

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2022

### I.

1. **Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych** (w tym gruntów użytkowanych wieczysto), wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia zawiera zał. nr 1 „Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych za rok 2022”.

2. **Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych** nie wystąpiły.

3. **Koszt zakończonych prac rozwojowych** – nie wystąpił.

4. **Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:**

wyszczególnienie	wartość
stan na początek roku obrotowego:	5 528 830,65
sprzedanych (-)	0,00
wyniesionych z wyodrębnionymi lokalami (-)	2 629,40
stan na koniec roku obrotowego:	5 526 201,25

5. **Spółdzielnia nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu.**

6. **Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych.**

7. **Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:**

Odpisy aktualizujące należności	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
od lokali mieszkalnych z odrębną własnością	368 425,44	117 290,92	0,00	134 472,51	<b>351 243,85</b>
od lokali mieszkalnych własnościowych z Księgą Wieczystą	403 534,41	84 234,90	62 252,32	105 450,14	<b>320 066,85</b>
od lokali użytkowych	413 703,18	29 613,13	41 047,31	8 762,80	<b>393 506,20</b>
z tyt. bezumownego korzystania z lokalu	433 539,12	128 823,46	31 807,55	99 847,23	<b>430 707,80</b>
dochodzone na drodze sądowej	302 269,32	97 768,94	0,00	107 996,23	<b>292 042,03</b>
<b>Razem</b>	<b>1 921 471,47</b>	<b>457 731,35</b>	<b>135 107,18</b>	<b>456 528,91</b>	<b>1 787 566,73</b>

8. **Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.**

Nie dotyczy.

**9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz końcowy kapitałów (funduszy):**

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	
Udziałowy	1 940 356,53	0,00	0,00	0,00	9 700,00	1 930 656,53
Wkładów zaliczkowych	163 931,81	0,00	0,00	0,00	0,00	163 931,81
Wkładów mieszkaniowych	45 837 372,56	3 611,96	17 402,95	66 607,70	0,00	45 756 973,87
Wkładów budowlanych	94 373 452,88	0,00	4 013 837,39	1 080 098,41	0,00	89 279 517,08
Zasobowy	1 305 563,30	300 000,00	48,08	0,00	0,00	1 605 515,22
Ogółem	143 620 677,08	303 611,96	4 031 288,42	1 146 706,11	9 700,00	138 736 594,51

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	5 715 728,52
2.	Proponowany podział zysku:	5 715 728,52
a	na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2022	4 324 164,88
b	na fundusz zasobowy	300 000,00
d	na fundusz remontowy spółdzielni	1 091 563,64
3.	Zysk niepodzielony (1-2)	0,00

**11. Dane o stanie rezerw wg celu ich utworzenia:**

**- rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:**

wyszczególnienie	wartość
stan na początek roku obrotowego:	1 450,77
rozwiązanie rezerwy	-1 450,77
utworzenie rezerwy	35 645,61
stan na koniec roku obrotowego:	35 645,61

**- rezerwy na pozostałe koszty i zobowiązania (wg celu ich utworzenia):**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Pozostałe rezerwy:</b>	<b>12 832,44</b>	<b>1 053 326,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 832,44</b>	<b>8 832,44</b>	<b>1 057 326,00</b>
<b>długoterminowe:</b>	<b>0,00</b>	<b>905 839,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>905 839,00</b>
- na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	905 839,00	0,00	0,00	0,00	905 839,00
<b>krótkoterminowe:</b>	<b>12 832,44</b>	<b>147 487,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 832,44</b>	<b>8 832,44</b>	<b>151 487,00</b>
- na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	147 487,00	0,00	0,00	0,00	147 487,00
- na pozostałe koszty (odszkodowania)	12 832,44	0,00	0,00	8 832,44	8 832,44	4 000,00

**12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu:**

Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności		Razem	
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
		stan na:				stan na:					
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku (3+5+7+9)	koniec roku (4+6+8+10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałych jednostek	14 117 113,26	18 228 304,22	214 018,02	36 227,40	36 227,40	36 227,40	54 341,10	36 227,40	14 421 699,78	18 336 986,42
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tyt. dostaw i usług	8 297 202,16	12 296 192,86	214 018,02	36 227,40	36 227,40	36 227,40	54 341,10	36 227,40	8 601 788,68	12 404 875,06
e	z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f	wobec osób uprawnionych	1 956 015,43	2 163 493,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 956 015,43	2 163 493,70
g	z tytułu zwrotu wkładów	1 136 859,33	1 215 517,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 136 859,33	1 215 517,49
h	z tytułu wniesionych wkładów (mieszkaniowych i budowlanych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
k	z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tyt. publicznoprawnych	793 650,55	901 015,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	793 650,55	901 015,70
l	z tytułu wynagrodzeń	5 176,18	2 384,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 176,18	2 384,84
m	inne	1 928 209,61	1 649 699,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 928 209,61	1 649 699,63
<b>Razem (1+2+3)</b>		<b>14 117 113,26</b>	<b>18 228 304,22</b>	<b>214 018,02</b>	<b>36 227,40</b>	<b>36 227,40</b>	<b>36 227,40</b>	<b>54 341,10</b>	<b>36 227,40</b>	<b>14 421 699,78</b>	<b>18 336 986,42</b>

**13. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki**

Rodzaj zabezpieczenia	stan na 31.12.2021r.		stan na 31.12.2022r.	
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia
Hipoteka, w tym:	144 909,60	407 558,00	126 820,12	407 558,00
- kaucyjna z tytułu kredytu na budownictwo mieszkaniowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- kaucyjna - zabezpieczenie należności dla Gminy za przekształcenie gruntu w prawo własności	144 909,60	407 558,00	126 820,12	407 558,00

**14. Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe:**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym:</b>	<b>5 121 236,09</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>757 623,92</b>
koszt montażu radiowych podzielników kosztów ogrzewania dot. 2024 r.	176 851,80
program antywirusowy	8 574,47
koszt remontu witryn w LU dotyczący lat 2024-2031	572 197,65
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4 363 612,17</b>
wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	3 576 180,26
koszt montażu radiowych podzielników kosztów ogrzewania dot. roku 2023	176 030,38
koszt remontu witryn w LU dotyczący roku 2023	66 690,91
opłacona z góry (za następny rok) prenumerata czasopism i innych publikacji	16 641,61
opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe do 30.06.2023 r.	299 611,90
program antywirusowy	12 141,13
przychody z tyt. niezapadłych odsetek od lokat terminowych dot. roku 2022	187 608,48
inne rozliczenia międzyokresowe	28 707,50
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe, w tym:</b>	<b>121 441,95</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>121 441,95</b>
wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	121 441,95

Dane o wysokości i strukturze wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w **Zał. nr 2 do informacji dodatkowej – „Nota objaśniająca przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2022”**

15. Niżej wymienione składniki pasywów ujmowane są w bilansie w następujących pozycjach:  
 - zobowiązanie wobec Gminy z tytułu wykupu gruntu przypadające do spłaty w roku 2023 w poz. B.III.3.d, pozostałą kwotę wykazano w poz. B.II.3.e,

Niżej wymienione składniki aktywów ujmowane są w bilansie w następujących pozycjach:  
 - koszt montażu radiowych podzielników kosztów ogrzewania dot. roku 2023 w poz. B.IV.3, natomiast koszt dot. lat 2024 w poz. A.V.2.  
 - koszt remontu witryn w LU dotyczący roku 2023 w poz. B.IV.3, natomiast koszt dot. lat 2024-2031 w poz. A.V.2.  
 - koszt zakupu programu antywirusowego dotyczący roku 2023 w poz. B.IV.3, natomiast koszt dot. lat 2024-2025 w poz. A.V.2.

16. **Zobowiązania warunkowe**, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe – **nie występują**.

17. **Nie dotyczy**.

18. **Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	266,52
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	0,00

## II.

1. **Struktura rzeczowa** (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) **przychodów netto** ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

rodzaj działalności	przychody
<b>Sprzedaż krajowa, w tym:</b>	<b>73 760 045,49</b>
- eksploatacja lokali mieszkalnych	<b>61 127 670,33</b>
- eksploatacja lokali użytkowych - najem	<b>9 868 138,12</b>
- eksploatacja lokali użytkowych - spółdzielcze prawo	<b>232 459,16</b>
- eksploatacja garaży	<b>811 673,18</b>
- najem części wspólnych nieruchomości	<b>804 343,05</b>
- reklamy	<b>570 796,83</b>
- dzierżawa gruntów	<b>339 456,72</b>
- działalność społeczno-wychowawcza	<b>5 508,10</b>

Przychody z eksportu nie wystąpiły.

2. Spółdzielnia sporządza „**Rachunek zysków i strat**” w wariancie porównawczym.

3. **Odpisy aktualizujące środki trwałe – nie wystąpiły.**

4. **Odpisy aktualizujące wartość zapasów – nie wystąpiły.**

5. W roku 2022r. zaniechano inwestycji polegającej na budowie zatoki parkingowej (dotychczasowe nakłady wyniosły 1.539,00zł).
6. **Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto** stanowi element sprawozdania finansowego.
7. **Koszt wytworzenia środków trwałych** w budowie w roku 2022 wyniósł 0,00 zł.
8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów nie wystąpiły.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok **nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:**

Nakłady na:	Poniesione w roku 2022	Planowane na rok 2023
Wartości niematerialne i prawne	4 791,33	10 000,00
Środki trwałe	112 180,14	200 000,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	0,00	
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>116 971,47</b>	<b>210 000,00</b>

10. Przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości nie wystąpiły.
11. Koszty związane z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi nie wystąpiły.
12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym – nie dotyczy

### III.

Sprawozdanie jednostki wyrażone jest w walucie krajowej.

### IV.

„**Rachunek przepływów pieniężnych za rok 2022**” został opracowany metodą pośrednią. Dane zostały przyjęte z bilansu, rachunku zysków i strat oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

### V.

- Jednostka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- Spółdzielnia nie zawierała transakcji ze stronami powiązanymi.
- Przeciętne zatrudnienie** w roku 2022 z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2022 (w etatach)
Pracownicy umysłowi	60,93
Pracownicy społeczno - wychowawczy	3,00
<b>Ogółem</b>	<b>63,93</b>

4. Nie dotyczy spółdzielni.
5. Nie udzielano pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących Spółdzielnią.
6. **Informacje o wynagrodzeniu biegłego.**  
Należne wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie ustawowe sprawozdania finansowego za rok 2022 wynosi 16.000,00 zł (netto).

## VI.

1. Nie wystąpiły przychody lub koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny.
2. Po dniu bilansowym **nie nastąpiły znaczące zdarzenia** nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
3. W roku obrotowym Spółdzielnia podjęła decyzję o utworzeniu po raz pierwszy rezerw na świadczenia pracownicze. Wartość rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2022r. została ustalona przez aktuarusza na kwotę 1.053.326zł i w całości obciążała koszty działalności operacyjnej roku obrotowego.
4. **Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych** sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący rok obrotowy zostały zaprezentowane:
  - w kolumnie „stan na koniec roku ubiegłego” w bilansie,
  - w kolumnie „rok ubiegły” w rachunku zysków i strat,
  - w kolumnie „rok ubiegły” w zestawieniu zmian w funduszu własnym,
  - w kolumnie „rok ubiegły” rachunku przepływów pieniężnych.

## VII.

Nie dotyczy.

## VIII.

Nie dotyczy.

## IX.

Nie dotyczy.

## X.

Nie dotyczy.

Wrocław, dnia 28.03.2023 r.