

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ORLIK-JANTAR”

UL. SALAMANDRY 3
03-982 WARSZAWA

NIP:1132633010

REGON: 140689289

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku

Załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. Bilans na dzień 31.12.2022 r.,
 3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 r.,
 4. Rachunek przepływów pieniężnych,
 5. Zestawienie zmian w kapitale własnym,
 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia,
 7. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
-

W P R O W A D Z E N I E

do sprawozdania finansowego za 2022 rok

1. Dane informacyjne o jednostce

- 1.1. Nazwa i adres siedziby: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ORLIK-JANTAR”, 03-982 WARSZAWA ul. Salamandry 3, NIP: 113-263-30-10, REGON:140689289,
- 1.2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) Obsługa nieruchomości
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 1.3. Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000263802

2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania działalności Spółdzielni nie jest ograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy 2022 oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2021.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” na podstawie uchwały Nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków, które odbyło się dnia 18.06.2005 roku. Po pozytywnym wyroku Sądu Apelacyjnego oraz orzeczenia Sądu Najwyższego została powtórnie skierowana do ponownego rozpatrzenia w zakresie podziału majątku pomiędzy spółdzielniami. Wydany, nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny, jest niekorzystny dla jednostki.

Obecnie Spółdzielnia czeka na pisemne uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Zdaniem zarządu nie istnieją żadne ekonomiczne przesłanki wskazujące na wystąpienie zagrożeń, które mogłyby dotyczyć przedsiębiorstwa rozumianego zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej natomiast istnieje niepewność, co do skutków prawnych przytoczonego postępowania.

5. Technika prowadzenia ksiąg rachunkowych

1. Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem programów informatycznych wspomagających ich prowadzenie.

2. Program komputerowy stosowany w Spółdzielni w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald oraz dziennik.
3. Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.
4. Księgi rachunkowe spółdzielni obejmują:
 - a) Dziennik,
 - b) Konta księgi głównej służące do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych,
 - c) Konta ksiąg pomocniczych.
5. Konta ksiąg pomocniczych prowadzi się w szczególności dla:
 - środków trwałych,
 - wartości niematerialnych i prawnych,
 - zapasów,
 - rozrachunków z odbiorcami i dostawcami,
 - rozrachunków publicznoprawnych,
 - rozrachunków z pracownikami,
 - pozostałych rozrachunków,
 - operacji sprzedaży,
 - kosztów,
 - odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych,
 - ewidencji szczegółowej dla potrzeb VAT,
 - ewidencji stanu funduszu wkładów mieszkaniowych,
 - ewidencji stanu funduszu wkładów budowlanych,
 - ewidencji stanu funduszu udziałowego,
 - innych istotnych dla spółdzielni składników aktywów i pasywów

6. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce Rachunkowości, które są zgodne z wymogami przewidzianymi w Ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994r (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 217), z uwzględnieniem przepisów zawartych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2018r. poz. 845. W przypadkach, w których ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, Spółdzielnia przyjęła do stosowania następujące rozwiązania:

Sprzedaż lokali z nowych inwestycji wykazuje się w oparciu o podpisane akty notarialne.

Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych

W spółdzielni mogą wystąpić następujące sposoby przeprowadzania inwentaryzacji:

- a) spis z natury,
 - b) potwierdzenie sald,
 - c) weryfikacja danych księgowych.
1. Inwentaryzacja w drodze spisu z natury polega na przeprowadzeniu zliczenia i zapisaniu ilości rzeczowych składników majątku oraz ustalenia drogą oględzin ich jakości.

Przedmiotem inwentaryzacji tą drogą mogą być:

- gotówka w kasie,
 - papiery wartościowe,
 - środki trwałe w eksploatacji,
 - materiały w magazynie,
 - inne rzeczowe składniki majątku.
2. Inwentaryzacja w drodze potwierdzenia sald polega na uzyskaniu od kontrahentów pisemnych informacji o stanie środków, kredytów i rozrachunków widniejących w ich księgach rachunkowych. W drodze potwierdzenia sald mogą być inwentaryzowane stany następujących aktywów i pasywów:
- aktywa finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych,
 - kredyty bankowe,
 - salda należności,
 - salda zobowiązań,
 - salda udzielonych i otrzymanych pożyczek.

Nie wymagają pisemnego potwierdzenia salda:

- rozrachunki z osobami fizycznymi oraz podmiotami gospodarczymi nie prowadzącymi ksiąg rachunkowych,
 - rozrachunki objęte powództwem sądowym lub postępowaniem egzekucyjnym,
 - należności i zobowiązania wobec pracowników,
 - rozrachunki z tytułów publicznoprawnych.
3. Inwentaryzacja w drodze weryfikacji polega na ustaleniu prawidłowego i realnego stanu ewidencyjnego sald aktywów i pasywów nie podlegających spisowi z natury lub uzgodnieniu. Dokonuje się jej poprzez porównanie sald aktywów lub pasywów z właściwymi dokumentami i stanami faktycznymi istniejącymi na określony dzień. Tym rodzajem inwentaryzacji obejmuje się w Spółdzielni:
- wartości niematerialne i prawne,
 - należności sporne i wątpliwe,
 - rozliczenia międzyokresowe kosztów,
 - kapitały,
 - rezerwy,
 - zobowiązania z tytułu dostaw nie fakturowanych,
 - rozrachunki publicznoprawne,
 - zobowiązania wobec pracowników,
 - fundusze specjalne,
 - roszczenia z tytułu niedoborów i szkód,
 - inne składniki aktywów i pasywów, jeżeli przeprowadzenie ich spisu z natury lub uzgodnienie z przyczyn uzasadnionych nie było możliwe.

4. Terminy inwentaryzowania składników majątkowych

Ustala się następującą częstotliwość inwentaryzowania składników majątkowych:

- a) co 4 lata środki trwałe,
 - b) co 2 lata materiały objęte ewidencją ilościowo-wartościową,
 - c) co rok pozostałe składniki aktywów i pasywów.
5. Ustala się, z uwzględnieniem częstotliwości określonej w punkcie 4, następujące terminy inwentaryzacji:

- a) na dzień bilansowy każdego roku sprawozdawczego inwentaryzuje się:
- aktywa pieniężne,
 - kredyty bankowe,
 - papiery wartościowe,
 - składniki aktywów i pasywów, których stan ustala się w drodze weryfikacji,
- b) w ostatnim kwartale roku sprawozdawczego:
- środki trwałe,
 - materiały,
 - salda należności,
 - salda zobowiązań,
 - salda udzielonych i otrzymanych pożyczek.
6. Inwentaryzację przeprowadza się również w przypadkach:
- zmiany osoby materialnie odpowiedzialnej,
 - na dni, w których wystąpiły wypadki losowe lub inne przyczyny, w wyniku których nastąpiło naruszenie stanu składników majątku.

Ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego:

1. Rachunek Zysków i Strat jednostka sporządza w wariantcie porównawczym.
2. Rachunek Przepływów Pieniężnych jednostka sporządza metoda pośrednią.
3. Spółdzielnia w Sprawozdaniu Finansowym dokonała prezentacji danych z uwzględnieniem zaleceń wynikających z Uchwały nr 7/2015 Komitetów Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. W rachunku zysków i strat uwzględniono wyłączenie nadwyżki/niedoboru zgodnie z punktem 3 wariantem 2, powołanego stanowiska, które następuje za rok obrotowy, rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym na rozliczeniach międzyokresowych (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 roku).

Ewidencja i wycena aktywów i pasywów:

Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

1. Do środków trwałych kontrolowanych przez Spółdzielnię, zalicza się rzeczowe aktywa trwałe i zrównanie z nimi o przewidywanym okresie użyteczności dłuższym niż rok i o wartości powyżej 1000 zł.
2. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej nieprzekraczającej kwoty 1000 zł zalicza się bezpośrednio do materiałów.
3. Środki trwałe klasyfikowane są zgodnie z Klasyfikacją Rodzajową Środków Trwałych (KŚT), dla których prowadzi się ewidencję ilościowo-wartościową.

Umorzenie – amortyzacja

1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 1000 zł podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu

przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyto lub stwierdzono ich niedobór.

2. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
3. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
4. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się: metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach, metodą degresywną w przypadku środków trwałych poddanych intensywnej eksploatacji, z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszonych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji. Decyzję o wyborze metody innej niż liniowa podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Głównym Księgowym.
5. W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływ ma szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższone stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.
6. Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym.
7. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określanych w przepisach podatkowych.
8. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się metodami określonymi w powyżej.

Spółdzielnia nie tworzy rezerw i aktywów na odroczony podatek dochodowy.

5.2.1 Aktywa trwałe

Aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia oraz kosztów ulepszeń z uwzględnieniem ewentualnej utraty ich wartości. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej do 1000,00- zł umarza się jednorazowo w 100 % w dacie przekazania ich do użytkowania. Do amortyzacji aktywów trwałych stosuje się stawki przewidziane w wykazie rocznych

stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej metodą liniową.

5.2.2. Zapasy składników obrotowych

Zapas materiałów objętych ewidencją ilościowo-wartościową zapasów wycenia się:

- na dzień nabycia w cenach zakupu, a na dzień bilansowy w cenach zakupu pomniejszonych o odpisy z tytułu utraconej wartości,
- rozchód materiałów wycenia się według cen zakupu,
- zaliczki na poczet dostaw wycenia się w wartości nominalnej.

5.2.3. Pozostałe pozycje aktywów i pasywów

Zapasy materiałów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. W odniesieniu do zapasów materiałów spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.

2. Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen zakupu.
3. Rozchód materiałów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą: „pierwsze weszło, pierwsze wyszło” (FIFO).
4. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
5. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
6. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
7. Rezerwy wycenia się do wysokości wynikającej z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych i nagród jubileuszowych. Rezerwy są tworzone w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Rezerwę zmniejsza powstanie zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie świadczeń, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych.

8. Odpisy aktualizacyjne.
 - a) Odpisy aktualizacyjne wycenia się na dzień bilansowy jako aktualizację należności od kontrahentów stanowiących podmioty gospodarcze, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. W bilansie należności prezentowane są według wartości księgowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące.
 - b) Decyzje o wysokości odpisu aktualizującego należności lub jego umorzeniu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 - c) Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych i są odnoszone wprost na właściwe miejsca ich powstania.
 - d) W przypadku spłaty należności (w całości lub części), na które został utworzony odpis aktualizacyjny, jego równowartość (w całości lub w odpowiedniej części) zwiększa

wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych.

9. Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się w trakcie roku obrotowego według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymagalnej zapłaty. Wartość należności wykazana w sprawozdaniu wynika z wartości księgowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy ujmuje się po średnim kursie NBP.

a) Ewidencja i wycena przychodów i kosztów działalności

Spółdzielnia ewidencjonuje przychody z podziałem na rodzaje działalności, a koszty działalności w układzie rodzajowym.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazuje się i rozlicza na dzień bilansowy jako rozliczenia międzyokresowe w związku z ich przeznaczeniem do wykorzystania w działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

b) Ewidencja sprzedaży lokali z nowych inwestycji

Sprzedaż lokali z nowej inwestycji wykazuje się w oparciu o podpisane akty notarialne.

Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów

1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo- i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi:
 - a) pobrane wpłaty lub zarachowane należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym,
 - b) przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody o spłacie zobowiązań za zrealizowaną.
2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów:
 - a) czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

 - nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - koszty ubezpieczeń majątkowych,
 - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - podatek od nieruchomości,
 - odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
 - naliczone z góry odsetki od kredytów i pożyczek,
 - naliczone z góry inne koszty finansowe,
 - inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty itp.).

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą lub jednorazowo (w przypadku rozliczeń wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

b) bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
- z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo, że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.: koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych w następnych okresach sprawozdawczych, inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego, pozostałe uzasadnione ryzykiem gospodarczym i zwyczajami handlowymi.

c) rozliczenia międzyokresowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Rozliczenia międzyokresowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi to ewidencja różnicy między przychodami a kosztami, rozliczana zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozliczenie wyniku finansowego spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - gospodarki lokalami mieszkaniowymi,
 - gospodarki lokalami użytkowymi,
 - funduszu remontowego,
 - pozostałej działalności.
 2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w klasyfikacji przewidzianej w art. 42 ustawy o rachunkowości obejmują:
 - a) koszty i przychody działalności operacyjnej w tym pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Koszty operacyjne są gromadzone wg układu rodzajowego (zespół 4) i układu kalkulacyjnego (zespół 5),
 - b) koszty i przychody finansowe (przychody z tyt. odsetek za nieterminowe opłaty eksploatacyjne i inne lokali mieszkalnych i użytkowych) są ewidencjonowane z chwilą zapłaty,
 - c) obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.
 3. Wyniki w postaci niedoboru lub nadwyżki z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenia między okresowe kosztów i przychodów.
 4. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest to różnica pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.
- Opodatkowanie różnicy kosztów i przychodów z całokształtu działalności podatkiem dochodowym od osób prawnych stosuje się wg przepisów Ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym osób prawnych.

6. Koszty i przychody działalności remontowej gromadzone są na funduszu remontowym. Ewidencję funduszu remontowego prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z Art.4 ust 41 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz remontowy tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odszkodowań od ubezpieczycieli i innych źródeł. W spółdzielni funkcjonuje Centralny Fundusz Remontowy przeznaczony m. in. na udzielanie okresowych pożyczek dla nieruchomości z przeznaczeniem na remonty.
7. Spółdzielnia prezentuje wynik finansowy zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetów Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Rachunek Zysków i Strat uwzględnia wyłączenie nadwyżki/niedoboru zgodnie z punktem 3 wariantem 2, powołanego stanowiska, które następuje za rok obrotowy, rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym na rozliczeniach międzyokresowych.

Metoda sporządzania rachunku zysków i strat

1. W Spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
2. Wynik finansowy netto składa się z:
 - wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności spółdzielni,
 - wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
 - wyniku z operacji finansowych,
 - obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta „490 – Rozliczenie kosztów” oraz w układzie kalkulacyjnym w zespole „5”.

Metoda sporządzania rachunku przepływów pieniężnych

W przypadku spełnienia warunków określonych w art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, w powiązaniu z art. 45 ust.3, Spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

W przypadku spełnienia warunków określonych w art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, w powiązaniu z art. 45 ust. 3, spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym.

Iwona
Gadzińska

Elektronicznie
podpisany przez Iwona
Gadzińska
Data: 2023.03.23
10:00:06 +01'00'

Wanda
Hałatienko

Elektronicznie
podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2023.03.23
10:01:03 +01'00'

Jan
Charęza

Elektronicznie podpisany
przez Jan Charęza
Data: 2023.03.23 10:01:52
+01'00'

Bilans na dzień 31.12.2022r

AKTYWA			PASywa		
	stan na 31.12.2021r	stan na 31.12.2022r		stan na 31.12.2021r	stan na 31.12.2022r
A. Aktywa trwałe	82 592 516,08	113 628 558,55	A. Kapitał (fundusz) własny	89 910 556,30	119 550 417,29
I. Wartości niematerialne i prawne	966,20	5 974,22	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	40 575 558,67	69 519 905,55
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych			1 Fundusz udziałowy	423 014,74	412 371,14
2 Wartość firmy			2 Fundusz wkładów mieszkaniowych	714 060,50	509 329,14
3 Inne wartości niematerialne i prawne	966,20	5 974,22	3 Fundusz wkładów budowlanych w tym zaliczki na wkład budowlany	39 436 483,43	68 598 205,27
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II. Fundusz zasobowy	9 523 774,35	7 833 443,86
II. Rzeczowe aktywa trwałe	82 591 549,88	113 622 584,33	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	23 302 141,85	22 976 843,28
1 Środki trwałe	76 331 021,49	60 710 868,42	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
a) grunty w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	10 559 493,01	10 234 194,44	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	12 585 191,28	16 509 081,43
b) budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	65 728 751,89	50 426 202,90	VI. Zysk (strata) netto NADWYŻKA BILANSOWA	3 923 890,15	2 711 143,17
c) urządzenia techniczne i meble	39 612,63	48 293,68	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d) środki transportu	0,00	0,00			
e) inne środki trwałe	3 163,96	1 977,40			
2 Środki trwałe w budowie	6 260 528,39	52 911 915,91			
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00			
1 Od jednostek powiązanych					
2 Od pozostałych jednostek z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale					
3 Od pozostałych jednostek					
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00			
1 Nieruchomości					
2 Wartości niematerialne i prawne					
3 Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
c) w pozostałych jednostkach					
4 Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00			
1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.					
2 Inne rozliczenia międzyokresowe					
B. Aktywa obrotowe	32 147 186,94	37 708 237,59	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 829 146,72	31 786 378,85
I. Zapasy	88 170,84	137 560,88	I. Rezerwy na zobowiązania	140 000,00	196 622,00
1. Materiały	88 170,84	137 560,88	1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	140 000,00	196 622,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	- długoterminowa	0,00	78 622,00
4. Towary			- krótkoterminowa	140 000,00	118 000,00
5. Zaliczki na dostawy			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	3 731 944,69	5 210 352,03	- długoterminowe		
1 Należności od osób uprawnionych:			- krótkoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	2 201 773,50	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe	249 051,20	83 914,88
- do 12 miesięcy	2 201 773,50	0,00	1 Od jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy			2 Wobec pozostałych jednostek, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale		
b) inne			3 Wobec pozostałych jednostek	249 051,20	83 914,88
2 Należności od pozostałych jedn. z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale:			a) kredyty i pożyczki	247 704,48	82 568,16
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 530 171,19	5 210 352,03	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- do 12 miesięcy	752 670,66	2 010 279,02	c) inne zobowiązania finansowe	1 346,72	1 346,72
- powyżej 12 miesięcy	752 670,66	2 010 279,02	d) wekslowe		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń	511 759,88	671 369,99	III. Zobowiązania krótkoterminowe	24 440 095,52	31 505 841,97
c) inne	265 740,65	387 455,79	1 Wobec osób uprawnionych	2 030 447,91	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 030 447,91	0,00
e) Należności od osób uprawnionych		2 141 247,23	- do 12 miesięcy	2 030 447,91	
- z tytułu lokali mieszkalnych		2 141 247,23	- powyżej 12 miesięcy		
III. Inwestycje krótkoterminowe	25 931 102,61	30 694 681,00	b) inne		
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	25 931 102,61	30 694 681,00	2 Wobec pozostałych jednostek, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3 wobec pozostałych jednostek	17 747 382,76	27 352 905,04
- udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki	165 136,32	178 897,68
- inne papiery wartościowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udzielone pożyczki			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 993 803,53	238 985,14
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	2 993 803,53	238 985,14
- udziały lub akcje			- powyżej 12 miesięcy		
- inne papiery wartościowe			e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
- udzielone pożyczki			f) zobowiązania wekslowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			g) z tytułu podatków, cel. ubezpieczeń i innych świadczeń	149 631,00	192 328,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	25 931 102,61	30 694 681,00	h) z tytułu wynagrodzeń		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	25 931 102,61	30 694 681,00	i) inne	14 438 811,91	23 603 483,54
- inne środki pieniężne			j) zobowiązania od osób uprawnionych:		3 139 210,68
- inne aktywa pieniężne			- z tytułu lokali mieszkalnych		3 139 210,68
2 Inne inwestycje krótkoterminowe			4 Fundusze specjalne	4 662 264,85	4 152 936,93
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 395 968,80	1 665 643,68	IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1 Należne udziały na kapitał (fundusz) podstawowy			1 Ujemna wartość firmy		
2 (akcje) udziały własne			2 Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe	0,00	0,00
Aktywa razem	114 739 703,02	151 336 796,14	Pasywa razem	114 739 703,02	151 336 796,14

Iwona
Gadzińska

Elektronicznie podpisany
przez Iwona Gadzińska
Data: 2023.03.22 17:10:42
+01'00'

Wanda
Hałatienko

Elektronicznie podpisany
przez Wanda Hałatienko
Data: 2023.03.23 09:13:44
+01'00'

Jan Charęza

Elektronicznie podpisany
przez Jan Charęza
Data: 2023.03.23
09:22:04 +01'00'

Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2022-31.12.2022

Treść	Kwota z zł za rok:	
	2021	2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	130 004 160,13	55 371 479,84
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów,	129 939 341,57	55 302 687,27
II. Zmiana stanu produktów		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	64 818,56	68 792,57
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	130 095 702,14	55 473 768,11
I. Amortyzacja	84 454,27	90 885,96
II. Zużycie materiałów i energii	19 715 858,20	20 034 696,23
III. Usługi obce	8 139 771,44	8 582 315,39
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 395 978,95	1 079 576,57
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	3 299 899,86	3 397 717,52
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	692 984,50	718 197,52
ubezpieczenie emerytalne	298 348,08	303 315,57
VII. Pozostałe koszty rodzajowe, w tym odpis na f. remontowy	96 766 754,92	21 570 378,92
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX. Razem koszty rodzajowe	130 095 702,14	55 473 768,11
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-91 542,01	-102 288,27
D. Pozostałe przychody operacyjne	5 702 405,19	3 817 856,25
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	5 702 405,19	3 817 856,25
E. Pozostałe koszty operacyjne	409 463,78	461 015,98
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	409 463,78	461 015,98
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	5 201 399,40	3 254 552,00
G. Przychody finansowe	38 175,42	409 280,19
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym		
II. Odsetki, w tym:	38 175,42	409 280,19
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	1 131,67	1 562,02
I. Odsetki, w tym:	1 131,67	1 562,02
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności (F+G-H)	5 238 443,15	3 662 270,17
J. Podatek dochodowy	1 314 553,00	951 127,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego		
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego		
N. Zysk (strata) netto (I -J -K +L)	3 923 890,15	2 711 143,17

Elektronicznie
podpisany przez
Iwona Gadzińska
Data: 2023.03.22
17:11:25 +01'00'

Elektronicznie
podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2023.03.23
09:14:37 +01'00'

Elektronicznie podpisany
przez Jan Charęza
Data: 2023.03.23
09:23:09 +01'00'

Elektronicznie podpisany
przez Jan Charęza
Data: 2023.03.23
09:23:09 +01'00'

Iwona
Gadzińska

Wanda
Hałatienko

Jan
Charęza

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Wyszczególnienie	Stan na 2021	Stan na 2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	35 585 982,82	8 705 445,79
I. Zysk (strata) netto	16 509 081,43	2 711 143,17
II. Korekty razem	19 076 901,39	5 994 302,62
1. Amortyzacja	84 454,27	90 885,96
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 39 307,09	- 407 718,17
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	-	56 622,00
6. Zmiana stanu zapasów	- 12 526,27	- 49 390,04
7. Zmiana stanu należności	1 203 368,51	- 1 478 407,34
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	18 035 695,44	7 051 985,09
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 131 278,00	730 325,12
10. Inne korekty	- 1 326 061,47	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	35 585 982,82	8 705 445,79
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 27 085 359,19	- 32 948 652,26
I. Wpływy	91 309 552,35	409 280,19
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	723 398,02	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	409 280,19
- zbycie aktywów finansowych,	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	409 280,19
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	90 586 154,33	-
II. Wydatki	118 394 911,54	33 357 932,45
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	118 394 911,54	33 357 932,45
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 27 085 359,19	- 32 948 652,26
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 425 488,32	29 006 784,86
I. Wpływy	38 175,42	29 159 721,84
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	38 175,42	29 159 721,84
II. Wydatki	463 663,74	152 936,98
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	462 532,07	151 374,96
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	1 131,67	1 562,02
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 425 488,32	29 006 784,86
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	8 075 135,31	4 763 578,39
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	8 075 135,31	4 763 578,39
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	17 855 967,30	25 931 102,61
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	25 931 102,61	30 694 681,00
- o ograniczonej możliwości dysponowania	120 588,71	187 683,88

Iwona
GadzińskaElektronicznie podpisany
przez Iwona Gadzińska
Data: 2023.03.22 17:15:38
+01'00'Wanda
HałatienkoElektronicznie podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2023.03.23
09:16:54 +01'00'Jan
CharęzaElektronicznie podpisany przez
Jan Charęza
Data: 2023.03.23
09:25:26 +01'00'

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁANYM
 SPORZĄDZONE ZA 2022 ROK.

Wyszczególnienie		wartość za 2021	wartość za 2022
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	144 122 565,82	89 910 556,30
-	korekty błędów podstawowych		
-	zmiany przyjętych zasad rachunkowości		
I. a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po	144 122 565,82	89 910 556,30
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	96 932 443,81	40 575 558,67
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	445 284,79	423 014,74
a)	zwiększenie		
-	z tytułu		
-			
b)	zmniejszenie	22 270,05	10 643,60
-	z tytułu zwrotu udziałów	22 270,05	10 643,60
-			
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	423 014,74	412 371,14
1.3	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	733 617,33	714 060,50
a)	zwiększenie	0,00	0,00
-	z tytułu adaptacji	0,00	0,00
-			
b)	zmniejszenie	19 556,83	204 731,36
-	z tytułu przekształcenia lokali	19 556,83	204 731,36
-			
1.4	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	714 060,50	509 329,14
1.5	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	95 753 541,69	39 438 483,43
a)	zwiększenie z tytułu	33 266 592,57	45 819 924,76
-	umorzenia kredytów budżetowych		
-	wkładów budowlanych	33 266 592,57	45 819 924,76
b)	zmniejszenie z tytułu	89 581 650,83	16 660 202,92
-	przekształcenia lokali	89 581 650,83	16 660 202,92
-			
1.6	Fundusz wkładów budowlanych na koniec roku	39 438 483,43	68 598 205,27
1.7	Fundusz podstawowy na koniec okresu	40 575 558,67	69 519 905,55
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	10 984 370,32	9 523 774,35
2.1	Zmiany funduszu zasobowego	-1 460 595,97	-1 690 330,49
a)	zwiększenie	716 595,06	832 966,72
-	z tytułu przekształcenia lokali	716 595,06	832 966,72
-			
b)	zmniejszenie	2 177 191,03	2 523 297,21
-	z tytułu przekształcenia lokali	2 177 191,03	2 523 297,21
-	umorzenia	0,00	0,00
2.2	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	9 523 774,35	7 833 443,86
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek roku	23 620 560,41	23 302 141,85
3.1	Zmiany funduszu z aktualizacji	-318 418,56	-325 298,57
a)	zwiększenie	0,00	0,00
-	z tytułu wyodrębnienia lokali	0,00	0,00
-	likwidacji śr. trwałych użytkowania wieczystego	0,00	0,00
-	zakupu śr. Trwałych gruntów	0,00	0,00
b)	zmniejszenie	318 418,56	325 298,57
-	z tytułu wyodrębnienia lokali	318 418,56	325 298,57
-	z tytułu likwidacji śr. trw użytkowania wieczystego	0,00	0,00
3.2	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec roku	23 302 141,85	22 976 843,28
4.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	12 585 191,28	3 923 890,15
4.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
-	korekty błędów podstawowych		
4.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	12 585 191,28	3 923 890,15
a)	zwiększenie		
-			
b)	zmniejszenie	0,00	0,00
-	z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
-			
4.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
-	korekty błędów podstawowych		
4.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie	0,00	0,00
-	z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
-			
b)	zmniejszenie		
-			
4.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	12 585 191,28	16 509 081,43
5.	Wynik netto	3 923 890,15	2 711 143,17
a)	zysk netto	3 923 890,15	2 711 143,17
b)	strata netto		
c)	odpis z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	89 910 556,30	119 550 417,29
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	73 401 474,87	100 330 192,69

Elektronicznie
 podpisany przez
 Iwona Gadzińska
 Data: 2023.03.22
 17:12:13 +01'00'

Elektronicznie
 podpisany przez
 Wanda Hałatienko
 Data: 2023.03.23
 09:15:52 +01'00'

Elektronicznie
 podpisany przez
 Jan Chareża
 Data: 2023.03.23
 09:24:29 +01'00'

Elektronicznie podpisany
 przez Jan Chareża
 Data: 2023.03.23 09:24:29
 +01'00'

Iwona
 Gadzińska

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” sporządzonego na dzień 31.12.2022 r.

I. OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz trwałych lokat finansowych – według poniższych zestawień:

Wartości niematerialne i prawne na dzień 31.12.2022

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto na 01.01.2022	0,00	0,00	71 917,35	71 917,35
Zwiększenia	0,00	0,00	6 569,64	6 569,64
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na 31.12.2022	0,00	0,00	78 486,99	78 486,99
Umorzenie na 01.01.2022	0,00	0,00	70 951,15	70 951,15
Zwiększenia	0,00	0,00	1 561,62	1 561,62
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na 31.12.2022	0,00	0,00	72 512,77	72 512,77
NETTO	0,00	0,00	5 974,22	5 974,22

Środki trwale na dzień 31.12.2022

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Razem
Wartość brutto na 01.01.2022	12 307 685,13	112 096 829,88	3 196 530,04	0,00	24 470,56	127 625 515,61
Zwiększenia	0,00	0,00	29 273,95	0,00	0,00	29 273,95
Zmniejszenia	145 635,86	14 500 472,25	0,00	0,00	0,00	14 646 108,11
Wartość brutto na 31.12.2022	12 162 049,27	97 596 357,63	3 225 803,99	0,00	24 470,56	113 008 681,45
Umorzenie brutto na 01.01.2022	1 748 192,12	46 368 077,99	3 156 917,41	0,00	21 306,60	51 294 494,12
Zwiększenia	179 662,71	1 635 043,46	20 592,90	0,00	1 186,56	1 836 485,63
Zmniejszenia	0,00	832 966,72	0,00	0,00	0,00	832 966,72
Umorzenie na 31.12.2022	1 927 854,83	47 170 154,73	3 177 510,31	0,00	22 493,16	52 298 013,03
NETTO	10 234 194,44	50 426 202,90	48 293,68	0,00	1 977,40	60 710 668,42

2. Wartość gruntów, w tym użytkowanych wieczysto :

- wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na początek roku obrotowego 4 147 891,24 zł.
- wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na koniec roku obrotowego 4 059 449,80 zł.
- wartość gruntów własnych 6 174 744,64 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w m2	357 574,50	357 574,50
2.	Powierzchnia gruntów ,do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	209 323,91	207 386,10

3. Środki trwale w budowie

	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2022
Środki trwale w budowie	6 260 528,39	52 911 915,91

Koszt wytworzenia środka trwałego w budowie powstał na podstawie poniesionych nakładów.

4. Należności krótkoterminowe

	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2022
Należności krótkoterminowe	3 731 944,69	5 210 352,03
z tytułu dostaw i usług	2 954 444,16	2 010 279,02
do 12 miesięcy	2 201 773,50	2 010 279,02
należności z tytułu podatków	511 759,88	671 369,99
pozostałe należności, w tym dochodzone na drodze sądowej	265 740,65	387 455,79
Należności od osób uprawnionych		2 141 247,23

W 2021r Rozrachunki z członkami 2 201 773,50 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 1 883 985,45 zł.

W 2022r Rozrachunki z członkami 2 141 247,23 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 1 559 662,07zł. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych przedstawia poniższa tabela

PRZEDZIAŁ	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	LICZBA LOKALI UŻYTKOWYCH	RAZEM	KWOTA ZALEGŁOŚCI LOK.MIESZKALNE	KWOTA ZALEGŁOŚCI LOK.POZOSTALE	RAZEM
ZAL. DO 1 M-CA	602	23	625	185 275,70	12 769,43	198 045,13
POW. 1 DO 4 M-CY	261	18	279	359 389,46	12 205,26	371 594,72
POW. 4 DO 6 M-CY	17	2	19	54 792,09	1 747,45	56 539,54
POW.6 DO 12 M-CY	17	0	17	112 175,01	-	112 175,01
POW. 12 M-CY	33	0	33	821 307,67	-	821 307,67
BEZ ZALEGŁOŚCI	3 552	304	3 856	-	-	-
	4 482	347	4 829	1 532 939,93	26 722,14	1 559 662,07

5. Dane o odpisach aktualizujących należności dla lokali użytkowych:

Stan na 31.12.2021	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego		Stan na 31.12.2022
	zwiększenia	zmniejszenia	
504 549,32	63 750,58	52 688,33	515 611,57

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie wystąpiły.

7. Fundusz własny

- Fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych)

- stan na początek roku	40 575 558,67
- zmiany	28 944 346,88
- stan na koniec roku	69 519 905,55

Na fundusz podstawowy składają się : fundusz udziałowy w kwocie 412 371,14 zł. fundusz wkładów mieszkaniowych w kwocie 509 329,14 zł., oraz fundusz wkładów budowlanych 68 598 205,27zł., do funduszu wkładów budowlanych dodano zaliczki na wkład budowlany w kwocie 52 052 906,10 zł.

- Fundusz zasobowy

- stan na początek roku	9 523 774,35
- zmiany	-1 690 330,49
- stan na koniec roku	7 833 443,86

Na fundusz zasobowy składają się zwiększenia :odtworzenie majątku trwałego 131 124,71zł., fundusz zasobowy z przeszacowania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych 49 614 603,52zł., fundusz zasobowy z umorzonych kredytów 366 616,37zł., fundusz zasobowy z wpisowego i innych wpływów 145 095,31 pomniejszony o fundusz z umorzenia środków trwałych 42 007 012,57zł., fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych i niemieszkaniowych 104 697,02zł., fundusz zasobowy finansujący zwrot umorzonych kredytów do budżetu 312 286,46

- Fundusz z aktualizacji wyceny

- stan na początek roku	23 302 141,85
- zmiany	-325 298,57
- stan na koniec roku	22 976 843,28

Na funduszu z aktualizacji wyceny składa się wycena wartości gruntu w użytkowaniu wieczystym i gruntów własnych oraz wynik przeszacowania składników majątku trwałego w latach ubiegłych. W związku z bardzo dużym nakładem pracy przy inwentaryzacji wartości poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych będących w ewidencji, spółdzielnia dokona jej w możliwie najbliższym czasie.

8. Propozycja podziału nadwyżki bilansowej.

Nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności za 2019 rok w kwocie 5 396 802,83. , za 2020 rok w kwocie 7 188 388,45 za 2021 rok w kwocie 3 923 890,15 zł , za 2022 rok w kwocie 2 711 143,17 zł. Zarząd przedstawi wniosek na Walne Zgromadzenie Członków dotyczący przeznaczenia w/w nadwyżki na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi .

9. Rezerwy

Rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze z tytułu odpraw emerytalnych, urlopów i nagród jubileuszowych.

	31.12.2021	Zmniejszenia	Zwiększenia	31.12.2022
<i>długoterminowe</i>	0,00		78 622,00	78 622,00
<i>krótkoterminowe</i>	140 000,00	140 000,00	118 000,00	118 000,00
	140 000,00	140 000,00	196 622,00	196 622,00

10. Zobowiązania długoterminowe

	2021 rok	2022 rok
Zobowiązania długoterminowe:	249 051,20	83 914,88
kredyty i pożyczki, w tym:	247 704,48	82 568,16
<i>kredyt na docieplenia</i>	-	-
<i>kredyt na wymianę instalacji co i cw</i>	247 704,48	82 568,16
Kaucje na zabezpieczenie robót	1 346,72	1 346,72

Zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytu - okres spłaty czerwiec 2024 r.

W roku 2021r w zobowiązaniach długoterminowych wykazano kwotę kredytu do spłaty w latach 2023-2024

W roku 2022r w zobowiązaniach długoterminowych wykazano kwotę kredytu do spłaty w roku 2024.

11. Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2021	31.12.2022
Zobowiązania krótkoterminowe	24 440 095,52	31 505 841,97
kredyty i pożyczki	165 136,32	178 897,68
z tytułu dostaw i usług	5 024 251,44	238 985,14
<i>w tym rozrachunki z członkami</i>	2 030 447,91	238 985,14
zobowiązania z tytułu podatków	149 631,00	192 328,00
pozostałe zobowiązania	14 438 811,91	23 603 483,54
<i>w tym z tytułu użytkowania wieczystego</i>	1 024 135,29	1 024 135,29
zobowiązania od osób uprawnionych		3 139 210,68
fundusze specjalne	4 662 264,85	4 152 936,93

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczące zapłaty za materiały i usługi wynikające z wystawionych w 2022 roku zostały spłacone do dnia podpisania sprawozdania finansowego.

Na kwotę zobowiązań z tytułu rozrachunków z członkami składają się nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 1 125 579,60 zł oraz z tytułu rozliczeń centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w kwocie 2 013 631,08 zł.

W pozostałych zobowiązaniach istotną wartość 16 606 132,34 zł stanowi końcowe rozliczenie z wykonawcą inwestycji, której wartość pomniejszana będzie w trakcie sprzedaży lokali jak również kwota 1 702 688,99 zł dostawa ciepła przez Veolia w grudniu.

Rozliczenie z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy rozliczenia użytkowania wieczystego mienia wspólnego nieruchomości Orlika I, Jantar III i Wilgi IX. Po wyroku sądu spółdzielnia rozliczy kwotę 1 176 228,11 zł, o którą toczy się spór z Urzędem Miasta St. Warszawa.

Fundusze specjalne

	BO na 01.01.2022	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2022
Fundusz Remontowy	-652 168,23	7 391 671,66	-8 143 681,27	-1 404 177,84
Centralny Fundusz Remontowy	3 379 437,79	1 066 443,04	-323 336,56	4 122 544,27
Razem Fundusz Remontowy	2 727 269,56	8 458 114,70	-8 467 017,83	2 718 366,43
*remonty sfinansowane kredytem	0,00	0,00	0,00	0,00
**remonty sfinansowane kredytem	-412 840,80		151 374,96	-261 465,84
Fundusz remontowy (wynik ujemny) wykazany po stronie aktywów w poz. B.IV.2 jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”	2 307 832,26	1 665 643,68	-2 307 832,26	1 665 643,68
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	40 003,83	72 488,83	-82 100,00	30 392,66
			razem	4 152 936,93

*kredyt - okres spłaty do 2021r dotyczy Nieruchomości nr 4 i 15.

**kredyt - okres spłaty do 2024 r dotyczy Nieruchomości 15 i 29

Łącznie na remonty w 2022 roku wydatkowano kwotę 8 147 517,83 zł. z czego 8 143 681,27 zł sfinansowano Funduszem Remontowym, 3 836,56 zł sfinansowano Centralnym Funduszem Remontowym.

Na zwiększenia Funduszu Remontowego w kwocie 7 391 671,66 zł składają się odpisy z lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 7 142 101,83 zł pozostałe wpływy funduszu remontowego (odszkodowania, dzierżawa terenu i inne) w kwocie 249 569,83 zł.

Na zwiększenia Centralnego Funduszu Remontowego w kwocie 1 066 443,04 zł składają się spłaty od nieruchomości tytułem zwrotu za wymianę wodomierzy w kwocie 435 577,69 zł., wpłaty od nieruchomości tytułem spłaty za remonty balkonów w kwocie 630 865,35zł.,

Saldo wykazano w szyku rozwartym w Bilansie po stronie pasywów w poz. B.III.4b jako „Fundusze specjalne” 4 152 936, 93, po stronie aktywów w poz. B.IV.2 jako „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” 1 665 643,68 zł.

12. Rozliczenia międzyokresowe

AKTYWA		
tytuły	stan na 01.01.2022	stan na 31.12.2022
odsetki uzyskane, nie zapłacone	2 372,05	-
rozliczenie funduszy specjalnych w czasie Fundusz remontowy (wynik ujemny)	2 307 832,26	1 665 643,68
rozliczenie międzyokresowe kosztów	85 764,49	-
	2 395 968,80	1 665 643,68
PASywa		
tytuły	stan na 01.01.2022	stan na 31.12.2022
inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – nie wystąpiły

14. Zobowiązania i aktywa warunkowe, w tym również udzielone przez Spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także weksłowe

Zobowiązania warunkowe

- 1) SM „Goćław- Lotnisko” – p-ko SM „Orlik – Jantar” o zapłatę 1.573.057,00 zł – II C 566/15, I Acz 891/17, II C 1043/17- w ocenie mecenasa powództwo SM „Goćław- Lotnisko” zostanie oddalone,
- 2) SM „Orlik – Jantar” p-ko SM „Goćław – Lotnisko” –pозew o zapłatę –Centralny Fundusz Remontowy – 31.12.2017 r. – II C 17/18 -w.p.s.–1.000.000,00 zł - w ocenie mecenasa SM „Orlik-Jantar” ma dużą szansę wygrać tę sprawę,

Aktywa warunkowe

- 1) SM „Orlik – Jantar” p-ko SM „Goćław – Lotnisko” – pozew o zapłatę – dochody z inwestycji, fundusz udziałowy, zasobowy i wkładów – 31.12.2017 r. – II C 18/18- w.p.s. 6.000.000,00 zł - w ocenie mecenasa SM „Orlik – Jantar” ma dużą szansę wygrać tę sprawę.

II. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów, produktów i usług.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem		W tym na eksport	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
Towary	0,00	0,00	0,00	0,00
Produkty	129 939 341,57	55 302 687,27	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	64 818,56	68 792,57	0,00	0,00
Razem	130 004 160,13	55 371 479,84	0,00	0,00

Wszystkie przychody są realizowane na terenie Polski.

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwale – nie dotyczy,
3. Wysokość odpisów aktualizujących pozostałe aktywa niefinansowe - nie występują.
4. Informacje o przychodach kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym – nie wystąpiły.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

	Treść	podstawa prawna	Kwota zł
1	Przychody ogółem		59 598 616,28
2	Przychody zwolnione GZM	art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop	-38 360 550,60
3	Przychody zmniejszające przychody podatkowe (rozliczane strukturą)	art. 15 ust 2 i 2a uopdop	-257 732,52
4	Przychody nie podlegające opodatkowaniu*		-192 688,33
5	Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu**		0,00
6	Przychody zwiększające opodatkowanie (remonty lok.uz)		-
7	razem przychody do opodatkowania (1+2+3+4+5)		20 787 644,83
8	Koszty ogółem		55 859 724,11
9	Koszty związane z GZM	art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop	-39 565 237,51
10	Koszty zmniejszające KUP (rozliczane strukturą)	art. 15 ust 2 i 2a uopdop	-257 732,52
11	Koszty podatkowe (8+9+10)		16 036 754,08
12	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu***		-255 042,58
13	Koszty podatkowe (11+12)		15 781 711,50
14	Podstawa opodatkowania (7-13)		5 005 933,33
15	Podstawa opodatkowania w zaokrągleniu		5 005 933,00
16	Podatek należny wg stawki 19 %		951 127,27
17	Podatek należny do zapłacenia		951 127,00

* Przychody nie podlegające opodatkowaniu

rozwiązane rezerwy, zw. Z Kodeksem Pracy	art. 23 ust 1 pkt 21 i 22	140 000,00
rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego		52 688,33
razem		192 688,33

** Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu

odsetki uzyskane naliczone w 2021 roku	art. 12 ust 1 pkt 1	0,00
razem		0,00

*** Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów

PEFRON	art. 16 ust. 1 pkt 36 uopdop	71 292,00
założenie rezerwy na odprawy emerytalne, inne	0	120 000,00
założenie odpisu aktualizacyjnego	0	63 750,58
razem		255 042,58

6. Dane o kosztach według rodzajów: - rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

III. OBJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – nie wystąpiły.

IV. Struktura środków pieniężnych na rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne:	31.12.2021	31.12.2022
Środki pieniężne w banku, w tym:	25 926 126,46	30 692 142,52
Środki pieniężne na rachunkach VAT	120 588,71	187 683,88
Środki pieniężne w kasie	4 976,15	2 538,48
razem	25 931 102,61	30 694 681,00

V. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE ZAWARTYCH UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIEŃ OSOBOWYCH

1. **Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym:** 40,09
na dzień 31.12.2022r zatrudnionych było 39 osób
2. **Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących** - 856 140,00 zł
3. **Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom, o których mowa w punkcie 2.**
- nie wystąpiły
4. **Informacje o wynagrodzeniach biegłego rewidenta** – kwota netto 19.000,- zł.

VI. OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ

1. **Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu**
 - 1) **Odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO)** w sprawie opłaty rocznej – 17.12.2015 r. – dot. ul. Fieldorfa – dz. 28/5, 28/8, 28/10, 42, 28/14, 28/15, 28/17, 28/18. 28/20, 36/1 – KOX/4576/Po/15, II C 1922/18,
 - 2) **Odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO)** w sprawie opłaty rocznej – 17.12.2015 r. – dot. ul. Mikołajczyka – dz. 3/25 i 3/31, KOX/4591/Po/15,
2. **Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym** – nie wystąpiły.
3. **Zmiany dotyczące zasad (polityki) rachunkowości** - nie wystąpiły.
4. **Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania**
Dane sprawozdania są porównywalne.

VII. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Goław-Lotnisko” na podstawie uchwały Nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków, które odbyło się dnia 18.06.2005 roku. Po pozytywnym wyroku Sądu Apelacyjnego oraz orzeczenia Sądu Najwyższego została powtórnie skierowana do ponownego rozpatrzenia w zakresie podziału majątku pomiędzy spółdzielniami. Wydany, nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny, jest niekorzystny dla jednostki. Obecnie Spółdzielnia czeka na pisemne uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Zdaniem zarządu nie istnieją żadne ekonomiczne przesłanki wskazujące na wystąpienie zagrożeń, które mogłyby dotyczyć przedsiębiorstwa rozumianego zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej natomiast istnieje niepewność, co do skutków prawnych przytoczonego postępowania.

Iwona
Gadzińska

Elektronicznie
podpisany przez
Iwona Gadzińska
Data: 2023.03.22
16:58:31 +01'00'

Wanda
Hałatienko

Elektronicznie podpisany
przez Wanda Hałatienko
Data: 2023.03.23
09:08:27 +01'00'

Jan
Charęza

Elektronicznie podpisany
przez Jan Charęza
Data: 2023.03.23 09:20:54
+01'00'