

## **INFORMACJA DODATKOWA**

### **do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” w Kamieniu Pomorskim za 2022 rok.**

---

#### **I. Zasady wyceny aktywów i pasywów.**

- a. Środki trwałe wycenia się według cen nabycia powiększone o rewaluację i ulepszenie a pomniejszone o deprecjację (umorzenie).
- b. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia powiększone o rewaluację i pomniejszone o deprecjację (umorzenie).
- c. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży na dzień bilansowy.
- d. Należności i zobowiązania wycenia się według kwoty wymagającej zapłaty.
- e. Fundusze wycenia się według ich wartości nominalnej korygowanej o zapis art. 208 Prawa Spółdzielczego.
- f. Środki pieniężne i pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według ich wartości nominalnej.

*Ad. a* Umorzenie środków trwałych (budynki i budowle) dokonuje się metodą liniową przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku do rozporządzenia Min. Fin. Z dnia 19 stycznia 1999 roku (Dz.U. nr 6 poz. 39).

*Ad. b* Wartości niematerialne i prawne dotyczą głównie użytkowanych w Spółdzielni programów komputerowych, które są amortyzowane (jeżeli ich wartość przekracza 3.500 zł) przez okres 4 lat.

Zgodnie z zasadą ciągłości nie dokonywano zmian metod prowadzenia rachunkowości jak i metod wyceny aktywów i pasywów.

*Ad. c* Jednostka nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały obciążają bezpośrednio koszty działalności operacyjnej poszczególnych nieruchomości lub koszty ogólne.

#### **II. Wgląd w ważniejsze pozycje aktywów i pasywów.**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, gruntów, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, zbycia, wyodrębnienia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, zawierają niżej przedstawione tabele.

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa grupy	Stan brutto na 01.01.2022	Zwiększenia (+)	Wyodrębnione własności	Zmniejszenia (-)	Stan brutto na 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budynki mieszkalne	11393797,81		383 326,91	-	11 010470,90
2.	Budynki pozostałe	2 082 710,26				2 082 710,26
3.	Maszyny i urządzenia	164 820,48				164 820,48
4.	Pozostałe środki trwałe	135 921,34			-	135 921,34
5.	Grunty	12 000,00			-	12 000,00
6.	Wieczyste użytkowanie gruntu	3 117577,56		71 2 74,87	-	3 046 302,69
<b>RAZEM:</b>		<b>16 906 827,45</b>	<b>-----</b>	<b>454 601,78</b>	<b>-----</b>	<b>16 452 225,67</b>

Tabela nr 2

Lp.	Nazwa grupy	Umorzenia na 01.01.2022	Zwiększenia (+)	Wyodrębnione własności	Zmniejszenia (-)	Umorzenie na 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	6
1.	Budynki mieszkalne	6 316 200,29	221 693,14	170 239,60	-	6 264746,75
2.	Budynki pozostałe	1 274 670,66			-	1 274 670,66
3.	Maszyny i urządzenia	109 188,95			-	109 188,95
4.	Pozostałe środki trwałe	135 921,34			-	135 921,34
5.	Grunty	0,00			-	0,00
6.	Wieczyste użytkowanie gruntu	425 846,84			-	425 846,84
<b>RAZEM:</b>		<b>8 261 828,08</b>	<b>221 693,14</b>	<b>170 239,60</b>	<b>-----</b>	<b>8 210 374,54</b>

Stan brutto środków trwałych na dzień 31.12.2022 roku wynosi 16 452 225,67

Umorzenia środków trwałych na dzień 31.12.2022 roku wynoszą 8 210 374,54

Stan netto środków trwałych na dzień 31.12.2022 roku wynosi 8 241 851,13

( w bilansie pozycja Aktywa A II Rzeczowe aktywa trwałe)

## 2. Wartości niematerialne i prawne:

Tabela nr 3

Lp.	Grupa rodzajowa wartości niematerialnych i prawnych	Stan brutto na 31.12.2022	Umorzenie na koniec roku	Stan na koniec roku wartości niematerialnych i prawnych netto
1	2	5	8	9
1.	oprogramowania	54 103,76	54 103,76	0,00
<b>RAZEM:</b>		<b>54 103,76</b>	<b>54 103,76</b>	<b>0,00</b>

## Fundusze – Kapitały własne ( pasywa):

Stan poszczególnych funduszy i zaistniałe w roku obrotowym zmiany zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 4  
Struktura funduszy

Lp.	Fundusze	Stan na 01.01.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022
1	Fundusz podstawowy	9 403 272,49	235 192,85	755 174,63	8 883 290,71
w tym:	Fundusz udziałowy	22 835,97			22 835,97
	Fundusz zasobowy	4 304 017,92	76 585,41	339 631,99	4 040 971,34
	Fundusz wkładów mieszkaniowych	388 768,08	90 311,97	166 226,39	312 853,66
	Fundusz wkładów budowlanych	4 259 456,23	68 295,47	249 316,25	4 078 435,45
	Fundusz wkładów zaliczkowych	428 194,29			428 194,29
2	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>50 000,00</b>			<b>50 000,00</b>
w tym:	Kaucja garażowa	50 000,00			50 000,00
	<b>Razem:</b>	<b>9 453 272,49</b>			<b>8 933 290,71</b>

**Zmiany w funduszach nastąpiły w związku z :**

- umorzeniem zasobów odnoszonym w ciężar funduszy,
- aktualizacji wartości działek –nieruchomości,
- wyksięgowaniem wkładów i dotychczasowych umorzeń w związku z przeniesieniem własności lokali.

3. **Fundusz remontowy** przedstawia się następująco:  
(w bilansie pasywa pozycja IV - rozliczenia międzyokresowe).

Tabela nr 5  
Struktura funduszu remontowego na 31.12.2022 roku

Lp.	Nawa ulicy	Stan na 01.01.2021r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022 r.
			(naliczenia)	(wykonane prace)	
1	Wysockiego 8	-3 946,73	26 051,52	13 103,99	9 000,80
2	Wysockiego 10	130 412,23	34 922,88	11 419,48	153 915,63
3	Wysockiego 12	101 165,56	43 859,28	72 755,02	72 269,82
4	Szczecińska 12 – 12b	-56 599,08	34 694,16	11 335,14	-33 240,06
5	Szczecińska 12c-12f	-145 036,74	39 513,12	9 534,94	-115 058,56
6	Szczecińska 12g-12j	-62 702,81	48 208,32	139 973,05	-154 467,54
7	Szczecińska 18	-153 019,03	14 031,60	18 368,59	-157 356,02
8	Szczecińska 20	57 097,28	14 031,60	6 909,96	64 218,92
9	Szczecińska 22	65 790,56	14 031,60	79 609,96	212,20
10	Szpitalna 5	-13 667,84	21 924,00	8567,08	-310,92
11	Szpitalna 7	22 493,25	51 900,00	20 041,97	56 351,28
12	Mariańska 1	66 284,90	58 230,72	49 920,11	74 595,51
13	Strzelecka 1	133 471,89	36 085,44	13 246,33	156 311,00
14	Strzelecka 12	115 601,20	29 928,84	29 240,45	116 289,59
15	Bałtycka 1	-102 311,17	42 361,08	25 145,11	-85 095,20

16	Jagielly 1	73 381,44	16 950,96	4 790,47	85 541,93
17	Basztowa 10	-155 658,32	23 664,00	140 578,45	-272 572,77
18	Basztowa 11	-609 606,75	85 311,72	16,920,11	-541 215,14
19	Kochanowskiego 5	26 716,86	16 473,60	3 790,36	39 400,10
20	Kochanowskiego 6	21 388,59	16 473,60	3 550,07	34 312,12
21	Kochanowskiego 7	21 354,34	16 473,60	3 550,06	34 277,88
22	Sienkiewicza 6	13 751,34	14 616,00	4 143,92	24 223,47
23	Sienkiewicza 7	27 245,39	14 616,00	2 997,95	38 863,44
24	1-Go Maja 2	-11 167,51	15 361,20	6 170,32	-1 976,63
25	1-Go Maja 4	253 391,78	34 600,44	193 103,09	94 889,13
26	1-Go Maja 6	241 036,21	29 912,52	9 981,88	260 966,85
27	Zwycięstwa	18 067,57	21 991,56	63 306,79	-23 247,66
<b>Suma:</b>		<b>76 934,41</b>	<b>816 219,36</b>	<b>962 054,65</b>	<b>-68 900,88</b>
28	Fundusz wspólny	107 962,56	156 615,61	4 700,00	259 878,17
<b>Razem:</b>		<b>184 896,97</b>	<b>972 834,97</b>	<b>966 754,65</b>	<b>190 977,29</b>

#### 4. Fundusz płac

Planowany fundusz na wynagrodzenia razem z narzutami w 2022r. wynosił 436 000,00 okresie sprawozdawczym wykorzystany fundusz na wynagrodzenia stanowił kwotę 438 810,43 zł, tj. **100,64** % planowanego funduszu

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych pracowników	
		2022 rok	2021rok
1	Pracownicy umysłowi	5	7
2	Konserwatorzy	3	3
<b>Razem</b>		<b>8</b>	<b>10</b>

wynagrodzenie z tytułu umów o pracę wynosiło 378 649,53 zł, natomiast średnie miesięczne wynagrodzenie netto przeliczeniu na jeden etat wyniosło 3 944,26 zł.

#### 5. Koszty i dochody

1. **Struktura kosztów i dochodów** w 2022 roku przedstawia się następująco:  
 roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie nieruchomości) w układzie rodzajowym o powierzchni użytkowej **38 788,24 m<sup>2</sup>**:

Tabela nr 7

Lp.	Koszty	Kwota	Wartość przypadająca na 1m <sup>2</sup> miesięcznie	% udział
1	2	3	4	5
1	Materiały	101 545,38	0,21	2,02
2	Energia elektryczna	56 853,41	0,12	1,13
3	Usługi obce i pozostałe koszty	297 400,93	0,64	5,91
4	Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, przekształcenie prawa	93 848,40	0,20	1,86
5	amortyzacja	0,00	0,00	0,00
9	Odpis na fundusz remontowy	966 754,65	2,08	19,20
7	Sprzątanie zasobów	185 580,00	0,40	3,69
8	Wynagrodzenia	378 649,53	0,81	7,52
9	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	60 160,90	0,13	1,19
10	Podróże służbowe	203,04	0,00	0,00
11	Woda i kanalizacja	420 413,34	0,90	8,35
12	Wywóz nieczystości stałych i płynnych	263 097,06	0,57	5,23
13	Diety rady nadzorczej	22 400,00	0,05	0,45
14	Sprzątanie biura	9 600,00	0,02	0,19
15	Konserwacja domofonów	12 654,36	0,03	0,25
16	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	1 864 978,48	4,01	37,04
17	Razem 1-16	4 734 139,48	10,17	94,03
	Koszty operacyjne i finansowe:	32 964,62	0,07	0,66
	Podatek dochodowy:	12 540,00	0,03	0,25
	Koszty wspólnot mieszkaniowych:	255 036,39	0,54	5,07
	<b>OGÓŁEM KOSZTY SPÓŁDZIELNI:</b>	<b>5 034 680,49</b>	<b>10,81</b>	<b>100,00</b>

➤ Dochody

Lp.	Dochody	Kwota	Wartość przypadająca na 1m <sup>2</sup> miesięcznie	% udział
1	2	3	4	5
1	Wpływy z opłat lokali mieszk. i użytkowych	2 742 617,11	5,89	53,30
2	Odsetki otrzymane od członków za zaległości	26 391,29	0,07	0,51
3	Wpływy za wodę i kanalizację	452 272,24	0,97	8,79
4	Przychody finansowe i pozostała sprzedaż	5 283,14	0,01	0,10
5	Pozostałe przychody operacyjne	38 001,06	0,08	0,74
6	Centralne ogrzewanie	1 716 852,31	3,69	33,36
	Ciepła woda	164 610,56	0,35	3,20
	<b>RAZEM WPŁYWY:</b>	<b>5146 027,71</b>	<b>11,06</b>	<b>100,00</b>

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „dochodów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej w wielkościach naliczonych – a nie wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej, co

oznacza, iż po stronie „dochodów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”.

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.

**Wynik za okres sprawozdawczy wynosi** **+ 366 383,61**

w tym:

- wynik na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie + 118 159,16  
 6bilansie wynik ten występuje w pozycji **IV rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe**,  
 który przechodzi w następnym roku obrotowym na poszczególne nieruchomości).

Tabela nr 9  
Struktura centralnego ogrzewania i ciepłej wody na dzień 31.12.2022roku

Lp.	Odbiorca ciepła	Centralne ogrzewanie		Ciepła woda		Per saldo
		Saldo ujemne	Saldo dodatnie	Saldo ujemne	Saldo dodatnie	
1	Wysockiego 8.10.12	96 884,49				- 96 884,49
2	Szczecińska 12	11 972,45				- 11 972,45
3	Szczecińska 18.20.22	9 464,07				- 9 464,07
4	Szpitalna 5.7	8 932,91				- 8 932,91
5	Mariańska 1		54 434,47			54 434,47
6	Strzelecka 1	4 244,09				- 4 244,09
7	Strzelecka 12		19 324,47			19 324,47
8	Bałtycka 1		16 269,74			16 269,74
9	Jagielly 1-1A		14 911,74			14 911,74
10	Basztowa 10-10A		16 137,78			16 137,78
11	Basztowa 11-11e		26 925,72			26 925,72
12	Kochanowskiego 5.6.7.		17 453,04			17 453,04
13	1-go Maja 2		21 851,06			21 851,06
14	1-go Maja 4	1 206,37				- 1 206,37
15	1-go Maja 6		32 193,40			32 193,40
16	Zwycięstwa 35		31 362,12			31 362,12
	<b>Razem:</b>	<b>157 892,99</b>	<b>55 879,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>118 159,16</b>

➤ **wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi + 342 212,74 zł.**  
+ (w bilansie pozycja IV rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe).

➤ **Strata netto +24 170,87zł.** (w bilansie pozycja VIII – zysk(strata) netto).

**Powierzchnia użytkowa SM wynosi 38 788,24 m<sup>2</sup>**

## **6. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**

**Zobowiązania wyceniono według kwot przypadających do zapłaty.**

**1. Zobowiązania krótkoterminowe - 322 020,92**  
(w bilansie Pasywa poz. B III)

w tym:

**a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności do dwunastu miesięcy**

- Zakład Usług Publicznych Golczewo	-	1 119,00
- Usługi.	-	3 414,13
- ENEA	-	6 127,67
- PGK Sp. Z. o. o.	-	29 300,07
- P. H. U. galka	-	1 799,15
- PGNiG	-	23 973,10
- HYDRO-SAN	-	1 137,94
- Usługi w Zakresie Sprzątania	-	10 219,34
- G.EN Gaz Energia	-	228 064,03
- Polkomtel S.A	-	65,19
- Towarzystwo ubezpieczeń	-	16 759,30
- OMEGA	-	42,00
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>-</b>	<b>322 020,92</b>

**b) zobowiązania publiczno-prawne (bilans Pasywa poz. B III 2) 43 461,50**

- Należne składki do ZUS	26 840,28
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	8 575,00
- Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych	8 046,22
<b>Razem zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>43 461,50</b>

**Powyższe zobowiązania zostały zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2022 roku.**

## 7. Należności krótkoterminowe

1. Należności od jednostek powiązanych - 220 305,43  
(w bilansie Aktywa poz. B II)

w tym:

a) należności z tytułu dostawy towarów i usług :

Kokolus	-	258,30
- Trojan	-	22 626,97
- Agnieszka Karolczak	-	1 210,32
- Wspólnoty Mieszkaniowe	-	13 141,51
- Pracowity	-	47 000,00
- pozostałe	-	58 344,90
- Kuczyński	-	2042,13

Razem należności krótkoterminowe 144 624,13

144 zadłużenie lokatorów

➤ zaległości członków z tytułu opłat czynszowych konto „204 50” - 75 681,30

Tabela nr 10  
Struktura zaległości i nadpłat czynszowych

Lp.	Miejscowość	Lokale lokatorskie	Lokale własnościowe	Odrębna własność członka	Lokale użytkowe	Garaze	Nadpłaty	Ogółem zaległość czynszowa
1.	Kamień Pomorski	6 113,46	32 312,34	45 673,55	16 189,55	17,16	94 648,35	5 657,71
2.	Dziwnówek	70 698,39	2 036,16	1 340,66	2 460,00	-	22 009,45	54 525,76
3.	Dziwnów	-	3 890,99	2 026,40	-	613,48	9 862,05	-3 331,18
4.	Golczewo	15 943,21	5 661,42	429,80	-	-	3 205,42	18 829,01
Razem		92 755,06	43 900,91	49 470,41	18 649,55	630,64	129 725,27	75 681,30

### **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe- wykaz istotnych pozycji**

(w bilansie Aktywa - 23 753,93

W pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe występują koszty rozliczane w czasie (ubezpieczenie majątku Spółdzielni i prenumeraty na 2022 r. ) .

Wynik z działalności operacyjnej + 24 170,87 zł.

**Pozostałe informacje** Inwentaryzacja składników majątkowych, rozrachunków, środków pieniężnych i sald na kontach bankowych przeprowadzono w sposób następujący: Inwentaryzację środków trwałych przeprowadzono na koniec 2021 roku i zg z art. 26 ust. 3, pkt. 3 ustawy o rachunkowości na koniec 2022 roku dokonano uzgodnień ewidencji syntetycznej poprzez porównanie danych liczbowych. Stan środków trwałych według wartości początkowej, na dzień 31.12.2022 jest zgodny i przedstawia się następująco:



a) 011-01 budynki mieszkalne	–	11 010 470,90
b) 011-02 budynki i budowle pozostałe	--	2 082 710,26
c) 011-03 maszyny i urządzenia	–	164 820,48
d) 011-04 pozostałe środki trwałe	–	135 921,34
e) 011-05 grunty	–	3 058 302,69
<b>Ogółem:</b>	--	<b>16 452 225,67</b>

Wartości niematerialne i prawne – programy komputerowe uzgodniono z ewidencją i sprawdzono z instalacją w komputerach.

- f) Inwentaryzację rozrachunków – należności przeprowadzono drogą uzgodnień i potwierdzeń sald według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku.
- g) Inwentaryzację sald kont bankowych przeprowadzono poprzez porównanie danych księgowych z wyciągami bankowymi - zawiadomieniami banków o wysokości sald według stanu na 31 grudnia 2022 r.
- h) Inwentaryzację kasy przeprowadzono drogą spisu z natury.

➤ stan kasy jest zgodny ze stanem ewidencyjnym i wynosi 760,10 zł. (raport kasowy nr 24/2022 z 31 grudnia 2022 roku).

**Bilans za 2022 rok zamyka się po stronie aktywów kwotą 9 880 302,90zł i pasywów kwotą 9 880 302,90zł.**

**Rachunek zysków i strat za 2022 rok wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na sumę 366 383,61 na którą składają się;**

**nadwyżka przychodów nad kosztami GZM na sumę 342 212,74zł i pozostała działalność bilansowa) w kwocie 24 170,87 zł.**


Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, gdyż nie występują żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię statutowej działalności.


Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” za 2022 rok odzwierciedla w sposób prawidłowy stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni zostały przedstawione w powyższej informacji dodatkowej w sposób rzetelny tj. zgodny ze stanem rzeczywistym.

Sporządzający

GŁÓWNY KASOWY  
  
 Marianna Bujak

Członkowie Zarządu

Członek Zarządu  
  
 Marianna Bujak

PREZES ZARZĄDU  
  
 mgr Małgorzata Cugier

Kamień Pomorski, dnia 31 marca 2023 roku.