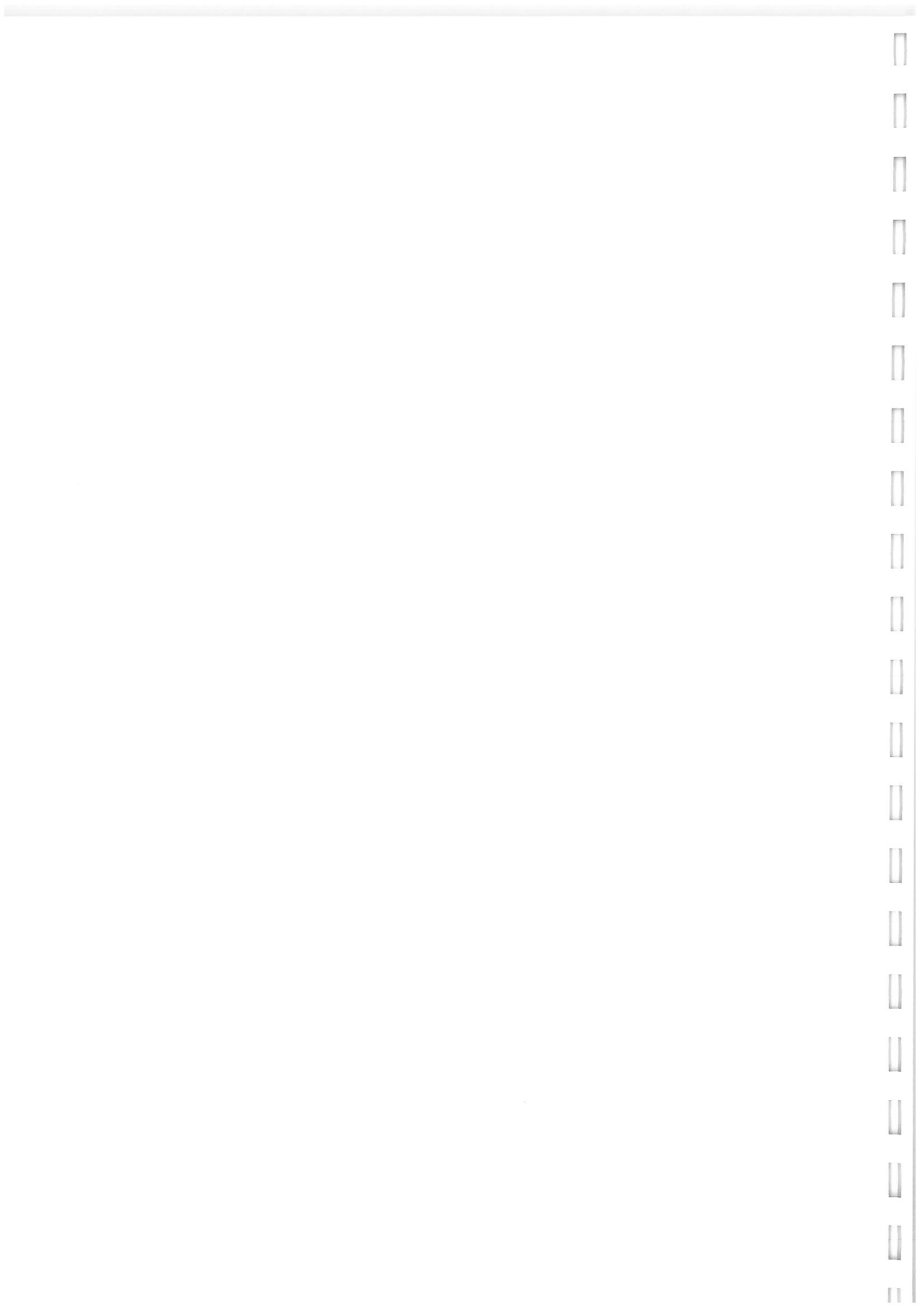
Specyfika działalności spółdzielni w sprawozdaniu finansowym:  
Uwzględniając art. 50 uor spółdzielnia w sprawozdaniu finansowym uwzględnia w odrębnym wierszu zagadnienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o



	<p>spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące m.in.: - funduszków wkładów mieszkaniowych i budowlanych uzgodnionych z ewidencją środków trwałych sfinansowanych funduszami - należności i zobowiązań spółdzielni, w tym z użytkownikami uprawnionymi - wyników z eksploatacji i utrzymania nieruchomości do rozliczenia w roku następnym - stan funduszu remontowego (saldo ujemne i dodatnie nieruchomości)</p>		
ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	<p>Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o załącznik nr 1 ustawy o rachunkowości.</p>		
pozostałe	<p>Spółdzielnia nie dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Spółdzielnia nie ustala odroczonego podatku dochodowego na podstawie art.37 ust. 10 ustawy o rachunkowości. Badanie rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni przeprowadziła firma audytorska.</p>		
<b>Bilans</b>			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	9507005.02	10069402.11	-

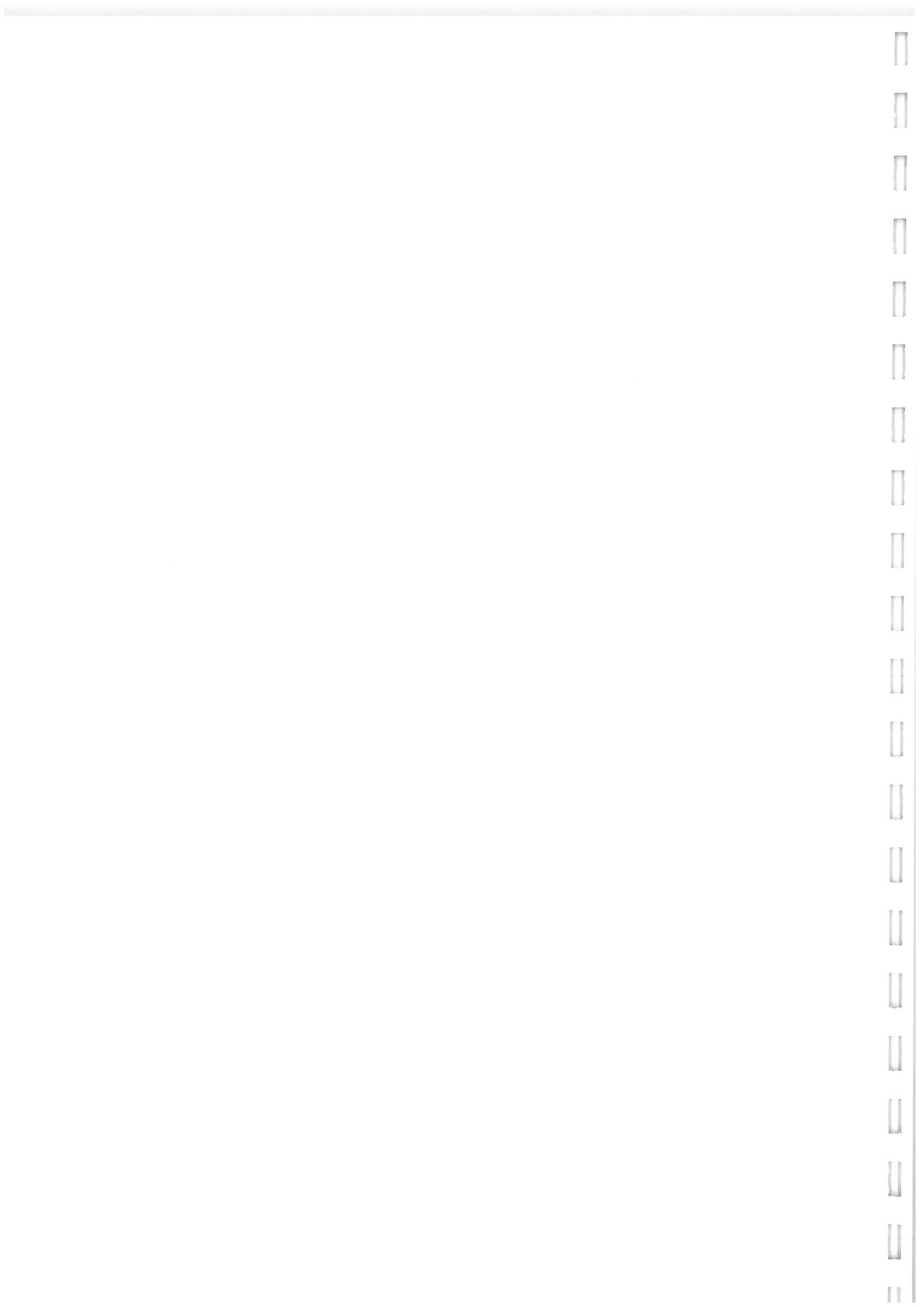


• Aktywa trwałe	5726561.43	6206005.67	-
• • Rzeczowe aktywa trwałe	5726561.43	6206005.67	-
• • • Środki trwałe	5726561.43	6206005.67	-
• • • • grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	199799.22	204748.22	-
• • • • budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5404897.92	5864703.02	-
• • • • urządzenia techniczne i maszyny	30056.92	36512.76	-
• • • • środki transportu	91807.37	100041.67	-
• Aktywa obrotowe	3780443.59	3863396.44	-
• • Zapasy	71845.23	21400.73	-
• • • Materiały	71845.23	21400.73	-
• • Należności krótkoterminowe	245838.61	312566.04	-
• • • Należności od pozostałych jednostek	245838.61	312566.04	-
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	231774.92	151803.21	-
• • • • • – do 12 miesięcy	231774.92	151803.21	-

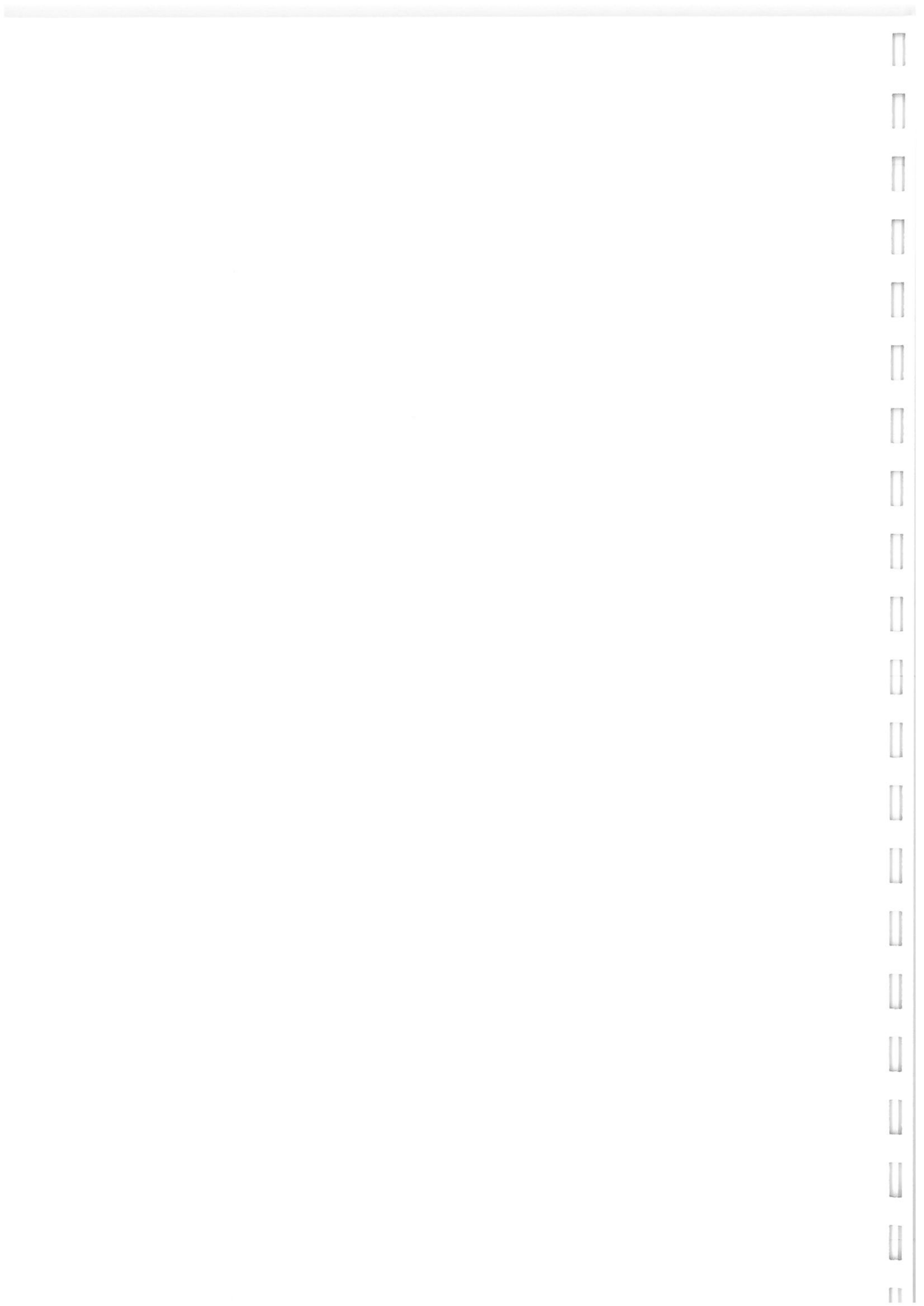




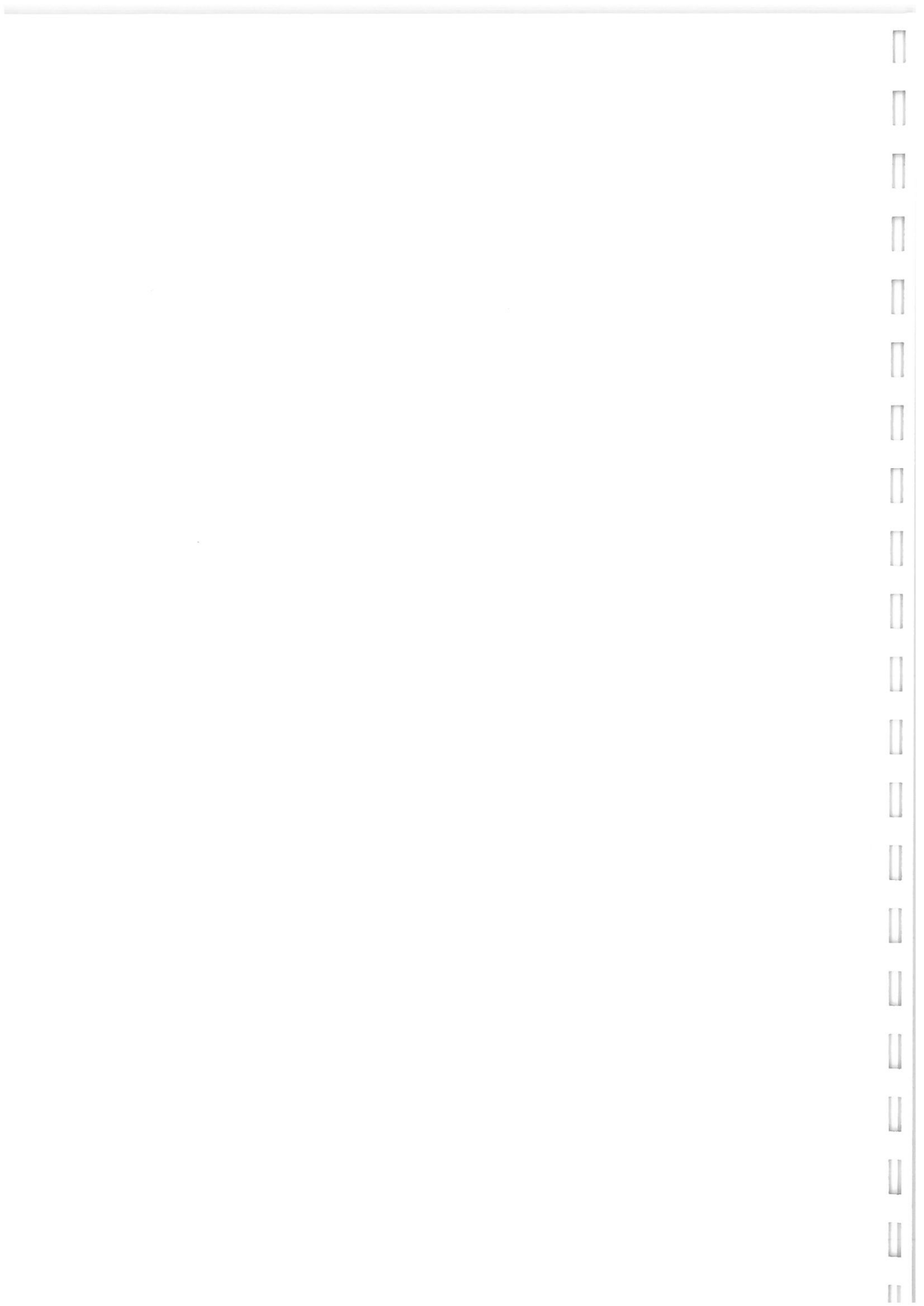
•••• z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	9896	3150	-
•••• inne	4167.69	157612.83	-
•• Inwestycje krótkoterminowe	3099321.92	2703983.23	-
••• Krótkoterminowe aktywa finansowe	3099321.92	2703983.23	-
•••• Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3099321.92	2703983.23	-
••••• – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	682540.85	796318.87	-
••••• – inne środki pieniężne	2416781.07	1907664.36	-
•• Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	363437.83	825446.44	-
••• - Nadwyżka kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami	190631.42	479725.79	-
••• - Fundusz remontowy-saldo WN	170889.38	341355.04	-



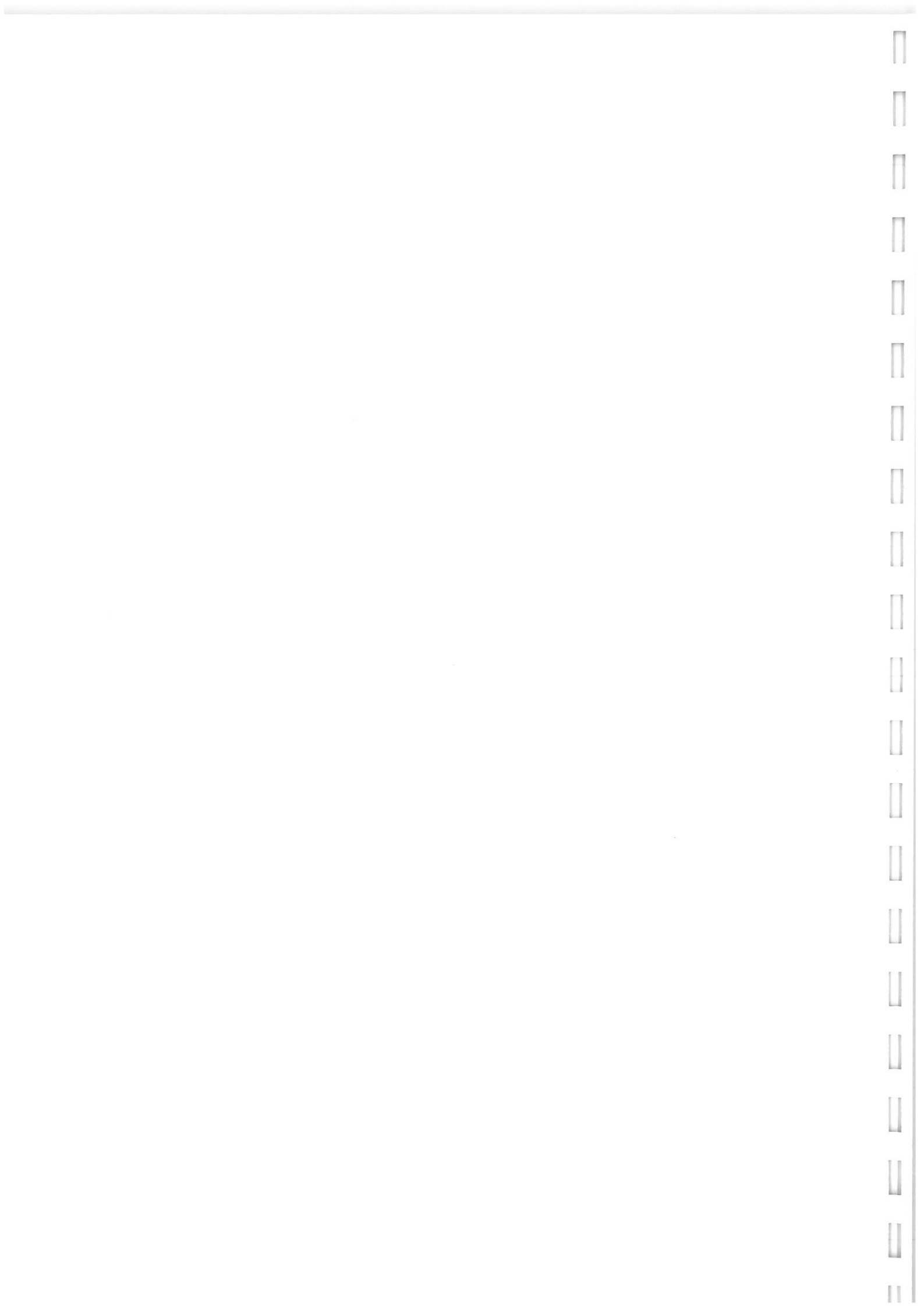
••• - Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1917.03	4365.61	-
<b>Opis lub nazwa pozycji</b>	<b>Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy</b>	<b>Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy</b>	<b>Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy</b>
<b>Pasywa razem</b>	9507005.02	10069402.11	-
• <b>Kapitał (fundusz) własny</b>	6863927.87	7964111.88	-
•• <b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	5447255.8	5918004.42	-
••• a) <b>Fundusz udziałowy</b>	63864.97	64112.17	-
••• b) <b>Fundusz wkładów mieszkaniowych</b>	354170.12	481733.77	-
••• c) <b>Fundusz wkładów budowlanych</b>	5029220.71	5372158.48	-
•• <b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	1244313.09	1148236.61	-
•• <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0	212408.23	-
•• <b>Zysk (strata) netto</b>	172358.98	685462.62	-
• <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	2643077.15	2105290.23	-
•• <b>Zobowiązania długoterminowe</b>	115975.7	123430.61	-



••• Wobec pozostałych jednostek	115975.7	123430.61	-
•••• inne	115975.7	123430.61	-
•• Zobowiązania krótkoterminowe	2484526.8	1957196.6	-
••• Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1180700.03	942240.64	-
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	770291.27	524704.29	-
••••• - do 12 miesięcy	770291.27	524704.29	-
•••• zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	287674.57	264393.78	-
•••• z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	44006.78	88103.65	-
•••• inne	78727.41	65038.92	-
••• Fundusze specjalne	1303826.77	1014955.96	-
•••• a) ZFŚS	23388.16	21006.64	-
•••• b) Fundusz remontowy	1277708.81	991219.52	-

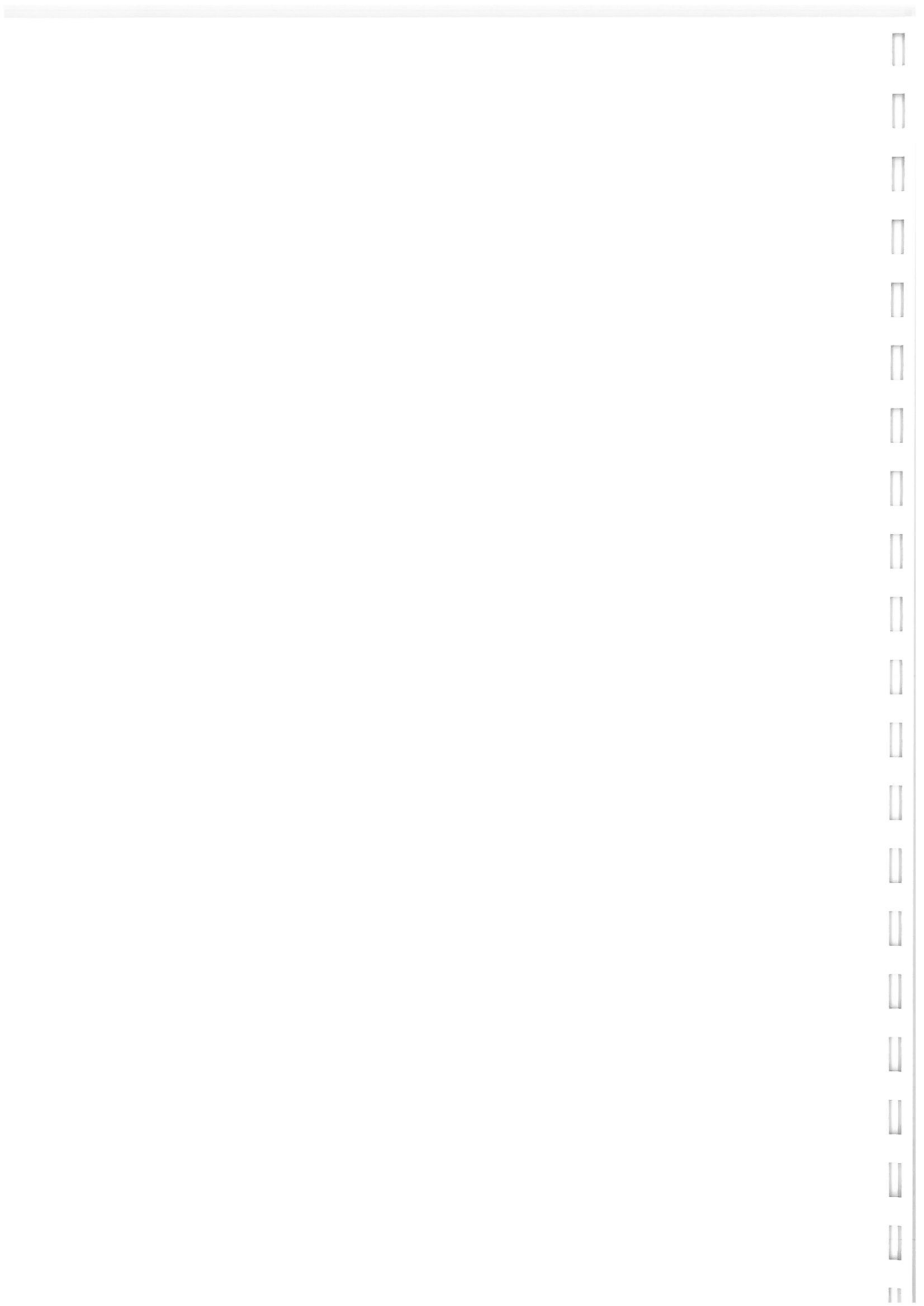


•••• c) Inne fundusze	2729.8	2729.8	-
•• Rozliczenia międzyokresowe	42574.65	24663.02	-
••• 3. Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10106.59	0	-
••• Inne rozliczenia międzyokresowe	32468.06	24663.02	-
•••• – długoterminowe	31000.43	23195.39	-
•••• – krótkoterminowe	1467.63	1467.63	-
<b>Rachunek zysków i strat</b>			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)</b>			
• Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5769057.88	5209072.48	-
•• Przychody netto ze sprzedaży produktów	5704488.27	5135024.54	-

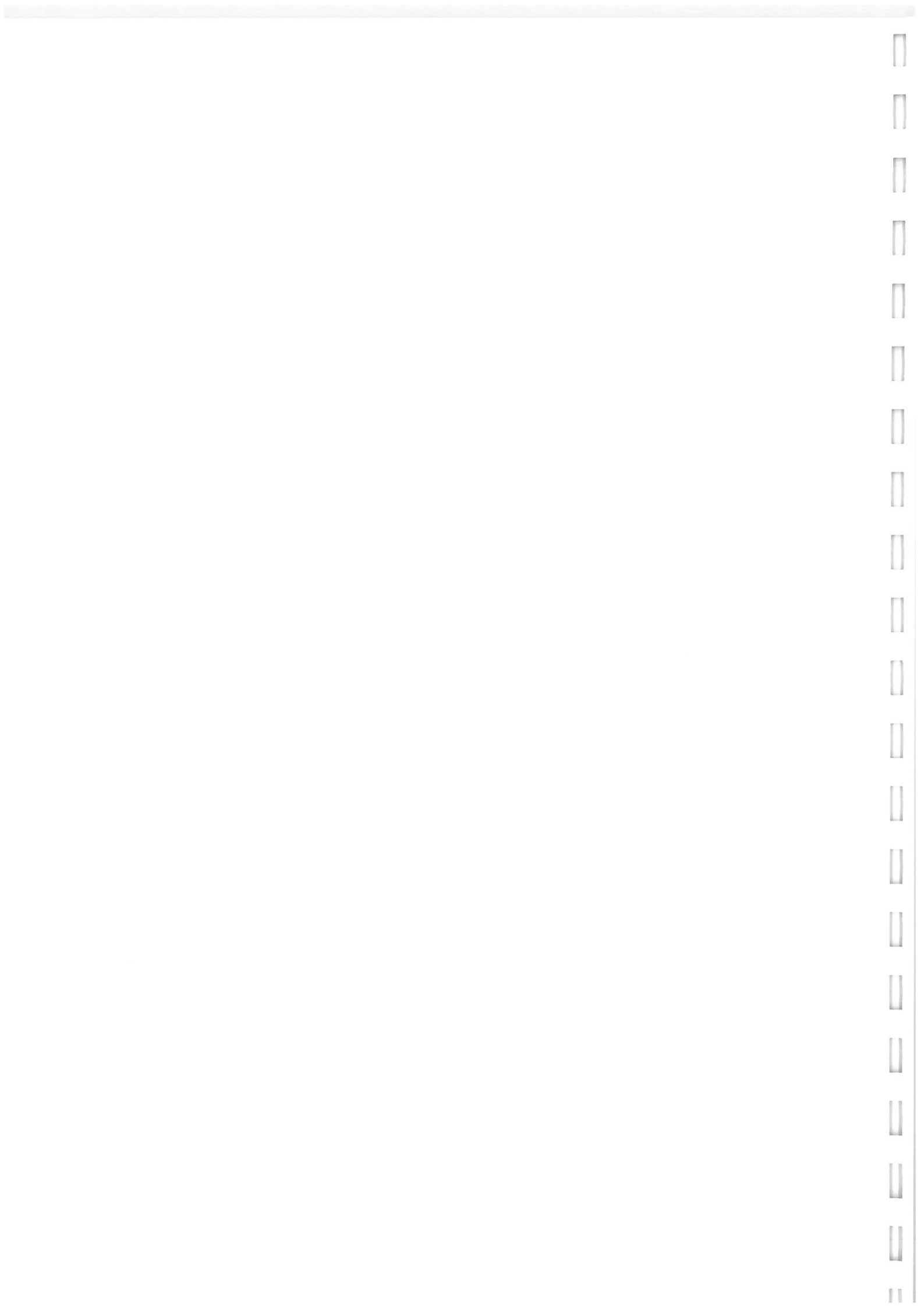




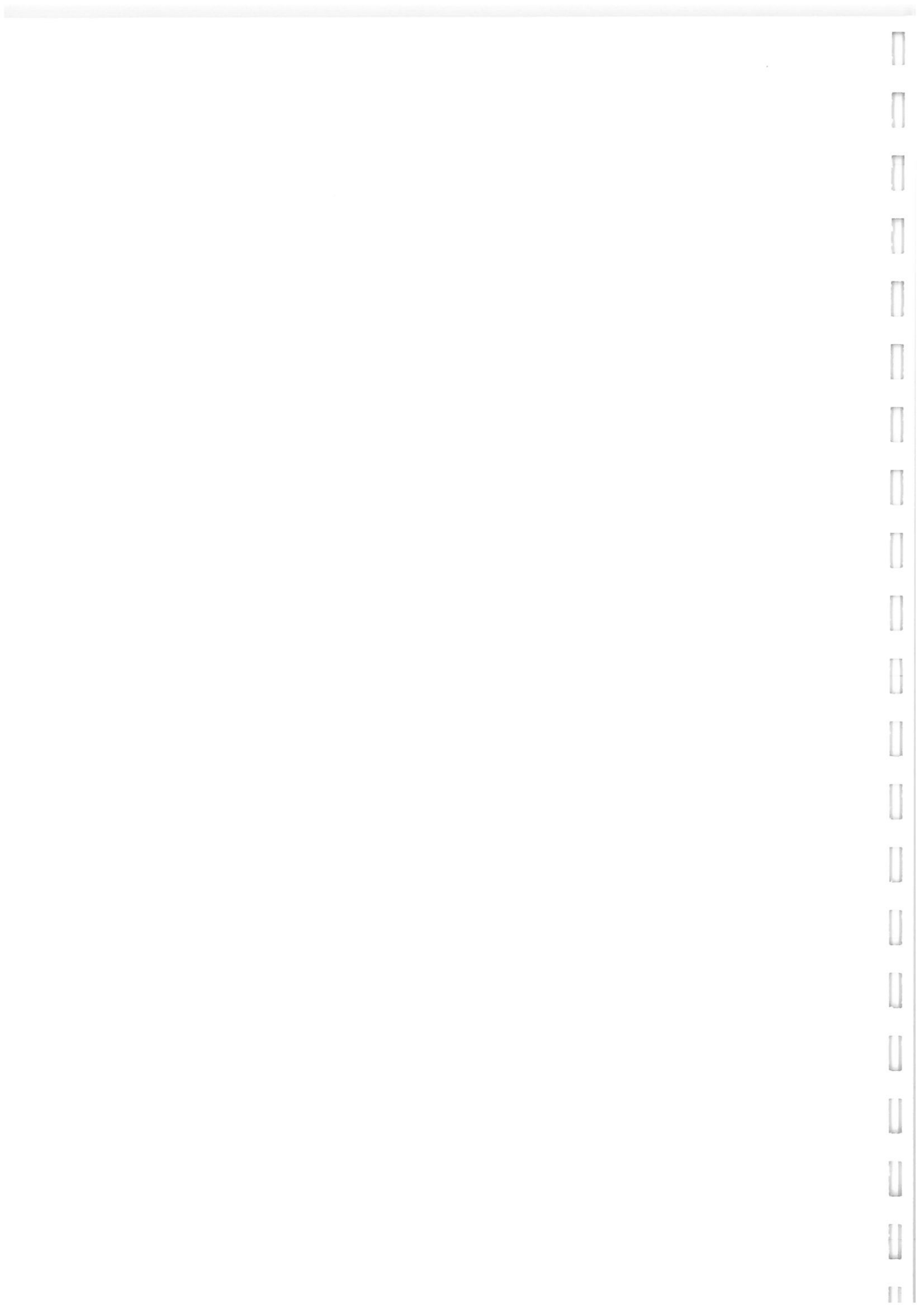
• • Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	64422.2	74029.94	-
• • Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	147.41	18	-
• Koszty działalności operacyjnej	5823632.74	5340109.41	-
• • Amortyzacja	32564.39	31169.73	-
• • Zużycie materiałów i energii	2910132.67	2560434.99	-
• • Usługi obce	133910.44	144150.2	-
• • Podatki i opłaty, w tym:	468140.49	518705.48	-
• • Wynagrodzenia	1131953.22	986073.13	-
• • Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	249895.59	266621.95	-
• • • – emerytalne	105041.06	90275.05	-
• • Pozostałe koszty rodzajowe	896888.53	832935.93	-
• • Wartość sprzedanych towarów i materiałów	147.41	18	-



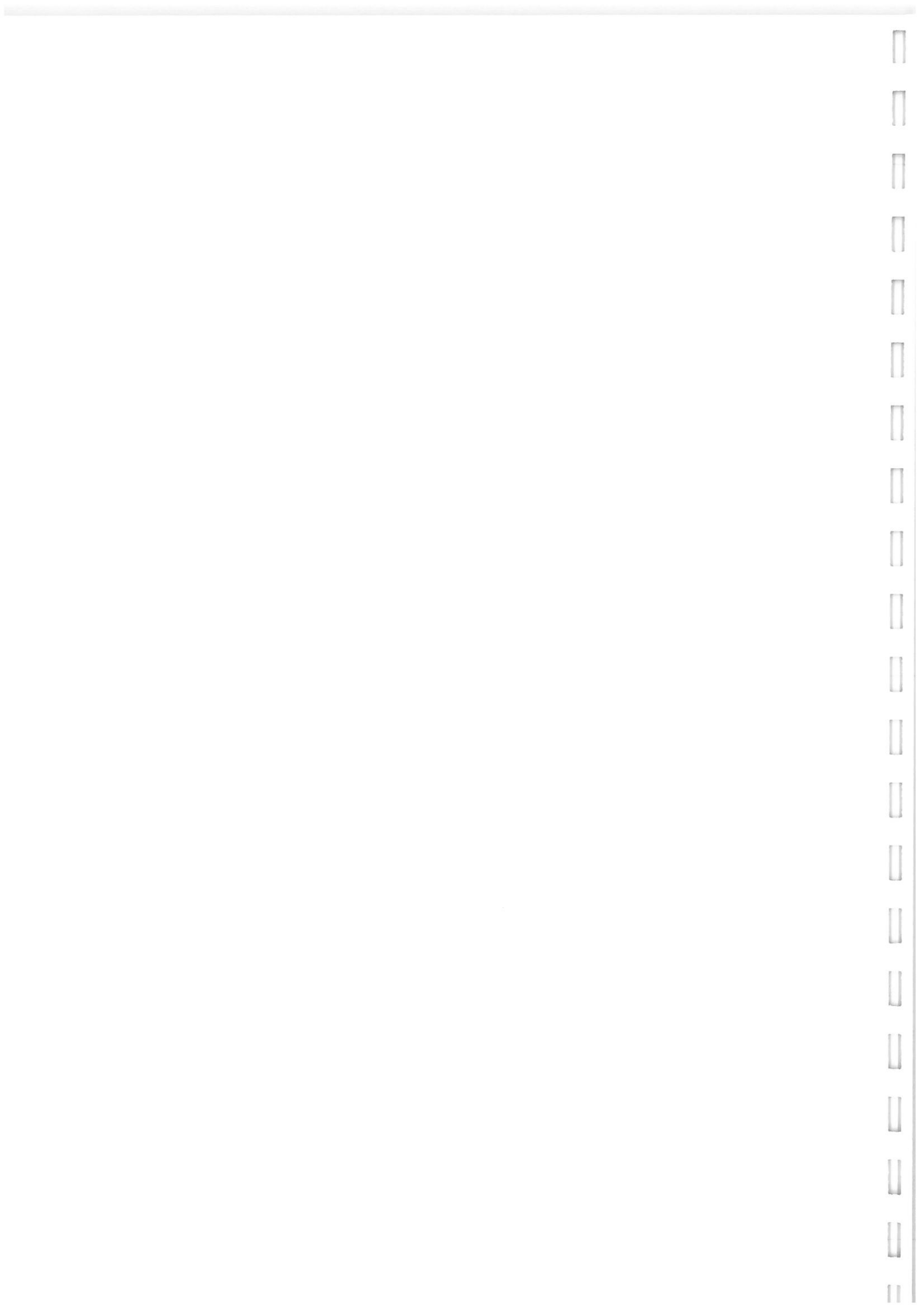
• Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-54574.86	-131036.93	-
• Pozostałe przychody operacyjne	44699.79	856142.97	-
• • Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1300	0	-
• • Dotacje	37800	78760	-
• • Inne przychody operacyjne	5599.79	777382.97	-
• Pozostałe koszty operacyjne	891.8	165646.57	-
• • Inne koszty operacyjne	891.8	165646.57	-
• Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-10766.87	559459.47	-
• Przychody finansowe	54914.96	7470.97	-
• • Odsetki, w tym:	54914.96	7470.97	-
• Zysk (strata) brutto (F+G-H)	44148.09	566930.44	-
• • - Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022	233.82	1020.95	-



• • - Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022	150903.71	182617.13	-	
• Podatek dochodowy	22459	63064	-	
• Zysk (strata) netto (I-J-K)	172358.98	685462.62	-	
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia</b>				
<b>Opis</b>				
Opis	Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu i rachunku zysków i strat			
<b>Załączony plik</b>				
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.	Dodatkowe_informacje_i_objasnienia_za_2022.docx			
<b>Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.</b>				
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	Rok bieżący	44148.09		
	Rok poprzedni	366930.44		
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem</b>	Rok bieżący	Wartość łączna	0	
		z zysków kapitałowych	-	
		z innych źródeł przychodów	-	
		Wartość łączna	-	
		z zysków kapitałowych	-	

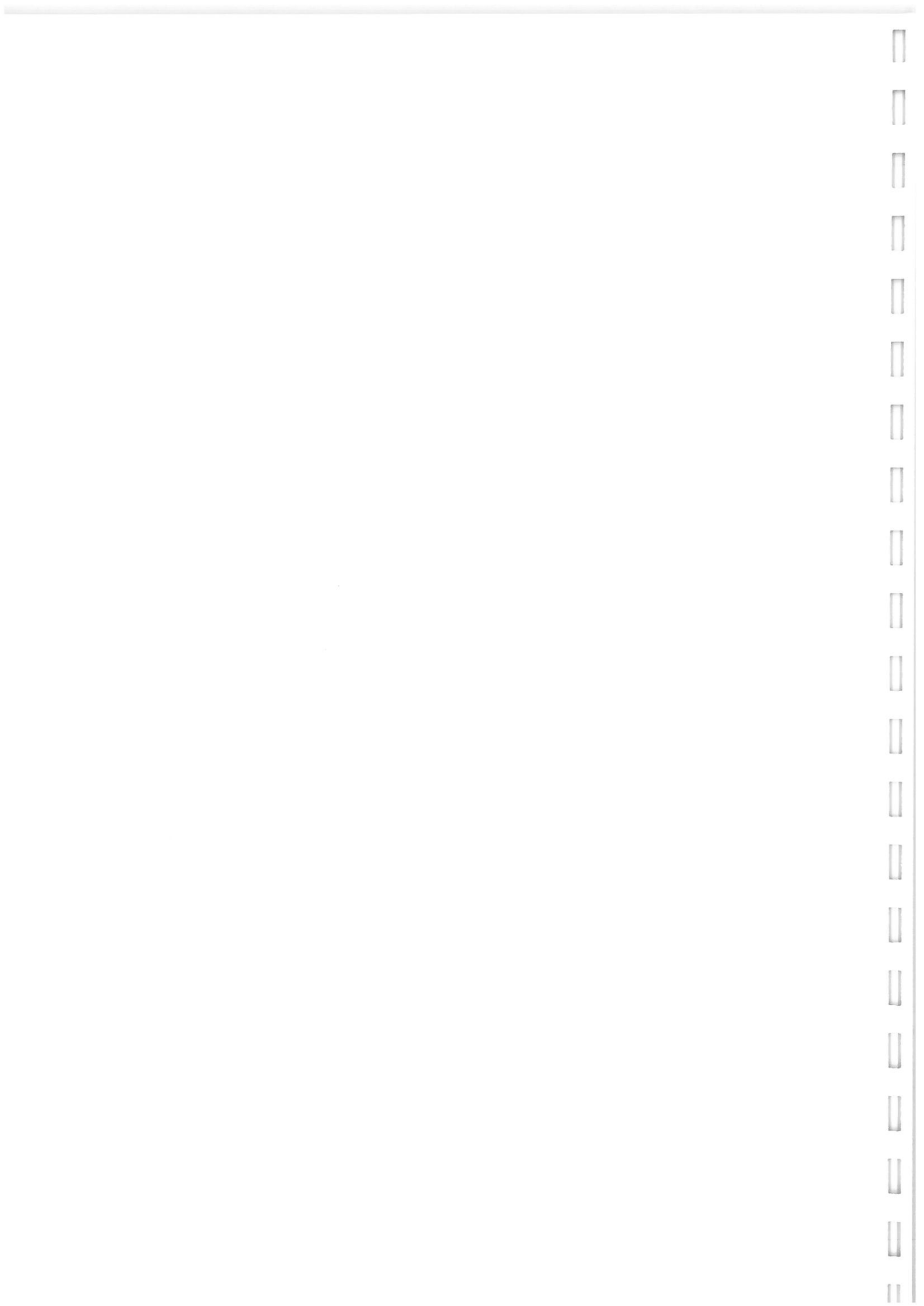


/stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z innych źródeł przychodów	-	
	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	-26000.88
z zysków kapitałowych			-	
z innych źródeł przychodów			-26000.88	
Rok poprzedni	Rok poprzedni	Wartość łączna	-3286.82	
		z zysków kapitałowych	-	
		z innych źródeł przychodów	-3286.82	
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący	Wartość łączna	278963.02	
		z zysków kapitałowych	-	
		z innych źródeł przychodów	278963.02	
	Rok poprzedni	Rok poprzedni	Wartość łączna	267981.91
			z zysków kapitałowych	-
			z innych źródeł przychodów	267981.91
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem	Rok bieżący	Wartość łączna	0	
		z zysków kapitałowych	-	
		z innych źródeł przychodów	-	
	Rok poprzedni	Rok poprzedni	Wartość łączna	-
			z zysków kapitałowych	-

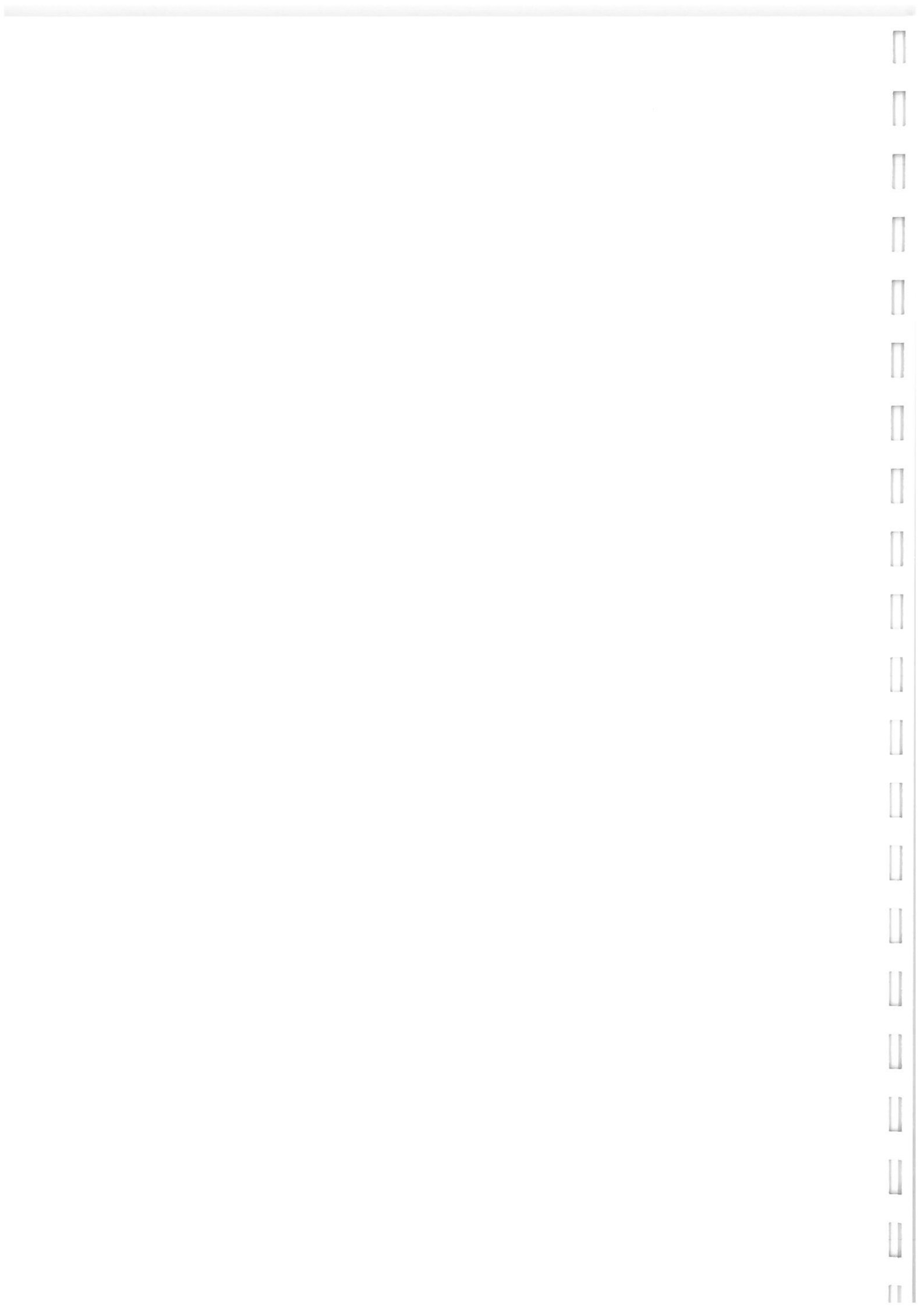




/stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok poprzedni	z innych źródeł przychodów	-
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	Rok bieżący	Wartość łączna	1012.15
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	1012.15
	Rok poprzedni	Wartość łączna	5714.7
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	5714.7
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
	Rok poprzedni	Wartość łączna	-880.36
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-880.36
	Rok bieżący	Wartość łączna	0
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-
		Wartość łączna	-
		z zysków kapitałowych	-



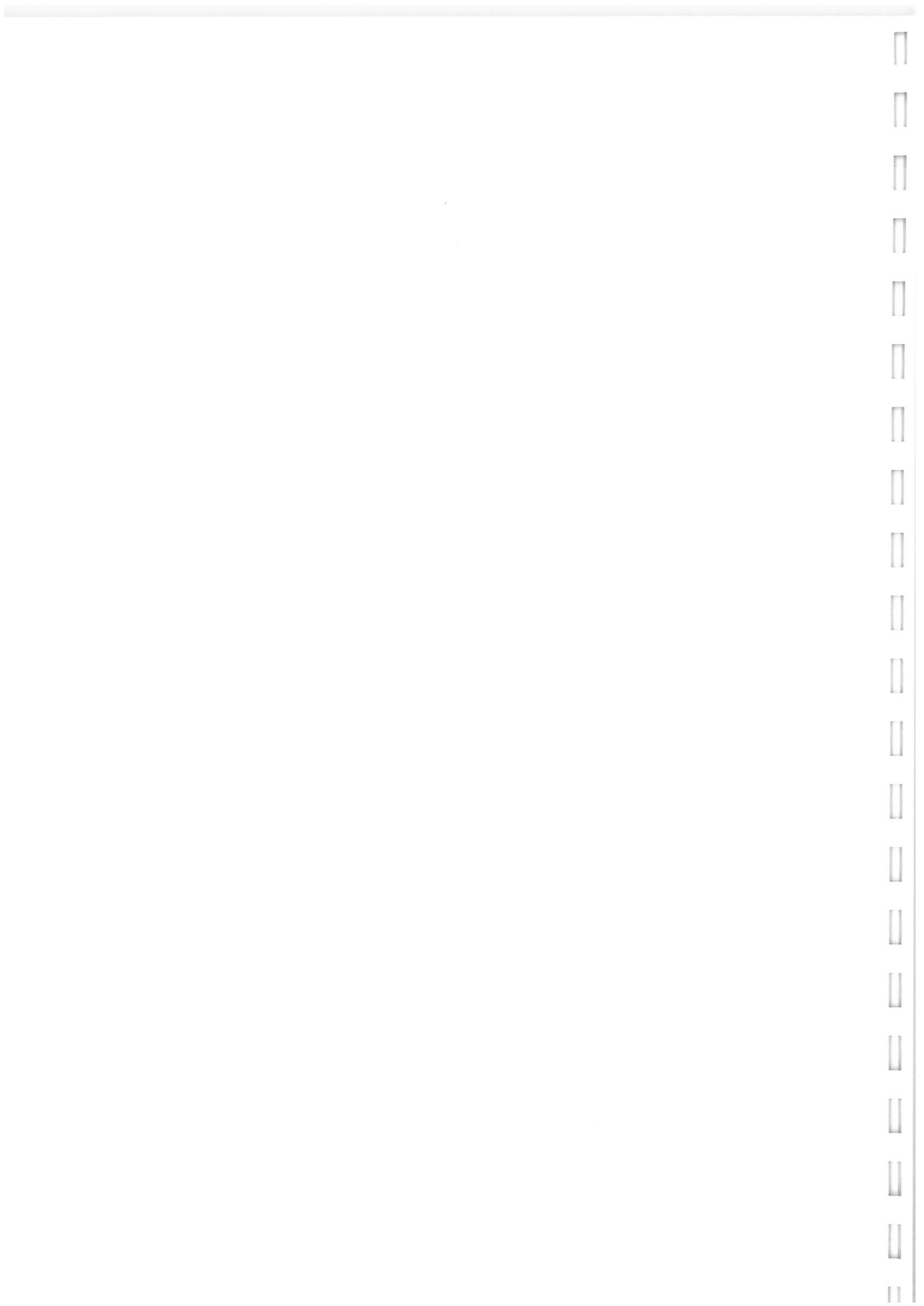
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>	Rok poprzedni	z innych źródeł przychodów	-
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>	Rok bieżący	Wartość łączna	-48581
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-48581
	Rok poprzedni	Wartość łączna	-135751.52
		z zysków kapitałowych	-
		z innych źródeł przychodów	-135751.52
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	Rok bieżący	249541.38	
	Rok poprzedni	700708.35	
<b>K. Podatek dochodowy</b>	Rok bieżący	22459	
	Rok poprzedni	63064	



Nazwa i adres				Przeznaczenie formularza	
Spółdzielnia Mieszkaniowa LOKATOR Os. Broniewskiego 14; 29-100 Włoszczowa Regon: 000485374		<b>BILANS</b> na dzień: 2022-12-31			
AKTYWA	Stan na dzień: 2022-12-31	Stan na dzień: 2021-12-31	PASYWA	Stan na dzień: 2022-12-31	Stan na dzień: 2021-12-31
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>5 726 561,43 zł</b>	<b>6 206 005,67 zł</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>6 863 927,87 zł</b>	<b>7 964 111,88 zł</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>			<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>5 447 255,80 zł</b>	<b>5 918 004,42 zł</b>
			a) Fundusz udziałowy	63 864,97 zł	64 112,17 zł
			b) Fundusz wkładów mieszkaniowych	354 170,12 zł	481 733,77 zł
			c) Fundusz wkładów budowlanych	5 029 220,71 zł	5 372 158,48 zł
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			<b>II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:</b>	<b>1 244 313,09 zł</b>	<b>1 148 236,61 zł</b>
2. Wartość firmy			- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3. Inne wartości niematerialne i prawne			<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:</b>		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>5 726 561,43 zł</b>	<b>6 206 005,67 zł</b>	<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		
1. Środki trwałe	5 726 561,43 zł	6 206 005,67 zł	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	199 799,22 zł	204 748,22 zł	- na udziały (akcje) własne		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 404 897,92 zł	5 864 703,02 zł	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>212 408,23 zł</b>
c) urządzenia techniczne i maszyny	30 056,92 zł	36 512,76 zł	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>172 358,98 zł</b>	<b>685 462,62 zł</b>
d) środki transportu	91 807,37 zł	100 041,67 zł	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e) inne środki trwałe					
2. Środki trwałe w budowie					
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
<b>III. Należności długoterminowe</b>			<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 643 077,15 zł</b>	<b>2 105 290,23 zł</b>
1. Od jednostek powiązanych			<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
3. Od pozostałych jednostek			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>			- długoterminowa		
1. Nieruchomości			- krótkoterminowa		
2. Wartości niematerialne i prawne			3. Pozostałe rezerwy		
3. Długoterminowe aktywa finansowe			- długoterminowa		
a) w jednostkach powiązanych			- krótkoterminowa		
- udziały lub akcje			<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>115 975,70 zł</b>	<b>123 430,61 zł</b>
- inne papiery wartościowe			1. Wobec jednostek powiązanych		

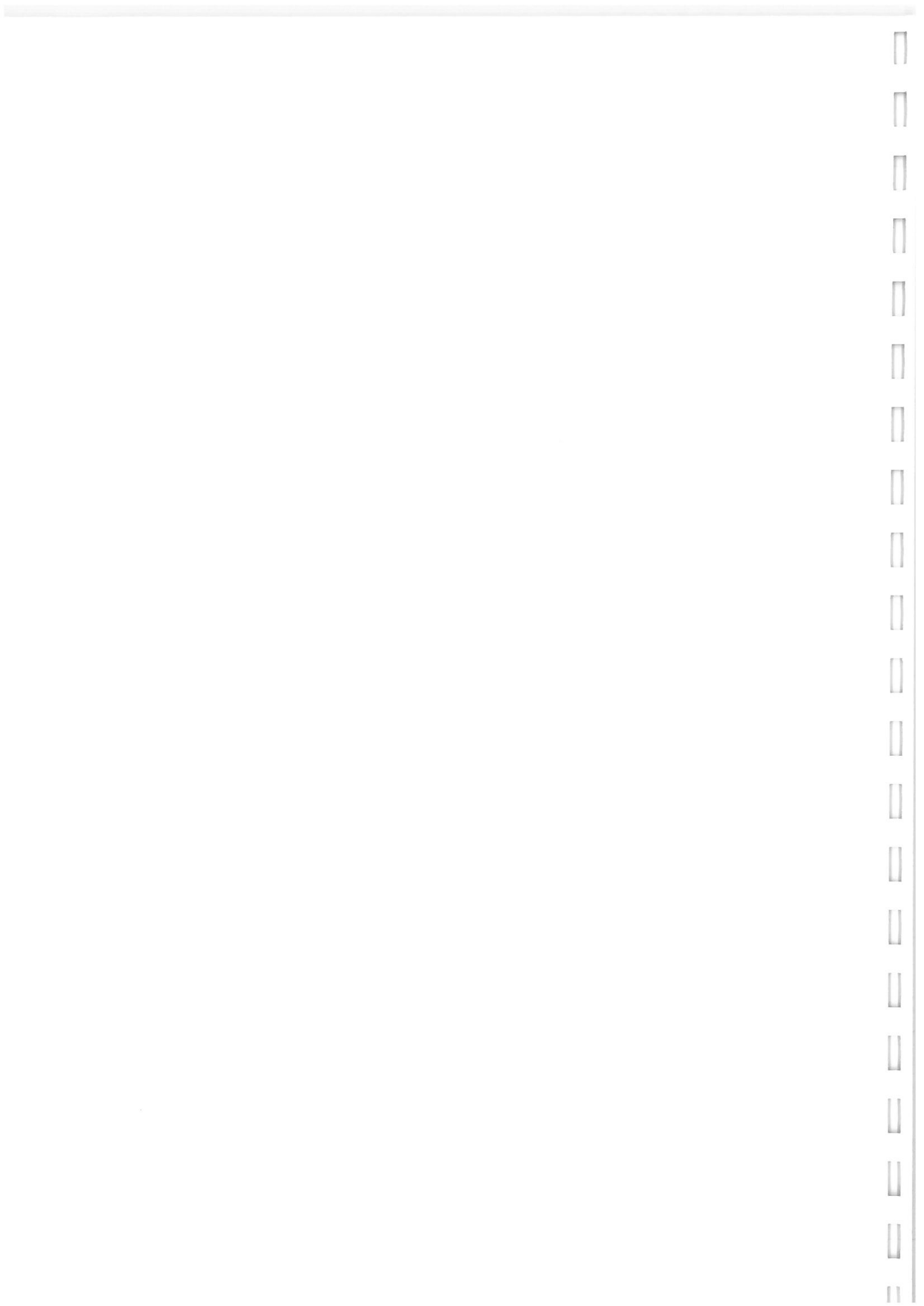


AKTYWA	Stan na dzień: 2022-12-31	Stan na dzień: 2021-12-31	PASYWA	Stan na dzień: 2022-12-31	Stan na dzień: 2021-12-31
- udzielone pożyczki			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			3. Wobec pozostałych jednostek	115 975,70 zł	123 430,61 zł
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			a) kredyty i pożyczki		
- udziały lub akcje			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne papiery wartościowe			c) inne zobowiązania finansowe		
- udzielone pożyczki			d) zobowiązania wekslowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			e) inne	115 975,70 zł	123 430,61 zł
c) w pozostałych jednostkach					
- udziały i akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>					
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>3 780 443,59 zł</b>	<b>3 863 396,44 zł</b>	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 484 526,80 zł</b>	<b>1 957 196,60 zł</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>71 845,23 zł</b>	<b>21 400,73 zł</b>	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
1. Materiały	71 845,23 zł	21 400,73 zł	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
2. Półprodukty i produkty w toku			- do 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			- powyżej 12 miesięcy		
4. Towary			b) inne		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>245 838,61 zł</b>	<b>312 566,04 zł</b>	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Należności od jednostek powiązanych			- do 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			- powyżej 12 miesięcy		
- do 12 miesięcy			b) inne		
- powyżej 12 miesięcy			3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 180 700,03 zł	942 240,64 zł
b) inne			a) kredyty i pożyczki		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty			c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	770 291,27 zł	524 704,29 zł
- powyżej 12 miesięcy			- do 12 miesięcy	770 291,27 zł	524 704,29 zł





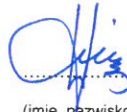
AKTYWA	Stan na dzień: 2022-12-31	Stan na dzień: 2021-12-31	PASYWA	Stan na dzień: 2022-12-31	Stan na dzień: 2021-12-31
b) inne			- powyżej 12 miesięcy		
3. Należności od pozostałych jednostek	245 838,61 zł	312 566,04 zł	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	287 674,57 zł	264 393,78 zł
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	231 774,92 zł	151 803,21 zł	f) zobowiązania wekslowe		
- do 12 miesięcy	231 774,92 zł	151 803,21 zł	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	44 006,78 zł	88 103,65 zł
- powyżej 12 miesięcy			h) z tytułu wynagrodzeń		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 896,00 zł	3 150,00 zł	i) inne	78 727,41 zł	65 038,92 zł
c) inne	4 167,69 zł	157 612,83 zł	4. Fundusze specjalne	1 303 826,77 zł	1 014 955,96 zł
			a) ZFŚS	23 388,16 zł	21 006,64 zł
			b) Fundusz remontowy	1 277 708,81 zł	991 219,52 zł
			c) Inne fundusze	2 729,80 zł	2 729,80 zł
d) dochodzone na drodze sądowej					
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>3 099 321,92 zł</b>	<b>2 703 983,23 zł</b>			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 099 321,92 zł	2 703 983,23 zł			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 099 321,92 zł	2 703 983,23 zł			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	682 540,85 zł	796 318,87 zł			
- inne środki pieniężne	2 416 781,07 zł	1 907 664,36 zł			
- inne aktywa pieniężne			<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>42 574,65 zł</b>	<b>24 663,02 zł</b>
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			1. Ujemna wartość firmy		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>363 437,83 zł</b>	<b>825 446,44 zł</b>	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	32 468,06 zł	24 663,02 zł
- Nadwyżka kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami	190 631,42 zł	479 725,79 zł			
- Fundusz remontowy-saldo WN	170 889,38 zł	341 355,04 zł			
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 917,03 zł	4 365,61 zł			
C. Należne wpłaty na kapitał(fundusz) podstawowy			- długoterminowe	31 000,43 zł	23 195,39 zł
D. Udziały (akcje) własne			- krótkoterminowe	1 467,63 zł	1 467,63 zł
			3. Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 106,59 zł	
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>9 507 005,02 zł</b>	<b>10 069 402,11 zł</b>	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>9 507 005,02 zł</b>	<b>10 069 402,11 zł</b>



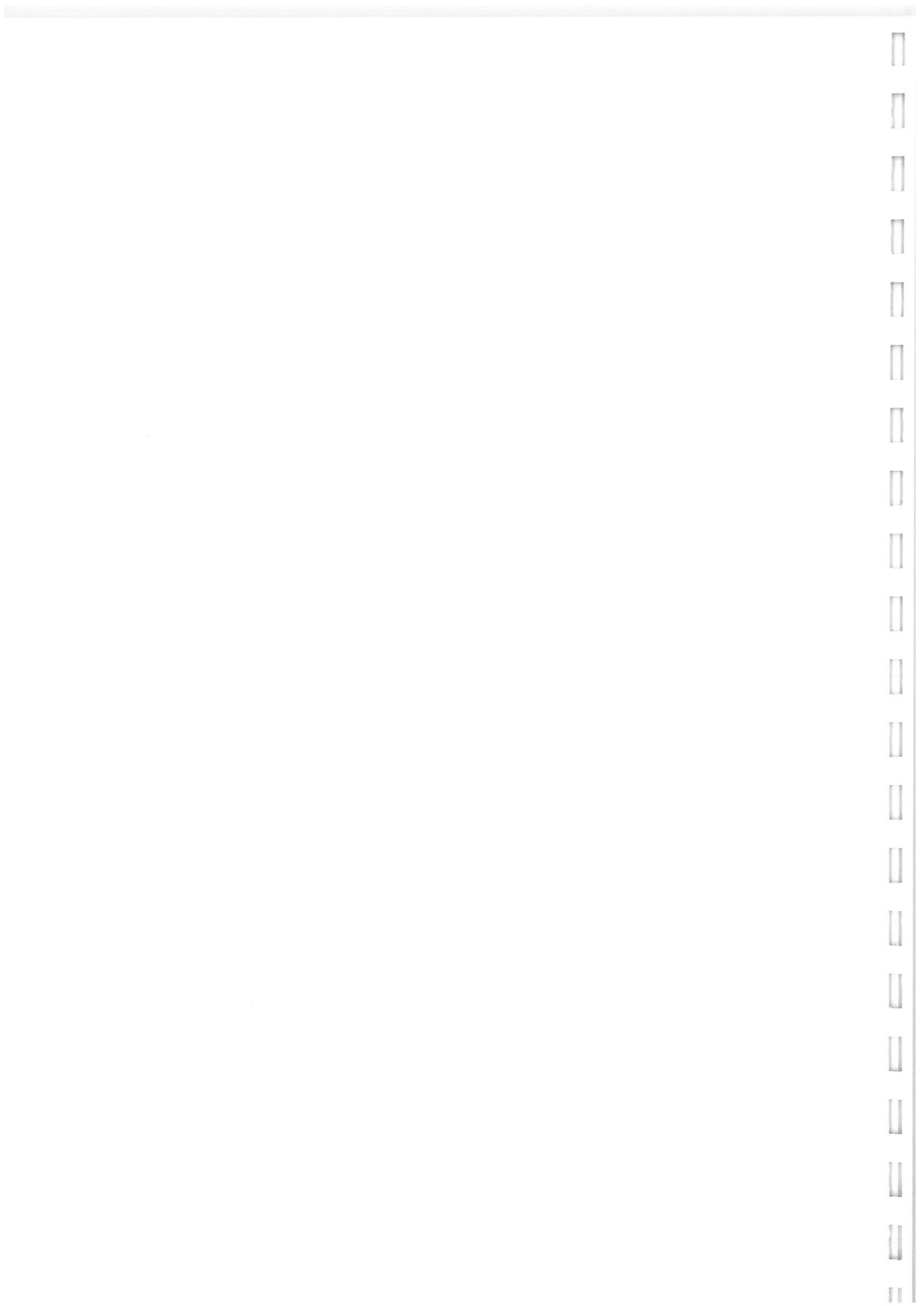
Sporządzono dnia: 24-04-2023



(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych - na podstawie art. 52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

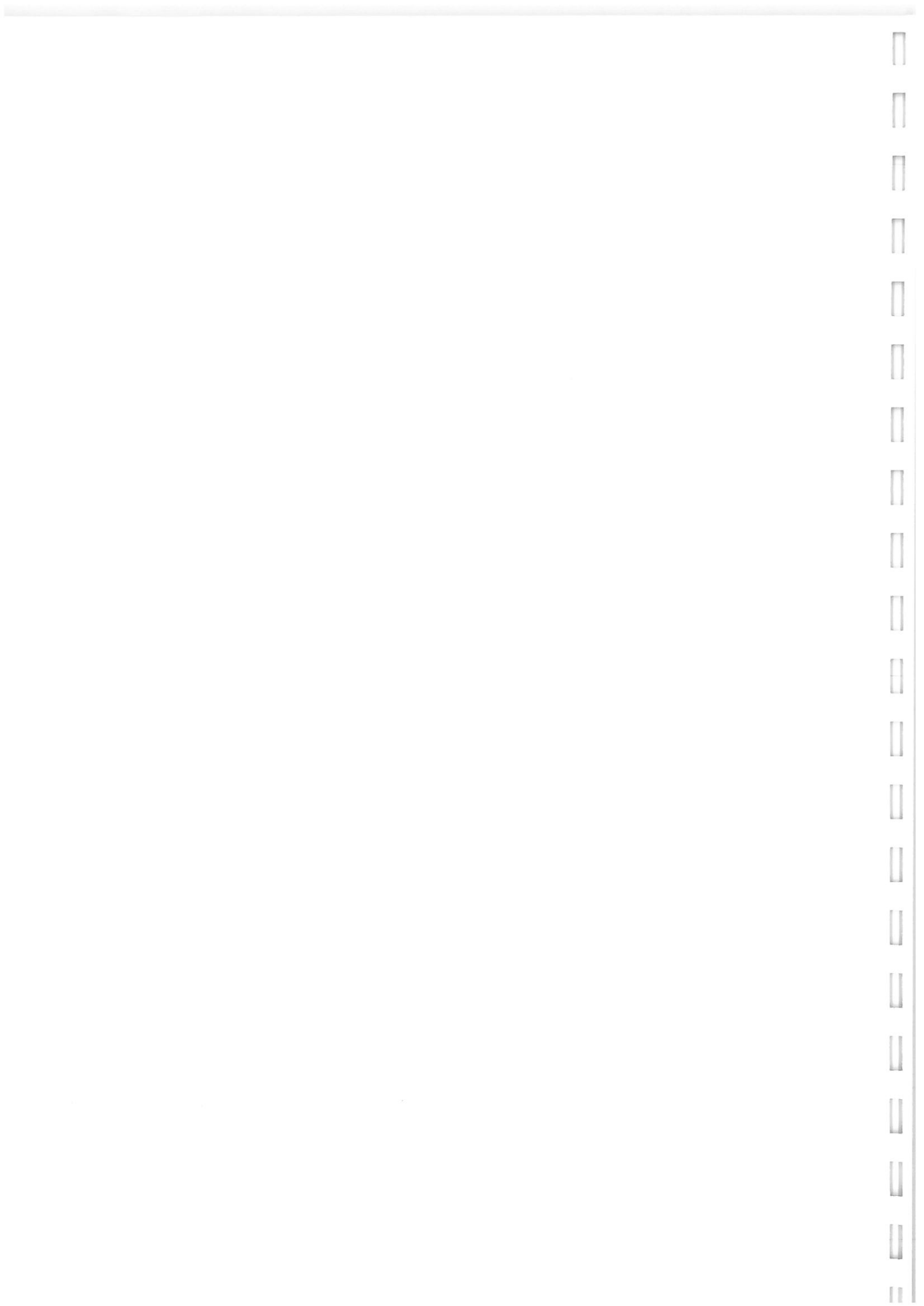


(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)



<b>Nazwa i adres</b>	<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b> Stan na dzień:2022-12-31 <b>METODA PORÓWNAWCZA (roczna)</b>	<b>Cel złożenia sprawozdania</b>
Spółdzielnia Mieszkaniowa "L O K A T O R" Os.Broniewskiego 14 29-100 Włoszczowa		
<b>NIP:</b> 656-00-00-470		

Opis	2022	2021
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>5 769 057,88 zł</b>	<b>5 209 072,48 zł</b>
- od jednostek powiązanych [001]		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 704 488,27 zł	5 135 024,54 zł
II. Zmiana stanu produktów(zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	64 422,20 zł	74 029,94 zł
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	147,41 zł	18,00 zł
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>5 823 632,74 zł</b>	<b>5 340 109,41 zł</b>
I. Amortyzacja	32 564,39 zł	31 169,73 zł
II. Zużycie materiałów i energii	2 910 132,67 zł	2 560 434,99 zł
III. Usługi obce	133 910,44 zł	144 150,20 zł
IV. Podatki i opłaty, w tym:	468 140,49 zł	518 705,48 zł
- podatek akcyzowy [011]		
V. Wynagrodzenia	1 131 953,22 zł	986 073,13 zł
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	249 895,59 zł	266 621,95 zł
- emerytalne [014]	105 041,06 zł	90 275,05 zł
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	896 888,53 zł	832 935,93 zł
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	147,41 zł	18,00 zł
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-54 574,86 zł</b>	<b>-131 036,93 zł</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>44 699,79 zł</b>	<b>856 142,97 zł</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 300,00 zł	
II. Dotacje	37 800,00 zł	78 760,00 zł
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	5 599,79 zł	777 382,97 zł
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>891,80 zł</b>	<b>165 646,57 zł</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	891,80 zł	165 646,57 zł
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-10 766,87 zł</b>	<b>559 459,47 zł</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>54 914,96 zł</b>	<b>7 470,97 zł</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale [031]		
b) od jednostek pozostałych w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale [033]		
II. Odsetki, w tym:	54 914,96 zł	7 470,97 zł
- od jednostek powiązanych [035]		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych [037]		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<b>H. Koszty finansowe</b>		
I. Odsetki, w tym:		
- dla jednostek powiązanych [042]		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych [044]		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		



Opis	2022	2021
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>44 148,09 zł</b>	<b>566 930,44 zł</b>
- Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022	233,82 zł	1 020,95 zł
- Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022	150 903,71 zł	182 617,13 zł
J. Podatek dochodowy	22 459,00 zł	63 064,00 zł
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>172 358,98 zł</b>	<b>685 462,62 zł</b>

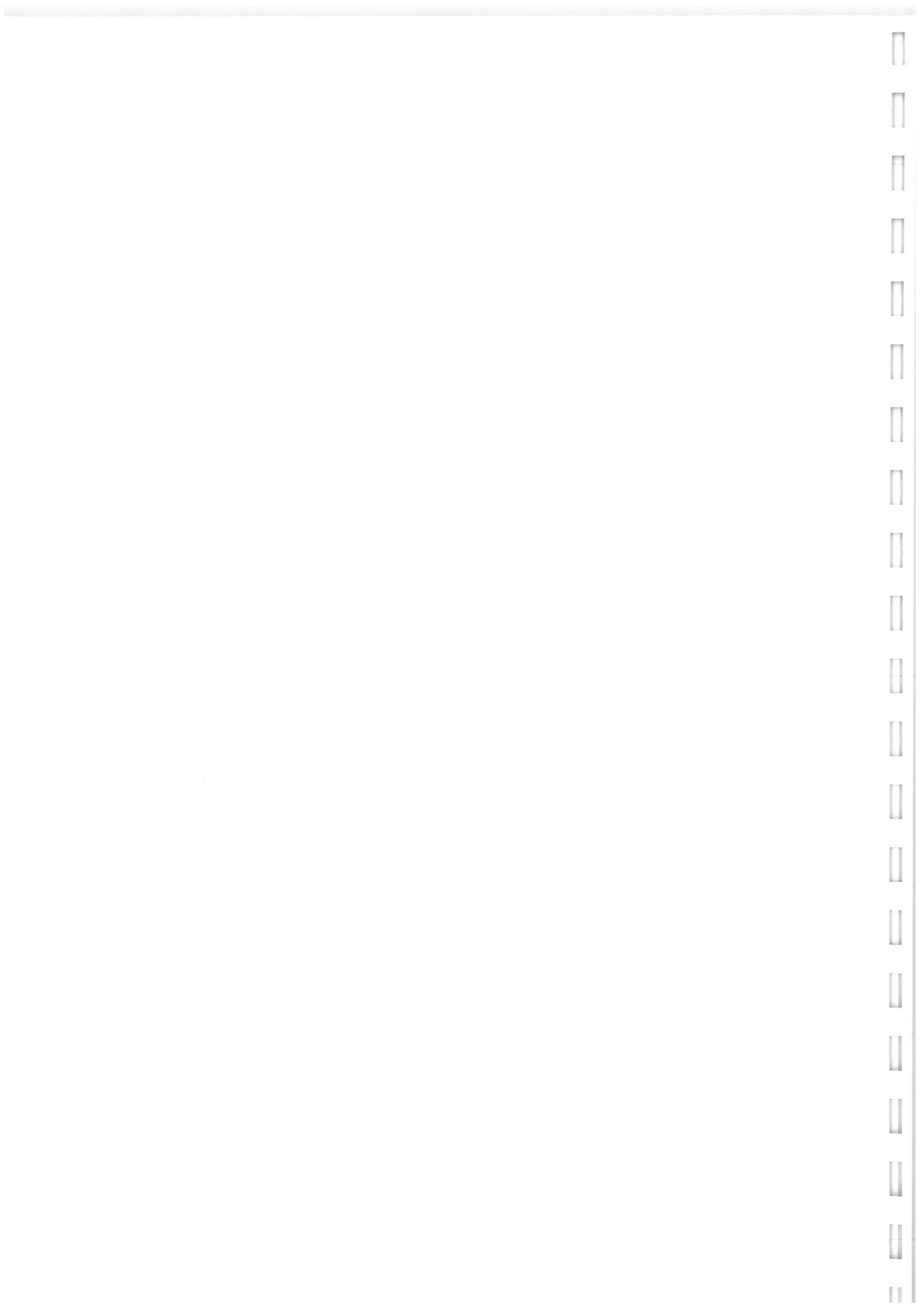
Sporządzono dnia: **24-04-2023**

*Wiesława Celebaniska*

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych - na podstawie art. 52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

*Ofis*

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)





<b>Nazwa i adres</b>	<b>ROZLICZENIE RÓŻNICY PODSTAWY PODATKU I WYNIKU</b> Stan na dzień:2022-12-31	<b>Cel złożenia sprawozdania</b>
Spółdzielnia Mieszkaniowa "L O K A T O R" Os.Broniewskiego 14 29-100 Włoszczowa		
<b>NIP:</b> 656-00-00-470		

Opis	2022	2021
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	44 148,09 zł	366 930,44 zł
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>		
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów		
<b>- Pozostałe</b>		
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów		
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:</b>	<b>-26 000,88 zł</b>	<b>-3 286,82 zł</b>
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów	-26 000,88 zł	-3 286,82 zł
<b>- Pozostałe</b>		
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów		
<b>D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>	<b>278 963,02 zł</b>	<b>267 981,91 zł</b>
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów	278 963,02 zł	267 981,91 zł
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>		
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów		
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	<b>1 012,15 zł</b>	<b>5 714,70 zł</b>
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów	1 012,15 zł	5 714,70 zł
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>		<b>-880,36 zł</b>
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów		-880,36 zł
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>		
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów		
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>	<b>-48 581,00 zł</b>	<b>-135 751,52 zł</b>
- z zysków kapitałowych		
- z innych źródeł przychodów	-48 581,00 zł	-135 751,52 zł
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	249 541,38 zł	700 708,35 zł
K. Podatek dochodowy	22 459,00 zł	63 064,00 zł

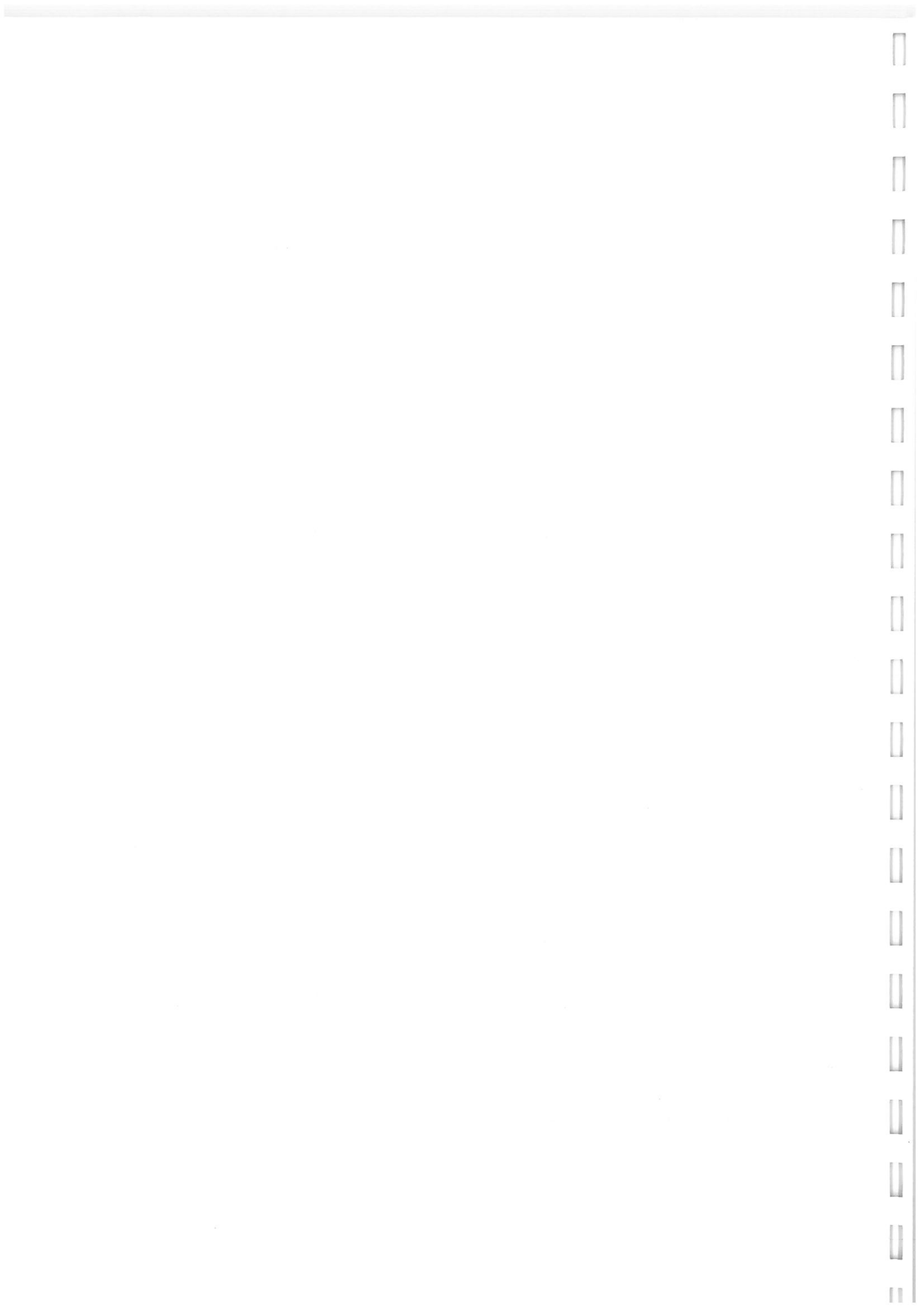
Sporządzono dnia: 27-03-2023

*Wiesława Celebajska*

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych - na podstawie art. 52 ust.2 ustawy o rachunkowości)

*Ofiz*

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)



# **INFORMACJA DODATKOWA**

## **Część I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu**

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

### **Wartości niematerialne i prawne**

**x**

Na koniec roku obrachunkowego wartości niematerialne i prawne w bilansie wykazują wartość netto „0” zł.

*Zmiany wartości niematerialnych i prawnych, zmiany umorzeń oraz ich stan przedstawia* **załącznik Nr 1.**

**Środki trwale o wartości netto**

**5.726.561,43 zł**

*Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawia:*

- ◆ *zmiany wartości brutto środków trwałych* - *załącznik Nr 2,*
- ◆ *zmiany w stanie umorzeń środków trwałych* - *załącznik Nr 3.*

W 2022 r. wartość brutto środków trwałych zwiększyła się o zakup nowych środków trwałych na kwotę 30.677,69 zł.

W związku z przeniesieniem spółdzielczych praw do lokalu i prawa własności gruntu w prawo odrębnej własności i likwidacją środka trwałego, wartość środków trwałych zmniejszyła się o kwotę 703.786,32 zł.

Wartość brutto środków trwałych na koniec roku 2022 wynosi ogółem **13.220.265,07 zł.**

*Inwentaryzacja środków trwałych z natury była przeprowadzona w dniu 03.01.2023r. wg stanu na dzień 31.12.2022r.*



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

*Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.*

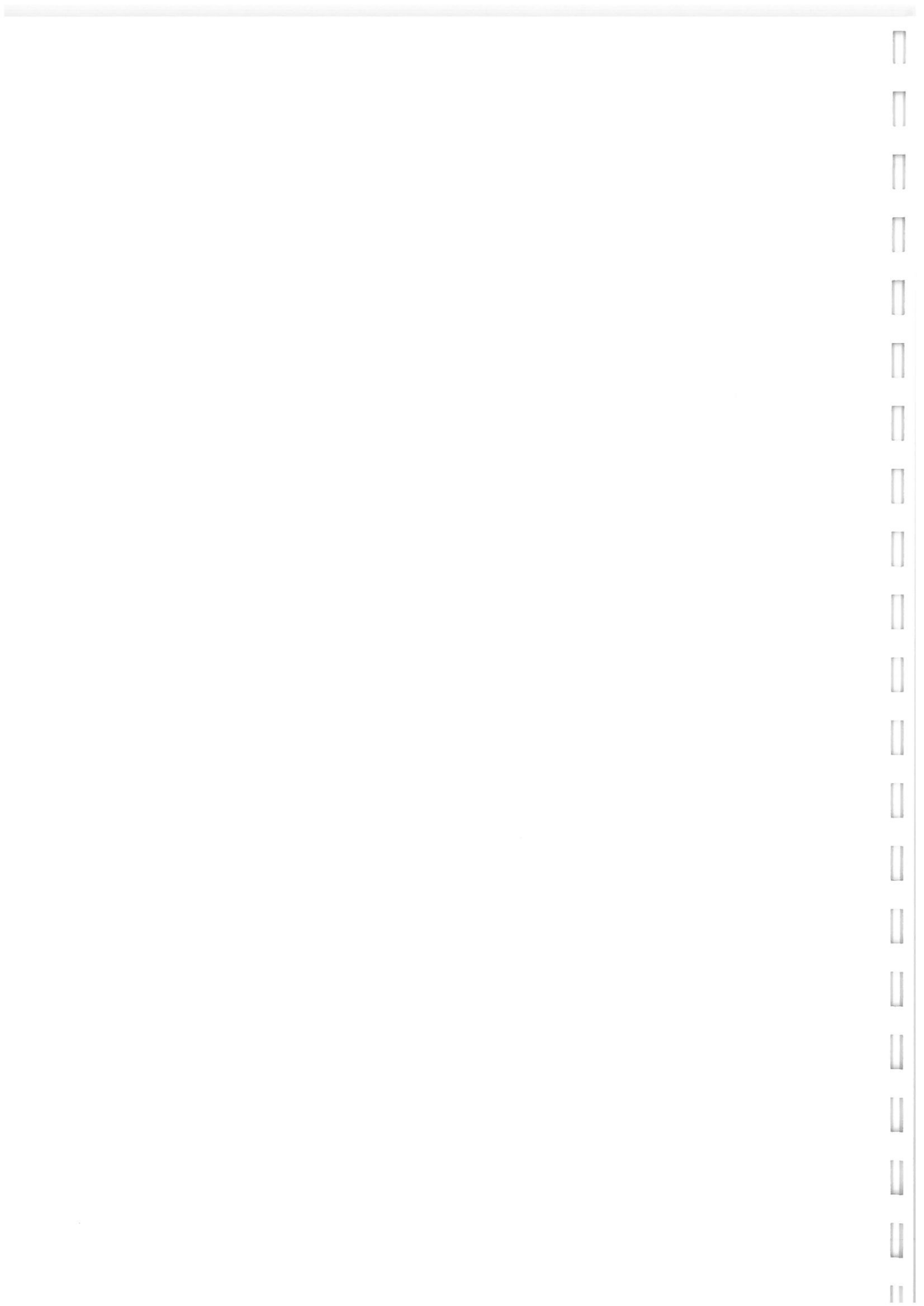
3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

*Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.*

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

**a) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Grunt (nr działki, nazwa)	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego 2022	Zmiany stanu w trakcie roku		Stan na koniec roku obrotowego 2022 (3 + 4 – 5)
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6
Os. Broniewskiego (Włoszczowa)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	5 451,00	0,00	0,00	5 451,00
	Wartość (zł)	70 854,20	0,00	0,00	70 854,20
Os. Brożka (Włoszczowa)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	178,00	0,00	0,00	178,00
	Wartość (zł)	4 763,00	0,00	0,00	4 763,00
Ul. Armii Krajowej (Włoszczowa)	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	8 765,00	0,00	0,00	8 765,00
	Wartość (zł)	104 812,24	0,00	0,00	104 812,24
Krasocin	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	433,00	0,00	0,00	433,00
	Wartość (zł)	791,04	0,00	0,00	791,04
Bukowa	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	2 376,00	0,00	0,00	2 376,00
	Wartość (zł)	4 493,90	0,00	0,00	4 493,90
Łopuszno	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	1 157,00	0,00	0,00	1 157,00
	Wartość (zł)	6 942,00	0,00	0,00	6 942,00
<b>Razem</b>	<b>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b>	<b>18 360,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 360,00</b>
	<b>Wartość (zł)</b>	<b>192 656,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>192 656,38</b>



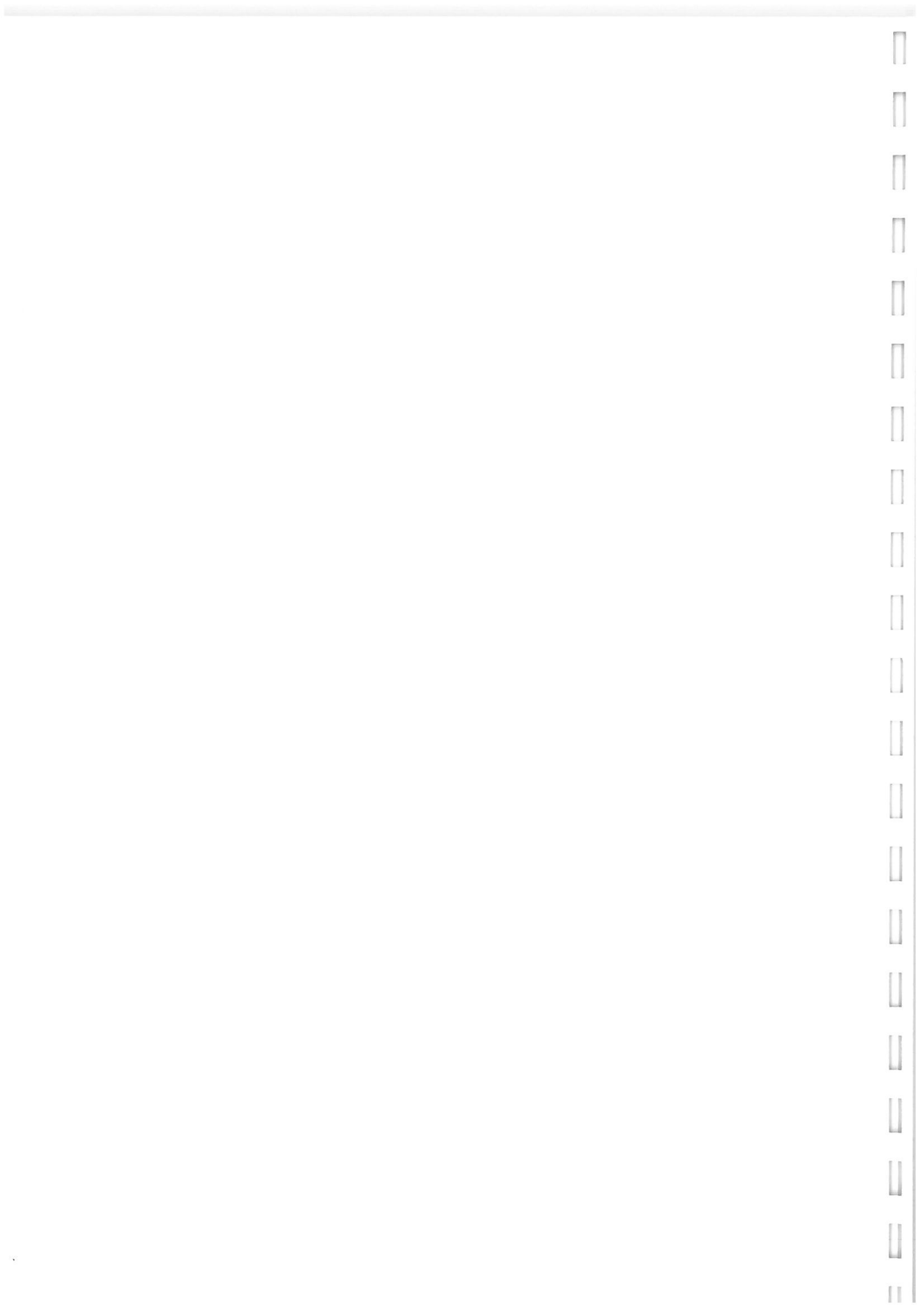
## b) Wartość i powierzchnia gruntów własnych

### Powierzchnia

L.p.	Nieruchomość		Powierzchnia gruntów na 1.01.2022 r	Zmniejszenie gruntów w 2022 r	Powierzchnia 31.12.2022 r. m2
1	Wiśniowa 13		1 487,54		1 487,54
2	Jędrzejowska 81b		504,00		504,00
3	Broniewskiego 1, 2		2 037,15		2 037,15
4	Broniewskiego 9-13		5 382,39		5 382,39
5	Broniewskiego 15-18		5 651,16	108,57	5 542,59
6	Broniewskiego 19		925,62		925,62
7	Broniewskiego 20-23		7 624,28	80,92	7 543,36
8	Brożka 11-15		1 442,37		1 442,37
9	Brożka 17		1 495,12	71,0	1 424,12
10	Brożka 25, 26		2 341,09	278,10	2 062,99
11	Brożka 27		1 219,99	59,86	1 160,13
12	Armii Krajowej 1, 2		2 533,88	387,92	2 146,00
13	Armii Krajowej 3		1 777,90	65,53	1 712,37
20	Krasocin 10		1 005,58	76,90	928,68
21	Łopuszno 7		391,78	184,92	206,86
22	Bukowa 15		816,48		816,48
23	Bukowa 2		893,16		893,16
			<b>37 529,49</b>	<b>1.313,72</b>	<b>36 215,77</b>

### Wartość

L.p.	Nieruchomość		Wartość początk.gruntów 01.01.2022 r.	Zmniejszenie wart.gruntów mieszk. Wyodr. 2022 r	Wartość gruntów na 31.12.2022 r.
1	Wiśniowa 13		8 651,40		8 651,40
2	Jędrzejowska 81b		2 975,72		2 975,72
3	Broniewskiego 1, 2		11 848,00		11 848,00
4	Broniewskiego 9-13		15 661,47		15 661,47
5	Broniewskiego 15-18		16 452,28		16 452,28
6	Broniewskiego 19		2 708,88		2 708,88
7	Broniewskiego 20-23		44 406,85		44 406,85
8	Brożka 11-15		4 248,55		4 248,55
9	Brożka 17		4 361,19		4 361,19
10	Brożka 25, 26		6 830,12		6 830,12
11	Brożka 27		3 547,80		3 547,80
12	Armii Krajowej 1, 2		14 862,66		14 862,66
13	Armii Krajowej 3		10 388,72		10 388,72
20	Krasocin 10		2 599,80		2 599,80
21	Łopuszno 7		469,20	132,60	336,60
22	Bukowa 15		2 128,00		2 128,00
23	Bukowa 2		2 470,40		2 470,40
			<b>154 611,04</b>	<b>132,60</b>	<b>154 478,44</b>





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

*W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie występuje.*

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

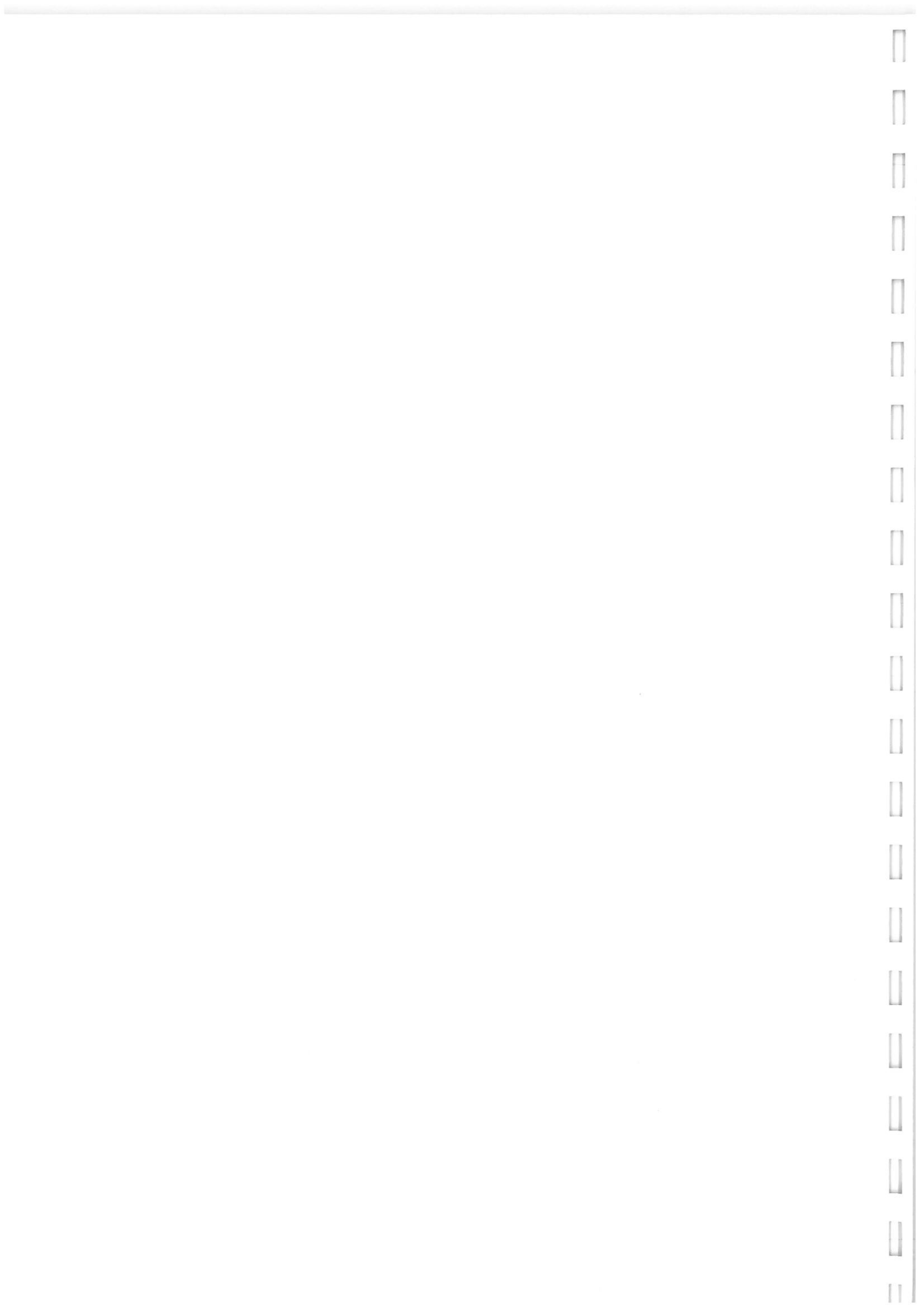
*W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.*

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

*W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.*

8. *W Spółdzielni nie występują środki trwale w budowie.*

9. *Zobowiązanie wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie występuje.*



**10. AKTYWA OBROTOWE****3.780.443,59 zł**

10.1 **Zapasy** - dotyczą materiałów w magazynie przeznaczonych do prowadzenia bieżącej działalności eksploatacyjnej, remontów i konserwacji zasobów i opału.

Na dzień bilansowy wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym wynosi **71.845,23 zł**

W roku obrotowym przeprowadzono inwentaryzację materiałów w magazynie wg stanu na dzień 30.11.2022r.

**10.2 Należności krótkoterminowe wynoszą 245.838,61 zł**

i obejmują:

- *należności od pozostałych jednostek* **245.838,61 zł**

z tytułu:

- dostaw i usług **231.774,92 zł**

o okresie spłaty do 12 m-cy

a) od kontrahentów 21.330,40 zł

b) od użytkowników lokali mieszk. 124.421,64 zł

z tyt. opłat za mieszkanie

i niedopłat za c.o. 42.226,79 zł

c) od najemców lokali użytkowych 25.387,80 zł

oraz ściąganych przez komornika 18.408,29 zł

- *należności z tytułu podatków i opłat* **9.896,00 zł**

d) PFRON 3.150,00 zł

e) podatek dochodowy

od osób prawnych 6.746,00 zł

- *innych należności* **4.167,69 zł**

z tego:

a) od pracowników z tyt. zaliczek 184,56 zł

b) należności od lokali

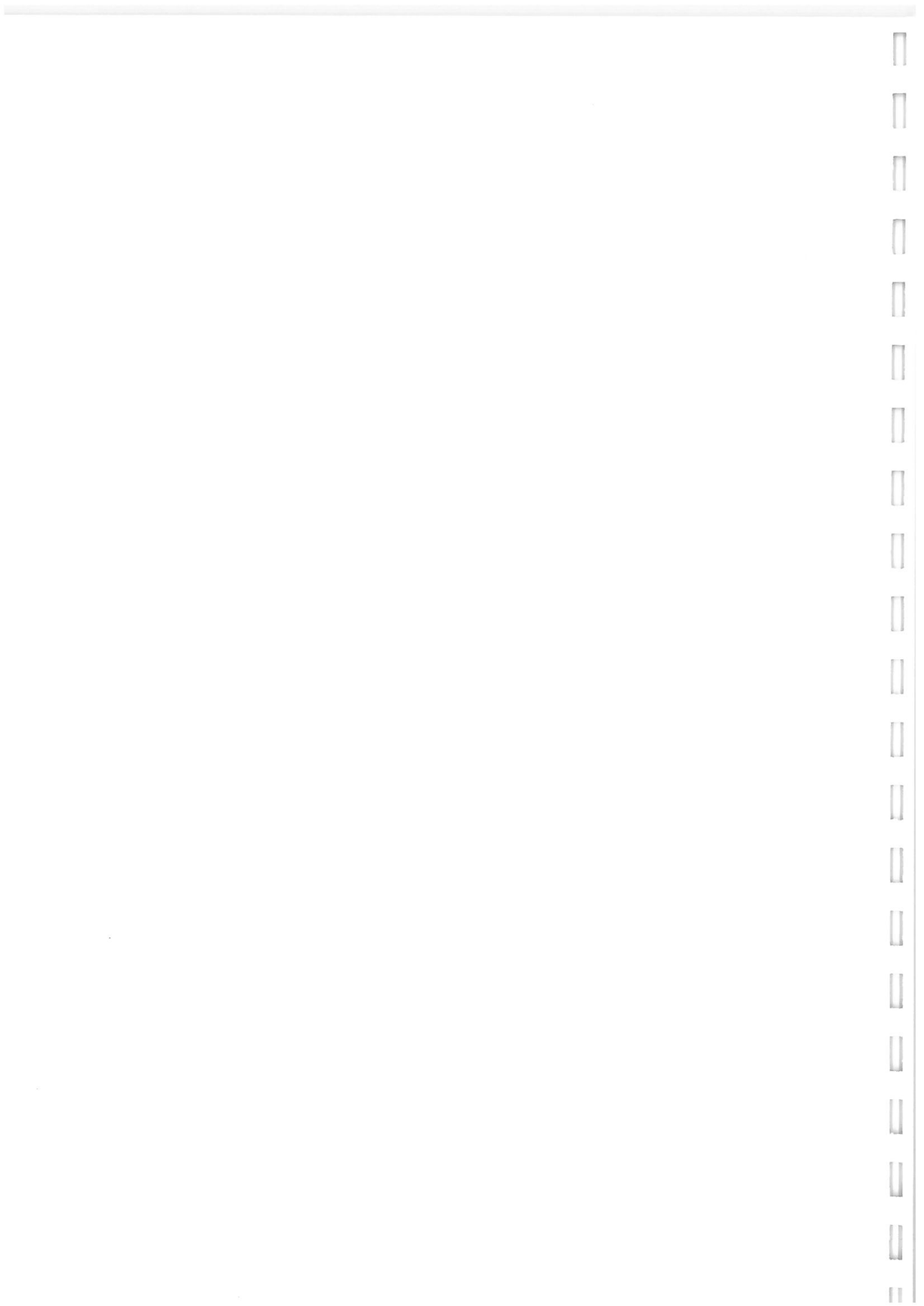
nieruchomości zarządzanej 396,13 zł

c) od pracowników z tytułu pożyczek

mieszkaniowych 2.160,00 zł

d) należności od spadkobierców

z tytułu opłat sądowych 1.427,00 zł



10.3 W roku bilansowym 2022 Spółdzielnia **nie tworzyła odpisu aktualizującego od należności z tytułu dostaw i usług.**

10.4 W 2022 r. **nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności.**

W bilansie nie figurują należności przedawnione.

Występują należności, na które Spółdzielnia uzyskała orzeczenia sądowe.

10.5 ***Krótkoterminowe aktywa finansowe*** **3.099.321,92 zł**

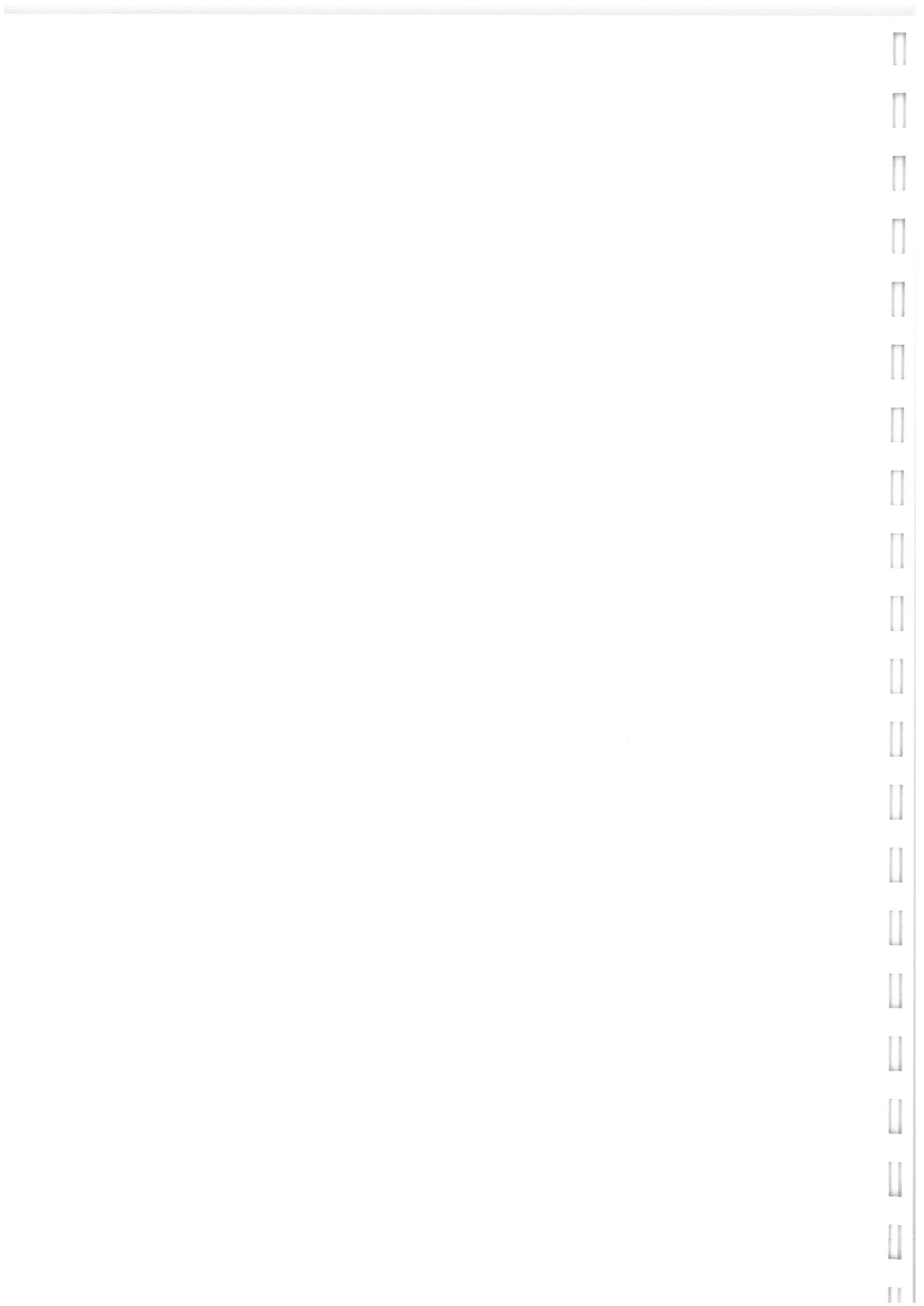
obejmują:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych - 682.540,85 zł
- inne aktywa i środki pieniężne dot.:
  - lokaty terminowe – do 3 m-cy - 2.404.000,00 zł
  - środki pieniężne „w drodze” - 12.781,07 zł

Inne środki pieniężne dotyczą środków pieniężnych w drodze – wpłaty opłat za lokale dokonane w dniu 31.12.2022 r., a otrzymane 02.01.2023r. - potwierdzone wyciągiem bankowym.

Wszystkie salda na rachunkach bankowych są potwierdzone przez bank.

***Spółdzielnia nie prowadzi kasy.***



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

*Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej w złotych przedstawia*

*a) Fundusz podstawowy - załącznik Nr 4*

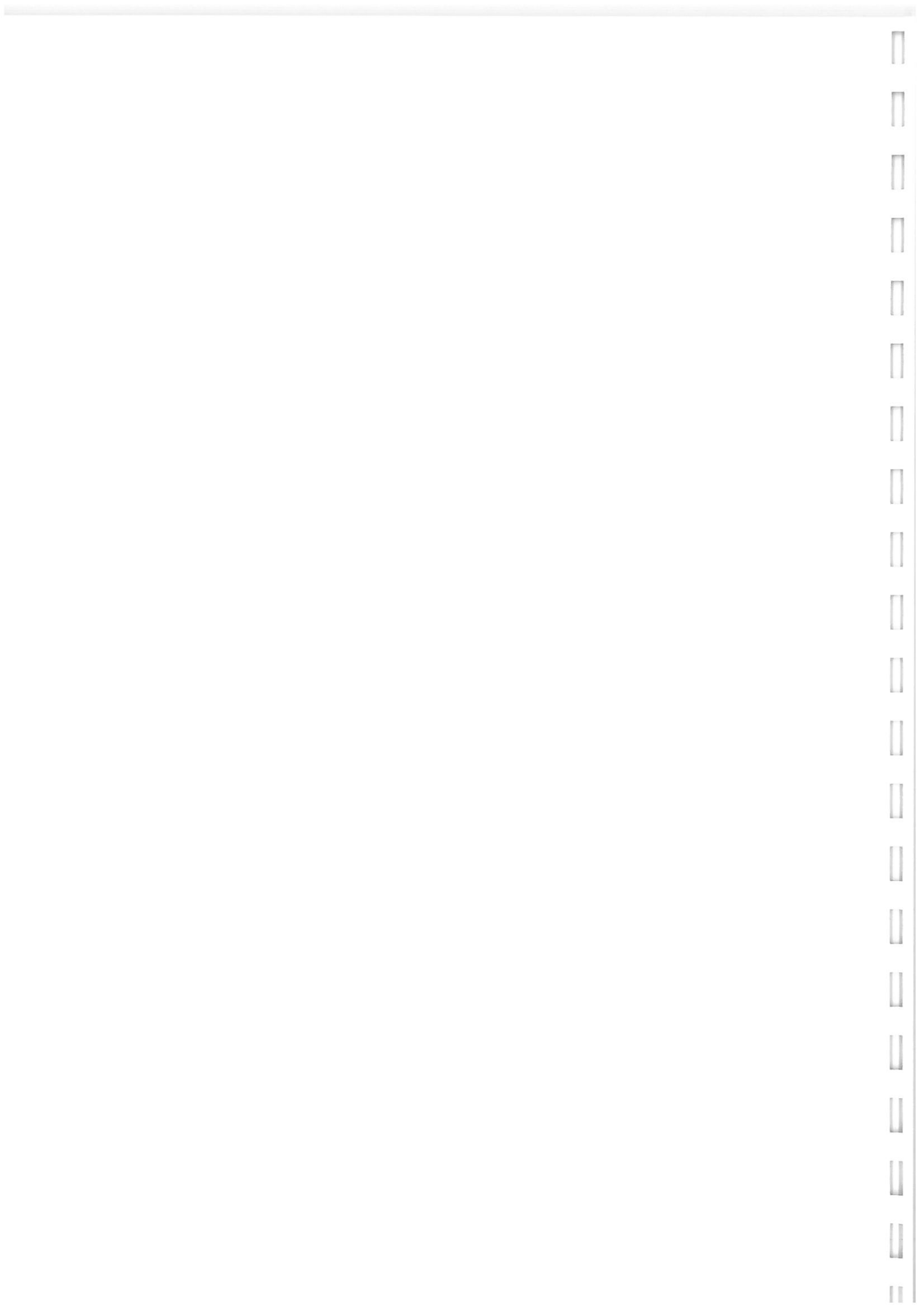
*b) Fundusze pozostałe - załącznik Nr 5*

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

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Wynik finansowy netto za rok obrotowy	172 358,98
2. Nierozliczony wynik lat ubiegłych	
3. Zysk z lat ubiegłych przeznaczony do podziału	
4. Razem zysk do podziału	172.358,98
5. Proponowany podział zysku	
- pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości	172.358,98
- zwiększenie funduszu remontowego	
- zwiększenie funduszu zasobowego	
- zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych	
6. Wynik finansowy niepodzielony	

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

*Spółdzielnia nie tworzyła rezerw*





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

**Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej w złotych przedstawia**

a) **Fundusz podstawowy** - załącznik Nr 4

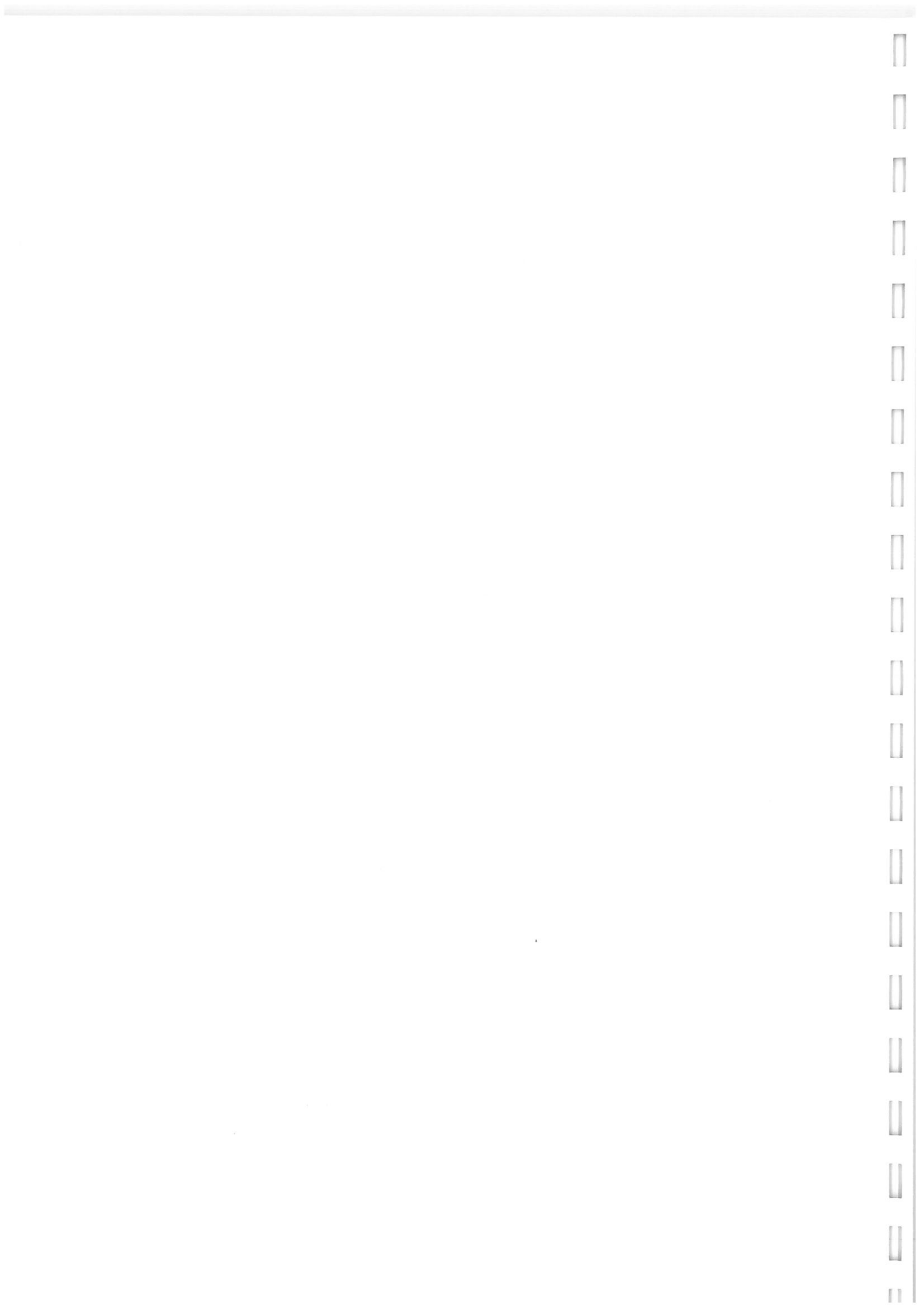
b) **Fundusze pozostałe** - załącznik Nr 5

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

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Wynik finansowy netto za rok obrotowy	172 358,98
2. Nierozliczony wynik lat ubiegłych	
3. Zysk z lat ubiegłych przeznaczony do podziału	
4. Razem zysk do podziału	172.358,98
5. Proponowany podział zysku	
- zmniejszenie obciążenia członków spółdzielni z tyt. opłat eksploat.	172.358,98
- zwiększenie funduszu remontowego	
- zwiększenie funduszu zasobowego	
- zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych	
6. Wynik finansowy niepodzielony	

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

**Spółdzielnia nie tworzyła rezerw**



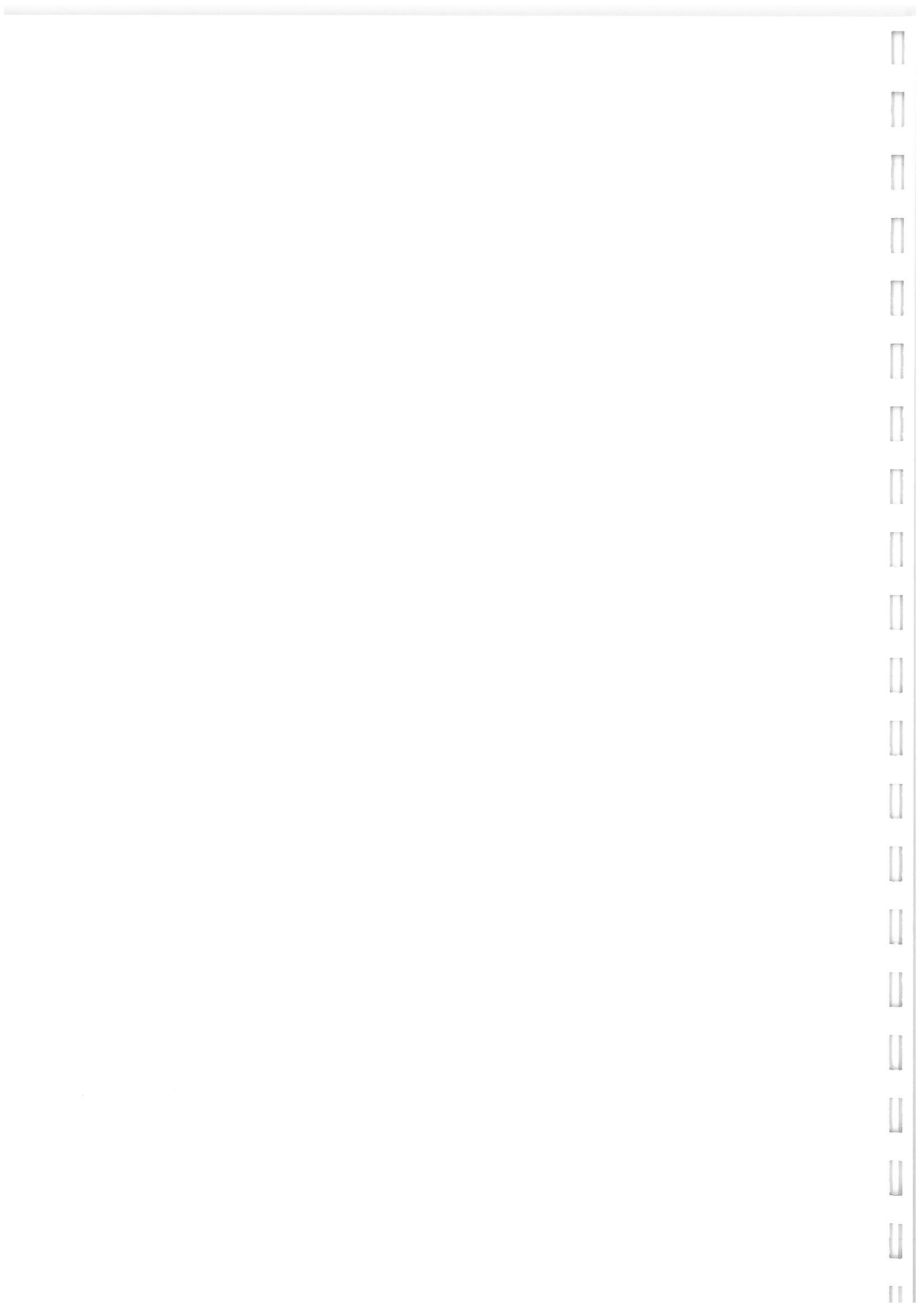
14. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty:

*Wyjaśnienia dotyczące zobowiązań, z wyszczególnieniem ich tytułów, z podziałem według terminów spłat zostały przedstawione w tabeli*

Wyszczególnienie	Okres spłaty w roku			Razem
	następnym	od 2 roku do 5 lat	Ponad 5 lat	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		34.075,70	81.900,00	115.975,70
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
– kredyty i pożyczki				
– zobowiązania z tytułu dostaw i usług	770.291,27			770.291,27
– zaliczki otrzymane na dostawę i usługi	287.674,57			287.674,57
– zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	44.006,78			44.006,78
– inne zobowiązania	78.727,41			78.727,41
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1.180.700,03</b>			<b>1.180.700,03</b>

Strukturę czasową zaległości lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela

Lp	Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne
1.	Roczny wymiar opłat w zł	5.812.494
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	124.422
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	2,14 %
4.	Struktura zaległości w zł	
	- do 1 m-ca	40.166
	- 2 miesiące	25.539
	- 3 miesięczne i dłuższe – do 12 m-cy	58.717
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	330
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	-
7.	Liczba orzeczonych eksmisji	-
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	-



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

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

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

*W okresie sprawozdawczym, w Spółdzielni wystąpiły czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.*

*Rozliczenia międzyokresowe przedstawione są w załączniku nr 6.*

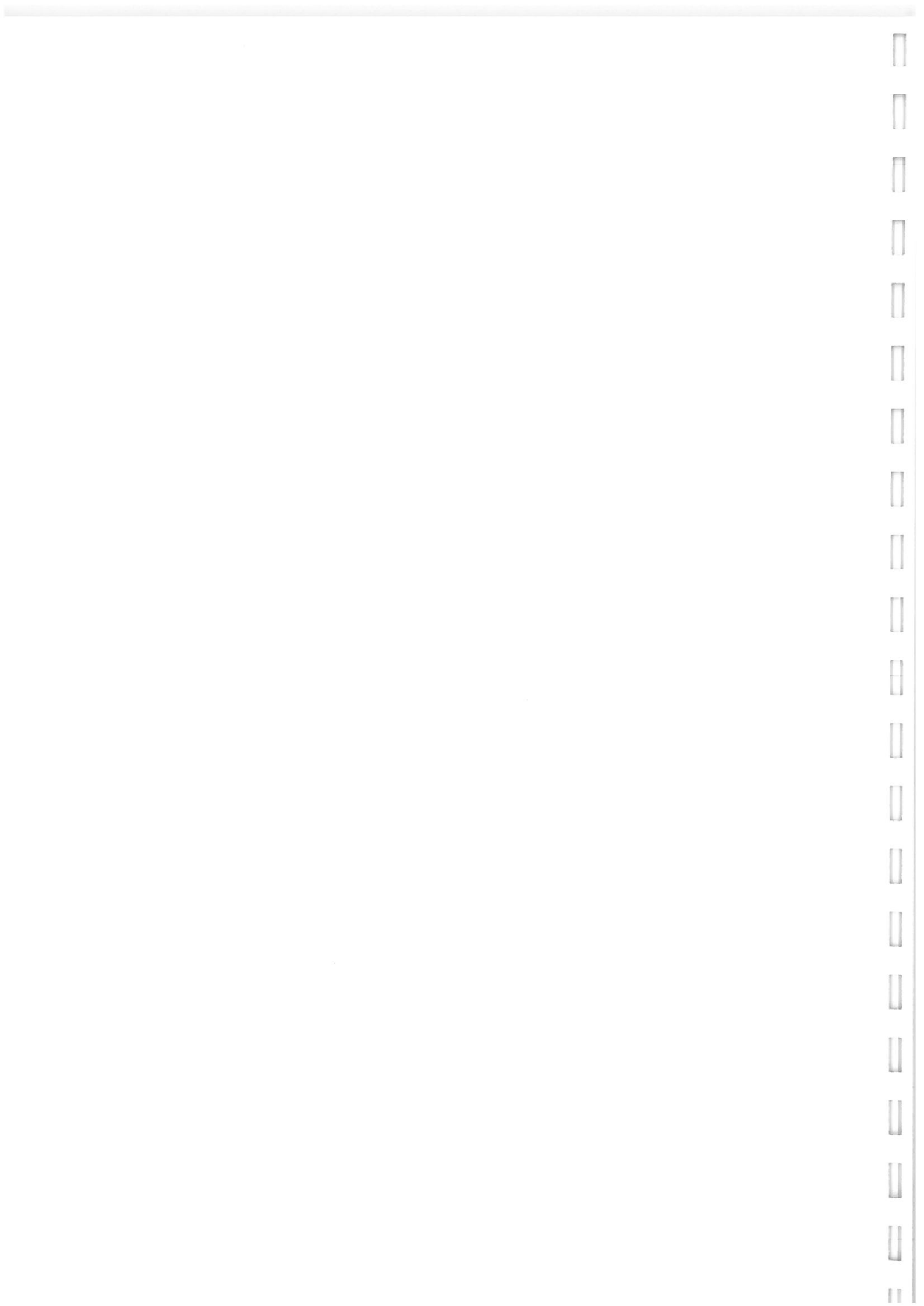
17. Powiązanie między pozycjami bilansu, w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż 1 pozycji bilansu, i jego powiązanie między tymi pozycjami: dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Składniki pasywów wykazane w więcej niż 1 pozycji bilansu:

Wyszczególnienie	Numer konta	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązanie z tytułu opłaty przekształceniowej	240	123.070,70	Pasywa: B.II,e	115.975,70
			Pasywa: B.III.3.I	7 095,00
<b>Razem</b>		<b>123.070,70</b>		<b>123.070,70</b>

18. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez Spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.

*W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.*



## 19. Fundusze specjalne

1.303.826,77 zł

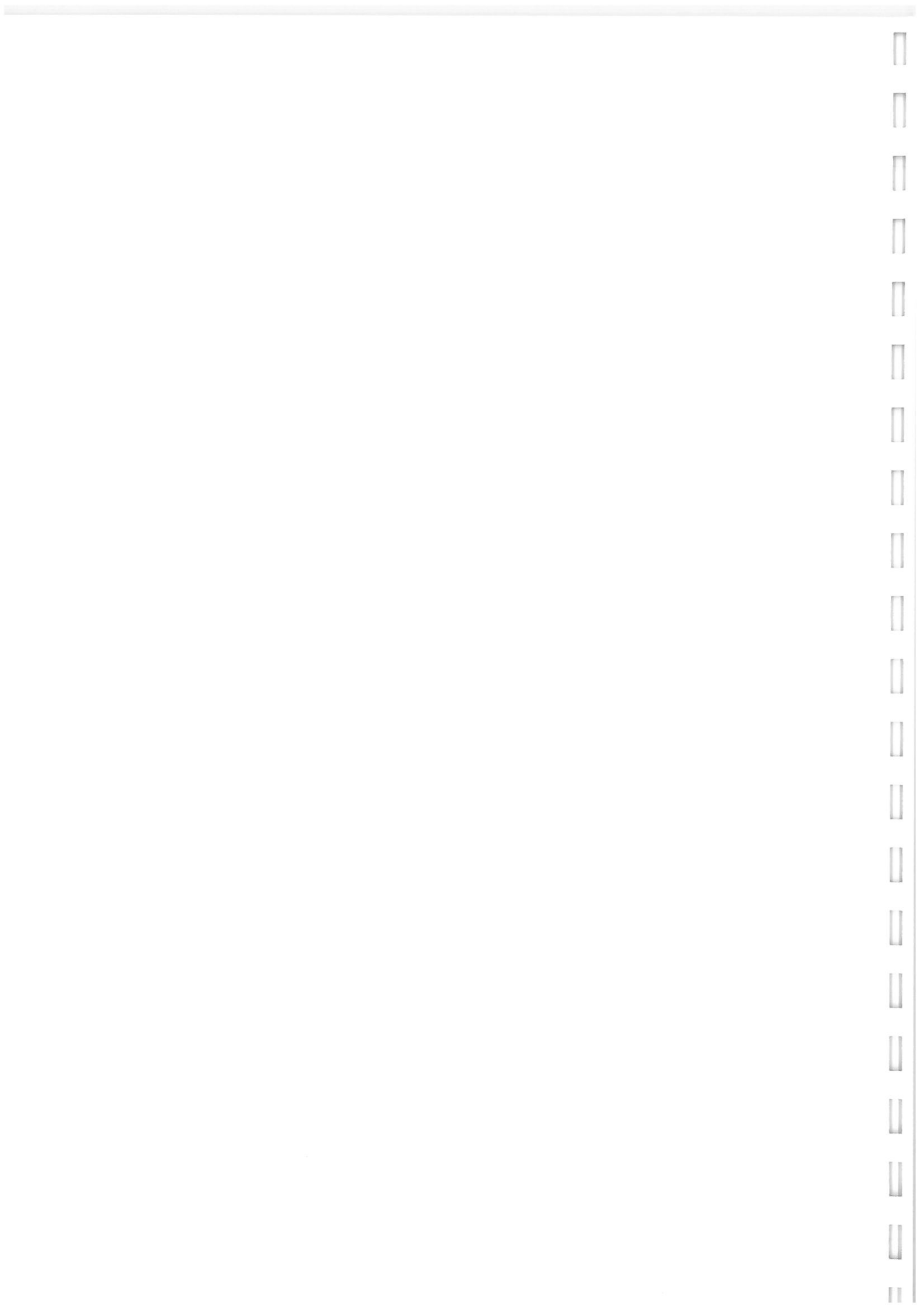
## a) Fundusz remontowy

Na dzień 31.12.2022r. fundusz remontowy wykazuje saldo w kwocie **1.106.819,43 zł**, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. „B IV” w kwocie – 170.889,38 zł
- pasywa poz. „B III.4” w kwocie 1.277.708,81 zł.

Salda funduszu remontowego nieruchomości przedstawia poniższa tabela

Nieruchomość/powierzchnia		STAN FR na 31.12.2022	
		Saldo WN	Saldo MA
Włoszczowa MIENIE	m <sup>2</sup>		233 594,92
Wiśniowa 13	817,50		6 965,59
Broniewskiego 1-2	1 696,20		96 445,37
Broniewskiego 9-13	4 400,20		148 890,48
Broniewskiego 15-18	7 355,00	29 625,07	
Broniewskiego 19	1 408,60		47 337,89
Broniewskiego 20-23	8 762,78	55 949,50	
Brożka 11-15	2 655,00		130 055,33
Brożka 17	2 927,00	70 755,67	
Brożka 25-26	4 217,40		179 196,02
Brożka 27	3 321,35		50 905,92
Armia Krajowa 1-2	6 462,51		230 685,70
Armia Krajowa 3	2 491,24	6 455,12	
Jędrzejowska	1 072,00	8 104,02	
<b>RAZEM Włoszczowa</b>	<b>47 586,78</b>	<b>170 889,38</b>	<b>1 124 077,22</b>
Krasocin	1 124,40		7 026,83
Łopuszno	1 187,10		79 167,85
<i>Osiedlowa 15</i>	<i>885,00</i>		<i>16 748,64</i>
<i>Szkolna 2</i>	<i>1 807,60</i>		<i>50 688,27</i>
<b>RAZEM nieruchomości w terenie</b>	<b>5 004,10</b>		<b>153 631,59</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>52 590,88</b>	<b>170 889,38</b>	<b>1 277 708,81</b>





**b) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych**

ZFŚS na dzień 31.12.2022r. wykazuje saldo w kwocie **23.388,16 zł.**

**Stan funduszu na 1.01.2022r. - 21.006,64 zł**

Zwiększenia: + 31.262,42 zł

- odpis na ZFŚS 30.903,52 zł

- odpłatność pracowników  
za świadczenia 334,00 zł

- naliczone odsetki bankowe 24,90 zł

Zmniejszenia – wykorzystanie funduszu - 28.880,90 zł

- bony świąteczne 16.200,00 zł

- wycieczka wyjazdowa 7.700,00 zł

- paczki dla dzieci „Na Mikołaja” 580,90 zł

- wypłaty „wczasów pod gruszą” 3.400,00 zł

- zapomoga dla pracownika 1.000,00 zł.

**Stan funduszu na 31.12.2022r. wynosi 23.388,16 zł**

Tworzenie i wykorzystanie funduszu świadczeń socjalnych jest zgodne z Regulaminem ZFŚS.

**c) Fundusz wkładów zaliczkowych**

**2.729,80 zł**

20. W przypadku gdy składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

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

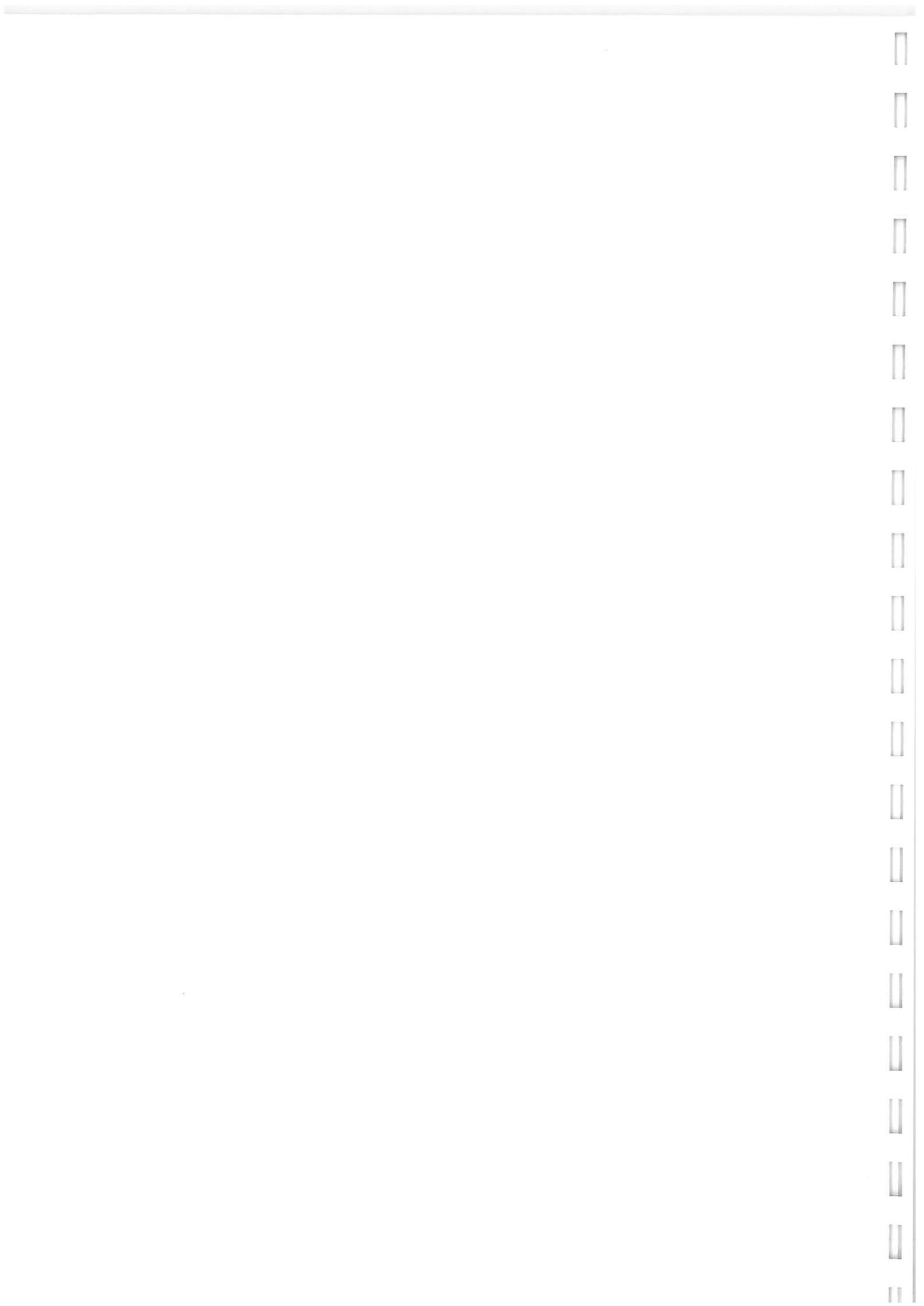
b) dla każdej kategorii składnika aktywów nie będącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

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

***W Spółdzielni nie występują zdarzenia dotyczące pkt. a, b i c***

21. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997r. – Prawo bankowe

***Na rachunku VAT, na 31.12.2022r. saldo nie występuje.***



## ***I. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat***

### **1. Struktura rzeczowa przychodowa. netto ze sprzedaży materiałów, towarów i produktów**

	<b>za 2022 r.</b>	<b>za 2021 r.</b>
a) przychody za sprzedaży produktów netto	5.704.488,27 zł	5.135.024,54 zł
z tego:		
- z opłat od lokali mieszkalnych	5.382.728,97 zł	4.830.862,57 zł
- przychody z pozostałej działalności	321.759,30 zł	304.161,97 zł
b) inne przychody ze sprzedaży materiałów	147,41 zł	18,00 zł
c) koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	<u>64.422,20 zł</u>	<u>74.029,94 zł</u>
<b>RAZEM</b>	<b>5.769.057,88 zł</b>	<b>5.209.072,48 zł</b>

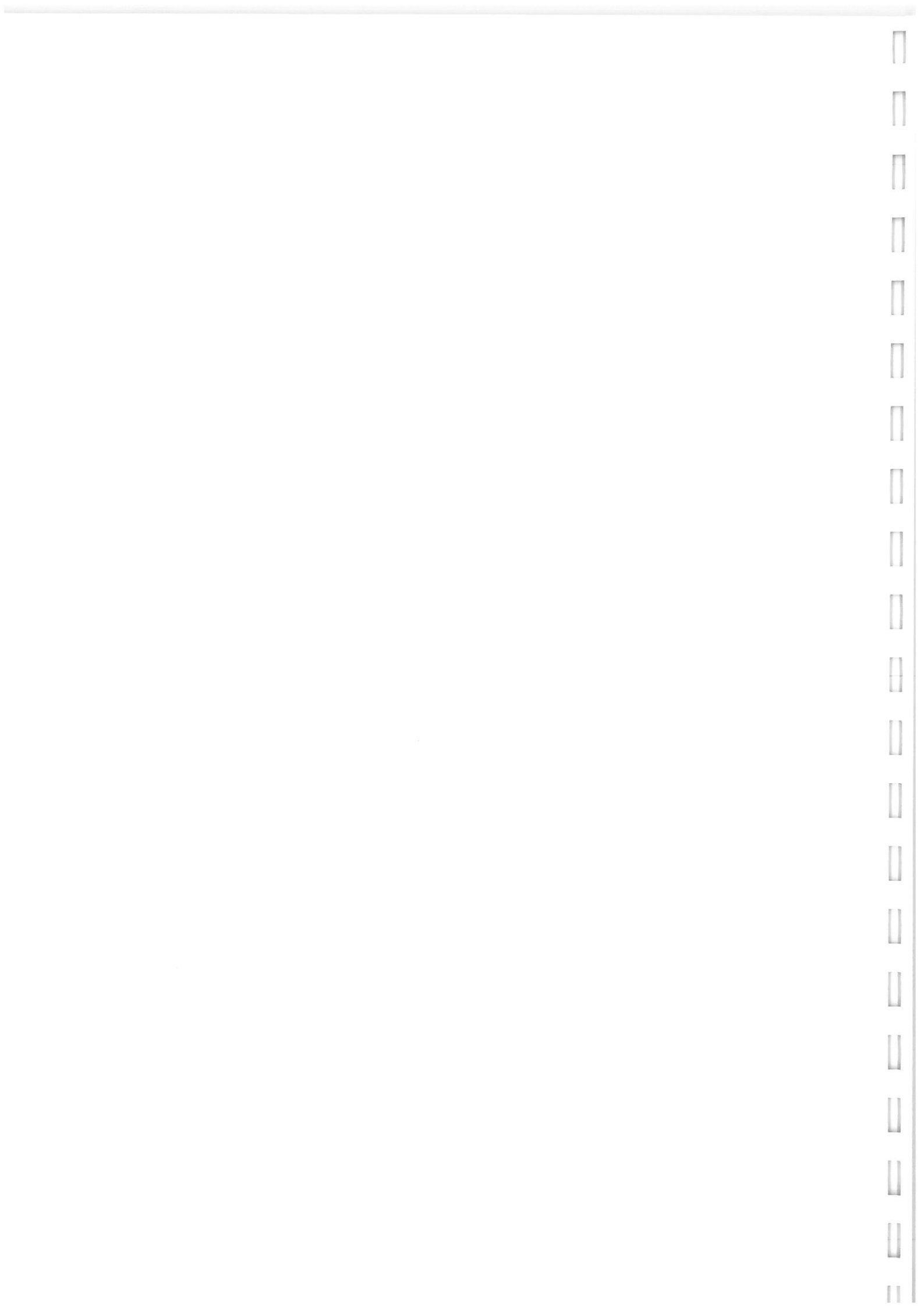
### **2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

W roku obrotowym 2022 Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących wartość zapasów.

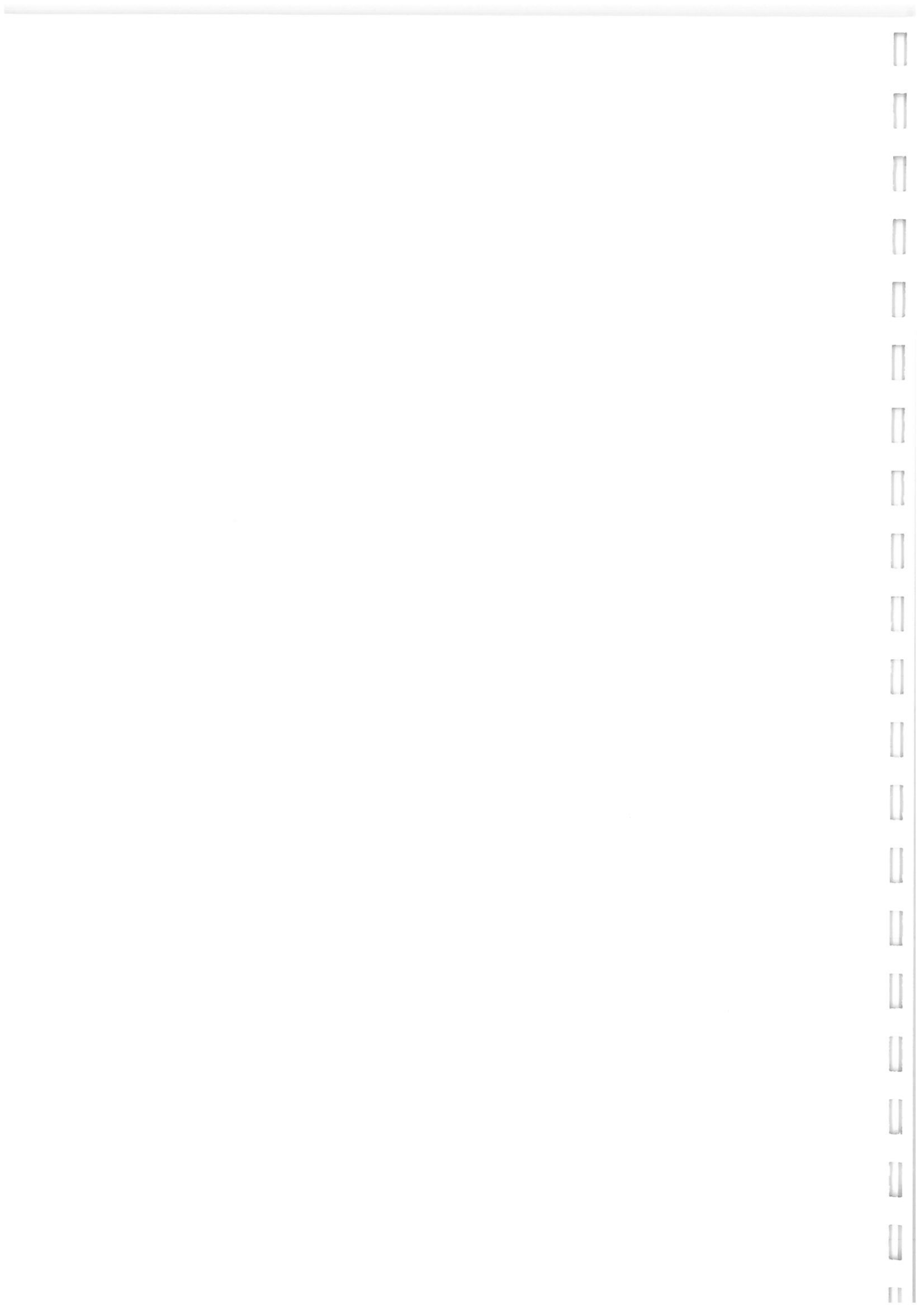
### **3. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

W okresie sprawozdawczym takie zdarzenie nie wystąpiło.

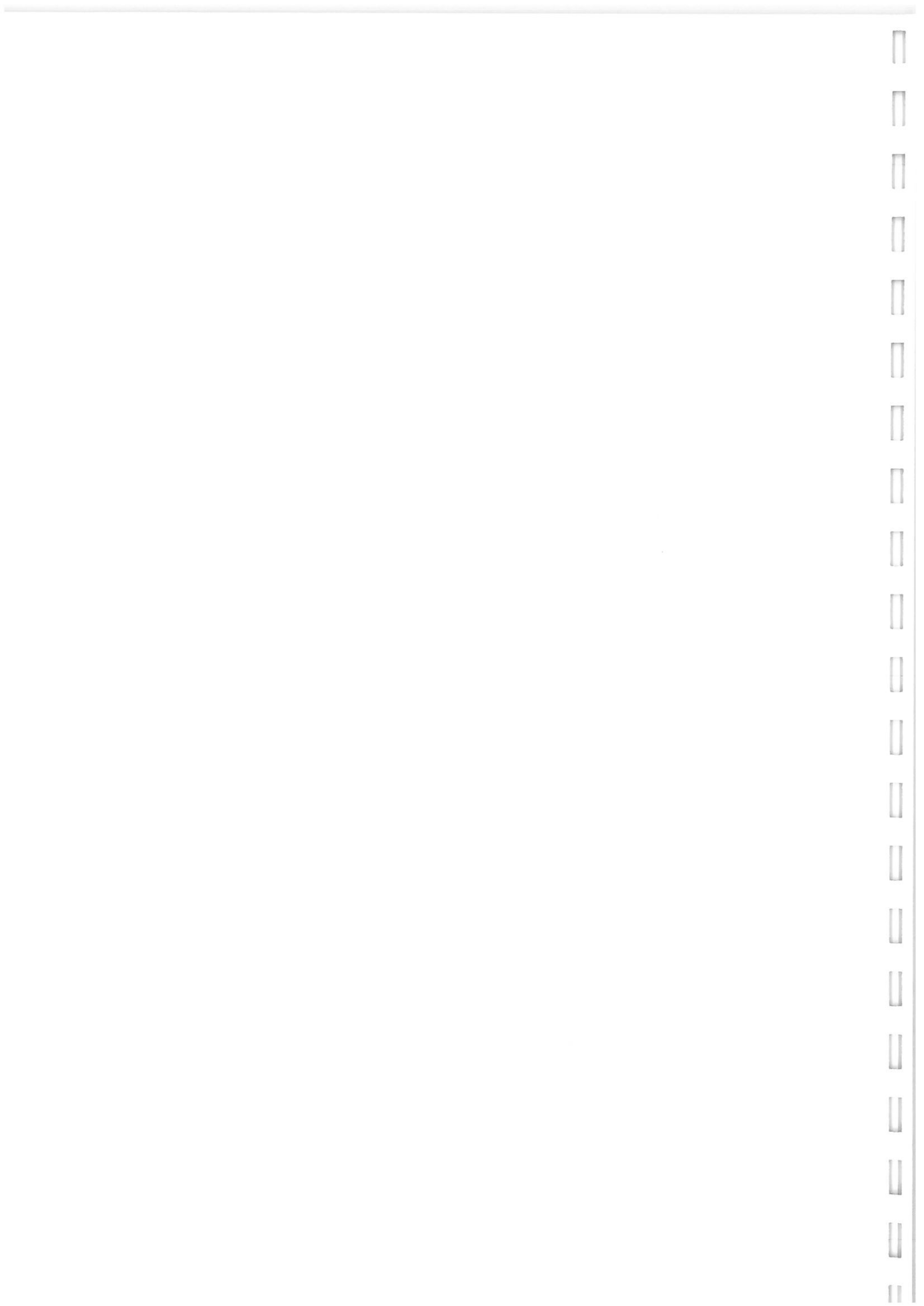
### **4. Informacja o wynikach działalności Spółdzielni za 2022r. obrazuje poniższa tabela**



Wyszczególnienie	GZM	Działalność gospodarcza
<b>I. Przychody ze sprzedaży produktów</b>	<b>5.447.151,17</b>	<b>321.906,71</b>
1. Sprzedaż usług:	<b>5.382.728,97</b>	<b>218.515,37</b>
a) eksploatacyjnych – lokale mieszkalne	2.264.836,81	
b) eksploatacyjnych – lokale użytkowe i najem		113.907,38
c) eksploatacyjnych – dzierżawa terenu		56.471,34
d) c.o. – lokale mieszkalne	1.741.725,63	
c.w.u. – lokale mieszkalne	308.846,20	
e) c.o. – lokale użytkowe		42.279,50
c.w.u. – lokale użytkowe		1.722,83
f) zimna woda i ścieki – lokale mieszkalne	670.814,33	
g) zimna woda i ścieki – lokale użytkowe		4.134,32
h) wywóz śmieci – lokale mieszkalne	396.506,00	
2. Konserwatorów		<b>6.956,00</b>
3. Przychody z tytułu administrowania zasobami wspólnot mieszkaniowych		<b>92.601,55</b>
4. Obroty wewnętrzne- wytworzenie produktów na własne potrzeby	<b>64.422,20</b>	
5. Przychody z tytułu pożytków nieruchomości		<b>3.686,38</b>
6. Przychody netto ze sprzedaży materiałów		<b>147,41</b>
<b>II. Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>44.699,79</b>
1. Dotacje		
2. Przychody operacyjne – PFRON		37.800,00
3. Pozostałe przychody		6.899,79
<b>III. Przychody finansowe</b>		<b>54.914,96</b>
1. Odsetki od zaległości czynszowych lokali mieszkalnych		1.710,67
2. Odsetki od zaległości czynsz. lok. użytk., i od środków na rach. bankowych i lokat		53.204,29
<b>IV. Ogółem przychody</b>	<b>5.447.151,17</b>	<b>421.521,46</b>
<b>1. Koszt własny sprzedaży usług</b>	<b>5.533.398,86</b>	<b>111.855,77</b>
a) eksploatacji – lokale mieszkalne	2.415.506,70	
b) eksploatacji – lokale użytkowe i dzierżawy gruntu		60.828,06 2.890,66
c) c.o. - lokale mieszkalne	1.741.725,63	
cwu - lokale mieszkalne	308.846,20	
d) c.o. – lokale użytkowe		42.279,50
c.w.u. – lokale użytkowe		1.722,83
e) zimna woda i ścieki – lokale mieszkalne	670.814,33	
f) zimna woda i ścieki – lokale użytkowe		4.134,32
g) wywozu śmieci – lokale mieszkalne	396.506,00	
2. administrowania zasobami wspólnot mieszk.		106.852,90
3. Konserwatorów		<b>6.956,00</b>
4. Obroty wewnętrzne – koszt wytworzenia	<b>64.422,20</b>	
5. Wartość sprzedanych materiałów		<b>147,41</b>
<b>V. Razem koszty działalności operacyjnej</b>	<b>5.597.821,06</b>	<b>225.811,68</b>
<b>VI. Inne koszty operacyjne (opłaty sądowe)</b>		<b>891,80</b>
<b>VII. Koszty finansowe</b>		
<b>VIII. Ogółem koszty</b>	<b>5.597.821,06</b>	<b>226.703,48</b>
<b>IX. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami (4)</b>	<b>- 150.669,89</b>	
<b>X. Wynik na działalności gospodarczej – zysk brutto</b>		<b>+ 194.817,98</b>
<b>XI. Podatek dochodowy wg stawki 9 %</b>		<b>22.459,00</b>
<b>XII. Wynik na działalności gospodarczej – zysk netto</b>		<b>+ 172.358,98</b>



Wyszczególnienie	Kwota w zł	w tym:	
		Nieruchomości GZM	Pozostała działalność
<b>A. Przychody ogółem według ksiąg rachunkowych (bez zmiany produktów i kosztów wytworzenia na potrzeby własne)</b>	<b>5.804.250,43</b>	<b>5.382.728,97</b>	<b>421.521,46</b>
1. Przychody ze sprzedaży (opłaty eksploatacyjne, wpłaty na fundusz remontowy, opłaty za media)	5.382.728,97	5.382.728,97	
2. Przychody ze sprzedaży – działalność zarobkowa - operacyjna	321.906,71		321.906,71
3. Pozostałe przychody – z innych tytułów niż działalność operacyjna	99.614,75		99.614,75
- pozostałe przychody operacyjne	44.699,79		44.699,79
- przychody finansowe	54.914,96		54.914,96
<b>B. Koszty ogółem rachunkowych (bez zmiany produktów i kosztów wytworzenia na potrzeby własne)</b>	<b>5.760.102,34</b>	<b>5.533.398,86</b>	<b>226.703,88</b>
1. Koszty działalności - nieruchomości	5.533.398,86	5.533.398,86	
2. Koszty działalności – działalność zarobkowa - operacyjna	225.811,68		225.811,68
3. Pozostałe koszty – z innych tytułów niż działalność operacyjna	891,80		891,80
- pozostałe koszty operacyjne	891,80		891,80
- koszty finansowe			
<b>WYNIK FINANSOWY</b>	<b>+ 44.148,09</b>	<b>- 150.669,89</b>	<b>+ 194.817,98</b>
Podatek dochodowy wg stawki 9 %	22.815,00	0,00	22.459,00
Nadwyżka przychodów netto – działalność gospodarcza	0,00	0,00	+ 172.358,98
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego – lokale	0,00	0,00	0,00
<b>ZYSK NETTO</b>			<b>+ 172.358,98</b>



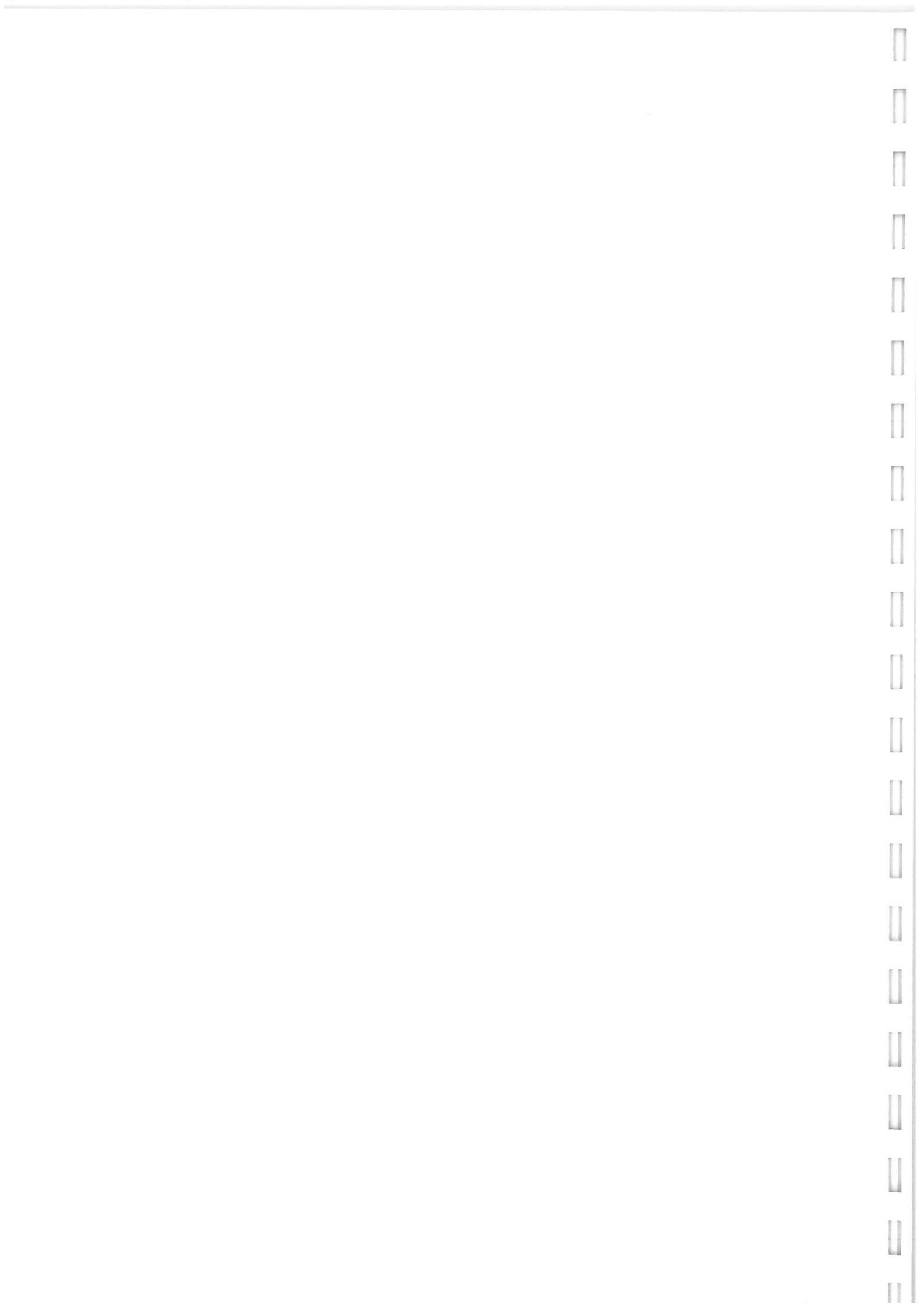


5. Dane o wysokości wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2022r. w podziale na poszczególne nieruchomości – saldo konta „647”

Lp.	Nieruchomość	Stan na 1.01.2022	Wynik za rok 2022	Nadwyżka bilansowa z 2019, 2020, 2021r.	Wynik na nieruchomościach na 31.12.2022r.	
		Niedobór (-) Nadwyżka (+)	Niedobór (-) Nadwyżka(+)		Niedobór	Nadwyżka
1	Włoszczowa ul. Wiśniowa 13	- 6.736,51	-1.895,42	7.032,09	<b>1.599,84</b>	
2	Włoszczowa os. Broniewskiego 1, 2	- 6.140,10	- 9.115,34	13.907,39	<b>1.349,05</b>	
3	Włoszczowa os. Broniewskiego 9-13	- 50.417,80	-1.411,87	36.734,80	<b>15.094,87</b>	
4	Włoszczowa os. Broniewskiego 15-18	- 66.650,08	- 27.089,85	63.173,63	<b>30.566,30</b>	
5	Włoszczowa os. Broniewskiego 19	- 4.703,16	- 7.764,77	12.200,16	<b>267,77</b>	
6	Włoszczowa os. Broniewskiego 20-23	- 85.884,90	-20.149,91	2.185,20 75.099,13	<b>28.750,48</b>	
7	Włoszczowa os. Brożka 11-15	- 22.314,05	-9.905,21	2.185,16 22.548,50	<b>7.485,60</b>	
8	Włoszczowa os. Brożka 17	- 34.604,00	-7.828,77	25.164,66	<b>17.268,11</b>	
9	Włoszczowa os. Brożka 25, 26	- 35.293,87	- 7.767,15	34.462,39	<b>8.598,63</b>	
10	Włoszczowa os. Brożka 27	- 33.043,87	- 19.585,37	28.574,43	<b>24.054,81</b>	
11	Włoszczowa os. Armii Krajowej 1,2	-32.921,94	- 25.057,03	55.985,21	<b>1.993,76</b>	
12	Włoszczowa os. Armii Krajowej 3	-29.062,90	- 2.554,25	21.094,79	<b>10.522,36</b>	
13	Włoszczowa ul. Jędrzejowska 81B	-25.214,89	+ 233,82	8.242,82	<b>16.738,25</b>	
14	Łopuszno ul. Strażacka 7a	- 367,95	- 572,82	1.864,00 9.183,36		<b>10.106,59</b>
15	Krasocin ul. 1-go Maja 10	- 6.389,10	- 3.256,01	7.638,28	<b>2.006,83</b>	
16	Bukowa, ul. Osiedlowa 15	- 7.436,92	- 4.029,59	6.910,85	<b>4.555,66</b>	
17	Bukowa ul. Szkolna 2	- 32.542,75	- 2.920,35	15.684,00	<b>19.779,10</b>	
	<b>SUMA</b>	<b>- 479.725,79</b>	<b>-150.669,89</b>	<b>+ 6.234,36</b> <b>+ 443.636,49</b>	<b>190.631,42</b>	<b>10.106,59</b>

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022r., pozostaje do rozliczenia na koncie „647” nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 190.631,42 zł.

Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2023r., a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej, zgodnie z ustawą o Sm art. 5 ust. 2, statutem spółdzielni oraz z założeniami planu.



Wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni wykazywany jest jako zysk netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych, stanowi nadwyżkę finansową. W roku 2022 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 172.358,98 zł.

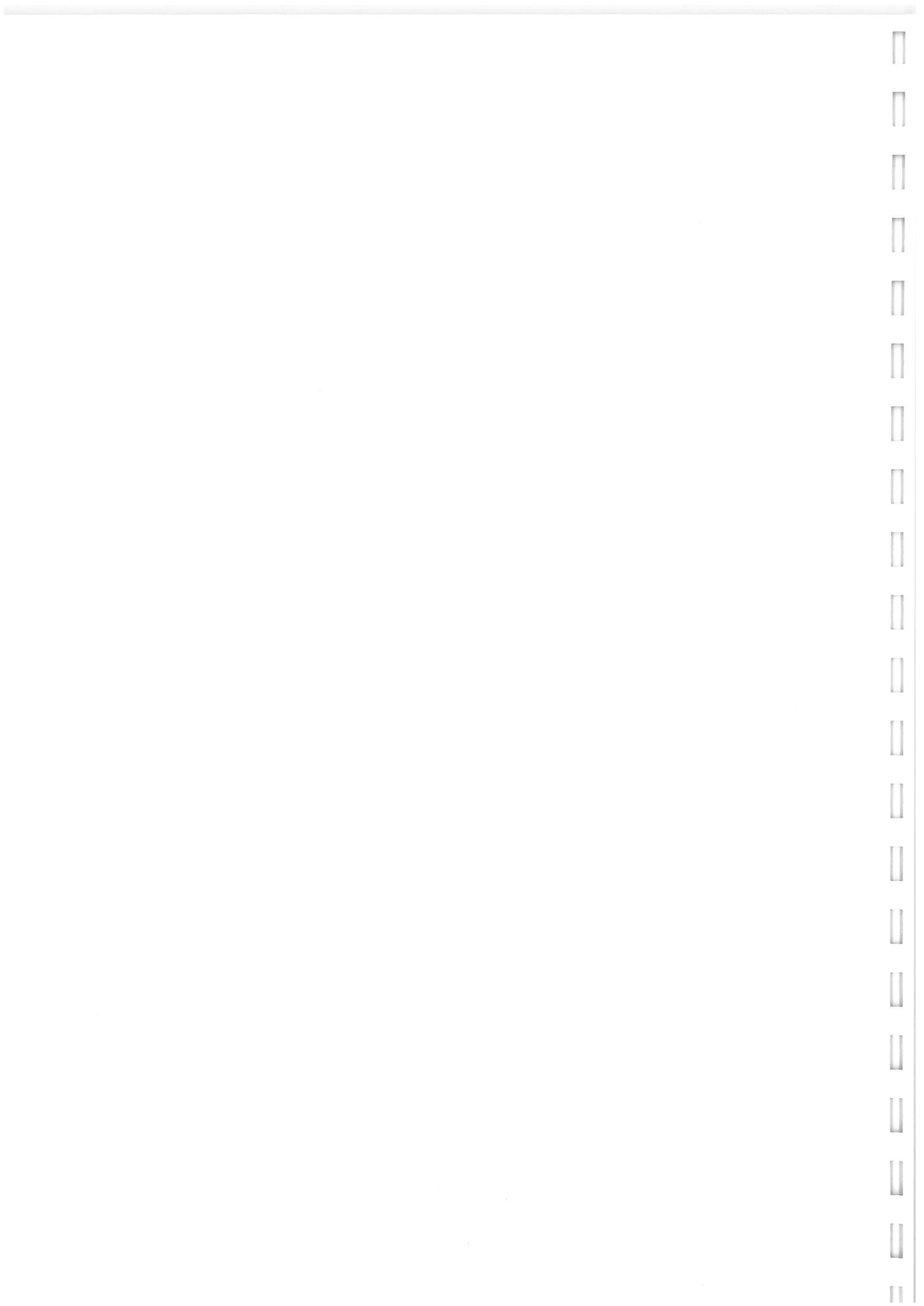
*Zarząd proponuje przeznaczenie zysku na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni.*

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto

Przekształcenie wyniku finansowego brutto w wynik netto

Wyszczególnienie	Kwota w zł
<b><i>Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi</i></b>	
Przychód podatkowy	5.638.104,30
Koszty uzyskania przychodu	5.589.523,30
Dochód do opodatkowania	48.581,00
Strata podatkowa	-
<i>Podatek dochodowy (9%)</i>	<b>X</b>
Dochód zwolniony na podst. art. 17 ust. 1 § 44 updop – przeznaczony na utrzymanie zasobów mieszkaniowych	<b>+ 48.581,00</b>
<b><i>Działalność opodatkowana</i></b>	
Przychód podatkowy	441.119,81
Koszty uzyskania przychodu	169.566,89
Dochód podatkowy	271.552,92
Dochód zwolniony z pdop	22.011,54
Dochód do opodatkowania	249.541,38
<i>Podatek dochodowy (9%)</i>	22.459,00
<b><i>Razem podatek</i></b>	<b>22.459,00</b>
<b>II. Zysk brutto</b>	<b>194.817,98</b>
<i>Zmniejszenie zysku o korektę pdop z poprzedniego okresu</i>	<b>X</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>+ 172.358,98</b>

W Spółdzielni nie występuje podatek dochodowy od zysków kapitałowych i od „przychodów z budynków”



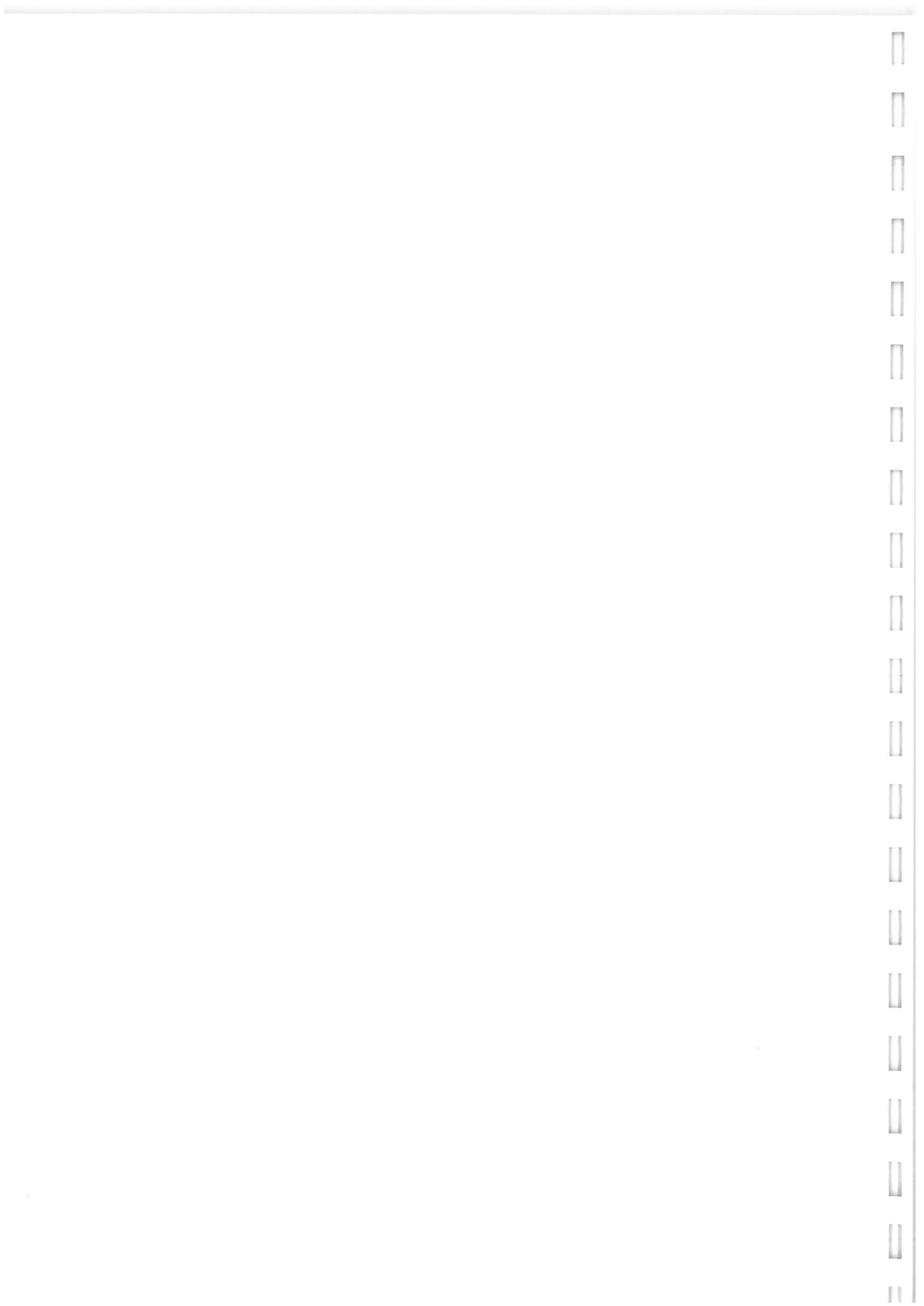
## Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto

### Zestawienie przychodów podatkowych za 2022r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarka zasobami mieszkaniowym i	Działalność gospodarcza
<b>A. Przychody ogółem</b>	5.868.672,63	5.448.861,84	419.810,79
<i>1) Przychody wyłączone z opodatkowania</i> - obroty wewnętrzne	64.422,20	64.422,20	
<b>2) Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych</b>	<b>278.963,02</b>	<b>253.664,66</b>	<b>25.298,36</b>
- nadwyżka przychodów nad kosztami z tyt. c.o. i c.w.u. z II półrocza 2022r. do rozliczenia w 2023 r.	245.772,95	245.772,95	
- otrzymana dotacja PFRON z 2021r.	3.150,00		3.150,00
- otrzymane odszkodowanie od ubezpieczyciela – ujęte na FR	22.011,54		22.011,54
- opłaty przekształceniowe ujęte na koncie „841”	7.891,71	7.891,71	
- odsetki bankowe od lokat otrzymane w 2022r.	136,82		136,82
<b>3) Przychody nie będące przych. bież. roku</b>	<b>3.989,34</b>		<b>3.989,34</b>
- naliczona dotacja PFRON - XII 2022	3.150,00		3.150,00
- naliczone odsetki bankowe – zapł. w I 2023r.	839,34		839,34
<b>Przychody podatkowe</b>		<b>5.638.104,30</b>	<b>441.119,81</b>
<b>Przychody podatkowe ogółem</b>	<b>6.079.224,11</b>		

### Ustalenie struktury przychodów i rozliczenie kosztów ogólnych

Wyszczególnienie	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza
Ogółem przychody	6.079.224,11	
z tego: - przychody	5.638.104,30	441.119,81
Współczynnik struktury	92,74 %	7,26 %
Koszty ogólne razem	921.229,23	
<b>Podział kosztów wg struktury:</b>	<b>854.347,99</b>	<b>66.881,24</b>

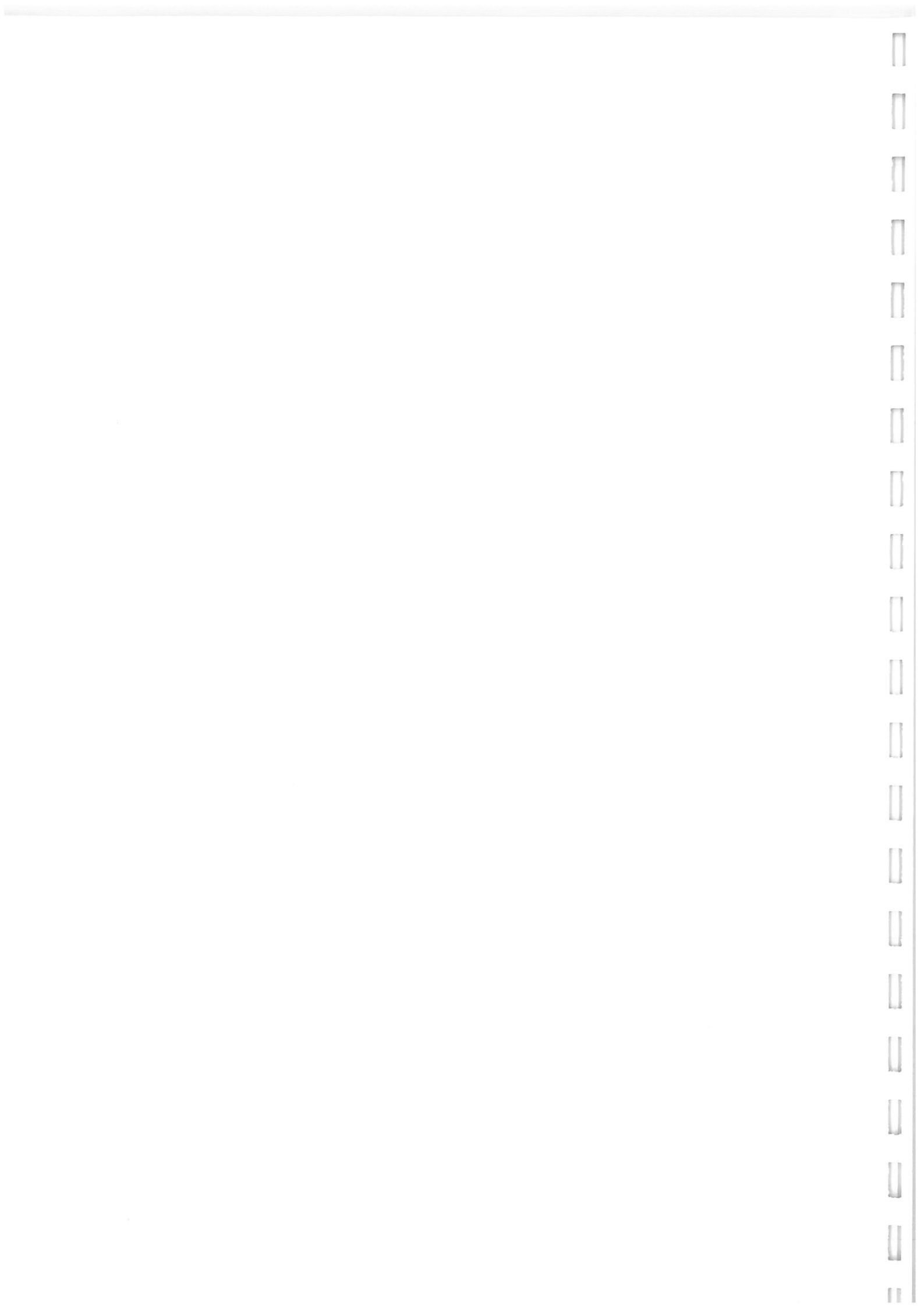


Zestawienie kosztów podatkowych za 2022r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza
<b>Koszty razem</b>	<b>5.823.632,74</b>	<b>5.597.821,06</b>	<b>225.811,68</b>
- koszty administracyjne rozliczone wg uchwały Rady Nadzorczej	- 921.229,23	- 798.103,20	- 123.126,03
- koszty rozliczone wg wskaźnika struktury przychodów	-921.229,23	+ 854.347,99	+ 66.881,24
Razem	5.823.632,74	5.654.065,85	
Koszty obrotów wewnętrznych	- 64.422,20	- 64.422,20	
<b>Koszty podatkowe</b>	<b>5.759.210,54</b>	<b>5.589.643,65</b>	
Pozostałe koszty operacyjne	891,80	891,80	
Koszty nkup: - składki bezp. OC Zarządu – 726,00 zł - składki ZUS od umów zlec. – 286,15 zł	1.012,15	1.012,15	
<b>Koszty uzyskania przychodów</b>	<b>5.759.090,19</b>	<b>5.589.523,30</b>	<b>169.566,89</b>
<b>Koszty uzyskania przych. ogółem</b>			

Ustalenie dochodu i podstawy naliczenia podatku dochodowego od osób prawnych - CIT

Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza
Przychody podatkowe ogółem	6.079.224,11	5.638.104,30	441.119,81
Koszty uzyskania przychodu ogółem	5.759.090,19	5.589.523,30	169.566,89
<b>Dochód</b>	<b>320.133,92</b>	<b>48.581,00</b>	<b>271.552,92</b>
Dochód GZM – wolny od podatku na podst. art. 17 pkt.44	48.581,00	48.581,00	
- odszkodowania za szkody w budynkach mieszkalnych – zwolnione z pdop z art. 17 ust.1 pkt 54a	22.011,54		22.011,54
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>249.541,38</b>	<b>0</b>	<b>249.541,38</b>
Podstawa opodatkowania	249.541,00		249.541,00
<b>Podatek 9%</b>	<b>22.459,00</b>		<b>22.459,00</b>





**7. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego, w związku z tym wysokość kosztów rodzajowych wynika ze sporządzanego rachunku zysków i strat.**

Koszty rodzajowe działalności operacyjnej Spółdzielni dotyczą:

- kosztów działalności gzm w kwocie	5.597.821,06 zł
- kosztów pozostałej działalności	225.811,68 zł

**8. Pozostałe przychody i koszty operacyjne**

- *Przychody operacyjne wynoszą* **44.832,39 zł**

i są to:

- otrzymane dotacje z PFRON	-	37.800,00 zł
- przychody ze sprzedaży zlikwidowanego samochodu	-	1.300,00 zł
- przychody z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	132,60 zł
- przychody ze sprzedaży złomu	-	5.278,00 zł
- i za materiały z odzysku	-	321,79 zł

- *Koszty operacyjne wynoszą* **1.024,40 zł**

i dotyczą

- kosztów opłat sądowych i komorn.	750,00 zł
- likwidacji materiałów zbędnych	141,80 zł
- kosztów z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	132,60 zł

W RZiS wykazano przychody operacyjne w wysokości 44.699,79 zł,

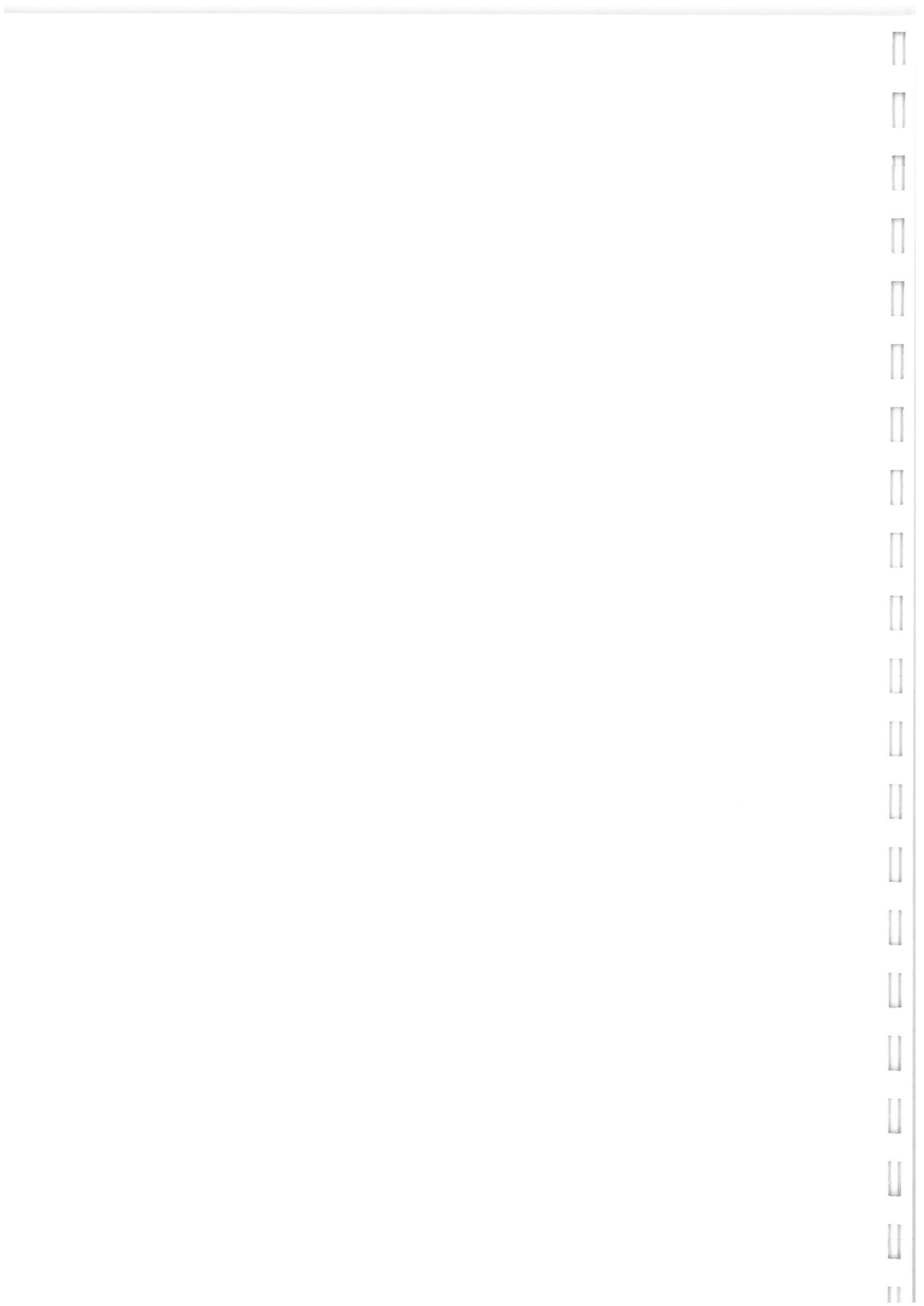
a koszty operacyjne 891,80 zł.

**9. Przychody finansowe**

- *Przychody finansowe wynoszą* **54.914,96 zł**

i dotyczą:

- odsetek bankowych od środków na rachunku bankowym i od lokat	-	53.149,01 zł
- odsetek od nieterminowych opłat od lokali mieszkalnych	-	1.710,67 zł
- i od lokali użytkowych	-	55,28 zł



### ***III. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych***

#### **1. Struktura środków pieniężnych.**

***Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych i tym samym dodatkowych informacji w tym zakresie.***

### ***IV. Objasnienia niektórych zagadnień osobowych***

#### **1. Informacje o:**

- a)** przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,
- b)** wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),
- c)** 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.

O przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych informuje - ***załącznik Nr 7.***  
Informacje wg punktu 1b i 1c nie dotyczą Spółdzielni.

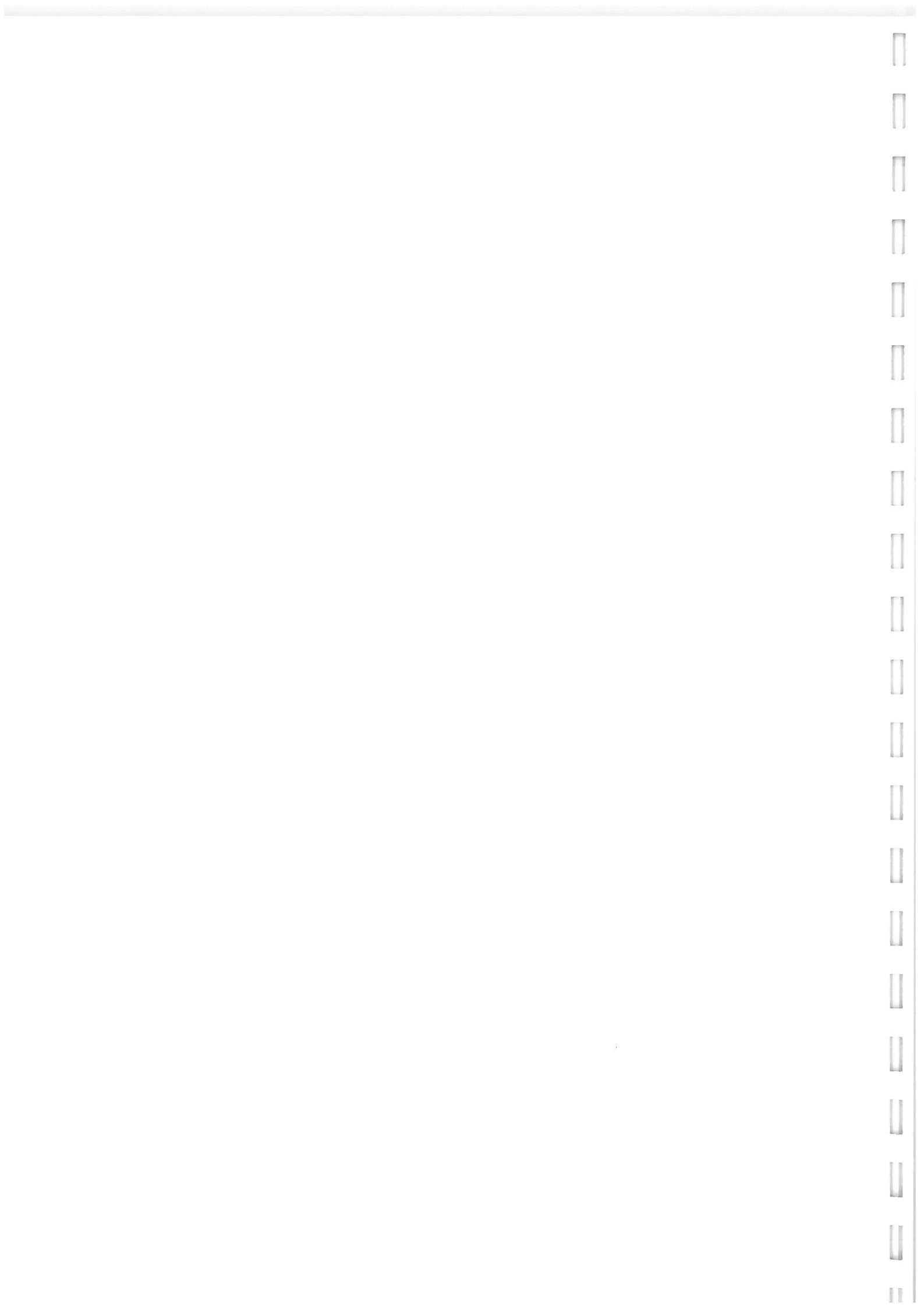
#### **2. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt.4 ustawy o rachunkowości.**

Za rok 2022 Spółdzielnia zleciła badanie sprawozdania firmie audytorskiej.

#### **3. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych nie wystąpiły.**

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

***W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły w Spółdzielni inne koszty o nadzwyczajnej wartości.***



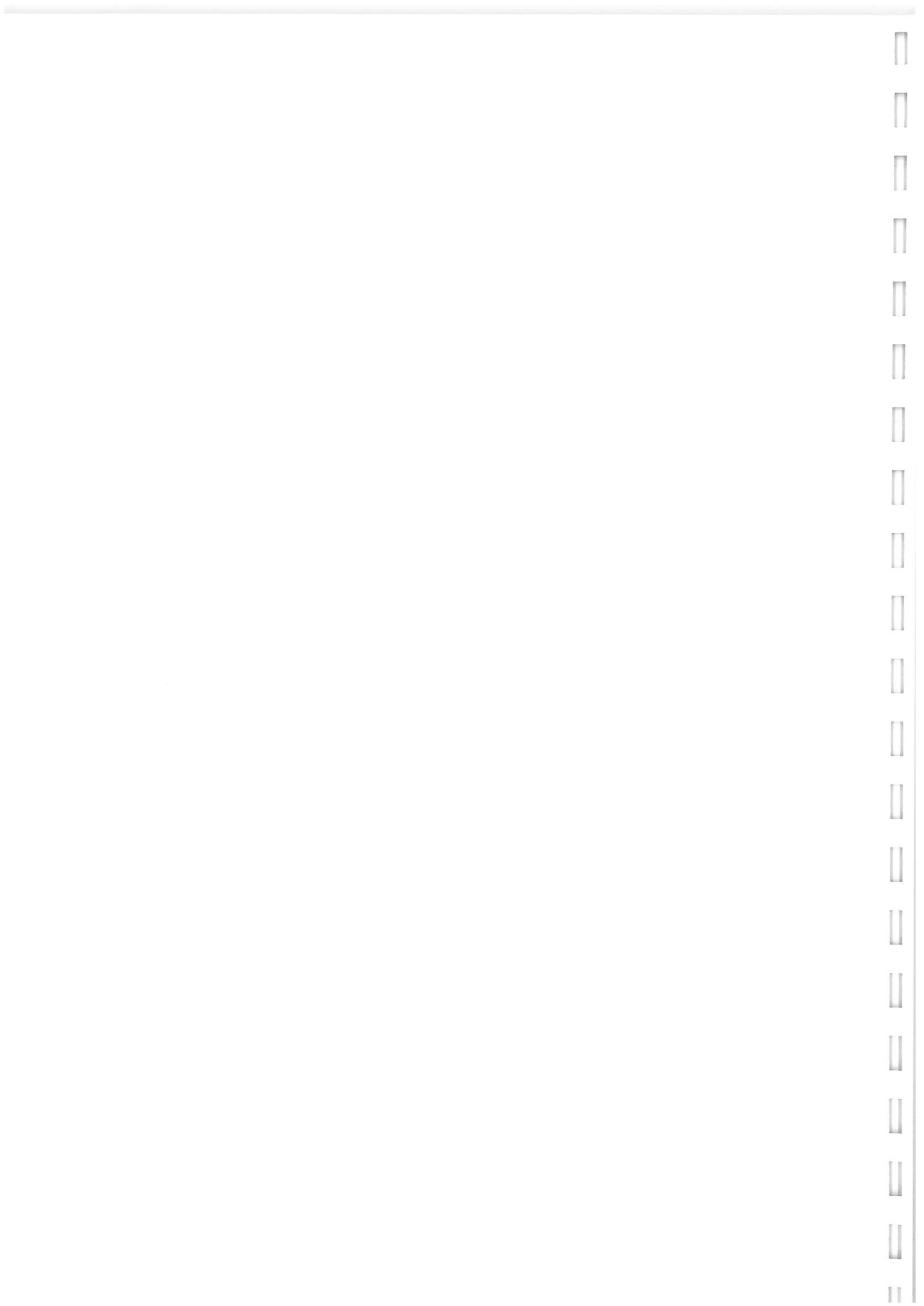
5. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym, zdarzenia takie nie wystąpiły.

6. Dane liczbowe zapewniające porównywalność sprawozdań za rok 2021 ze sprawozdaniem za rok obrotowy 2022 ujęte zostały w:
- a) bilansie,
  - b) wariacie porównawczym rachunku zysków i strat.

Włoszczowa, 31 marca 2023.



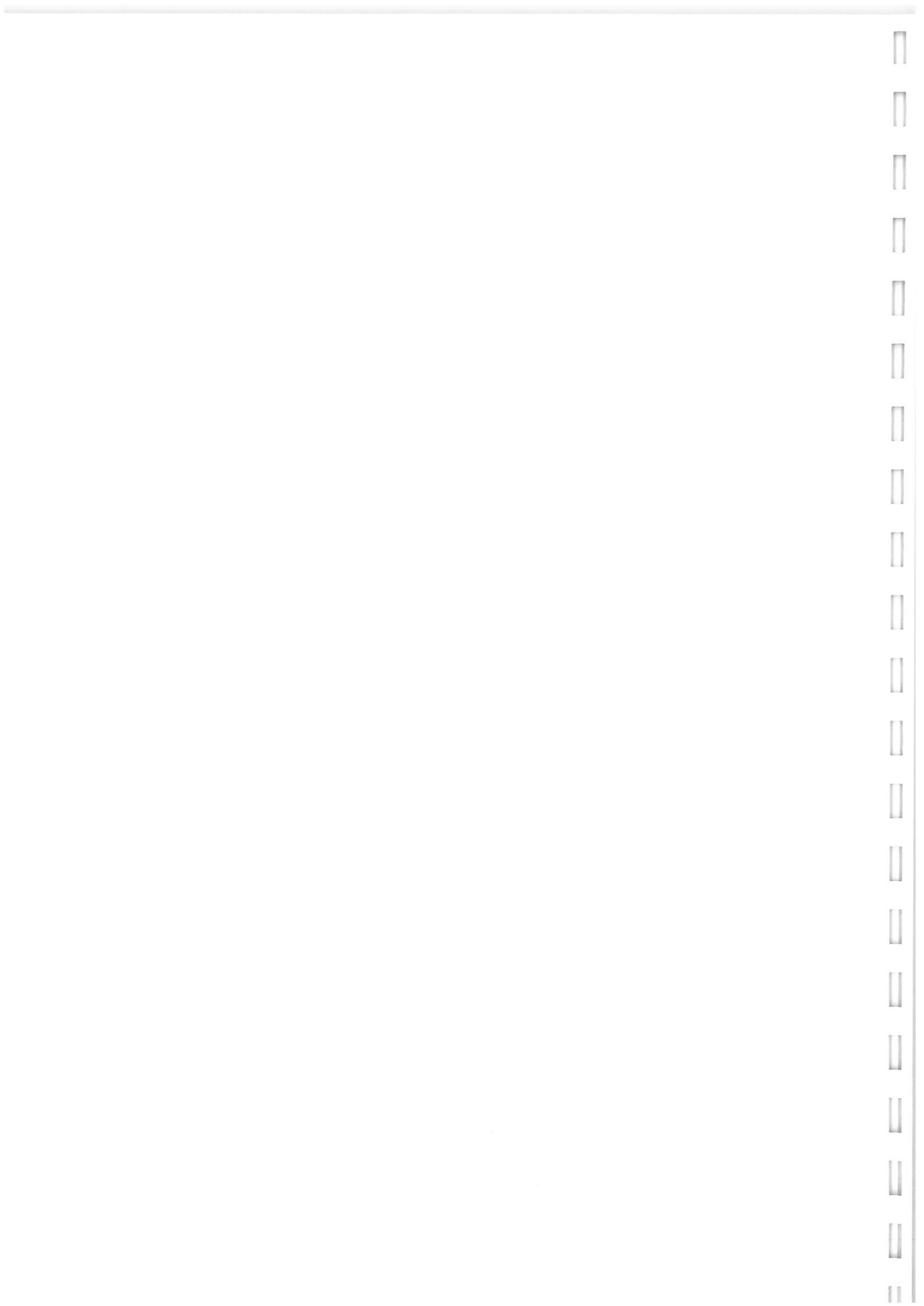


## Zmiana wartości początkowej wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3 + 4 + 5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7 + 8 + 9)	Wartość początkowa – stan na koniec roku obrotowego (2 + 6 – 10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Licencje na oprogramowania	50.748,07									50.748,07
Razem	50.748,07									50.748,07

## Zmiana umorzeń wartości niematerialnych i prawnych

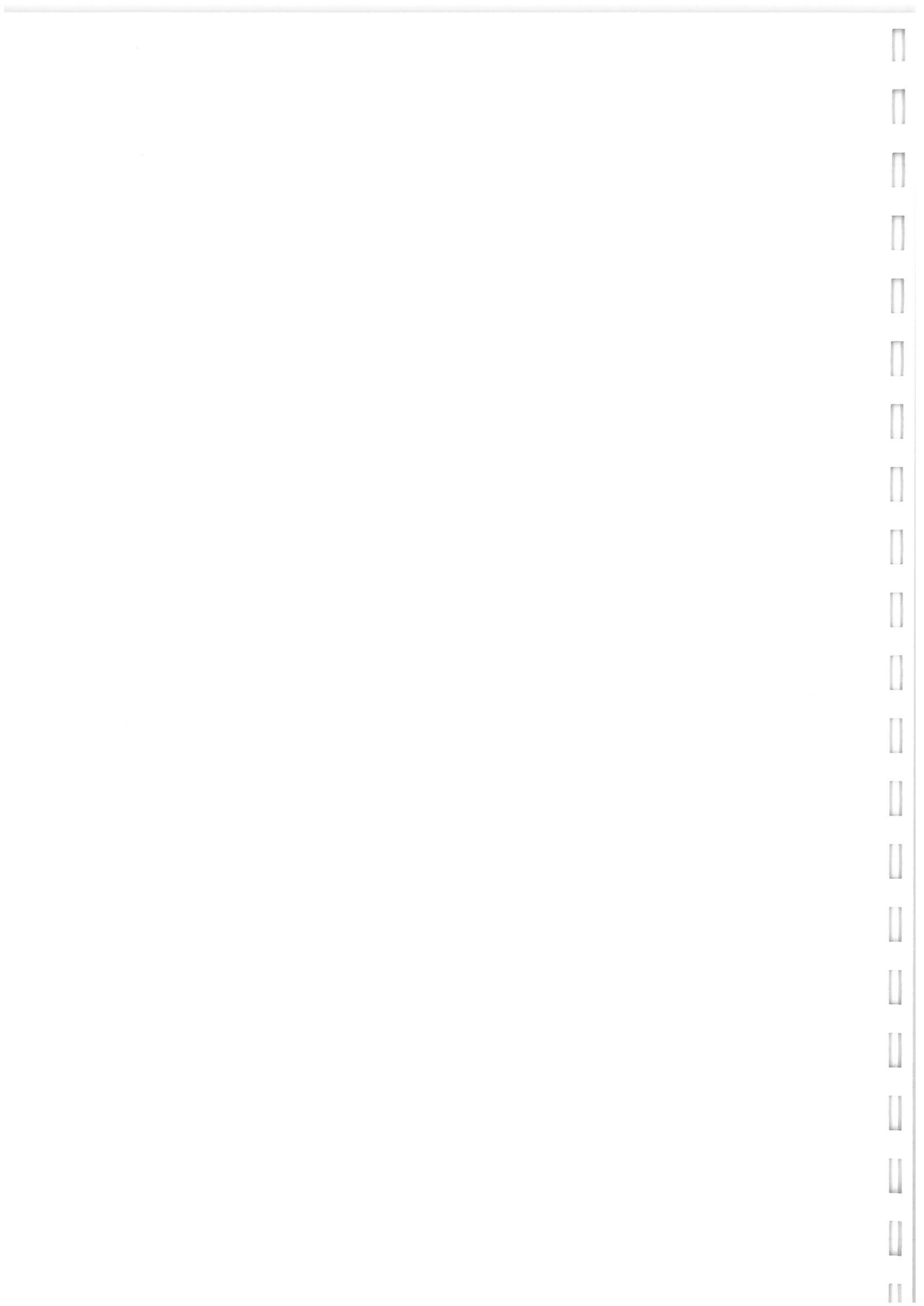
Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (13 + 14 + 15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego (12 + 16 – 17)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych	
	aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				stan na początek roku obrotowego (2 – 12)	stan na koniec roku obrotowego (11 – 18)
12	13	14	15	16	17	18	19	20
50.748,07						50.748,07	0	0





## Zmiana wartości początkowej środków trwałych w 2022r.

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Wartość początkowa (brutto) – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3 + 4 + 5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7 + 8 + 9)	Wartość początkowa – stan na koniec roku obrotowego (2 + 6 – 10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	Inne przekształ. prawa		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	154.611,04						132,60		132,60	154.478,44
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	192.656,38									192.656,38
Budynki	12.641.146,33							638.571,22	638.571,22	12.002.575,11
Budowle	571.988,71		13.187,69		13.187,69					585.176,40
Urządzenia techniczne i maszyny	132.216,74									132.216,74
Środki transportu	200.887,10		17.490,00		17.490,00		65.215,10		65.215,10	153.162,00
<b>Razem</b>	13.893.506,30		30.677,69		30.677,69		65.215,10	638.703,82	703.918,92	13.220.265,07



## Zmiany w stanie umorzeń środków trwałych

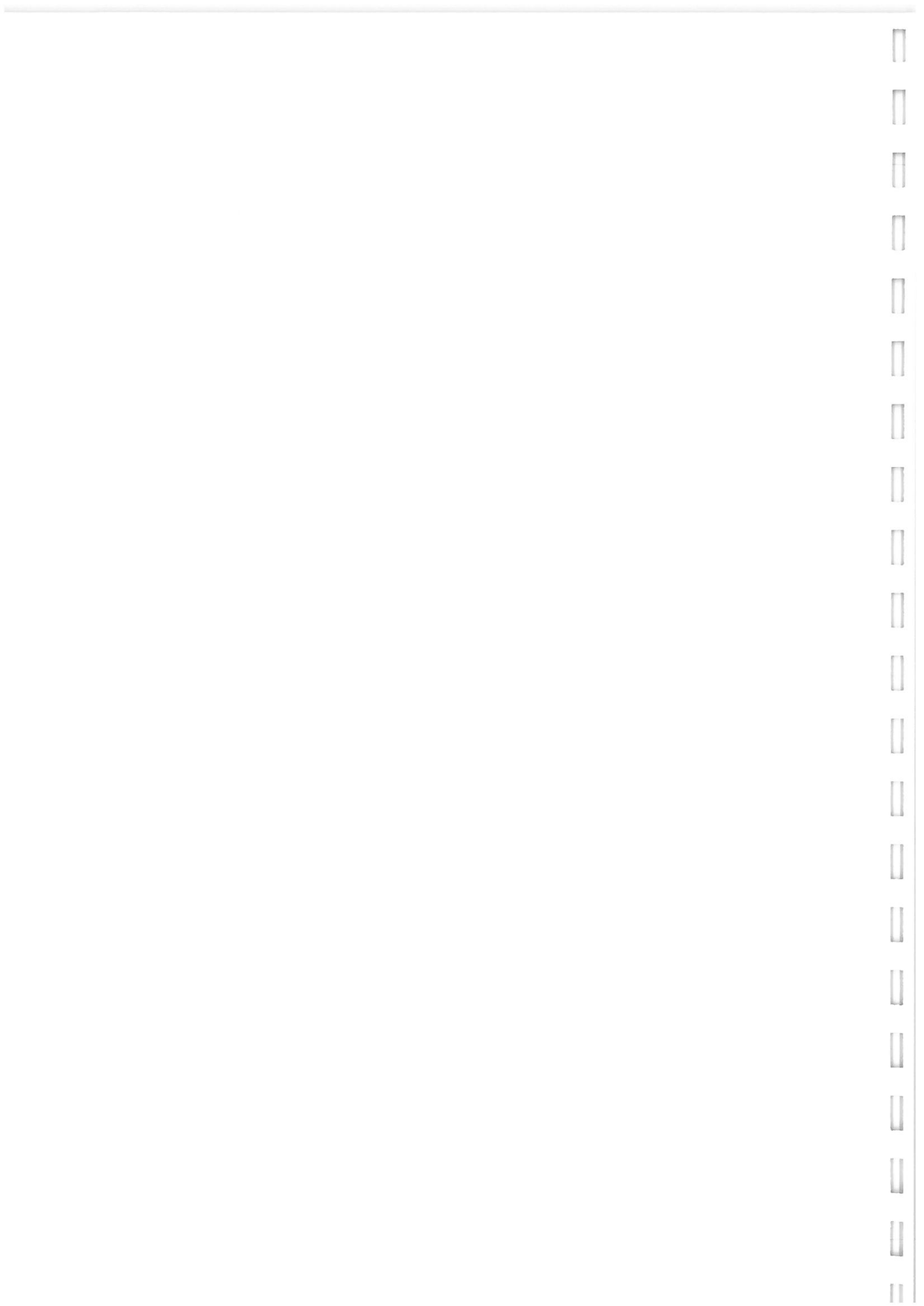
Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (13 + 14 + 15)	Zmniejszenia umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego (12 + 16 – 17)	Wartość netto środków trwałych	
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	umorzenie w ciężar funduszy				stan na początek roku obrotowego (2 – 12)	stan na koniec roku obrotowego (11 – 18)
	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Grunty								154.611,04	154.478,44
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	142.519,20		4.816,40		4.816,40		147.335,60	50.137,18	45.320,78
Budynki mieszkalne	6.787.254,08			185.773,71	185.773,71	353.843,51	6.619.184,28	5.853.892,25	5.383.390,83
Budowle	561.177,94		2.491,37		2.491,37		563.669,31	10.810,77	21.507,09
Urządzenia techniczne i maszyny	95.703,98		6.455,84		6.455,84		102.159,82	36.512,76	30.056,92
Środki transportu	100.845,43		25.724,30		25.724,30	65.215,10	61.354,63	100.041,67	91.807,37
<b>Razem</b>	<b>7.687.500,63</b>		<b>39.487,91</b>	<b>185.773,71</b>	<b>225.261,62</b>	<b>419.058,61</b>	<b>7.493.703,64</b>	<b>6.206.005,67</b>	<b>5.726.561,43</b>



## Załącznik Nr 4

## Zestawienie funduszy podstawowych za 2022r.

Wyszczególnienie	FUNDUSZ PODSTAWOWY			
	Udziałowy	Wkładów mieszkan.	Wkładów budowlan.	RAZEM
<b>1. Wartość na dzień 1.01.2022 r.</b>	<b>64.112,17</b>	<b>481.733,77</b>	<b>5.372.158,48</b>	<b>5.918.004,42</b>
<b>2. Zwiększenie</b>		<b>133.061,92</b>	<b>220.781,59</b>	<b>353.843,51</b>
a) przesunięcia z innych funduszy				
b) wpłaty członków				
c) wyodrębnienie praw własności do lokali		133.061,92	220.781,59	353.843,51
d) wartość przekształ. prawa wiecz. użytk.				
e) premia termomodern.				
f) pozostałe				
<b>3. Zmniejszenia</b>	<b>247,20</b>	<b>260.625,57</b>	<b>563.719,36</b>	<b>824.592,13</b>
a) przesunięcie na inne fundusze				
b) zwrot udziałów i wkładów	247,20			247,20
c) prawa wiecz. użytk.				
d) umorz. środków trwałych - budynków		14.559,50	171.214,21	185.773,71
e) wyodrębnienie własności lokali		246.066,07	392.505,15	638.571,22
<b>4. Razem fundusze własne na 31.12.2022r.</b>	<b>63.864,97</b>	<b>354.170,12</b>	<b>5.029.220,71</b>	<b>5.447.255,80</b>



## Zestawienie pozostałych funduszy

Wyszczególnienie	Rodzaj kapitału (funduszu)		Razem (2 + 3)
	zasobowy	rezerwowy	
1	2	3	4
<b>1. Stan na początek roku obrotowego</b>	<b>1.148.236,61</b>		<b>1.148.236,61</b>
<b>2. Zwiększenie w ciągu roku obrotowego, w tym:</b>	<b>103.000,00</b>		<b>103.000,00</b>
- przeznaczenie nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy	103.000,00		103.000,00
-przekwalifikowanie z funduszu wkładów mieszkaniowych			
-przekwalifikowanie z funduszu wkładów budowlanych			
<b>3. Zmniejszenie w ciągu roku obrotowego, w tym:</b>	<b>6.923,52</b>		<b>6.923,52</b>
-korekta związana z opłatami za przekształcenie własności gruntów			
-umorzenie środków trwałych	6.923,52		6.923,52
<b>4. Stan na koniec roku obrotowego</b>	<b>1.244.313,09</b>		<b>1.244.313,09</b>



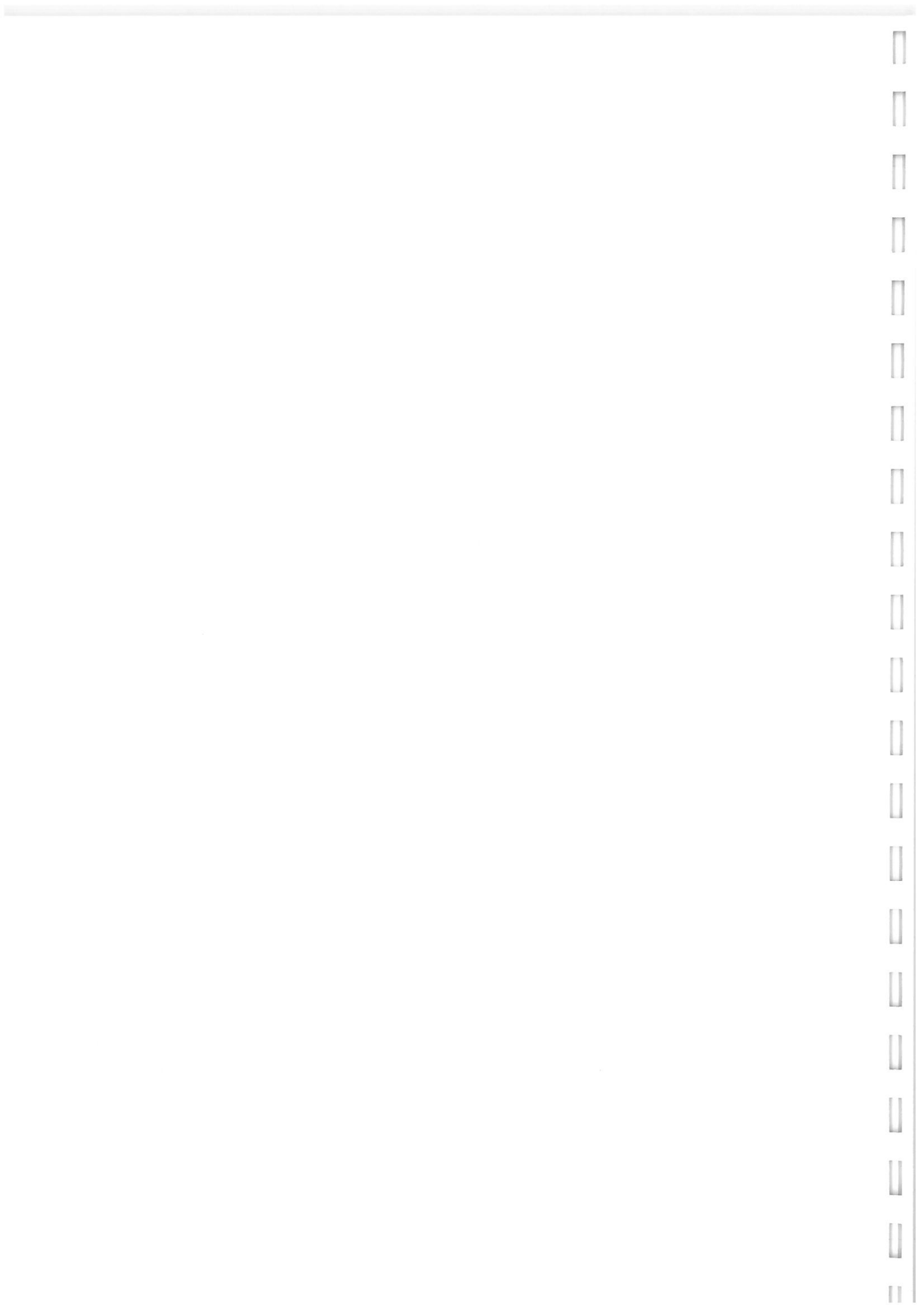


## Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:				
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	479.725,79	150.903,71	439.998,08	190.631,42
Rozliczenie funduszu remontowego – saldo Wn	341.355,04		170.465,66	170.889,38
Ubezpieczenia	696,38		696,38	
Prenumeraty	2.266,00	1.484,00	2.266,00	1.484,00
Podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	1.403,23	198.020,84	198.991,04	433,03
Energia elektryczna				
<b>Razem:</b>	<b>825.446,44</b>	<b>350.408,55</b>	<b>812.417,16</b>	<b>363.437,83</b>

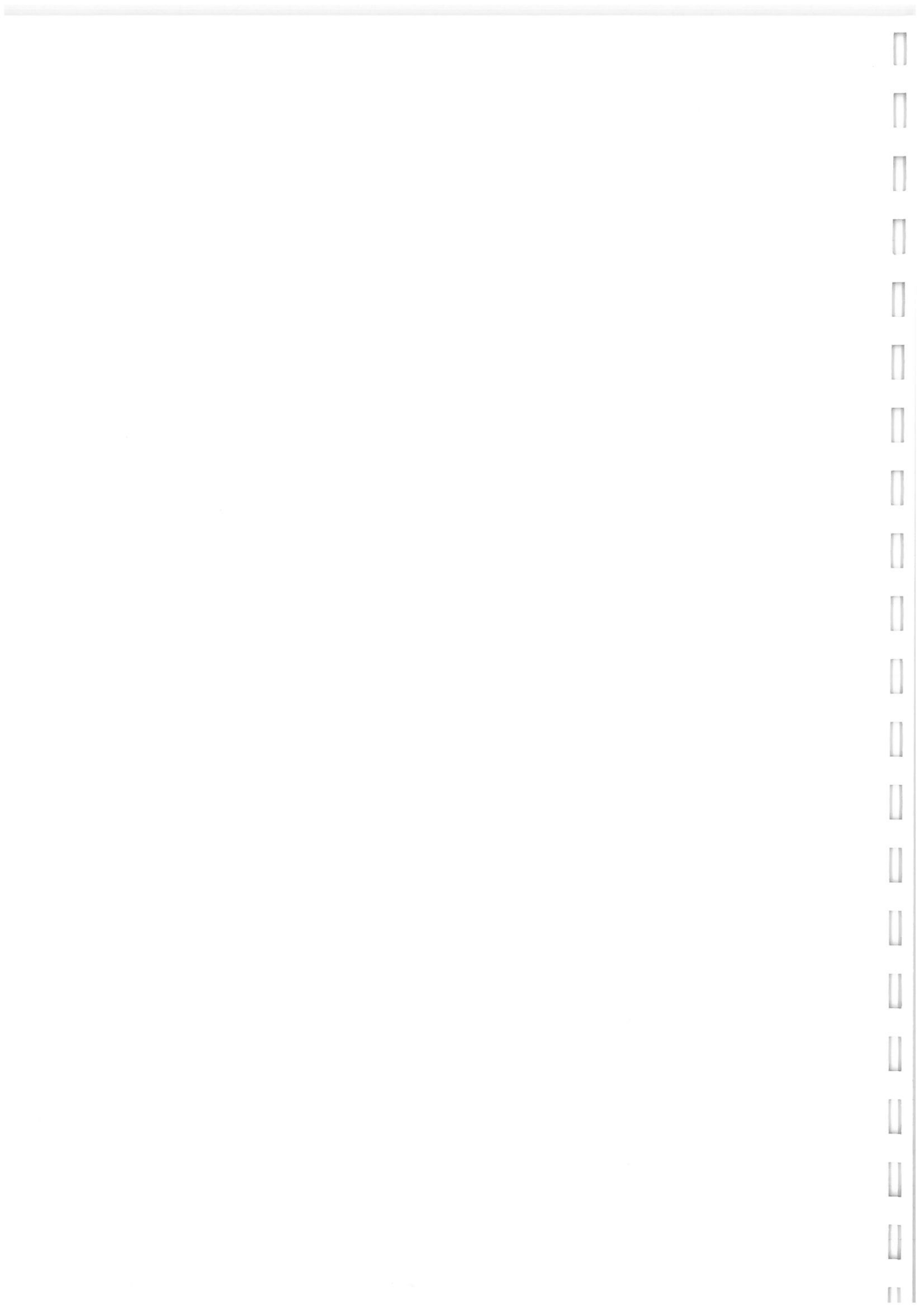
## Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 4)
1	2	3	4	5
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:				
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	X	10.106,59		10.106,59
Energia elektryczna i konserwacja TV				
Pozostałe	1.467,63			1.467,63
<b>Razem</b>	<b>1.467,63</b>	<b>10.106,59</b>		<b>11.574,22</b>
Długoterminowe rozliczenia – opłaty za przekształcenie własności gruntu pobrane od lokatorów	23.195,39	7.805,04		31.000,43
<b>Ogółem rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>24.663,02</b>	<b>17.911,63</b>		<b>42.574,65</b>



## Przeciętne zatrudnienie w roku 2022 w podziale na grupy zawodowe

<i>Wyszczególnienie</i>	<b>Przeciętne zatrudnienie w roku bieżącym</b>
1. Pracownicy umysłowi - Zarząd - pracownicy administracyjni	2 5,75
2. Pracownicy na stanowiskach robotniczych - konserwatorzy - sprzątaczk	6 5
3. Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	x
4. Uczniowie	x
<b><i>Ogółem:</i></b>	<b>18,75</b>



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2022 R.

## I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” we Włoszczowie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2-17 r. poz. 1560 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

## I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI.

### **1. Zasoby Spółdzielni.**

Spółdzielnia posiada 32 budynki mieszkalne i pawilon handlowo-usługowy, o łącznej powierzchni 53.861 m<sup>2</sup>. W budynkach Spółdzielni są 992 mieszkania, w których zamieszkuje około 2.000 osób. Eksploatowaliśmy 1 kotłownię węglową w Łopusznie oraz kotłownię gazową przy ul. Jędrzejowska 81b we Włoszczowie.

Zasoby eksploatowane w 2022 r. były takie same jak w roku poprzednim.

W roku sprawozdawczym:

- ustanowiona została odrębna własność dla : 9 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa  
4 lokali o statusie lokatorskiego prawa

Na dzień 31.12.2022 r. struktura mieszkań była następująca:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| - lokatorskie prawo do lokalu           | - 18 mieszkań (2,2%),     |
| - własnościowe prawo do lokalu          | - 535 mieszkania (54,8%), |
| - odrębna własność lokalu               | - 437 mieszkań (42,8%)    |
| - najem na cele mieszkaniowe (Krasocin) | - 2 mieszkania (0,2%),    |

Dla wszystkich mieszkań wyodrębnionych Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony ustawą.

Posiadamy 15 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.270 m<sup>2</sup>. Na koniec 2022 r. wszystkie lokale objęte były umowami najmu.

Ponadto od kilku lat Spółdzielnia zarządza – administruje w drodze zawartych umów wspólnotami mieszkaniowymi : 8 w Bukowie, 2 we Włoszczowie, w Żeliszawiczkach, dwubudynkowa w Seceminie oraz rozlicza 1 wspólnotę zakładu „LHOIST” w Bukowie.

### **2. Grunty.**

Na podstawie art. 4 ust. 1 oraz ust. 3 w związku z art. 1 ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 poz. 1716 z późn. zm.) Spółdzielnia stała się właścicielem gruntów. Na 01.01.2022 r jest to powierzchnia 3 ha 60 a 8 m<sup>2</sup>.

Właściciel nieruchomości czyli Spółdzielnia jest zobowiązany do wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej za nabycie prawa własności przez okres 20 lat od dnia przekształcenia w terminie do 31 marca każdego roku.

W użytkowaniu wieczystym pozostały grunty nie zabudowane na cele mieszkaniowe o powierzchni 1 ha 83 a 60 m<sup>2</sup>.

### **3. Administracja.**

W 2022 roku Spółdzielnia działała w niezmienionej strukturze organizacyjnej.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wynosiło 20 osób (19 etatów) w tym:

- pracownicy biurowi - 8 etatów,
- konserwatorzy – 6 etatów,
- sprzątaczkę – 6 etatów.

### **4. Członkowie .**

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U z dnia 25.08.2017 r., poz 1596) z mocy ustawy członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, którym przysługuje wspólnie lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu. Właściciel prawa odrębnej własności aby stać się członkiem Spółdzielni musi złożyć deklarację członkowską.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia ma 1382 członków.

## **II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH.**

### **1. Zarząd w składzie:**

- Renata Jędrych - Prezes Zarządu
- Wiesława Celebańska – Z-ca Prezesa, Główna Księgowa Spółdzielni

kierował Spółdzielnią i reprezentował ja na zewnątrz oraz podejmował decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa lub statucie SM „Lokator” dla innych organów Spółdzielni. Nadzorował i kontrolował wszystkie zagadnienia związane z prowadzeniem działalności Spółdzielni.

W 2022 roku Zarząd podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył 12 protokołowanych posiedzeń. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały między innymi sprawy:

- członkowskie i mieszkaniowe,
- windykacyjne,
- finansowo-księgowe,
- eksploatacyjne i remontowe,
- gospodarki gruntami,
- organizacyjne.

Zarząd przygotowywał projekty wewnętrznych aktów normatywnych, które przedkładał Radzie Nadzorczej. Odpowiadał mieszkańcom na korespondencję wpływającą do Zarządu.

Przedstawiał projekty uchwał Radzie Nadzorczej, które poddawał szczegółowej oraz merytorycznej analizie i ocenie. Przygotowywał projekty planów i nadzorował ich realizację po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą.

W 2022 r. odbyło się kilka zebrań z mieszkańcami nieruchomości :

- a) w listopadzie zebranie z mieszkańcami budynku os. Broniewskiego 19 celem omówienia prac związanych z montażem domofonów i likwidacją grzejników w suszarniach. O zakresie wykonanych prac zdecydowała większość mieszkańców.
  - b) w grudniu zebranie z mieszkańcami os. Brożka 27 celem omówienia prac związanych z montażem domofonów i monitoringu. Mieszkańcy zdecydowali jakie prace zostaną wykonane poprzez złożenie w Spółdzielni oświadczeń.
  - c) w miesiącach wrześniu i listopadzie odbyły się w obecności notariusza zebrania z właścicielami lokali w nieruchomości os. Broniewskiego 20, 21, 22, 23 w sprawie podpisania uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na podział nieruchomości i nieodpłatne przekazanie części, na której znajduje się droga i chodniki do Gminy Włoszczowa w celu wykonania remontu drogi.
  - d) w październiku Zarząd Spółdzielni spotkał się z mieszkańcami zarządzanego budynku w Łopusznie w celu omówienia wzrostu kosztów centralnego ogrzewania spowodowanego wzrostem cen opału.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2022 roku na okres 3 lat. Sprawozdanie z działalności Rady za rok 2022 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.
  3. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni za lata 2019, 2020, 2021 odbyło się w dniach 4, 5, 6 lipiec 2022 r. z podziałem na trzy części.

Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych „jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.” Jednak z uwagi na brak ograniczeń w ilości osób w zgromadzeniach Zarząd postanowił przeprowadzić Walne Zgromadzenie, aby jednak zmniejszyć ryzyko rozprzestrzeniania się wirusa Walne Zgromadzenie odbyło się w trzech częściach.

#### **IV. GOSPODARKA ZASOBAMI.**

##### **1. *Zaopatrzenie w ciepło.***

Wszystkie budynki są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania, a do 48% budynków jest dostarczana centralnie ciepła woda użytkowa. Niemal wszystkie zasoby spółdzielni zlokalizowane we Włoszczowie są zaopatrywane w ciepło wytwarzane w kotłowni zakładowej Stolbud S.A. Od 1 sierpnia 2015 r. obowiązuje kompleksowa umowa sprzedaży ciepła z tej kotłowni obejmująca produkcję i przesył. Za ciepło płacimy w oparciu o pomiary pobranych jednostek cieplnych (GJ) i moc zamówioną (MW).

Ceny produkcji ciepła w kotłowni „Stolbud” S.A. i przesyłu zatwierdzone są przez Urząd Regulacji Energetyki w stosownych, przewidzianych prawem taryfach.

- Od dnia 15.01.2022 r. wprowadzona została nowa Taryfa ciepła ze STOLBUD-u i spowodowała wzrost cen ciepła o ponad 21%,
- Od 11.10.2022 r. kolejna zmiana Taryfy spowodowałaby wzrost cen o około 90% jednak ustawą z dnia 15 września 2022 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. 2022 poz. 1967 ze zm.) została wprowadzona do stosowania przez dostawców ciepła średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą w wysokości 103,82 zł/GJ netto. Koszty przesyłu ciepła są płacone zgodnie z obowiązującą taryfą.

Łączne koszty ciepła wyniosły **1.990.161,67 zł**.

		Nr wn
502	KOSZTY ZAKUPU CO i CWU	1 908 806,49
509	ZAKUP CO,CWU-LOKALE UŻYTKOWE	44 002,33
520-00-000036	Koszty ogólne mienia spółdz.: co	5 449,17
555-00-31	Koszty zarządu: c.o.	31 903,68

Blok mieszkalny przy ul. Jędrzejowskiej 81 b zaopatrywany był w ciepło wytwarzane w kotłowni gazowej. Ustawa z dnia 26 stycznia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu wprowadza mechanizm cen maksymalnych dla określonego w ustawie katalogu odbiorców taryfowych. Spółdzielnia się w nim znajduje. Ceny paliw gazowych zostają zamrożone do poziomu cen zawartych w taryfie zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki dla sprzedawcy z urzędu.

Dla budynków w Bukowie dostawcą ciepła jest prywatny Zakład Instalacji Sanitarnych i Urządzeń Energetyki Ciepłej w Kielcach. Zakład ten przedstawił nową taryfę wytwarzania i dostawy energii cieplnej do budynków w Bukowie wynikająca przede wszystkim z ciągle rosnących cen węgla i miatu, która miała obowiązywać od 01.10.2022 r. Jednak ustawą z dnia 15 września 2022 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. 2022 poz. 1967 ze zm.) została wprowadzona do stosowania przez dostawców ciepła średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą w wysokości 103,82 zł/GJ netto. Również w Krasocinie gdzie ciepło dostarczane jest z kotłowni Żłobka Gminnego „WESOŁY WIATRACZEK na podstawie zawartej umowy wysokość obciążenia za ciepło dla budynku przy ul. 1 Maja 10 w Krasocinie wynosi 103,82 zł/GJ.

Dla budynku w Łopusznie ciepło wytwarzane jest w lokalnej kotłowni opalanej ekogroszkiem. Koszty produkcji ciepła w kotłowni w 2022 roku wyniosły 123.920,89 zł. Mieszkańcy budynku przy ul. Strażackiej 7a w Łopusznie dostali dopłaty do węgla celem pokrycia wysokich kosztów produkcji ciepła.

Wnoszone przez mieszkańców opłaty za ciepło mają charakter zaliczek. Koszty c.o. dla mieszkań wyposażonych w podzielniki nagrzewnikowe rozliczane są w oparciu o ich odczyty, w cyklach sezonów grzewczych. W 2021 roku dotychczasowe podzielniki wyparkowe zostały wymienione na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem. Mieszkańcy budynku przy ul. Osiedlowej 15 w Bukowie zrezygnowali z montażu podzelników elektronicznych i zostali rozliczeni według m2 powierzchni użytkowej mieszkań. Koszty ciepła budynków w Krasocinie i Łopusznie rozliczane są w roku kalendarzowym w stosunku do powierzchni lokali. Koszty ciepła w budynku w Krasocinie były niższe niż wniesione zaliczki. Natomiast w Łopusznie koszty ciepła znacznie przekroczyły zaliczki wniesione na ten cel.



W roku 2022 zmieniono następujące opłaty:

a) dla c.o.

–całe osiedle Brożka i AK z 2,70 zł/m<sup>2</sup> na 4,00 zł/m<sup>2</sup>,

–całe osiedle Broniewskiego i ul. Wiśniowa 13 z 3,00 zł/m<sup>2</sup> na 4,00 zł/m<sup>2</sup>,

–Bukowa ul. Osiedlowa 15 i Szkolna 2 z 3,20 zł/m<sup>2</sup> na 4,00 zł/m<sup>2</sup>

–Łopuszno z 4,50 zł/m<sup>2</sup> na 10,00 zł/m<sup>2</sup>,

–Krasocin z 4,00 zł/m<sup>2</sup> na 8,00 zł/m<sup>2</sup>,

Jedynie budynek przy ul. Jędrzejowskiej 81b opłata pozostała bez zmian w wysokości 2,00 zł/m<sup>2</sup>

b) dla cwu:

–całe osiedle Broniewskiego z 20,00 zł/m<sup>3</sup> na 50,00 zł/m<sup>3</sup>,

–osiedle AK i os. Brożka z 26,00 zł/m<sup>3</sup> na 60,00 zł/m<sup>3</sup>,

Tak samo jak w zaliczce na c.o na ul. Jędrzejowska 81b zaliczka na podgrzanie wody została utrzymana na dotychczasowym poziomie tzn. 30,00 zł/m<sup>3</sup>

## 2. Zimna woda i ścieki.

Obecnie wszystkie mieszkania są wyposażone w wodomierze. Rozliczenia kosztów wody zimnej i ścieków były dokonane w ramach poszczególnych budynków w okresach półrocznych. Ustawa nie narzuca sposobu rozliczenia różnic. Mówi jedynie, że zarządca, administrator, właściciel dokonuje wyboru metody rozliczenia pełnych kosztów. U nas obowiązuje uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczeń.

Dokonywane przeglądy sugerują, że główną przyczyną występowania dużych różnic są wady wskazanych wypracowanych wodomierzy i sposób ich montażu. W tych przypadkach proponujemy mieszkańcom kompleksową wymianę z jednolitym montażem nowych wodomierzy. W 2021 roku zamontowano kompleksowo wodomierze ze zdalnym odczytem w budynkach os. Broniewskiego 1 i os. Brożka 12. Dokonane kompleksowe wymiany potwierdzają, że przyczyny dużych niedoborów tkwiły w nieprawidłowych wskazaniach wodomierzy mieszkaniowych.

Nie był zmieniany system rozliczania kosztów wody i ścieków na poszczególne mieszkania. Zmiany dotyczą cen wody i ścieków uchwalanych przez Radę Miejską we Włoszczowie – dla mieszkańców Włoszczowy i Radę Gmin Krasocin i Łopuszno – dla mieszkańców tych miejscowości.

We Włoszczowie w 2022 roku obowiązywały stawki - cena metra sześciennego wody wynosiła 4,13 zł netto. Cena 1 m<sup>3</sup> ścieków wynosiła 7,47 zł netto.

W gminie Krasocin cena 1 m<sup>3</sup> wody wynosiły 3,20 zł netto, a ścieków z 4,74 zł netto.

W Łopusznie rozliczenia z mieszkańcami za wodę i ścieki dokonuje bezpośrednio gmina.

## 3. Wywóz odpadów stałych:

Od 1 lipca 2013 r. weszła w życie ustawa O utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w myśl której całą organizację zbiórki, wywozu, selekcji i składowania odpadów przejęła gmina. Rady gmin ustalają stawki opłat, warunki składowania i segregacji. Opłaty te w roku sprawozdawczym wynosiły:

1. Gmina Włoszczowa:

- od 01.01.2021r i nadal obowiązuje tylko opłata za odpady segregowane wynosząca 17,00 zł/osobę /m-c.

- w przypadku jeśli właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny, stawka miesięczna wynosi 34,00 zł od osoby za każdy miesiąc niewypełnienia obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny.

2. Gmina Krasocin cały rok opłata wynosiła 21,00 zł/os/m-c.

Obowiązują stosowne deklaracje w tym zakresie. Zamieszkujący na terenie Włoszczowy i Krasocina składają imienne deklaracje w biurze Spółdzielni, w oparciu o które składamy zbiorowe deklaracje w urzędach gmin. Analogicznie, opłaty wynikające z deklaracji mieszkańcy wnoszą do Spółdzielni, a my z kolei przekazujemy je na konto danej gminy.

Mieszkańcy Łopuszna składają indywidualnie deklaracje do Urzędu Gminy i tam wnoszą opłaty.

#### 4. Działalność remontowa Spółdzielni.

Budynki Spółdzielni, ze względu na ich wiek wymagają stale znacznych nakładów na remonty i modernizacje. W pracach remontowych szczególny nacisk kładziony jest na prace termomodernizacyjne, których celem, obok poprawy stanu technicznego budynków, jest obniżenie kosztów zużycia ciepła. Realizowanych jest także coraz więcej remontów służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości.

Głównym źródłem finansowania remontów jest fundusz remontowy.

Fundusz remontowy na 01.01.2022 wynosił **649.864,48 zł**

W 2022 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły **1.216.138.10 zł**

z tego:

- odpisy od lokali mieszkalnych	823.286,16 zł
- odpisy na mienie Spółdzielni	18.522,00 zł
- wpłaty za wymianę wodomierzy	7.318,40 zł
- przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2021	345.000,00 zł
- odszkodowanie z UNIQA	22.011,54 zł

Poniesione wydatki wynosiły **759.183,15 zł**

z tego najważniejsze prace to:

- docieplenie ściany budynku Brożka 17 i Łopuszno	296.408,95 zł
- wymiana pokrycia dachu Broniewskiego 17 i 18	237.640,00 zł
i docieplenie stropodachu Osiedlowa 15	9.720,00 zł
- remont kominów na budynku w Krasocinie	36.013,17 zł
- remont balkonów	6.922,79 zł

w tym:

Brożka 15/14 –	1.037,50 zł
AK 2/29, 2/39 –	2.273,99 zł
Broniewskiego 2/8, 2/23 –	960,00 zł
Broniewskiego 15-18 –	2.096,10 zł
Broniewskiego 20-23 –	555,20 zł
- wykonanie chodników, miejsca pod stojaki rowerowe i trzepak	18.794,35 zł
w tym: Armii Krajowej 3	9.655,50 zł

<i>Wiśniowa 13</i>	<i>9.138,85 zł</i>	
- Remont biura Spółdzielni		48.645,08 zł
- Montaż termy w pomieszczeniu sprzątaczek		1.286,07 zł
<i>Wiśniowa 13</i>		
- wymiana okien – refundacja		16.988,75 zł
- wykonanie instalacji domofonowej		9.400,00 zł
<i>Broniewskiego 1 i 2</i>		
- Docieplenie cokołu <i>Broniewskiego 21</i>		14.617,95 zł
- Docieplenie cokołu i wykonanie opaski odwodnieniowej		26.484,42 zł
<i>Brożka 27</i>		
- Zagospodarowanie terenu przed budynkiem		27.851,71 zł
<i>Brożka 27</i>		
- wymiana drzwi wejściowych do piwnic		2.037,00 zł
<i>Brożka 17 i 27</i>		
- malowanie zejścia do piwnic <i>Brożka 25</i> i piwnic		3.885,91 zł
<i>Broniewskiego 9-13</i>		
- montaż poręczy przed wejściem		1.348,00 zł
<i>Brożka 11, 17, 27</i>		
- remont ściany wiatrolapu		1.139,00 zł
<i>Brożka 25</i>		

**Stan funduszu remontowego na 31.12.2022 r. wynosi 1.106.819,43 zł**

Rzeczowy i finansowy wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach zawiera prowadzona ewidencja księgowa dla każdej nieruchomości odrębnie. Prace remontowe są wykonywane według przyjętego planu remontów.

## **V. GOSPODARKA FINANSOWA.**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi działalność obejmującą najem lokali użytkowych i zleconą administrację wspólnot.

W odniesieniu do własnych nieruchomości i lokali wyodrębnionych reguły zarządzania określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tak więc ustawowo usankcjonowany został sposób ewidencjonowania oraz rozliczania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.

W roku 2022 poniesione koszty i przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem wynoszą:

<b>W roku 2022 poniesione koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem wynoszą (poz. B.IX.a w rachunku zysków i strat), w tym:</b>	<b>5 597.821,06 zł</b>
1. Koszty zakupu centralnego ogrzewania oraz centralnej wody użytkowej	1 610 513,27 zł 298 293,22 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	670 814,33 zł
3. Koszty produkcji ciepła w kotłowniach własnych spółdzielni	141 765,34 zł
4. Koszty opłat za wywóz śmieci	396 506,00 zł
5. koszty usług konserwatorów spółdzielni	64 422,20 zł
6. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, w tym:	2 415 506,70 zł
a) <i>koszty zarządzania, utrzymania części wspólnych budynków, utrzymania zieleni, czystości terenów, energia, przeglądy, konserwacje, koszty utrzymania mienia</i>	1 412 297,25 zł
b) <i>koszty utrzymania mienia spółdzielni</i>	121 532,45 zł
c) <i>odpis na fundusz remontowy</i>	823 286,11 zł
d) <i>podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokali spółdzielni</i>	28 565,89 zł
e) <i>ubezpieczenie</i>	29 825,00 zł

<b>Uzyskane w 2022 r. przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły (poz. A.I.a + A.III w rachunku zysków i strat), w tym:</b>	<b>5 447 151,17 zł</b>
1. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz centralną wodę użytkową	1 610 513,27 zł 298 293,22 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	670 814,33 zł
3. Opłaty za ciepło wyprodukowane w kotłowniach własnych spółdzielni	141 765,34 zł
4. Opłaty za wywóz śmieci	396 506,00 zł
5. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki (koszty usług konserwatorów spółdzielni rozliczone w ciężar funduszu remontowego) - poz.A.III w rachunku zysków i strat	64 422,20 zł
6. Pozostałe przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych	2 264 836,81 zł

Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami **- 150 669,89 zł**

Przychody finansowe wyniosły **54.914,96 zł** i dotyczyły naliczonych i zapłaconych odsetek bankowych **53.149,01 zł** i odsetek od nieterminowych opłat za mieszkanie **1.710,67 zł** i lokale użytkowe **55,28 zł**.

**Przychody operacyjne wyniosły 44.699,79 zł**

Przychodami operacyjnymi są:

- dotacja PFRON 37.800,00 zł

- przychodów za materiały z odzysku	321,79 zł
I sprzedaży złomu	5.278,00 zł
- przychody ze sprzedaży samochodu (zlikwidowanego)	1.300,00 zł

**Koszty operacyjne wynoszą 891,80 zł**

Są to:

- likwidacja materiałów zbędnych w magazynie	141,80 zł
- pozostałe w tym koszty opłat sądowych	750,00 zł

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022 są wyższe od sumy opłat eksploatacyjnych o kwotę **150.669,89 zł.**

Tylko w jednej nieruchomości wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **233,82 zł** natomiast w pozostałych siedemnastu nieruchomościach nadwyżka kosztów eksploatacji nad przychodami w łącznej kwocie **150.903,71 zł.** Niestety bardzo wysoka inflacja ma wpływ na drastyczny wzrost kosztów i w czasie przygotowywania planów finansowo - gospodarczych na 2023 r. będziemy analizować czy są nieruchomości, w których trzeba będzie również w roku 2023 podwyższyć opłatę eksploatacyjną. Zgodnie z art. 6 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych kwoty te zwiększą odpowiednio przychody i koszty poszczególnych nieruchomości w roku 2022. Ujemny wynik GZM zostanie rozliczony nadwyżką bilansową.

Na pozostałej działalności obejmującej najem lokali użytkowych i zarządzanie nieruchomościami na zlecenie Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy, który wynosi brutto 194.817,98 zł, a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych 22.459,00 zł

wynosi **172.358,98 zł netto,**

w tym pożytki stanowią **3.354,38 zł netto.**

O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej zdecyduje Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na wykonanie prac remontowych.

Jednocześnie Spółdzielnia na bieżąco regulowała wszystkie inne zobowiązania.

## VI. PODSUMOWANIE SYTUACJI EKONOMICZNEJ SPÓŁDZIELNI.

### Analiza wskaźnikowa

Zadaniem analizy wskaźnikowej jest dostarczenie informacji o funkcjonowaniu firmy, a przede wszystkim o jej kondycji finansowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała takiej analizy za rok 2022 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku ROA** (udział procentowy wyniku finansowego netto w aktywach ogółem) wynosi:  $172\,076,98 / 9\,504\,805,99 \times 100 = 1,8\%$ .  
Wskaźnik ten pokazuje, w jakim stopniu posiadane aktywa są zdolne do generowania zysku, czyli mierzy efektywność gospodarowania zasobami.
- **Wskaźnik płynności bieżącej** (stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych) wynosi:  $3\,609\,272,21 / 2\,310\,907,62 = 1,56$   
Aktywa obrotowe w zależności od branży powinny być 1,2 – 2,0 razy większe od sumy zobowiązań bieżących przedsiębiorstwa. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie, co wskazuje na niezagrażoną zdolność spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań.
- **Złota reguła bilansowa** (stosunek kapitałów własnych do aktywów trwałych) wynosi:  $6\,866\,375,67 / 5\,726\,561,43 = 1,20$   
Wskaźnik ten powinien być równy lub wyższy od 1. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie. Oznacza to, że cały majątek trwały jest finansowany funduszami własnymi, co wskazuje na mocne podstawy kapitałowe spółdzielni i jej niezależność finansową.
- **Wskaźnik zadłużenia w opłatach za mieszkanie** za rok 2022 wynosi **2,14%**. Oznacza on udział długu w działalności Spółdzielni. Wskaźnik 10% uważa się za bezpieczny, jednak zależy to także od wielkości spółdzielni. Egzekucja należności prowadzona jest dwutorowo: poprzez bezpośredni kontakt z dłużnikiem, podczas którego uzgadniany jest plan dobrowolnej spłaty zaległości, a także na drodze postępowania sądowo – komorniczego.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za 2022, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” nie jest zagrożona.

## **VII. WPŁYW ZMIAN W OTOCZENIU ZEWNĘTRZNYM NA DZIAŁANOŚĆ SPÓŁDZIELNI.**

### **COVID – 19**

Od 16 maja 2022 roku, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem pandemii (Dz.U. poz. 1025) został zniesiony stan pandemii, a zaczął obowiązywać stan zagrożenia epidemicznego.

Zarząd SM „Lokator” nie odnotował istotnego wpływu epidemii na działalność jednostki w minionym roku. COVID – 19 znacząco nie wpłynął na wysokość wpływów z lokali użytkowych, nikt z najemców nie zrezygnował z najmu lokalu. Wskaźnik zaległości w opłatach za mieszkanie niezwłocznie wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego. Zarząd Spółdzielni będzie nadal monitorował potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszystkie negatywne skutki dla Spółdzielni.

### **AGRESJA ROSJI NA UKRAINĘ**

W ocenie Zarządu, wpływ agresji na Ukrainę nie miał w naszej Spółdzielni istotnego wpływu na jednostkę i jej wyniki finansowe za 2022 rok oraz najprawdopodobniej pozostanie on nieistotny w przyszłości. Działalność Spółdzielni m.in. z uwagi na położenie geograficzne (oddalenie od granicy) nie jest narażona na skutki prowadzonej wojny.

### **INFLACJA**

Praktycznie na każdy koszt ponoszony przez Spółdzielnię ma wpływ wysoka inflacja. Rosną obciążenia pracownicze (obligatoryjny wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę), ceny energii elektrycznej, transportu, czy koszty materiałowe różniące się w zależności od branży. Wszystkie te czynniki determinują również ceny usług wykonywanych przez naszych zleceniobiorców.

W ocenie Zarządu SM „Lokator” potencjalne obszary zagrożenia, jakie ewentualnie mogą wystąpić dla Spółdzielni to:

- 1) zmniejszenie wpływów z tytułu najmu lokali użytkowych w związku ze zmniejszeniem przychodów ich najemców z prowadzonej działalności handlowo – usługowej, bądź nawet rezygnacji z najmu lokali,
- 2) zwiększenie zadłużeń czynszowych z powodu zmniejszenia dochodów mieszkańców w związku z wysoką inflacją,

## PODSUMOWANIE

Działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej LOKATOR we Włoszczowie w roku 2022 skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych oraz dobrej obsłudze mieszkańców.

Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z zatwierdzonym planem remontów. W ramach prowadzonych działań zmierzających do utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych zwiększa się zakresy prac służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości np. malowanie klatek schodowych, wymiana pokrycia dachowego, zagospodarowanie terenów zielonych przed budynkami. Staramy się poprawiać jakość obsługi mieszkańców. Podjęto również szereg działań w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Spółdzielnia, realizując swoje statutowe zadania, musi pokonywać problemy wynikające z ciągłych zmian obowiązujących ustaw i przepisów. Rok 2022 był okresem drastycznych zmian cen opału, a co za tym idzie wzrost kosztów dostawy ciepła do mieszkań. Ustawa z 15.09.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. 2022 poz. 1967 ze zm.) wprowadziła do stosowania przez dostawców ciepła średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą w wysokości 103,82 zł/GJ netto co nieco ograniczyło wzrost kosztów ciepła w zasobach Spółdzielni. Ceny energii wpływają nie tylko na opłaty ponoszone bezpośrednio przez mieszkańców, ale również na koszty Spółdzielni, a co za tym idzie, pośrednio na wysokość stawek miesięcznych opłat za lokale.

Wysoka inflacja przyczyniła się do wzrostu, praktycznie w każdej dziedzinie, kosztów prowadzenia działalności Spółdzielni. Znacząca zmiana najniższego wynagrodzenia i wzrost średniego wynagrodzenia, wzrost cen materiałów i usług to elementy, które będą miały istotny wpływ na gospodarkę Spółdzielni w roku 2023. Należy mieć nadzieję, że zawirowania polityczne i gospodarcze pozwolą na bezpieczne gospodarczo funkcjonowanie Spółdzielni, a Członkom Spółdzielni zapewnią godne i bezpieczne zamieszkiwanie z poszanowaniem osobistego i spółdzielczego majątku.

Mimo występujących zagrożeń zewnętrznych wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za 2022 r. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni. Sytuacja ekonomiczna jest stabilna i bezpieczna.

Zarząd SM „Lokator” dziękuje za współpracę oraz zaangażowanie i wkład pracy członkom Rady Nadzorczej.

Włoszczowa, marzec 2023 r.

ZARZĄD:

Z-ca PREZESA  
Główna Księgowa  
*[Podpis]*  
Wierstawa Celbańska

PREZES ZARZĄDU  
*[Podpis]*  
mgr inż. Renata Jędrych

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LOKATOR”  
Os. Wł. Broniewskiego 14  
29-100 WŁOSZCZOWA  
tel./fax (0-41) 394-22-70, 394-32-25