

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5.2.5.0.0.0.6.8.6.8.	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0.0.0.0.0.9.3.1.6.4.
--	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		31-03-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "SZARE DOMY"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	M.ST.WARSZAWA
Gmina	M.ST.WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M.ST.WARSZAWA	Gmina	M.ST.WARSZAWA
Ulica	FAŁATA	Nr domu	2
		Nr lokalu	32
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	02-534
		Poczta	WARSZAWA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			
8 1 1 0 Z DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2022 data do 31-12-2022

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjnej sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Obowiązujące w spółdzielni metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego spółdzielni

Stosowane przez spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku - prawo spółdzielcze.

Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

1. Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej od 1000 zł do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych niskocennych.
2. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych zalicza się do kosztów materiałów.
3. Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT)

Umorzenie

1. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbytu lub stwierdzono niedobór.
2. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
3. Środki trwałe niskocenne umarzane są w 100% w miesiącu przekazania ich do użytkowania.
4. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:
 - metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach,
5. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych.
6. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się metodami określonymi w punkcie poprzedzającym.

Wycena pozostałych aktywów i pasywów

1. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
2. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia:
 - według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
3. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia:
 - według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
4. Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się:
 - według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
5. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
6. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
7. Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.
8. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
9. Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
10. Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.
11. Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Struktura zrealizowanych przychodów i kosztów za bieżący rok obrotowy 2022 według źródeł przedstawia się następująco:

Przychody i koszty 2022 r.

1. Przychody

1.1 Przychody z tyt. opłat eksploatacyjnych - 2.897.310,85

1.2 Pozostałe przychody operacyjne - 3.167,95

1.3 Przychody finansowe - 2.365,48

Ogółem przychody roku 2022 - 2.902.844,28

2. Koszty

2.1 Koszty eksploatacyjne - 2.817.219,79

2.2 Pozostałe koszty operacyjne - 32.740,51

2.3 Koszty finansowe - 59,39

Ogółem koszty roku 2022 - 2.850.019,69

3. Wynik roku-brutto - 52.824,59

4. Niedobór GZM - 196.017,17

5. Zysk brutto na pozostałej działalności - 248.841,76

6. Obowiązkowe obciążenie PDOP - 15.160,-

7. Wynik roku-zysk netto - 233.681,76

Przychody finansowe to odsetki od lokat bankowych i odsetki naliczone za nieterminowe wpłaty czynszu.

Propozycja podziału nadwyżki bilansowej w wysokości 233.681,76

- pokrycie niedoboru GZM z 2022 r. - 196.017,17

- na fundusz remontowy - 37.664,59.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe za 2022 r. zostało sporządzone według wzorów stosowanych w spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem zmian w przepisach.

Pozostałe (opcjonalnie)

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U.z 2016 r.poz.1047) zwaną dalej „ustawą”, oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, które określają między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zapisy księgowe są prowadzone według zasady kosztów. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Dane liczbowe w sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"SZARE DOMY"

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2022	rok poprzedni 31.12.2021			rok bieżący 31.12.2022	rok poprzedni 31.12.2021
A	Aktywa trwałe	40 686 153,48	42 392 553,85	A	Fundusze własne	41 034 707,97	42 582 277,46
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	40 595 804,30	42 302 204,67
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	126 359,62	126 359,62
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	40 469 444,68	42 175 845,05
	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	205 221,91	205 221,91
II	Rzeczowe aktywa trwałe	40 686 153,48	42 392 553,85	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	40 686 153,48	42 392 553,85		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	40 686 153,48	42 392 553,85	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny			VI	Zysk (strata) netto	233 681,76	74 850,88
d)	środki transportu			VII	Odписы zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	523 995,51	570 530,48
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				- długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				- krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	- udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	434 678,38	555 659,74
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
	Aktywa obrotowe	872 550,00	760 254,09	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	383 345,54	301 386,22
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	182 740,08	167 912,86
4	Towary				– do 12 miesięcy	182 740,08	167 912,86
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	392 669,13	331 147,94	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	32 484,47	0,00
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	3 195,38	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	33 193,67	33 193,67
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	131 731,94	100 279,69
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	131 731,94	100 279,69
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	111 332,84	254 273,52
3	Należności od pozostałych jednostek	392 669,13	331 147,94		– w tym fundusz remontowy	111 332,84	254 273,52
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	37 716,14	183 213,53	IV	Rozliczenia międzyokresowe	29 317,13	14 870,74
	– do 12 miesięcy	37 716,14	183 213,53	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	29 317,13	14 870,74
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 734,62	0,00		– długoterminowe		

e)	inne				- krótkoterminowe	29 317,13	14 870,74
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
e)	należności od osób uprawnionych:	350 218,37	147 934,41				
	- z tytułu lokali mieszkalnych	350 218,37	147 934,41				
	- z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	248 359,51	367 906,52				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	248 359,51	367 906,52				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	248 359,51	367 906,52				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	248 359,51	367 906,52				
	- inne środki pieniężne						
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	231 521,36	61 199,63				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 045,00	0,00				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	219 476,36	61 199,63				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	41 558 703,48	43 152 807,94		PASYWA razem (suma poz. A i B)	41 558 703,48	43 152 807,94

KSIĘGOWA

Joanna Kostrzewska

Daniel Piątkowski

członek Zarządu
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych

PREZES ZARZĄDU
SŁUŻBY WODNE DOKRY

Marek Roszkowski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "SZARE
DOMY"

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 897 310,35	2 596 151,64
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 897 310,85	2 596 151,64
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 549 989,64	2 359 282,27
	b) w tym z działalności własnej	347 321,21	236 869,37
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	2 817 219,79	2 544 365,90
I	Amortyzacja		
II	Zużycie materiałów i energii	1 136 680,62	1 070 899,32
III	Usługi obce	464 457,31	482 062,53
IV	Podatki i opłaty, w tym:	242 643,48	243 474,67
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	111 596,73	93 337,36
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	20 446,11	17 484,99
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	841 395,54	637 107,03
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 817 219,79	2 544 365,90
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 746 006,81	2 396 632,71
	b) z działalności własnej	71 212,98	147 733,19
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	80 091,06	51 785,74
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-196 017,17	-37 350,44
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	276 108,23	89 136,18
D	Pozostałe przychody operacyjne	3 167,95	213,36
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	3 167,95	213,36
E	Pozostałe koszty operacyjne	32 740,51	5 396,07
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	32 740,51	5 396,07
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	50 512,50	46 603,03
G	Przychody finansowe	2 365,48	1 677,06
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	2 365,48	1 677,06
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	59,39	2 708,65
I	Odsetki, w tym:	59,39	2 708,65
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (I + C - H)	52 824,59	45 571,44
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + II - III)	52 824,59	45 571,44
J	Podatek dochodowy	15 160,00	8 071,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	37 664,59	37 500,44
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	196 017,17	37 350,44
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (L III - I - K - L I + L II)	233 681,76	74 850,88

KSIĘGOWA

Joanna Kastrzevska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"SZARE DOMY"

(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Lance za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
1.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	42 582 277,46	42 175 845,05
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
1.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	42 582 277,46	42 175 845,05
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	41 560 109,87	42 302 204,67
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	126 359,62	126 359,62
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	126 359,62	126 359,62
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu		
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	41 433 750,25	42 175 845,05
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	964 305,57	0,00
	- wyodrębnienie lokalu	964 305,57	0,00
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	40 469 444,68	42 175 845,05
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	40 595 804,30	42 302 204,67
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	205 221,91	205 221,91
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	205 221,91	205 221,91

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.	Wynik netto	233 681,76	74 850,88
	a) zysk netto	233 681,76	74 850,88
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	41 034 707,97	42 582 277,46
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	41 034 707,97	42 582 277,46

KSIEGOWA

Joanna Kostrzewska

Daniel Piątkowski

Członek Zarządu
1s. Technicznych i Eksploatacyjnych

PREZES ZARZĄDU
S. J. S. "KOSZOWY"

Maciej Koskowski

Liczba dołączonych opisów: 0

Liczba dołączonych plików: 0

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	233 681,76					
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	65 243,24					
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00					
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00					
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H. Strata z lat ubiegłych	0,00					
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	168 439,00					
K. Podatek dochodowy	15 160,00					

Informacja dodatkowa do sprawozdania

za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SZARE DOMY”

NIP 525 000 68 68

REGON 000490263

1. Objasnienia stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów oraz przyczyn ewentualnych ich zmian w stosunku do roku poprzedniego

Wyceny aktywów i pasywów Spółdzielni dokonano w oparciu o wymogi art. 28 ustawy o rachunkowości.

2. Uzupełniające dane o aktywach i pasywach

a) Struktura aktywów trwałych

Środki trwale gruntu – wartość początkowa	45 437 527,37
Środki trwale budynki - wartość początkowa	3 425 180,56
Środki trwale pozostałe - wartość początkowa	2 055,82
Umorzenie środków trwałych do końca poprzedniego roku bilansowego	6 470 154,08
Umorzenie pozostałych środków trwałych do końca poprzedniego roku bilansowego	2 055,82
Stan na początek roku	42 392 553,85
Zmniejszenie wartości środków trwałych dot. wyodrębnień lokali	964 305,57
Umorzenie za rok bieżący	742 094,80
Stan na koniec roku	40 686 153,48

b) Struktura funduszy podstawowych

Fundusz wkładów budowlanych łącznie z gruntami	41 433 750,25
Fundusz udziałowy	126 359,62
Fundusz zasobowy	205 221,91
Zmniejszenie wartości funduszu dot. wyodrębnień lokali	-964 305,57
Razem fundusze	40 01 026,21

3. Struktura zrealizowanych przychodów ze wskazaniem ich źródeł, w tym przychodów wymaganych statutem

a) Struktura wyniku bilansowego

Przychody bilansowe	2 902 844,28
Koszty bilansowe	2 850 019,69
Zmiana stanu produktu	-196 017,17
Wynik brutto	248 841,76

b) Struktura wyniku podatkowego

Przychody podatkowe	2 850 019,69
Koszty podatkowe	2 902 844,28
Zwolnienie wyniku na nieruchomości zgodnie z art.6.1. usm (niedobór)	196 017,17
Zysk/Strata	248 841,76
Podatek 9%	15 160,00
Zysk / Strata netto	233 681,76

c) Struktura przychodów i kosztów eksploatacji podstawowej

Przychody eksploatacyjne (w tym FR)	1 847 806,60
Przychody z refaktur	0,00
Razem przychody eksploatacyjne bez mediów	1 847 806,60
Korekta o przychody z działalności gospodarczej	347 321,21
Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art 4 usm)	1 500 485,39
Koszty zarządzania nieruchomością wspólną	207 305,24
Utrzymanie czystości i porządku	140 611,05
Materiały eksploatacyjne	18 446,92
Koszty energii elektrycznej	68 373,84
Podatek od nieruchomości	27 326,00
Ubezpieczenia	12 805,00
Koszty konserwacji i napraw	89 877,39
Koszty pielęgnacji zieleni	51 465,87
Przeglądy techniczne	18 966,89
Gospodarka odpadami komunalnymi	214 326,00
Nieodliczony podatek Vat	14 355,60
Odpis na fundusz remontowy	806 663,86
Pozostałe koszty w tym koszty L.Uż.	97 191,88
Razem koszty	1 767 715,54
Korekta o koszty dotyczące działalności podatkowej	71 212,98
Koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art. 4 usm)	1 696 502,56
Wynik na nieruchomości zgodnie z art. 6.1.usm	-196 017,17

d) Struktura przychodów i kosztów energii cieplnej i zimnej wody

Zimna woda i kanalizacja	166 752,96
Energia cieplna	882 751,29
Razem przychody	1 049 504,25
Koszt zakupu wody	166 752,96
Koszt energii cieplnej	882 751,29
Razem koszty	1 049 504,25
Wynik usług medialnych – rozliczenia z mieszkańcami	0,00

Wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2022 r.

L.P.	Adres	Przychody 2022	Koszty 2022	Wynik 2022
1	Akacyjowa 2	20 282,64	22 013,10	-1 730,46
2	Akacyjowa 4	15 984,95	16 234,10	-249,15
3	Akacyjowa 6	14 471,05	17 135,40	-2 664,35
4	Akacyjowa 8	15 922,98	17 258,03	-1 335,05
5	Akacyjowa 10	148 836,43	165 060,33	-16 223,90
6	Rakowiecka 59	77 311,28	83 780,39	-6 469,11
7	Rakowiecka 59A	76 318,73	84 489,68	-8 170,95
8	Fałata 2	473 300,44	531 425,45	-58 125,01
9	Fałata 4	86 761,56	96 672,38	-9 910,82
11	Fałata 9	17 615,69	18 283,99	-668,30
12	Fałata 11	15 292,21	16 978,12	-1 685,91
13	Fałata 13	14 833,84	16 506,41	-1 672,57
14	Fałata 15	146 521,45	161 951,29	-15 429,84
15	Łowicka 51	534 010,45	595 433,65	-61 423,20
16	Łowicka 53	95 107,04	106 659,65	-11 552,61
17	Narbutta 82/84	26 371,70	25 077,64	1 294,06
18	Zasoby Spółdzielni LM	115 751,61	48 398,77	67 352,84
19	Zasoby Spółdzielni LU	237 103,03	55 614,11	181 488,92
	Ogółem LM	2 131 797,08	2 078 972,49	52 824,59

4. Dane o źródłach zwiększenia i sposobie wykorzystania funduszu statutowego oraz dane dotyczące udzielonych gwarancji, poręczeń i innych zobowiązań związanych z działalnością statutową

W 2022 r. Spółdzielnia nie udzieliła żadnych poręczeń ani gwarancji.

Gospodarka Funduszem Remontowym

Pozostałość z roku ubiegłego 2021	254 273,52
Przychody roku 2022,	806 663,86
Wydatki roku 2022	949 604,54
Stan funduszu na dzień 31.12.2022 r.	111 332,84

Stan Funduszu Remontowego na 31.12.2022 r. w kwocie 111.332,84 zł. został wykazany w pasywach Bilansu w pozycji B.III.4.

Wyniki na nieruchomościach (budynkach) – Fundusz Remontowy na 31.12.2022 r.

Adres	BO 01.01.2022	Wydatki 2022	Odpis na 2022 r.	Saldo 31.12.2022
Akacyjowa 2	34 447,85	2 275,05	8 179,68	40 352,48
Akacyjowa 4	24 655,27	1 667,69	5 996,04	28 983,62
Akacyjowa 6	25 886,51	1 760,24	6 328,80	30 455,07
Akacyjowa 8	21 453,98	1 711,28	6 152,84	25 895,54
Akacyjowa 10	2 141,95	61 917,75	62 526,24	2 750,44
Rakowiecka 59	27 471,46	25 074,09	32 412,24	34 809,61
Rakowiecka 59A	-7 629,49	12 006,61	32 712,80	13 076,70
Fałata 2	109 418,37	237 254,07	216 397,48	88 561,78
Fałata 4	70 525,53	38 554,92	41 203,76	73 174,37
Fałata 9	-9 672,41	1 705,83	6 133,12	-5 245,12
Fałata 11	-23 814,88	1 657,00	5 957,64	-19 514,24
Fałata 13	6 549,35	3 065,21	6 165,48	9 649,62
Fałata 15	17 022,73	38 059,40	62 379,24	41 342,57
Łowicka 51	-115 438,92	410 090,26	254 486,30	-271 042,88
Łowicka 53	33 893,48	45 990,62	50 083,08	37 985,94
Narbutta 82/84	-1 845,26	8 854,10	9 549,12	-1 150,24
F-sz remontowy SM	39 208,00	57 960,42	0,00	-18 752,42
Ogółem LM:	254 273,52	949 604,54	806 663,86	111 332,84

5. Tendencja zmian w przychodach i kosztach oraz składnikach majątku i źródłach ich finansowania

Spółdzielnia w 2022 r. podobnie jak i w latach poprzednich otrzymała przychody eksploatacyjne od członków i mieszkańców Spółdzielni oraz przychody z najmu.

6. Średnioroczne zatrudnienie

Średni stan zatrudnienia w 2022 r. w Spółdzielni wynosił 1,5 etatu z tytułu zatrudnienia dwóch osób.

Warszawa, 31.03.2023 r.

Sporządziła
Joanna Kostrzewska

KSIĘGOWA
Joanna Kostrzewska

Daniel Piątkowski
Członek Zarządu
ds. Technicznych i Eksploatacyjnych

Zarząd

PREZES ZARZĄDU
S.M. "SERWIS DOKY"

Maciej Roszkowski