

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK MAŁYCH KORZYSTAJĄCYCH Z UPROSZCZEŃ ODNOŚZĄCYCH SIĘ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2022-01-01

Okres do: 2022-12-31

Data sporządzenia: 2023-03-30

Kod sprawozdania: SFJMAZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Mikołaja Reja

Siedziba

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: Łódź

Gmina: m/Łódź

Miejscowość: Łódź

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: Łódź

Gmina: m/Łódź

Ulica: Żubardzka

Nr domu: 24

Miejscowość: Łódź

Kod pocztowy: 91-032

Poczta: Łódź

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000196592

NIP: 7240004136

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2022-01-01

Data do: 2022-12-31

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o zał. nr 5 do UOR.

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

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

tak

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, zawiera dane porównawcze wg art. 46,47 i 48 Uor.

Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za rok 2022 obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Amortyzacja obliczona została według okresu ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) Środki trwałe i WNiP o wartości wyższej niż 10 000 podlegają amortyzacji metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.
 - b) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej od 5 000 zł do 10 000 zł

odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

c) składniki majątkowe o wartości początkowej niższej niż 5 000 zł nie są uznawane za środki trwałe czy wartości niematerialne i prawne, a ich wartość początkowa podlega odpisaniu w ciężar zużycia materiałów,

Inwestycje długoterminowe - nie dotyczy

Inwestycje krótkoterminowe –wycena w wartości nominalnej

Długoterminowe aktywa finansowe –nie dotyczy

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- nie dotyczy.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,

- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,

- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty, Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

c) środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Nie dotyczy.

Różnice kursowe

Nie dotyczy

Kapitały własne w wartości nominalnej,

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej,

Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Wynik finansowy (zysk, strata) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazano - zgodnie z art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jako rozliczenie międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu. Wynik spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i mienia spółdzielni oraz zysk/stratę z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi zgodnie z

decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z UOR, z zastosowaniem załącznika nr 5.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2023-03-30 07:11:18Z Sylwia Zawisłak - Certum QCA 2017

2023-03-30 07:19:19Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Bilans

Sporządzony na dzień: 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	52 748 902,73	54 254 890,15
Aktywa trwałe	45 768 291,38	47 899 478,47
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe Aktywa trwałe, w tym:	45 768 291,38	47 899 478,47
– środki trwałe	45 768 291,38	47 899 478,47
– środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
– nieruchomości	0,00	0,00
– długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	6 980 611,35	6 355 411,68
Zapasy	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe, w tym:	457 526,61	459 840,83
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	331 659,82	307 892,50
– do 12 miesięcy	331 659,82	307 892,50
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	3 561 283,00	3 393 150,79
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	3 561 283,00	3 393 150,79
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 561 283,00	3 393 150,79
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 961 801,74	2 502 420,06
– -niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM	1 253 699,79	1 145 389,74
– -pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 708 101,95	1 357 030,32
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	52 748 902,73	54 254 890,15
Kapitał (fundusz) własny	48 538 464,75	50 384 730,92
Kapitał (fundusz) podstawowy	30 564 061,62	32 383 462,64
– Fundusz udziałowy	218 522,84	218 522,84
– Fundusz wkładów mieszkaniowych	173 849,48	256 440,80
– Fundusz wkładów budowlanych	30 171 689,30	31 908 499,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	16 542 251,55	16 799 455,69
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów /akcji/	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	66 872,50	99 442,99
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 102 369,60	590 942,73
Zysk (strata) netto	262 909,48	511 426,87

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odписы z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 210 437,98	3 870 159,23
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	156 746,54	159 878,69
– z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 277 798,59	2 691 954,01
a) z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 123 556,79	944 943,16
– Do 12 miesięcy	1 123 556,79	944 943,16
– Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c) fundusze specjalne	1 431 615,81	1 187 507,47
Rozliczenia międzyokresowe	775 892,85	1 018 326,53
– nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM	306 890,88	486 338,47
– inne rozliczenia międzyokresowe	469 001,97	531 988,06

Lista złożonych podpisów:

2023-03-30 07:11:18Z Sylwia Zawiślak - Certum QCA 2017

2023-03-30 07:19:19Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	13 427 357,60	13 388 536,80
Przychody netto ze sprzedaży	13 353 057,08	13 423 234,42
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	74 300,52	-34 697,62
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	13 473 433,40	13 540 116,76
Amortyzacja	24 532,61	47 097,15
Zużycie materiałów i energii	6 280 235,67	6 555 939,47
Usługi obce	2 041 041,98	1 905 439,00
Wynagrodzenia	1 399 017,05	1 305 923,53
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	351 078,96	324 732,69
– emerytalne	226 297,19	211 281,02
Pozostałe koszty, w tym:	3 377 527,13	3 400 984,92
– wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-46 075,80	-151 579,96
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	105 862,72	355 960,21
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	29 675,23	13 790,08
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	74 350,88	48 619,99
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	30 729,57	21 198,42
Przychody finansowe, w tym:	53 295,80	15 516,26
Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	53 295,80	15 516,26
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Koszty finansowe, w tym:	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	0,00	0,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	38 731,84	171 276,52
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego dot.GZM (-)	10 851,72	3 584,50
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego dot.GZM (+)	298 609,36	422 838,85
Podatek dochodowy	63 580,00	79 104,00
Zysk (strata) netto (H - I_9PU,1 + I_9PU,2 - I)	262 909,48	511 426,87

2023-03-30 07:11:18Z Sylwia Zawislak - Certum QCA 2017
2023-03-30 07:19:19Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

zmiany w środkach trwałych i WNiP

Załączony plik

zal1_-ST.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

odpisy aktualizujące

Załączony plik

zal2-odpisy.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

zmiany w kapitałach

Załączony plik

zal3_-kapitaly.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi

Załączony plik

zal4_-GZM.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

wyniki funduszy remontowego

Załączony plik

zal5_-_FR.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

1) tabela zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w załączniku (załącznik nr 1) do niniejszej informacji dodatkowej. Inwestycje długoterminowe w naszej spółdzielni nie występują. 2) kwotę dokonanych w trakcie roku odpisów aktualizujących należności wykazuje załącznik nr 2 do niniejszej informacji dodatkowej. 3) nie dotyczy. 4) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych stanowi załącznik 3 do niniejszej informacji dodatkowej. 5) nie wystąpiły. 6) nie wystąpiły. 7) nie wystąpiły. 8) nie wystąpiły. 9) nie wystąpiły. 10) nie wystąpiły. 11) nie wystąpiły. 12) przeciętne zatrudnienie w roku 2022 wyniosło 14,7 etatów. 13) nie wystąpiły. 14) nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym. 15) nie wystąpiły. 16) nie wystąpiły. 17) nie dotyczy. 18) nie dotyczy. Specyfika jednostki oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga przedstawienia wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w rozbiciu na poszczególne nieruchomości - załącznik nr 4 oraz stan funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości - załącznik nr 5 do niniejszej informacji dodatkowej.

Lista złożonych podpisów:

2023-03-30 07:11:18Z Sylwia Zawiślak - Certum QCA 2017

2023-03-30 07:19:19Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Zmiany w środkach trwałych na koniec 2022

Załącznik nr 1 do informacji dodatkowej

Treść	Grundy		Grundy razem	Budynki, obiekty inż. i wodnej	Maszyny i urządzenia	Śr. Transportu	Inne ŚT	Razem	Treść	Wartości niematerialne i prawne
	wiecz. użytkow.	własne								
Wartość brutto										
BO 2022	2 052 594,56	13 344 047,14	15 396 641,70	103 530 247,91	1 273 426,75	11 914,00	30 961,76	120 243 192,12	BO 2022	105 370,42
Zwiększenia					16 700,00			16 700,00	Zwiększenia	
Zmniejszenia	54 692,34	141 653,98	196 346,32	1 270 436,16	6 940,27	11 914,00		1 485 636,75	Zmniejszenia	
BZ 2022	1 997 902,22	13 202 393,16	15 200 295,38	102 259 811,75	1 283 186,48	-	30 961,76	118 774 255,37 zł	BZ 2022	105 370,42
Umorzenie										
BO 2022	615 782,21		615 782,21	70 557 172,65	1 127 883,03	11 914,00	30 961,76	72 343 713,65	BO 2022	105 370,42
Zwiększenia	29 968,53		29 968,53	1 498 568,82	24 335,96			1 552 873,31	Zwiększenia	
Zmniejszenia	16 407,80		16 407,80	855 360,90	6 940,27	11 914,00		890 622,97	Zmniejszenia	
BZ 2022	629 342,94		629 342,94	71 200 380,57 zł	1 145 278,72	-	30 961,76	73 005 963,99 zł	BZ 2022	105 370,42
Wartość netto na BO	1 436 812,35	13 344 047,14	14 780 859,49	32 973 075,26	145 543,72	0,00	0,00	47 899 478,47	Wartość netto na BO	0,00
Wartość netto na BZ	1 368 559,28	13 202 393,16	14 570 952,44	31 059 431,18	137 907,76	0,00	0,00	45 768 291,38	Wartość netto na BZ	0,00

Załącznik nr 2 do informacji dodatkowej

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

Odpisy aktualizujące wartość należności według stanu na 01.01.2022 r.	112 294,96 zł.
Zmniejszenia odpisów aktualizujących należności w 2022 r.	33 488,77 zł.
Zwiększenia odpisów aktualizujących należności w 2022 r.	30 729,57 zł.
Odpisy aktualizujące wartość należności według stanu na 31.12.2022 r.	109 535,76 zł.

w zł

Wyszczególnienie - konto syntetyczne	Stan na BO	Zmiany (BZ-BO)	Stan na BZ
A. Fundusz własny ogółem	49 282 361,32		47 173 185,67
I. Fundusz podstawowy razem	32 383 462,64		30 564 061,62
I.1. Fundusz udziałowy - konto 801	218 522,84		218 522,84
zwiększenie z tytułu:			
- wpłat udziałów członkowskich		0,00	
zmniejszenie z tytułu:			
- wypłat udziałów członkowskich (11 udziałów)		0,00	
I.2.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych - konto 804	256 440,80		173 849,48
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-72 018,86	
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-10 572,46	
I.2.2. Fundusz wkładów budowlanych - konto 805	31 908 499,00		30 171 689,30
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-302 741,67	
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-1 434 068,03	
IV. Fundusz zapasowy razem	16 799 455,69		16 542 251,55
IV.1. Fundusz zasobów mieszkaniowych - konto 802	16 005 060,32		15 764 996,74
zwiększenia z tytułu:			
- zwrotu kosztów przekształceń gruntów		2 929,45	
- uzyskania prawa własności gruntu (przekształt. wieczyst. użytkowania)		0,00	
- rozł. umorzenia śr. trw. należ. do zasobów mieszk. (korekta umorzeń)		2,64	
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-29 065,35	
- deprecjacji funduszu - umorzenie roczne		-4 017,27	
- umorzenia prawa użytkowania wieczystego		-29 968,53	
- wywłaszczenie działki w wieczystym użytk. - PKP		-38 284,54	
- przekształcenia garaży w odrębną własność		0,00	
- przekształt. w odrębną własność - grunty własne		-141 653,98	
- przekształt. w odrębną własność - grunty w wiecz. użytk.		0,00	
- rozł. umorzenia śr. trw. należ. do zasobów mieszk. (korekta umorzeń)		-6,00	
- kosztów przekształceń gruntów		0,00	
IV.2. Fundusz zasobowy - konto 803	794 395,37		777 254,81
zwiększenia z tytułu:			
- wpłaty wpisowego		0,00	
- śr. trw. nie podleg. amortyzacji		0,00	
- nadwyżka z odpisu tężni		0,00	
- nadwyżki i straty bilansowe		0,00	
zmniejszenia z tytułu:			
- wypłaty wpisowego (na mocy Ustawy z dn. 20.07.2017 o SM)		0,00	
- umorzenia śr. trw. nie podl. amortyzacji		-17 140,56	
- zakup ŚT sfinansowanego z funduszu zasobowego		0,00	
V. Fundusz z aktualizacji wyceny - konto 807	99 442,99		66 872,50
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenie garaży w odrębną własność (netto)			
- umorzenia rocznego śr. tr. nienależ. do zas. mieszk.		-32 570,49	

**Narastające wyniki na gospodarce zasobami
mieszkaniowymi (GZM) na dzień 31.12.2022 r.**

Nieruchomość	ujemne wyniki na GZM	dodatnie wyniki na GZM
Blok 1	184 043,68	-
Blok 2	112 955,50	-
Blok 3	-	35 191,44
Blok 7	1 455,47	-
Blok 8	-	50 521,55
Blok 10	50 309,37	-
Blok 11	85 680,08	-
Blok 12	30 755,36	-
Blok 13	64 587,45	-
Blok 14	10 946,59	-
Blok 20	-	120 256,25
Blok 21	28 049,83	-
Blok 22	97 114,38	-
Blok 23	79 027,19	-
Blok 24	52 759,56	-
Blok 25	27 754,36	-
Blok 26	34 430,49	-
Blok 27	27 860,37	-
Blok 28	-	15 144,31
Blok 31	100 169,53	-
Blok 32	82 995,45	-
Blok 33	41 608,30	-
Blok 34	124 364,87	-
GiP	-	85 777,33
Garaże własn.	16 831,96	-
Razem:	1 253 699,79	306 890,88

**Narastające wyniki funduszu remontowego
na dzień 31.12.2022 r.**

Nieruchomość	Ujemne wyniki funduszu remontowego	Dodatnie wyniki funduszu remontowego
Blok 1	-	50 199,42
Blok 2	-	68 785,79
Blok 3	9 435,98	-
Blok 7	76 941,53	-
Blok 8	60 000,94	-
Blok 10	324 037,39	-
Blok 11	-	85 457,95
Blok 12	-	79 574,58
Blok 13	-	148 847,81
Blok 14	-	64 154,43
Blok 20	868 401,93	-
Blok 21	50 723,92	-
Blok 22	31 236,13	-
Blok 23	-	32 188,33
Blok 24	-	48 394,31
Blok 25	-	79 531,20
Blok 26	-	74 314,11
Blok 27	-	20 479,23
Blok 28	-	78 567,49
Blok 31	-	118 872,16
Blok 32	-	197 528,30
Blok 33	-	103 396,41
Blok 34	-	111 566,26
GiP	13 555,65	-
Razem:	1 434 333,47	1 361 857,78