

**Informacja dodatkowa**  
**do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„PRZYSZŁOŚĆ” w Miechowie ul. Wesola 4 za okres**  
**1.01.2022 – 31.12.2022 r.**

Zgodnie z art.48 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2002 roku nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami), Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYSZŁOŚĆ” przedstawia informację dodatkową, której celem jest uzupełnienie danych zawartych w bilansie i rachunku zysków i strat.

Informacja została sporządzona na podstawie danych wynikających z ewidencji księgowej i opracowań pomocniczych.

Wykazano tylko te dane, które mają istotny wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółdzielni oraz wynik finansowy.

**I. STOSOWANE METODY WYCENY.**

1. Środki trwale wycenione zostały według cen nabycia brutto pomniejszone o dotychczasowe umorzenie. Środki trwale amortyzowane metodą liniową według stawek określonych w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. Dziennik Ustaw z 2000 roku nr 54 poz. 654.
  
2. W roku sprawozdawczym zastosowano zasadę ostrożnej wyceny, urealnijając wartość należności poprzez utworzenie rezerw na należności wątpliwe w przypadku gdy ocena sytuacji finansowej dłużników wskazywała iż spłata należności w najbliższym czasie jest niemożliwa.

3. Środki pieniężne zostały wycenione według wartości nominalnej.
4. W roku obrotowym 2022 nie nastąpiły zmiany metod księgowości i wyceny, nie uległy zmianie metody obliczania amortyzacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, umarzania zasobów mieszkaniowych oraz wycena materiałów, należności i zobowiązań.  
Metody księgowości zostały poszerzone o księgowania kosztów i dochodów w rozbiciu na poszczególne bloki. Informacje liczbowe zawarte w bilansie i rachunku zysków i strat nie są porównywalne, gdyż zmieniły się przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych –patrz art.17 ust.1 pkt.44 .
5. W roku 2022 nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w bilansie i rachunku zysków i strat.

## **II. INWENTARYZACJA.**

Przeprowadzono inwentaryzację następujących składników majątkowych:

- środków pieniężnych w kasie
- środków pieniężnych w bankach oraz innych należności i zobowiązań - poprzez weryfikację sald.
- Inwentaryzację materiałów w magazynie
- inwentaryzację środków pracy o niskiej wartości

Różnic nie stwierdzono.

Została objęta także inwentaryzacja aktywów i pasywów, która została przeprowadzona przez pracowników księgowości sporządzając na tą okoliczność odpowiednie wydruki komputerowe oraz protokoły z analiz sald każdego konta.

### III. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” ZA OKRES 1.01.2022 – 31.12.2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYSZŁOŚĆ” prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże) na terenie :

- os. Sikorskiego
- os. Parkowe
- ul. Jagiellońska
- ul. Służba Polsce
- ul. Raławicka
- ul. Wesoła
- ul. Skorupka
- ul. Szpitalna
- ul. Topolowa
- Charsznica ul. Skowrona
- Książ Wielki ul. Do Grodziska
- Kozłów

1. Struktura przychodów:		Struktura %
- przychody	8 425 828,22 zł	99,14 %
- przychody finansowe	13 315,68 zł	0,16 %
- przychody operacyjne	59 853,85 zł	0,70 %
<b>Razem przychody</b>	<b>8 498 997,72 zł</b>	<b>100,00 %</b>

2. Struktura kosztów:		Struktura %
- koszty rodzajowe	8 302 724,63 zł	99,62 %
- koszty operacyjne	24 191,84 zł	0,29 %
- koszty finansowe	7 149,09 zł	0,09 %
<b>Razem koszty</b>	<b>8 334 065,56 zł</b>	<b>100,00 %</b>

3. Wynik finansowy (zysk)	164 932,23 zł
z tego :	
a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (zysk)	82 681,64 zł
b. wynik na pozostałej działalności	82 250,59 zł
c. podatek dochodowy od osób prawnych	15 628,00 zł
d. zysk netto (poz. b - poz. c)	66 622,59 zł

## I. ZESTAWIENIE ZMIAN W ŚRODKACH TRWAŁYCH ZA 2022 r.

<b>Grupa</b>	<b>Nazwa grupy</b>	<b>Stan na dzień 1.01.2022 r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2022 r. (3 + 4 + 5)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Grupa 0	Grunty	1 965 397,86	16 733,80		1 982 131,66
Grupa I	Budynki	21 403 944,30			21 403 944,30
Grupa II	Budowle	873 827,25			873 827,25
Grupa III	Kotły i maszyny energetyczne	26 318,79			26 318,79
Grupa IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	90 031,43		42 767,10	47 264,33
Grupa VI	Urządzenia techniczne	75 923,34			75 923,34
Grupa VII	Środki transportu	173 548,61			173 548,61
Grupa VIII	Narzędzia, przyrządy wyposażenie	19 955,24			19 955,24
RAZEM		24 628 946,82	16 733,80	42 767,10	24 602 913,52
Grupa III	Wartości niematerialne i prawne	22 071,30			22 071,30
	RAZEM ŚR. TRWAŁE	24 651 018,12	16 733,80	42 767,10	24 624 984,82

## II. ZESTAWIENIE ZMIAN W UMORZENIU ŚRODKÓW TRWAŁYCH W 2022 r.

<b>Grupa</b>	<b>Nazwa grupy</b>	<b>Stan umorzenia na dzień 1.01.2022 r.</b>	<b>Zwiększenia umorzenia</b>	<b>Zmniejszenia umorzenia</b>	<b>Stan umorzenia na dzień 1.12.2022 r. (3 + 4 + 5)</b>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Grupa 0	Grunty	406 596,97	20 216,46		426 813,43
Grupa I	Budynki	12 461 941,71	321 059,52		12 783 001,23
Grupa II	Budowle	850 640,76	10 344,12		860 984,88
Grupa III	Kotły i maszyny energetyczne	26 318,79			26 318,79
Grupa IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	90 031,43		42 767,10	47 264,33
Grupa VI	Urządzenia techniczne	75 923,34			75 923,34
Grupa VII	Środki transportu	87 750,26	14 691,08		102 441,34
Grupa VIII	Narzędzia, przyrządy wyposażenie	5 075,24	2 240		7 315,24
RAZEM		14 004 278,50	368 551,18	42 767,10	14 330 062,58
Grupa III	Wartości niematerialne i prawne	22 071,30			22 071,30
	RAZEM ŚR. TRWAŁE	14 026 349,80	368 551,18	42 767,10	14 352 133,88

**III. ZESTAWIENIE WARTOŚCI NETTO ŚRODKÓW TRWAŁYCH  
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12. 2022 r.**

<b>Grupa</b>	<b>Nazwa grupy</b>	<b>Stan środków trwałych netto na dzień 1.01.2022 r.</b>	<b>Stan środków trwałych netto na dzień 31.12.2022r.</b>
Grupa 0	Grunty	1 558 800,89	1 555 318,23
Grupa I	Budynki	8 942 002,59	8 620 943,07
Grupa II	Budowle	23 186,49	12 842,37
Grupa III	Kotły i maszyny energetyczne	0,00	0,00
Grupa IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania		0,00
Grupa VI	Urządzenia techniczne	0,00	0,00
Grupa VII	Środki transportu	85 798,35	71 107,27
Grupa VIII	Narzędzia, przyrządy, wyposaż.	14 880,00	12 640,00
<b>RAZEM</b>		10 624 668,32	10 272 850,94
Grupa III	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	<b>RAZEM ŚRODKI TRWAŁE</b>	10 624 668,32	10 272 850,94

**IV. Zaległości czynszowe lokali mieszkalnych**

Zaległości czynszowe lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2022 r. Wynosiły 326 708,58 zł. Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	107 902,64	543
2.	w przedziale 1-3 m-cy	83 976,62	124
3.	w przedziale od 3-5 m-cy	51 463,81	34
4.	w przedziale 5-12m-cy	20 612,59	6
5.	powyżej 12 m-cy	62 752,92	13
	<b>RAZEM</b>	<b>326 708,58</b>	<b>720</b>

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2022r. wynosi 326 708,58 i w stosunku do zadłużenia czynszowego na dzień 31.12.2021r. zwiększyło się o 7,62 %

/ na dzień 31.12.2021r. zaległości czynszowe wynosiły 303 576,62 zł/

Z 1589 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022r zaległości czynszowe posiadało 720 lokali co stanowi 45,31%.

#### V.Zestawienie zmian w kapitale podstawowym

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2022 r. (2 – 3 + 4)
1	2	3	4	5
Fundusz udziałowy	182 482,67			182 482,67
Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 922 777,40	229 584,99	243 236,90	2 936 429,31
Fundusz wkładów budowlanych	9 686 205,03	32 132,70		9 654 072,33
Fundusz wkładów zaliczkowych	265,24			265,24
<b>RAZEM</b>	<b>12 791 730,34</b>	<b>261 717,69</b>	<b>243 236,90</b>	<b>12 773 249,55</b>



## VI. Zestawienie zmian w funduszu zasobowym

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2022 r.	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.2022 r. (2 – 3 + 4)
1	2	3	4	5
Fundusz zasobowy	9 426 251,30			9 426 251,30

## VII. Średnioroczna struktura zatrudnienia w SM „PRZYSZŁOŚĆ” w 2022 roku

Wyszczególnienie	Średnia ilość etatów	%
1. Zarząd	3	15
2. Biuro	4	20
3. Gospodarze osiedli	5	25
4. Konserwatorzy	5	25
5. Administracja GZM	3	15
RAZEM	20	100,00

Miechów, dnia 30.01.2023 r.

