

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 ROK

obejmują w szczególności:

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

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają poniższe tabele:

Majątek trwały - wartość początkowa (brutto)

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia				Stan na 31.12.2022 r.
			z bezpośredniego zakupu	z inwestycji	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja	Inne zmniejszenia	
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05								24 000,05
2.	Środki trwale	82 081 551,20	0,00	0,00	24 440,90	5 056 767,62	19 400,00	0,00	0,00	77 029 824,48
	a). Grunty własne	2 340 964,38				153 576,54	2 419,78			2 184 968,06
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 148 037,11								1 148 037,11
	c). Budynki i budowle	78 222 886,07			24 440,90	4 903 191,08	16 980,22			73 327 155,67
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	69 007,26								69 007,26
	e). Środki transportu	0,00								0,00
	f). Pozostałe środki trwale	300 656,38								300 656,38
3.	Środki trwale w budowie	271 504,75		2 122,32	24 440,90				24 440,90	273 627,07
	Razem majątek trwały	82 377 056,00	0,00	2 122,32	48 881,80	5 056 767,62	19 400,00	0,00	24 440,90	77 327 451,60

Majątek trwały - umorzenie

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia			Stan na 31.12.2022 r.	Wartość netto ogółem na 31.12.2022 r.
			amortyzacja	umorzenie	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja		
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05							24 000,05	0,00
2.	Środki trwale	23 073 237,37	73 744,92	1 112 938,03	0,00	854 959,27	1 099,31	0,00	23 403 861,74	53 625 962,74
	a). Grunty własne	0,00							0,00	2 184 968,06
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00							0,00	1 148 037,11
	c). Budynki i budowle	22 737 441,02	57 906,06	1 112 938,03		854 959,27	1 099,31		23 052 226,53	50 274 929,14
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	57 971,25	5 517,96						63 489,21	5 518,05
	e). Środki transportu	0,00							0,00	0,00
	f). Pozostałe środki trwale	277 825,10	10 320,90						288 146,00	12 510,38
3.	Środki trwale w budowie	0,00							0,00	273 627,07
	Razem majątek trwały	23 097 237,42	73 744,92	1 112 938,03	0,00	854 959,27	1 099,31	0,00	23 427 861,79	53 899 589,81

<i>Inwestycje długoterminowe:</i>	<i>Stan na</i>	<i>01.01.2022 r.</i>	<i>31.12.2022 r.</i>
<i>Akcje Korporacji Ubezpieczeniowej „UNIQA”</i>		<i>10 962,00</i>	<i>10 962,00</i>
<i>w tym odpis aktualizujący</i>		<i>(9 280,00)</i>	<i>(9 280,00)</i>
<i>Udział w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych</i>		<i>140,00</i>	<i>140,00</i>
<i>Razem</i>		<i>1 822,00</i>	<i>1 822,00</i>

Aktualnie w firmie UNIQA TU S.A. Spółdzielnia posiada 1682 akcje po 1,00 zł każda.

- 2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych:

W trakcie roku obrotowego nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.

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

W roku obrotowym Spółdzielnia nie prowadziła prac rozwojowych, o których mowa.

- 4) wartość gruntów użytkowanych w całości:

<i>Grunty własne</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	<i>58 513,90</i>	<i>2 340 964,38</i>
<i>Zwiększenia –</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zmniejszenia – przekazanie w odrębną własność sprzedaż</i>	<i>3 122,26 26,66</i>	<i>153 576,54 2 419,78</i>
<i>Stan na koniec roku</i>	<i>55 364,98</i>	<i>2 184 968,06</i>

<i>Grunty użytkowane w całości</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	<i>104 275,00</i>	<i>1 148 037,11</i>
<i>Zwiększenia – nabycie</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zmniejszenia – przekazanie w odrębną własność</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Stan na koniec roku</i>	<i>104 275,00</i>	<i>1 148 037,11</i>

- 5) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Spółdzielnia nie jest użytkownikiem obcych środków trwałych.

- 6) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują:

Spółdzielnia papierów wartościowych nie posiada.

- 7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:

<i>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek roku obrotowego</i>	<i>71 855,81</i>
<i>– utworzenie odpisów w roku obrotowym</i>	<i>67 751,42</i>
<i>– rozwiązanie odpisów z uwagi na spłatę</i>	<i>4 556,61</i>
<i>– rozwiązanie odpisów z uwagi na przedawnienie roszczeń</i>	<i>11 121,68</i>
<i>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec roku obrotowego</i>	<i>123 928,94</i>

Odpisy aktualizujące dotyczą należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie lokali mieszkalnych od 6 dłużników posiadających odrębną własność do lokalu – 91 178,09 zł oraz od 2 dłużników z innych tytułów – 32 750,85 zł.

- 8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

W Spółdzielni dane o strukturze kapitału podstawowego (funduszu podstawowego) przedstawiają się następująco:

	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość ogółem	Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych
a)	Stan na początek okresu	54 653 431,86	480 246,34	26 966 911,65	27 206 273,87
b)	zwiększenia z tytułu				
	- wniesione i należne wkłady mieszkaniowe lub budowlane				
c)	zmniejszenia z tytułu	5 152 144,39	17 072,57	2 037 369,19	3 097 702,63
	- wykreślenia z rejestru członków	17 072,57	17 072,57		
	- roczne umorzenie wkładów	1 079 867,36		426 870,23	652 997,13
	- przeniesienie lokali w odrębną własność (netto)	4 055 204,46		1 610 498,96	2 444 705,50
d)	Stan na koniec okresu	49 501 287,47	463 173,77	24 929 542,46	24 108 571,24
e)	Struktura	100,0 %	0,9 %	50,4 %	48,7 %

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

	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZASOBOWEGO	Wartość	Fundusz zasobowy	Fundusz zasobów mieszkaniowych
a)	Stan na początek okresu	5 370 944,09	3 367 108,24	2 003 835,85
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu:	91 528,76	91 528,76	
	- środki z nadwyżki bilansowej za 2021 r.	91 528,76	91 528,76	
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu:	179 674,56		179 674,56
	- roczne umorzenie zasobów	28 515,31		33 070,67
	- przeniesienie w odrębną własność gruntów w użytkowaniu wieczystym			
	- przeniesienie w odrębną własność (waloryzacja lokali netto)	146 603,89		146 603,89
	Stan na koniec okresu	5 282 798,29	3 458 637,00	1 824 161,29

Fundusz z aktualizacji wyceny

Stan na początek roku obrotowego	436 086,68
Zwiększenia –	-
Zmniejszenia -	-
Stan funduszu na koniec roku obrotowego	436 086,68

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wynik działalności brutto (strata)	- 565 352,48
- podatek dochodowy od osób prawnych	32 051,00

+ nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	825 757,48
- nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	4 017,09
Nadwyżka bilansowa netto w wysokości	224 336,91

Propozycje podziału powyższej nadwyżki:

- na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji w wysokości równowartości uzyskanych pożytków netto z nieruchomości, które na podstawie art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali znajdujących się w tychże nieruchomościach, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej	78 726,30
- fundusz zasobowy Spółdzielni	145 610,61

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:

Stan rezerw na początek roku obrotowego	88 137,16
– rozwiązanie z uwagi na przedawnienie zobowiązań	88 137,16
Stan rezerw na koniec roku obrotowego	0,00

Były to rezerwy na zobowiązania wątpliwe z tytułu naliczonych opłat za odprowadzanie wód opadowych za 2019 rok, które w bilansie wykazywano jako strata z lat ubiegłych opisana w ust. 6 pkt 1. Ponieważ Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach w potwierdzeniu salda na dzień 31 grudnia 2022 r. nie uwzględni już tych rozszczeń, Spółdzielnia również w swoich księgach rachunkowych dokonała odpowiedniej ewidencji, doprowadzając salda do zgodności.

12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 do 5 lat,
- powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe:	Stan na 31.12.2022 r.
1) Kredyty inwestycyjne ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ogółem	1 506 777,61
okres spłaty: a) do 1 roku	311 632,06
b) powyżej roku	1 195 145,55
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	676 620,43
powyżej 3 do 5 lat	514 266,75
powyżej 5 lat	4 258,37
2) Kredyt inwestycyjny w Banku Rutka Tartak na budow. lokatorskie - ul. Daszyńskiego 27A	5 474 725,40
okres spłaty: a) do 1 roku	342 297,02
b) powyżej roku	5 132 428,38
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	152 741,47
powyżej 3 do 5 lat	191 629,73
powyżej 5 lat	4 788 057,18
3) Kredyt inwestycyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego na budow. lokatorskie - ul. Daszyńskiego 27B	10 856 173,29
okres spłaty: a) do 1 roku	1 040 772,65
b) powyżej roku	9 815 400,64
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	176 142,18
powyżej 3 do 5 lat	213 136,40
powyżej 5 lat	9 426 122,06
4) Pożyczka termomodernizacyjna	1 202 403,81
okres spłaty: a) do 1 roku	184 985,16

b) powyżej roku		1 017 418,65
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	369 970,32	
powyżej 3 do 5 lat	369 970,32	
powyżej 5 lat	277 478,01	
4) Kaucje mieszkaniowe – powyżej 5 lat		2 897,81

	Razem	19 042 977,92

- 13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2022 r. posiada:

- a) kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
w wysokości 1 506 777,61 zł
zabezpieczone hipoteką na kredytowanych nieruchomościach:
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 79 – KW nr SU1S/00045803/9
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.1. – KW nr SU1S/00050120/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.2. – KW nr SU1S/00050119/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.3. – KW nr SU1S/00050118/5
oraz na nieruchomości objętej KW SU1S/00026326/2
- b) kredyt inwestycyjny w Banku Spółdzielczym Rutka Tartak
w wysokości 5 474 725,40 zł
zabezpieczony hipoteką na kredytowanej nieruchomości:
- mieszkania lokatorskie w budynku przy ul. Daszyńskiego 27A – KW nr SU1S/00062018/4
- c) kredyt inwestycyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego
w wysokości 10 856 173,29 zł
zabezpieczony hipoteką umowną na kredytowanej nieruchomości:
- mieszkania lokatorskie oraz pomieszczenia usługowe w budynku przy ul. Daszyńskiego 27B
– KW nr SU1S/00071523/3
oraz hipoteką umowną na lokalu usługowym w budynku przy ul. Daszyńskiego 25C, będącym własnością Spółdzielni – KW nr SU1S/00078039/2
- d) pożyczkę termomodernizacyjną w wysokości 1 202 403,81 zł
zabezpieczoną przelewem wierzytelności pieniężnej z tytułu wpłat na fundusz remontowy od właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych w budynkach objętych termomodernizacją (ul. Północna 26A, Wileńska 1 i Wileńska 3) oraz przelewem wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia remontowanych nieruchomości.

- 14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie:

Główne tytuły zarówno czynnych, jak i biernych rozliczeń międzyokresowych (krótkoterminowych i długoterminowych) zostały wymienione w bilansie. Szczegółowe ich ujęcie, wynikające ze specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowych, tj. według poszczególnych nieruchomości, zawiera załącznik nr 1. Ponadto załącznik ten prezentuje stan funduszu remontowego na 31.12.2022 r.

Jednakże należy zaznaczyć, iż:

- w pozostałych międzyokresowych rozliczeniach czynnych wykazano ubezpieczenie majątkowe budynków dotyczące roku 2023 w kwocie 30 976,00 zł oraz koszty energii cieplnej w lokalach usługowych niewyposażonych w podzielniki do rozliczenia w styczniu 2023 r.;
- w biernych rozliczeniach międzyokresowych (pasywa bilansu) wykazano kwotę 203 148,05 zł, dotyczącą niezapłaconych opłat za odprowadzanie wód opadowych za 2021 i 2022 rok, które to opłaty są wątpliwym zobowiązaniem wobec Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Suwałkach.

- 15) w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową:

Tytuły	Stan na	
	koniec roku obrotowego	koniec roku poprzedniego
Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych	19 040 080,11	20 353 316,15
- długoterminowe (poz. B II. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	17 160 393,22	19 547 284,33
- krótkoterminowe (poz. B III. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	1 879 686,89	806 031,82

- 16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych:

Zobowiązania warunkowe nie występują. Spółdzielnia nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń, również wekslowych.

- 17) w przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie dotyczy.

- 18) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354),

Według stanu na 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiada na rachunku VAT 925,81 zł.

- art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Nie dotyczy.

- 19) liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy.

- 20) należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy.

Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy stanowią niewniesione środki na poczet wkładów mieszkaniowych, sfinansowanych kredytami inwestycyjnymi, a ich zmiany w 2022 r. przedstawiają się jak niżej:

	NALEŻNE, LECZ NIE WNIESIONE WKŁADY	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1.	241-4 należne środki na wkład budowlany (mieszkania z odzysku)	430 514,62		44 573,80	385 940,82
2.	241-6 wkłady Reja 63A	24 950,00		2 000,00	22 950,00
3.	803 wkłady Daszyńskiego 25C	217 604,00		146 450,00	71 154,00
4.	należne wkłady Daszyńskiego 27A	16 000,00		16 000,00	0,00
5.	kredyt mieszkaniowy - Daszyńskiego 27A	5 832 402,89		357 677,49	5 474 725,40
6.	241-3 kredyty mieszkaniowe KFM	2 141 282,76		638 891,15	1 502 391,61
7.	należne wkłady Daszyńskiego 27B	200 000,00		200 000,00	0,00
8.	kredyt mieszkaniowy - Daszyńskiego 27B	10 989 273,66		133 100,37	10 856 173,29
	Razem	19 852 027,93		1 538 692,81	18 313 335,12

2.

- 1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Spółdzielnia osiągnęła przychody tylko ze sprzedaży krajowej.

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2021
Przychody ze sprzedaży	15 059 106,95	13 697 157,08
z tego: energia cieplna	5 878 979,11	5 264 643,41
eksploatacja	5 867 176,35	5 484 437,09
gospodarka odpadami	1 138 199,00	894 345,70
woda i kanalizacja	1 396 698,71	1 371 286,65
obsługa wodomierzy	264 842,96	264 410,61
sprzątanie klatek schodowych	258 168,00	212 700,00
pożytki z nieruchomości	97 629,49	85 622,88
pożytki Spółdzielni	78 340,35	42 845,14
pozostałe przychody	79 072,98	76 865,60
Obroty wewnętrzne	0,00	1 077 881,14

- 2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- amortyzacji,
- zużycia materiałów i energii,
- usług obcych,
- podatków i opłat,
- wynagrodzeń,
- ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- pozostałych kosztach rodzajowych;

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, toteż powyższe dane są w nim zawarte.

3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.

4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Spółdzielnia nie prowadzi magazynów, nie występują więc w bilansie zapasy.

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W trakcie roku obrotowego nie było zaniechania żadnej działalności i w roku następnym też nie przewiduje się.

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:

L.p.	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA	Podstawa prawna	Wartość
I.	Wynik działalności brutto (+ zysk; - strata)		(565 352,48)
II.	Przychody zwolnione z opodatkowania		91 525,67
a.	<i>Otrzymana dywidenda od jednostek, w których Spółdzielnia ma zaangażowanie w kapitale</i>	<i>art. 22 ust. 4 ustawy o pdop</i>	858,66
b.	<i>Rozwiązana rezerwa na zobowiązania</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 27 ustawy o pdop</i>	90 667,01
III.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		0,00
a.	<i>zmniejszenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 4g ustawy o pdop</i>	0,00
IV.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych		24 699,00
a.	<i>zwiększenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat powodującą zwiększenie podatku odliczonego</i>	<i>art. 12 ust. 1 pkt. 4g ustawy o pdop</i>	24 699,00
V.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem dla celów rachunkowych a dochodem dla celów podatkowych)		76 446,64
a.	<i>amortyzacja zasobów mieszkaniowych</i>	<i>art. 16c pkt. 2 ustawy o pdop</i>	7 858,22
b.	<i>nadwyżka zapłaconej składki na rzecz Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 37 l. a ustawy o pdop</i>	802,00
c.	<i>Odpis aktualizujący należności wątpliwe</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 26a ustawy o pdop</i>	67 751,42
d.	<i>odsetki podatkowe</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 21 ustawy o pdop</i>	35,00
VI.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku		174 848,87
a.	<i>korekta podatku Vat powodująca zmniejszenie podatku odliczonego</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 46 l.c ustawy o pdop</i>	68 541,00
b.	<i>utworzona rezerwa na zobowiązania</i>	<i>art. 16 ust. 1 pkt. 27 ustawy o pdop</i>	106 307,87
VII.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych		0,00

a.	zwiększenie kosztów podatkowych o korektę podatku Vat powodującą zmniejszenie podatku odliczonego	art..16 ust. 1 pkt.46 l c ustawy o pdop	0,00
VIII.	Strata z lat ubiegłych		0,00
IX.	Inne zmiany podstawy opodatkowania		737 007,72
a.	<i>dochody (przychody) wolne lub zwolnione (-)</i>	<i>art..17 ust.1 pkt.44 ustawy o pdop</i>	<i>(435 961,90)</i>
b.	<i>różnica z rozliczenia energii cieplnej (-)</i>	<i>art..12 ust.1 pkt.1 ustawy o pdop</i>	<i>1 172 969,62</i>
X.	Podstawa opodatkowania		356 124,08
XI.	Kwota podatku wg stawki 9%		32 051,00
XII.	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8		32 051,00
XIII.	Zysk netto		(597 403,48)
XIV.	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		4 017,09
XV.	Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		(825 757,48)
XVI.	Zysk netto po uwzględnieniu wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości		224 336,91

- 7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym:

W 2022 r. w Spółdzielni nie wystąpiły obroty sprzedaży wewnętrznej.

- 8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym:

Nie dotyczy.

- 9) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Poniesione w ostatnim roku obrotowym w zł</i>	<i>Planowane na następny rok</i>
<i>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe</i>	<i>0,00</i>	<i>5 000 000,00</i>
<i>w tym: nakłady na ochronę środowiska</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

- 10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie:

W roku obrotowym 2022 nie wystąpiły pozycje przychodów i kosztów o charakterze incydentalnym.

- 11) informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości materialnych i prawnych:

Spółdzielnia w roku obrotowym 2022 nie poniosła tego rodzaju kosztów.

- 12) wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy:

Nie wystąpiły takie sytuacje.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych, kursy przyjęte do ich wyceny.

Nie występują takie pozycje.

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny:

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

5. Informacje o:

- 1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:

Spółdzielnia nie ma zawartych takich umów.

- 2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości, przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. *Nie wystąpiły.*

Niemniej jednak w 2022 r. miały miejsce transakcje ze stronami powiązanymi – członkami rodziny. Spółdzielnia posiada 2 lokale usługowe, użytkowane przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a będące spokrewnione z członkami Zarządu. Kwoty transakcji pomiędzy stronami powiązanymi nie były istotne, co przedstawia poniższe zestawienie:

Dane jednostki powiązanej- członkowie rodziny	Rodzaj powiązania	Kwota transakcji netto	
		Sprzedaż usług	Zakup
Karol Szymańczyk P.P.H "JKS" ul. Brzozowa 19, 16-400 Suwałki NIP: 8441021202	brat Prezesa Zarządu	4 357,87	0,00
PROGRESS Aleksandra Śłużyńska 16-400 Suwałki, ul. Szpitalna 69F NIP: 8442245487	córka Z-cy Prezesa Zarządu	22 191,54	0,00

- 3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

Przeciętna liczba zatrudnionych po przeliczeniu osób niepełnozatrudnionych na pełne etaty – 14,0 osób (w 2021 r. – 13,5 osób). Na dzień 31 grudnia 2022 r. pracowało 15 osób, w tym 2 osoby na ½ etatu. Wszyscy pracownicy zajmują stanowiska nierobotnicze.

- 4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Nie dotyczy.

- 5) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów:

Nie udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących działalność Spółdzielni zarówno w roku obrotowym, jak i w roku poprzedzającym.

- 6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- a) badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - b) inne usługi poświadczające,
 - c) usługi doradztwa podatkowego,
 - d) pozostałe usługi:

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego za 2022 rok wynosi 14 000 zł netto.

6.

- 1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju:

W 2020 r. ujęto w księgach rachunkowych jako stratę z lat ubiegłych, tj. dotyczącą lat 2018 - 2019, kwotę 128 030,87 zł, stanowiącą nieopłacone opłaty za odprowadzanie wód opadowych wobec Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Suwałkach. W roku 2021 pomniejszono już tę stratę o 39 893,71 zł, dotyczącą roku 2018, z uwagi na przedawnienie, a w 2022 r. – pozostałą kwotę, tj. 88 137,16 zł. Powyższe zobowiązanie było zobowiązaniem wątpliwym, tym bardziej, iż Spółdzielnia jest w posiadaniu wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, na mocy których Sąd unieważnia zarządzenia Prezydenta Miasta Suwałk, na podstawie których Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Suwałkach naliczało te opłaty. Ponieważ PWIK w Suwałkach w potwierdzeniu salda na dzień 31 grudnia 2022 r. nie uwzględniła już tych roszczeń, Spółdzielnia również w swoich księgach rachunkowych dokonała odpowiedniej ewidencji, doprowadzając salda do zgodności.

- 2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki:

Po dniu bilansowym został podpisany Aneks z Bankiem Gospodarstwa Krajowego do umowy kredytu budowlanego współfinansującego budynek wielorodzinny przy ul. Daszyńskiego 27B w Suwałkach. Zawarcie tegoż Aneksu umożliwiło członkom Spółdzielni posiadającym lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku Daszyńskiego 27B na wcześniejszą całkowitą spłatę kredytu przypadającego na dane mieszkanie. Z powyższej możliwości skorzystało już 5 mieszkań, co wpłynęło w sposób znaczący na obniżenie wartości kredytu (ok. 1 mln zł), a tym samym będzie miało wpływ na ocenę sytuacji finansowej Spółdzielni, analizując dane sprawozdania finansowego za 2023 r.

Odnosnie rosyjskiej inwazji na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r. i trwa nadal, należy zaznaczyć, iż nie wpływa ona w sposób zauważalny na działalność Spółdzielni i jej wyniki finansowe, gdyż Spółdzielnia działa na rynku krajowym lokalnym.

- 3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,

oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny:

W trakcie roku obrotowego nie zmieniano zasad (polityki) rachunkowości.

- 4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:

Spółdzielnia w 2022 r. wystąpiła do Dyrektora Krajowej Informacji Podatkowej z wnioskiem o interpretację indywidualną w sprawie możliwości skorzystania z obniżonej stawki podatku dochodowego od osób prawnych jako mały podatnik i uzyskała pozytywną odpowiedź. W związku z tym za rok obrotowy 2022 zastosowano już obniżoną stawkę podatku dochodowego od osób prawnych, tj. 9 % i taki podatek został ujęty w księgach rachunkowych i wykazany w rachunku zysków i strat sprawozdania finansowego za 2022 r. – 32 051,00 zł. Podatek liczony według stawki podstawowej – 19% - wynosiłby w 2022 r. 67 664,00 zł.

7.

- 1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;

- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi;

- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20 % w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;

- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie;
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

- 5) informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

- 6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Dział 7 nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej.

- 8.** W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:
- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
 - a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;
 - 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
 - a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;

Powyższe punkty nie dotyczą spółdzielni mieszkaniowej, tym bardziej iż w 2022 r. nie zwiększyły się zasoby Spółdzielni na skutek przyłączenia się innej spółdzielni.

- 9.** W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna, co wskazuje na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie. Zarząd nie widzi jakichkolwiek zagrożeń, by generowanie przychodów zostało w jakikolwiek sposób zakłócone. Sytuacja wzrostu inflacji jedynie w niewielkim stopniu wpłynęła na wzrost zadłużenia członków, właścicieli i najemców z tytułu utrzymania lokali. Zadłużenia te wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego – o 105 786,54 zł, czyli o 28,2 %, ale jednocześnie także wzrosło roczne naliczenie opłat o 25,7 %. Pozostaje to więc bez wpływu na płynność finansową Spółdzielni. Również trwający nadal konflikt zbrojny na Ukrainie, który rozpoczął się 24 lutego 2022 r. nie powoduje niepewności co do kontynuowania działalności Spółdzielni.

Zdaniem Zarządu Spółdzielni przyjęcie zasady kontynuacji działalności jest słuszne i nie istnieją niepewności w zakresie zagrożenia jej dalszej działalności, tym bardziej utrzymania płynności finansowej Spółdzielni w najbliższym, dającym się przewidzieć okresie 12 miesięcy od daty bilansowej.

- 10.** Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Zarząd Spółdzielni nie posiada informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć negatywnie na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy.

Suwałki, dn. 28 kwietnia 2023 r.