

## UCHWAŁA NR 14/2023

**Rady Nadzorczej Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**z dnia 13 kwietnia 2023 roku**

**w sprawie: badania sprawozdania finansowego Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok**

Działając na podstawie art. 88a Ustawy Prawo Spółdzielcze ( t. j. Dz. U. 2017.1560) oraz § 53 ust 1 pkt 2 ppkt a Statutu Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego KSM stwierdza, co następuje:

### § 1

1. Stanowiące integralną część niniejszej Uchwały sprawozdanie finansowe Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok , na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2022 rok,
- bilans sporządzony na 31.12.2022 roku , który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę: 14 565 623,77 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku wykazującego:

a/ nadwyżkę przychodów netto nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 69 392,17 zł,

b/ nadwyżkę kosztów netto nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie: 123 464,07 zł,

c/ nadwyżkę bilansową na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie: 242 212,69 zł netto

- informacja dodatkowa,

- sprawozdanie z działalności w 2022 roku

zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób prawidłowy i rzetelny i podpisane w formie elektronicznej w dniu 31.03.2023 r.

2. Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie sprawozdania finansowego KSM za 2022 rok.

### § 2.

1. Opisane w § 1 sprawozdanie finansowe KSM wraz z opinią Komisji Rewizyjnej z 31.03.2023 roku stanowią integralną część niniejszej Uchwały.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na uprawnionych do głosowania 9 członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu obecnych było 9 członków Rady Nadzorczej, za podjęciem niniejszej Uchwały głosowało 9 członków Rady Nadzorczej, przeciw było 0, wstrzymało się 0 członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jerzy Szwarec

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
(podpis)

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Czarnačka

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
(podpis)

Barbara Sokółowicz-Hajn

radca prawny



## UCHWAŁA NR 14/2023

**Rady Nadzorczej Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**z dnia 13 kwietnia 2023 roku**

**w sprawie: badania sprawozdania finansowego Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok**

Działając na podstawie art. 88a Ustawy Prawo Spółdzielcze ( t. j. Dz. U. 2017.1560) oraz § 53 ust 1 pkt 2 ppkt a Statutu Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego KSM stwierdza, co następuje:

### § 1

1. Stanowiące integralną część niniejszej Uchwały sprawozdanie finansowe Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok , na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2022 rok,
- bilans sporządzony na 31.12.2022 roku , który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę: 14 565 623,77 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku wykazującego:

a/ nadwyżkę przychodów netto nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 69 392,17 zł,

b/ nadwyżkę kosztów netto nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie: 123 464,07 zł,

c/ nadwyżkę bilansową na pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie: 242 212,69 zł netto

- informacja dodatkowa,

- sprawozdanie z działalności w 2022 roku

zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób prawidłowy i rzetelny i podpisane w formie elektronicznej w dniu 31.03.2023 r.

2. Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie sprawozdania finansowego KSM za 2022 rok.

### § 2.

1. Opisane w § 1 sprawozdanie finansowe KSM wraz z opinią Komisji Rewizyjnej z 31.03.2023 roku stanowią integralną część niniejszej Uchwały.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na uprawnionych do głosowania 9 członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu obecnych było 9 członków Rady Nadzorczej, za podjęciem niniejszej Uchwały głosowało 9 członków Rady Nadzorczej, przeciw było 0, wstrzymało się 0 członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jerzy Szwarz

(podpis)

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Czarnecka

(podpis)

Barbara Sokółowicz-Hajn

radca prawny



1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 7 3 0 0 0 8 0 9 3	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 9 7 2 9 2
---	---

## 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			
KOLUSZKOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	ŁÓDZKIE	Powiat	ŁÓDŹ-WSCHÓD
Gmina	KOLUSZKI	Miejscowość	KOLUSZKI
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	ŁÓDZKIE
Powiat	ŁÓDŹ-WCHÓD	Gmina	KOLUSZKI
Ulica	SIKORSKIEGO	Nr domu	11
Miejscowość	KOLUSZKI	Kod pocztowy	95-040
		Poczta	KOLUSZKI
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			




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 wewnętrzne jednostki organizacyjne 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)

Spółdzielnia, pomimo uchwały Walnego Zgromadzenia Członków o uznaniu za jednostkę małą, w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok sporządza bilans i rachunek zysków i strat wg załącznika nr 1 do UOR. Spółdzielnia zgodnie z art. 48 b ust 5 nie sporządza za rok 2022 rachunku przepływów pieniężnych oraz zgodnie z art. 48a ust. 4 nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym.

Odsetki od zaległości ujmowane są pozabilansowo, a księgowanie w przychody finansowe następuje w momencie ich zapłaty w ramach dotychczasowych praktyk.

Spółdzielnia jako jednostka mała – zgodnie z uchwałą W.Z.Cz., po spełnieniu kryteriów określonych w art. 37 ust 10-11 ustawy o rachunkowości, nie ustala aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych.

Spółdzielnia za 2022 rok stosowała uproszczone zaliczki na podatek dochodowy wyliczone na podstawie wysokości podatku dochodowego CIT-8 za rok 2020 r.

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości z tym, że:

#### 1) Środki trwałe

Zgodnie z przyjętą przez Spółdzielnię polityką rachunkowości ustala się poziom istotności dla środków trwałych na poziomie 10.000 zł oraz wprowadza się dodatkowy poziom istotności wynoszący 1500 zł. Składniki majątkowe o wartości wyższej niż 10.000 zł są uznawane za środki trwałe i podlegają amortyzacji na zasadach ogólnych. Składniki majątkowe o wartości powyżej 1500 zł, ale niższe niż 10.000 zł uznawane są za środki trwałe, obejmowane ewidencją bilansową ŚT z jednoczesnym dokonaniem od nich jednorazowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar kosztów w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową za pomocą stawek określonych w planie amortyzacji sporządzanego na pierwszy dzień każdego roku obrotowego.

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 użyteczności.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze je finansujące.

W roku 2022 nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

#### 2) Wycena należności:

Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość.

Nie dokonuje się odpisów na należności posiadające zabezpieczenie tj, na należności w opłatach za mieszkania do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

Odpisy aktualizujące od pozostałych należności tworzy się na zadłużenie jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6 m-cy.

#### 3. Rozliczenia międzyokresowe kosztów.

- Rozliczenia międzyokresowe obejmują w 2022 roku – koszty remontów (termomodernizacja budynków) oraz inne remonty sfinansowane częściowym pokryciem kosztów przychodami innych nieruchomości (Saldo Dt Funduszu remontów) zakładając zachowanie zasady wskazanej w § 149 Statutu KSM oraz koszty dotyczące 2022.

4. Fundusze własne Spółdzielnia wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o Spółdzielniach oraz statutu Spółdzielni.

5. Zadeklarowane lecz nie wniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz funduszu podstawowego i wykazuje w aktywach bilansu, poz.C.

6. Wycena rezerw – Spółdzielnia nie tworzyła w roku 2022 rezerw na świadczenia pracownicze i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

7. Rozliczenia międzyokresowe bierne. – W okresie sprawozdawczym rozliczenia obejmują nadwyżkę dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w następnym roku (art. 6 ust.1 UOSM)



#### Ustalenia wyniku finansowego

W zakresie ustalania i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi następujących przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z KSR, tj. rozliczenie różnic między kosztami a przychodami ujęte w rachunku ciągłym (nadwyżki) niedobory za rok ubiegły. Wynik finansowy (zysk/stratę) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano i rozliczono zgodnie z art. 6 ust.1 UOSM jako rozliczenie międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu, w rachunku ciągłym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły. Wynik finansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i pożytki z mienia Spółdzielni oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „L” oraz w bilansie w pozycji A.VI Pasywów.

Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.





Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.) według załącznika nr 1 tej ustawy. Spółdzielnia uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków została uznana za jednostkę małą i nie sporządza zestawienia zmian w kapitale i przepływów pieniężnych. Roczne sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską.

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrznymi jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło połączenie Spółdzielni z innymi jednostkami.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadą memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W skład sprawozdania finansowego za 2022 rok wchodzi:

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat
3. Informację dodatkową obejmującą:
  - wprowadzenie do sprawozdania finansowego
  - dodatkowe objaśnienia





Pozostałe (opcjonalnie)



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



**BILANS**  
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASYWA	Stan na dzień kończący	
	rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>A Aktywa trwałe</b>	11 484 878,49	11 971 378,65	<b>A Fundusze własne</b>	10 555 962,80	11 010 573,92
<b>I Wartości niematerialne i prawne</b>	29 268,14	31 543,08	<b>I Fundusz podstawowy</b>	9 455 746,82	9 821 615,93
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych			1 Fundusz udziałowy	178 077,61	182 438,36
2 Wartość firmy			2 Fundusz wkładów mieszkaniowych	144 413,03	176 816,69
3 Inne wartości niematerialne i prawne	29 268,14	3 245,46	3 Fundusz wkładów budowlanych	9 133 256,18	9 462 360,88
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	28 297,62	<b>II Fundusz zasobowy</b>	2 212 084,48	2 376 230,51
<b>II Rzeczowe aktywa trwałe</b>	10 013 416,58	10 492 098,93	<b>III Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	-1 354 081,19	-1 354 081,19
1 Środki trwałe	10 013 416,58	10 492 098,93	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 278 174,93	1 306 816,75	<b>IV Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 662 935,41	9 161 129,97	<b>V Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
c) urządzenia techniczne i maszyny	61 311,06	10 408,24	<b>VI Zysk (strata) netto</b>	242 212,69	166 808,67
d) środki transportu	0,00	0,00	<b>VII Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e) inne środki trwałe	10 995,18	13 743,97			
2 Środki trwałe w budowie			<b>B Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	4 009 660,97	2 977 455,47
3 Zaliczki na środki trwałe w budowie			<b>I Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
<b>III Należności długoterminowe</b>	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		
<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>	50,00	50,00	3 Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1 Nieruchomości			- długoterminowe		
2 Wartości niematerialne i prawne			- krótkoterminowe		
3 Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00	<b>II Zobowiązania długoterminowe</b>	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			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 940 268,80</b>	<b>2 927 861,47</b>
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	50,00	50,00	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	50,00	50,00	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
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 442 143,77</b>	<b>1 447 686,64</b>		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 442 143,77	1 447 686,64	b)	inne		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 079 708,25</b>	<b>2 014 055,21</b>	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	<b>2 201 677,22</b>	<b>1 232 469,44</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materialy			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:	734 689,85	656 067,09
4	Towary				– do 12 miesięcy	581 268,54	509 756,89
5	Zaliczki na dostawy i usługi	500,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	153 421,31	146 310,20
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>330 764,87</b>	<b>285 221,63</b>	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	61 700,99	56 403,22
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	5 483,98	541,04
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	40,83	0,00
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 399 761,57	519 458,09
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 392 950,87	509 979,66
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	6 810,70	9 478,43
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	1 738 591,58	1 695 392,03
3	Należności od pozostałych jednostek	330 764,87	285 221,63		– w tym fundusz remontowy	1 727 556,74	1 686 786,56
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 230,09	8 561,56	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>69 392,17</b>	<b>49 594,00</b>
	– do 12 miesięcy	7 230,09	8 561,56	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 478,11	25 981,01		– długoterminowe		



c)	inne	1 452,46	1 157,34		- krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	1 442,29	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	69 392,17	49 594,00
e)	należności od osób uprawnionych:	302 604,21	248 079,43				
	- z tytułu lokali mieszkalnych	288 490,47	239 016,96				
	- z tytułu lokali użytkowych	14 113,74	9 062,47				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 618 183,66</b>	<b>1 431 314,10</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 618 183,66	1 431 314,10				
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	2 618 183,66	1 431 314,10				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 618 183,66	1 431 314,10				
	- inne środki pieniężne						
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>130 259,72</b>	<b>297 519,48</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 795,65	5 856,73				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	123 464,07	238 546,98				
3	Fundusz remontowy	0,00	53 115,77				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>	<b>1 037,03</b>	<b>2 595,53</b>				
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>14 565 623,77</b>	<b>13 988 029,39</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>14 565 623,77</b>	<b>13 988 029,39</b>



# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

KOLUSZKOWSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	7 663 659,02	7 425 680,25
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 551 507,96	7 307 777,51
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	6 966 403,35	6 782 493,12
	b) w tym z działalności własnej	585 104,61	525 284,39
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	938,92	178,45
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	111 212,14	117 724,29
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	7 291 099,67	7 232 883,81
I	Amortyzacja	14 028,22	6 335,95
II	Zużycie materiałów i energii	3 820 665,27	3 741 935,29
III	Usługi obce	162 068,67	348 511,65
IV	Podatki i opłaty, w tym:	713 546,71	712 471,06
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 310 240,66	1 230 361,03
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	309 004,81	265 374,90
	– emerytalne	218 549,90	227 613,12
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	961 545,33	927 893,93
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	7 291 099,67	7 232 883,81
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 831 522,27	6 747 005,37
	b) z działalności własnej	459 577,40	485 878,44
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	372 559,35	192 796,44
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	134 881,08	35 487,75
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	237 678,27	157 308,69
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	23 975,35	38 334,14
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	23 975,35	38 334,14
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	18 811,31	12 094,06
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	18 811,31	12 094,06
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	377 723,39	219 036,52
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	25 853,38	4 015,19
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:	25 853,38	4 015,19
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	0,00	21,29
I	Odsetki, w tym:	0,00	21,29
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		






<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>403 576,77</b>	<b>223 030,42</b>
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	49 594,00	84 173,14
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	238 546,98	308 613,87
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	214 623,79	-1 410,31
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>26 483,00</b>	<b>20 734,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>377 093,77</b>	<b>202 296,42</b>
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	69 392,17	49 594,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	123 464,07	238 546,98
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	242 212,69	166 808,67






Liczba dołączonych opisów: 10

Liczba dołączonych plików: 10

**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		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	403 576,77					
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	942 682,09					
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 (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	3 858,85					
F. Koszty nieuznawane 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	837 217,07					
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	294 253,00					
K. Podatek dochodowy	26 483,00					






**Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2022 r





**Informacja dodatkowa i objaśnienia do  
sprawozdania finansowego  
Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022.**

**CZĘŚĆ I**

**Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu**

**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;

1. 1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych :

LP.	grupa	Nazwa grupy	BO na 01.01.2022 r.	zwiększ.	zmniejsz.	BZ na 31.12.2022 r.
1	01	Budynki mieszkalne	17 794 006,84	-	338 492,29	17 455 514,55
2	01	Budynki niemieszkalne	4 044 332,71	-	11 278,87	4 033 053,84
3	02	Budowle	624 146,31	-	610,13	623 536,18
4	04	Maszyny, aparaty, urządzenia ogólnego zastosowania	109 297,73	1 107,53	1 107,53	109 297,73
5	05	Maszyny, urządzenia specjalne branżowe	33 559,34	56 100,91	-	89 660,25
6	06	Urządzenia techniczne	6 598,52	-	-	6 598,52
7	07	Środki transportu	213 105,60	-	-	213 105,60
8	08	Urządzenia, przyrządy, wyposażenie	74 197,12	-	-	74 197,12
9	00	Grunty w wieczystym użytkowaniu	81 259,23	-	-	81 259,23
10	00	Grunty własne	1 306 816,75	-	28 641,82	1 278 174,93
		<b>OGÓLEM</b>	<b>24 287 320,15</b>	<b>57 208,44</b>	<b>380 130,64</b>	<b>23 964 397,95</b>



Zmniejszenie się wartości środków trwałych w grupie Budynki mieszkalne i niemieszkalne, Budowle oraz Grunty własne było spowodowane przekształceniami w grudniu 2021 r, marcu i czerwcu 2022 roku spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do garaży w odrębne własności.

W grupie 04 środków trwałych - Maszyny, aparaty, urządzenia ogólnego zastosowania – zwiększenie i zmniejszenia wartości nastąpiło na skutek przesunięć środków trwałych pomiędzy stanowiskami pracy w biurze administracji Spółdzielni.

W grupie 05 środków trwałych zakupiono na wyposażenie grupy konserwacyjno-remontowej Spółdzielni: dwa traktorki wraz z zestawem odśnieżającym oraz zamiatarkę.

1.2. Szczegółowy zakres zmian wartości umorzeń grup rodzajowych środków trwałych :

LP.	grupa	Nazwa grupy	BO na 01.01.2022 r.	zwiększ.	zmniejsz.	Wartość umorzenia rocznego	BZ na 31.12.2022 r
1	01	Budynki mieszkalne	9 477 756,01	-	198 005,06	260 293,96	9 540 044,91
2	01	Budynki niemieszkalne	3 231 524,27	-	10 756,64	94 038,17	3 314 805,80
3	02	Budowle	592 075,61	-	-	2 242,84	594 318,45
4	04	Maszyny, aparaty, urządzenia ogólnego zastosowania	100 644,02	1 107,53	1 107,53	2 909,70	103 553,72
5	05	Maszyny, urządzenia specjalne branżowe	33 559,34	-	-	1 628,53	35 187,87
6	06	Urządzenia techniczne	4 843,99	-	-	659,86	5 503,85
7	07	Środki transportu	213 105,60	-	-	-	213 105,60
8	08	Urządzenia, przyrządy, wyposażenie	60 453,15	-	-	2 748,79	63 201,94
9	00	Grunty w wieczystym użytkowaniu	81 259,23	-	-	-	81 259,23
10	00	Grunty własne	0,00	-	-	0	0
<b>OGÓLEM</b>			<b>13 795 221,22</b>	<b>1 107,53</b>	<b>209 869,23</b>	<b>364 521,85</b>	<b>13 950 981,37</b>

Zmiany wartości umorzenia środków trwałych były spowodowane analogicznie do zmian w wartościach środków trwałych. Zestawienie wartości netto środków trwałych zawiera załącznik nr 8.

Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona była w roku 2022 według stanu na dzień 31.12.2022 r i nie ujawniono w jej wyniku żadnych różnic ze stanem środków trwałych w księgach.



### 1.3. Wartości niematerialne i prawne i umorzenie:

W okresie sprawozdawczym nastąpiło zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych poprzez oddanie do użytku po zakończeniu wdrażania programu do obsługi ludności firmy Asseco Business Solutions S.A. oraz zakupu dodatkowej licencji.

Lp.	Wartości niematerialne i prawne	Wartość inwentarzowa i umorzenie			
		BO	Zwiększenia	Zmniejsz.	BZ
1	Licencje i programy komputerowe	18 655,18	31 623,19	-	50 278,37
1a	Zaliczki na WNiP	28 297,62	-	28 297,62	0
2	Umorzenie WNiP	15 409,72	5 600,51	-	21 010,23

2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

- Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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;

- Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest w posiadaniu gruntów własnych oraz w wieczystym użytkowaniu.

Powierzchnia i wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym.

Nr inwent.	Powierzchnia gruntów – wieczyste użytkowanie	BO 01.01.2022 w m2	Zmniejsz.	Zwiększ.	BZ 31.12.2022 w m2
00/40/393	Działka 26/39	2 150,00	-	-	2 150,00
00/39/392	Działka 26/37	4 278,00	-	-	4 278,00
00/38/391	Działka 26/34	13 220,00	-	-	13 220,00
00/37/390	Działka 26/32	453,00	-	-	453,00
00/36/389	Działka 26/31	270,00	-	-	270,00
00/35/388	Działka 26/28	149,00	-	-	149,00
	<b>RAZEM</b>	<b>20 520,00</b>	-	-	<b>20 520,00</b>



Nr inwent.	Wartość gruntów – wieczyste użytkowanie	BO 01.01.2022 w zł	Zmniejsz.	Zwiększ.	BZ 31.12.2022 w zł
00/40/393	Działka 26/39	8 514,03	-	-	8 514,03
00/39/392	Działka 26/37	16 940,88	-	-	16 940,88
00/38/391	Działka 26/34	52 351,20	-	-	52 351,20
00/37/390	Działka 26/32	1 793,88	-	-	1 793,88
00/36/389	Działka 26/31	1 069,20	-	-	1 069,20
00/35/388	Działka 26/28	590,04	-	-	590,04
	<b>RAZEM</b>	<b>81 259,23</b>			<b>81 259,23</b>

*Powierzchnia gruntów własnych KSM:*

Nr inwent.	Powierzchnia gruntów w m2.	BO na 01-01-2022	Zmniejszenia	BZ na 31-12-2022
00/12/365	Działka: 526/2-Głowackiego II-gar.	1 769,38	-	1 769,38
00/13/366	Działka: 26/6 - Partyzantów	2 648,00	-	2 648,00
00/14/367	Działka: 268/1-Partyzantów-gar.	5 108,54	-	5 108,54
00/15/368	Działka: 156/3-Budowlanych-gar.	2 002,00	76,52	1 925,48
00/16/369	Działka: 517/18-Głowackiego-gar.	221,00	-	221,00
00/17/370	Działka: 526/1-Głowack. II (miesz.)	3 763,79	-	3 763,79
00/18/371	Działka: 375 – Żwirki (miesz.)	6 207,05	126,99	6 080,06
00/19/372	Działka: 26/33- Partyzantów (miesz.)	8 420,02	214,62	8 205,40
00/20/373	Działka: 26/30-Partyzantów (miesz.)	1 571,82	-	1 571,82
00/21/374	Działka: 517/17-Głowack. I (miesz.)	3 133,10	-	3 133,10
00/22/375	Działka: 26/27-Partyzantów (miesz.)	4 381,32	-	4 381,32
00/23/376	Działka: 156/4-Budowlanych (miesz.)	3 624,28	916,44	2 707,84
00/24/377	Działka: 26/29-Partyzantów (miesz.)	4 421,85	-	4 421,85
00/25/378	Działka: 517/20-Głowack. I (miesz.)	58,14	-	58,14
00/26/379	Działka: 517/13-Głowack. I(miesz.)	831,37	-	831,37
00/27/402	Działka: 271/3-Partyzant(.miesz.)	3 142,33	-	3 142,33
00/28/403	Działka: 271/1-Partyzant.-(miesz.)	2 583,97	-	2 583,97
00/30/405	Działka: 272-Partyzant.(miesz.)	5 634,77	86,17	5 548,60
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>59 522,73</b>	<b>1 420,74</b>	<b>58 101,99</b>



Zmniejszenie się powierzchni gruntów własnych spowodowane było przekształceniami spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do garaży w odrębne własności. Ogółem powierzchnia gruntów na dzień bilansowy wyniosła – 58 101,99 m<sup>2</sup>, gruntów, na których znajdują się lokale mieszkalne – 46 429,59 m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntów pod garażami – 9 024,40 m<sup>2</sup>, a powierzchnia gruntów pozostałych 2 648,00 m<sup>2</sup>.

Wartość gruntów własnych KSM:

Nr. inwent.	Wartość gruntów: budynki mieszkalne, garaże	BO na 01-01-2022	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2022
00/12/365	Działka: 526/2-Głowackiego II-gar.	43 964,19	-	43 964,19
00/13/366	Działka: 26/6 - Partyzantow	60 623,58	-	60 623,58
00/14/367	Działka: 268/1-Partyzantow-gar.	103 589,98	-	103 589,98
00/15/368	Działka: 156/3-Budowlanych-gar.	45 831,64	1 751,54	44 080,10
00/16/369	Działka: 517/18-Głowackiego-gar.	5 580,88	-	5 580,88
00/17/370	Działka: 526/1-Głowack. II(mieszk)	75 708,36	-	75 708,36
00/18/371	Działka: 375 - Żwirki(mieszk)	120 013,54	2 455,99	117 557,55
00/19/372	Działka: 26/33- Partyzantow(mieszk)	169 368,49	4 317,08	165 051,41
00/20/373	Działka: 26/30-Partyzantow(mieszk)	35 342,25	-	35 342,25
00/21/374	Działka: 517/17-Głowack. I(mieszk)	60 574,61	-	60 574,61
00/22/375	Działka: 26/27-Partyzantow(mieszk)	88 130,17	-	88 130,17
00/23/376	Działka: 156/4-Budowlanych(mieszk)	70 046,78	17 714,79	52 331,99
00/24/377	Działka: 26/29-Partyzantow(miesz)	88 958,21	-	88 958,21
00/25/378	Działka: 517/20-Głowack. I(mieszk)	1 495,65	-	1 495,65
00/26/379	Działka: 517/23-Głowack. I(mieszk)	20 698,15	-	20 698,15
00/27/402	Działka: 271/3-Partyzant(.mieszk)	87 663,23	-	87 663,23
00/28/403	Działka: 271/1-Partyzant.-(mieszk)	72 101,76	-	72 101,76
00/30/405	Działka: 272-Partyzant.(mieszk.)	157 125,28	2 402,42	154 722,86
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>1 306 816,75</b>	<b>28 641,82</b>	<b>1 278 174,93</b>

Ogółem wartość gruntów na dzień 31.12.2022 r wynosiła 1 278 174,93 zł, z czego wartość gruntów zabudowanych pod budynki mieszkalne wyniosła 1 020 336,20 zł, wartość gruntów zabudowanych pod garaże wyniosła 197 215,15 zł, a wartość gruntów pozostałych 60 623,58 zł.



5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

- W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.

6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;

*Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała w okresie sprawozdawczym udziały członkowskie na 50 zł w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie wykazane w bilansie jako inwestycje długoterminowe w poz. A.IV.3 pkt b*

7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

*Spółdzielnia nie dokonuje odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za mieszkania do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia utworzyła nowe odpisy aktualizujące na należności od lokali użytkowych, będących w najmie.*

*Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:*

Grupa należności	Stan na 01.01.2022 (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na 31.12.2022 (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych	370,14	3 989,69	370,14		3 989,69
Ogółem wartość wykazana w bilansie	-	-	-	-	3 989,69

Dane o wartościach należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego i stanie na koniec roku obrotowego z podziałem na tytuły;

L.p.	Grupa należności	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
<b>1</b>	<b>Należności krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>330 764,87</b>	<b>285 221,63</b>
a	Należności od osób uprawnionych, w tym:	302 604,21	249 079,43
	- lokale mieszkalne, garaże	288 490,47	239 016,96
	- lokale użytkowe	14 113,74	9 062,47
b	Z tytułu dostaw i usług	7 230,09	8 561,56
c	Z tytułu podatków, dotacji, ZUS i innych.	19 478,11	25 981,01
d	Rozrachunki z pracownikami i inne	1 452,46	1 157,34
e	Dochodzone na drodze sądowej	0	1 442,29



Na kwotę należności od osób uprawnionych – lokali mieszkalnych, garaży na dzień bilansowy składa się kwota niedoboru na wodzie w wysokości 13 527,10 zł oraz kwota 274 963,37 zł należności z tytułu czynszu. Zarząd proponuje pokrycie niedoboru na wodzie z wyniku finansowego spółdzielni.

W 2022 roku kwota łącznych należności od osób uprawnionych wzrosła o 53 524,78 zł względem roku 2021. Wzrost dotyczył należności od lokali użytkowych a także należności od lokali mieszkalnych i garaży. Strukturę czasową zaległości czynszowych lokali mieszkalnych i garaży członków spółdzielni za 2022 r przedstawia poniższa tabela.

Okres zadłużenia	Ilość zalegających		Wartość zadłużenia		% zadłużenia	
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
1 m-c i mniej	338	331	97 330,11	59 669,04	35,40	29,03
2 m-ce	18	22	30 306,71	24 298,41	11,02	11,82
3 m-ce	4	8	4 832,75	10 640,35	1,76	5,18
Powyżej 3 m-cy	18	16	142 493,80	110 935,60	51,82	53,97
<b>RAZEM</b>	<b>378</b>	<b>367</b>	<b>274 963,37</b>	<b>205 543,40</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Zarząd i Rada podejmuje działania windykacyjne mające na celu minimalizowanie zadłużenia. W przypadku wystąpienia zaległości przekraczających okres 3 miesięcy wysyłane są ostateczne wezwania do zapłaty wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Pomimo starań wartość zadłużenia na koniec 2022 roku wzrosła o 69 419,97 zł w stosunku do roku ubiegłego. Struktura procentowa zadłużenia czasowego nie zmieniła się znacząco, jednakże widać wzrost kwot zarówno w zadłużeniu poniżej 1 m-ca jak i powyżej 3 m-cy. Zasądzone zaległości wliczone do pozycji zadłużenia powyżej 3 m-cy zmniejszyły się z kwoty 102 527,60 zł za rok 2021 do kwoty 89 205,27 zł w roku 2022. Wzrost zadłużenia nie spowodował zachwiania płynności finansowej spółdzielni.

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

- W spółdzielni nie występuje

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 w wartościach funduszy m.in.– zmniejszenie funduszu podstawowego wynika przede wszystkim z przekształceń własnościowych (ustanowienie i przeniesienie odrębnych własności lokali) oraz deprecjacji zasobów mieszkaniowych. Prezentacja sfinansowania środków trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. przedstawia załącznik nr 5 i 5a, a uproszczone zestawienie zmian w kapitałach załącznik nr 6.



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

Wynik finansowy brutto Spółdzielni za 2022 rok wynosi 214 623,79 zł i składa się na niego:

- zysk brutto na poszczególnych nieruchomościach w wysokości (-) 54 071,90 zł
- zysk brutto z działalności gospodarczej w wysokości 268 695,69 zł

Po obowiązkowym pomniejszeniu o podatek dochodowy za rok 2022 w wysokości 26 483,00 zł do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków pozostaje zysk netto w wysokości 242 212,69 zł.

Proponowany podział zysku za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Kwota
<b>Wynik finansowy netto</b>	242 212,69
Proponowany podział:	
a) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni ujemny wynik na wodzie za 2022 r	13 527,10
b) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni ujemne wyniki na nieruchom.	173 817,31
c) zwiększenie funduszu zasobowego	
d) zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych	

**11.** Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

- Spółdzielnia nie tworzy rezerw

**12.** Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe nie występują, krótkoterminowe przedstawia poniższe zestawienie:



Wyszczególnienie	31.12.2022 r	31.12.2021 r
<b>1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:</b>	<b>2 201 677,22</b>	<b>1 232 469,44</b>
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	734 689,85	656 067,09
* do 12 m-cy	581 268,54	509 756,89
* powyżej 12 m-cy	153 421,31	146 310,20
- zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	61 700,99	56 403,22
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 483,98	541,04
- zobowiązania wobec osób uprawnionych	1 399 761,57	519 458,09
- inne zobowiązania	40,83	-
<b>2. Fundusze specjalne, w tym:</b>	<b>1 738 591,58</b>	<b>1 695 392,03</b>
- ZFŚS	11 034,84	8 605,47
- Fundusz remontowy	1 727 556,74	1 686 786,56
<b>RAZEM Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 940 268,80</b>	<b>2 927 861,47</b>

Zobowiązania ogółem na koniec okresu bilansowego wyniosły 3 940 268,80 zł i wzrosły względem roku 2021. Jest to związane ze znacznym wzrostem zobowiązań w pozycji wobec osób uprawnionych. W kwocie 1 399 761,57 zł znajduje się nadpłata w wysokości 1 050 479,46 zł z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za 2022 r. W roku 2021 kwota ta była 4-krotnie mniejsza i wynosiła 250 377,31 zł.

W zobowiązaniach krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w pozycji powyżej 12 m-cy zaprezentowano kaucje budowlane, których termin zwrotu zgodnie z umową wynosi od 3 do 5 lat.

**13.** Łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

- W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.

**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;

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

L.P.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV.- aktywa)	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
1	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	123 464,07	238 546,98
2	Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	-	53 115,77
3	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	6 795,65	5 856,73
	<b>RAZEM</b>	<b>130 259,72</b>	<b>297 519,48</b>



b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)		Saldo na 31.12.2022	Saldo na 31.12.2021
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	- inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
	- inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
3	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	69 392,17	49 594,00
	<b>Razem</b>	<b>69 392,17</b>	<b>49 594,00</b>

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

- Jednym ze składników, który był wykazywany w kilku miejscach bilansu – zarówno aktywach jak i pasywach jest fundusz remontowy. Jego rozliczenie zbiorcze kształtuje się następująco:

a) Fundusz remontowy na dzień 31.12.2022 roku wykazuje saldo w kwocie 285 412,97 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. A. V w kwocie - 1 442 143,77 zł,
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie - 1 727 556,74 zł.

Podstawowym funduszem w grupie funduszy celowych Spółdzielni jest fundusz remontowy, który posiada podział na wyodrębniony fundusz remontowy oraz fundusz termomodernizacyjny. Pozwala on na utrzymanie w prawidłowym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych.

W roku 2022 kontynuowano prace remontowe na węzłach ciepłych, wymiennikach oraz na instalacjach, by zapewnić mieszkańcom ciągłość w dostawie energii cieplnej oraz wody. W budynku przy ulicy Głowackiego 10 wymieniono poziomy instalacji zimnej i ciepłej wody cyrkulacyjnej. Zrealizowano prace termomodernizacyjne polegające na dociepleniu ścian szczytowych budynków mieszkalnych przy ulicy Ludowej 5 oraz Budowlanych 6. Docieplono także stropodachy w kilkunastu budynkach. Wysokość poniesionych nakładów nie przekroczyła wartości ogólnej funduszu Spółdzielni.

Wykorzystanie funduszu remontowego i termomodernizacyjnego z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawia załącznik nr 3 i 4.

16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni 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

- W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.



**17.** W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) 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,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

- W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

**17a.** Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek;

- Nie dotyczy Spółdzielni

**18.** Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896),

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2022 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1	PKO BP SA- k. 136-8	61 1020 3378 0000 1802 0336 0070	0
2	Pekao S.A. - k. 136-9	03 1240 3161 1111 0010 7965 5966	0
3	Bank Spółdzielczy SGB	24 8788 0009 2003 0500 0710 0001	0

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

- W Spółdzielni na 31.12.2022 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

*Łączna kwota środków pieniężnych, którymi dysponowała Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 r przedstawiona w bilansie w pozycji B.III.1 to 2 618 183,66 zł. Pomimo wzrostu zadłużenia czynszowego w 2022 roku Spółdzielnia zachowała płynność finansową. W.w. środki w pełni zabezpieczyły terminowe regulowanie bieżących zobowiązań spółdzielni.*



Lp.	Wyszczególnienie	Saldo na 31.12.2022	Saldo na 31.12.2021
1	Kasa – k. 101	3 509,37	3 173,65
2	PKO BP SA – k.136-2	533 785,17	772 915,08
3	Pekao S.A. – k.136-3	2 056 522,17	573 744,16
4	Bank Spółdzielczy SGB – k. 139-1	14 164,11	74 030,02
5	R-k ZFŚS – k. 181-1	10 202,84	7 448,13
6	Środki pieniężne w drodze k. 142	-	-
	<b>RAZEM</b>	<b>2 618 183,66</b>	<b>1 431 311,04</b>

**19.** Liczba 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 spółdzielni

## CZĘŚĆ II

### Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

**1)** Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk 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;

*Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w okresie sprawozdawczym uzyskiwała przychody wyłącznie na terenie kraju. Strukturę przychodów według rodzaju działalności i ich zasięgu terytorialnego, wartość przychodów netto ze sprzedaży usług przedstawia tabela poniżej :*

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
<b>a)</b>	<b>Przychody z GZM</b>	<b>6 966 403,35</b>	<b>6 782 493,12</b>
	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2 931 374,19	2 776 047,50
	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi garaże	99 637,35	82 040,04
	Przychody – woda zimna lokale mieszkalne	629 897,63	652 898,44
	Przychody – gospodarka odpadami komunalnymi	541 320,00	553 152,00
	Przychody z c.o.i ccw lokale mieszkalne	2 764 174,18	2 718 355,14



<b>b)</b>	<b>Przychody z działalności</b>	<b>585 104,61</b>	<b>525 284,39</b>
	Przychody z lokali użytkowych – pożytki nieruchomości	143 722,95	158 728,21
	Przychody z wynajmu Mienia spółdzielni	335 480,83	281 811,82
	Przychody z c.o.i ccw lokale obce	105 021,20	82 499,14
	Przychody z działalności konserwatorów	879,63	2245,22
	Przychody ze sprzedaży materiałów	-	-
<b>c)</b>	<b>Obroty wewnętrzne sprzedaży</b>	<b>111 212,14</b>	<b>117 724,29</b>
<b>d)</b>	<b>Przychody operacyjne i finansowe</b>	<b>49 828,73</b>	<b>42 349,33</b>
	<b>Razem</b>	<b>7 712 548,83</b>	<b>7 467 851,13</b>

*Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2022rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie minus **123 464,07 zł**, oraz na koncie 646 (Dodatni wynik GZM-Rozliczenia międzyokresow) nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **69 392,17 zł**, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2023 rok, a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej - zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2, statutem Spółdzielni oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat.*

*Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2022 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi **242 212,69 zł**. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni.*

**2.** W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;



- Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

- W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

- Spółdzielnia nie posiada magazynu.

5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

- W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

#### ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM FINANSOWYM (BRUTTO), A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA

Lp.	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA	Wartość
<b>I.</b>	<b>Przychody ogółem z RZIS</b>	<b>7 601 336,69</b>
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	-938,92
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	-111 212,14
3.	Korekta podatkowa przychodów	837 217,07
a	zwiększenia przychodów podatkowych	837 217,07
	Odsetki zapłacone w roku sprawozdawczym, naliczone w latach poprzednich - lokale mieszkalne	
	Odsetki zapłacone w roku sprawozdawczym, naliczone w latach poprzednich - lokale użytkowe	
	Nadwyżka z rozliczenia centralnego ogrzewania lokale mieszkalne- art 17 ust 1 pkt44	800 973,19
	Fv ujęte funduszowo-odsprzedaż materiałów	
	Przychody z białych certyfikatów ujęta w funduszu remontowym	35 933,10
	Odszkodowania za uszkodz. w środkach trwałych ujęte funduszowo (zw. Z art 17 ust 1 pkt 54a)	310,78
	Wpłaty na fundusze specjalne (celowe)	
	Dotacja z Urzędu Miasta na infrastrukturę ujęta na kontach "8 - fundusze")	
	Umorzenie kredytów tzw. "starego portfela"	
b	zmniejszenia przychodów podatkowych (-)	0,00
	Naliczone - nie zapłacone odsetki lokale mieszkalne	
	Naliczone - nie zapłacone odsetki lokale użytkowe	
	Naliczone - nie zapłacone koszty postępów. sądowego lokale mieszkalne	
	Naliczone - nie zapłacone koszty postępów. sądowego lokale użytkowe	
	Inne przychody wyłączone podatkowo	
<b>II.</b>	<b>Przychody podatkowe</b>	<b>8 326 402,70</b>
<b>III.</b>	<b>Koszty ogółem</b>	<b>7 197 759,92</b>
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	-938,92
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-111 212,14
3.	Korekty podatkowe kosztów uzyskania przychodów	3 858,85
a	zwiększenia kosztów podatkowych	17 700,88



	Wyplacone wynagrodzenia z tytułu umów zleceń z roku poprzedniego	
	Wyplacone wynagrodzenia z roku poprzedniego	
	Składki ZUS naliczone w koszty za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	
	Koszty nabycia białych certyfikatów ujęte na funduszu remontowym	17 700,88
b	zmniejszenia kosztów podatkowych (-)	13 842,03
	Nie wypłacone wynagrodzenia z tytułu umów zleceń	
	Nie wypłacone i nie postawione do dyspozycji wynagrodzenia do 10 stycznia (regulaminowo)	
	Nie zapłacone (do 15 stycznia) składki ZUS naliczone w koszty	
	Odpisy aktualizujące należności	3 989,69
	paliwo, materiały NKUP	4 475,90
	Remonty ŚT	745,20
	Wpłaty na PFRON	
	OC członków organów spółdzielni	3 433,00
	Odsetki od zobowiązań budżetowych	719,00
	Odpisane decyzją Zarządu należności przedawnione	479,24
	Szkolenia członków Rady Nadzorczej	
	Amortyzacja - spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej (art. 16c updog)	
<b>IV.</b>	<b>Koszty podatkowe</b>	<b>7 089 467,71</b>
<b>V.</b>	<b>Dochód / Strata (II-IV)</b>	<b>1 236 934,99</b>
<b>VI.</b>	<b>Dochody (przychody) wolne i odliczenia od podstawy opodatkowania</b>	<b>942 682,09</b>
a	Dochody (przychody) wolne i odliczenia (-)	941 936,89
-	różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię – opodatk. Art 17 ust 1 pkt 44	941 936,89
b	Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	745,20
	Umorzenie kredytów tzw. "starego portfela"	
	Datacja ze środków UE	
	Dotacja z Urzędu Miasta na infrastrukturę ujętą na kontach "8 - fundusze")	
	Dochody wolne (CIT8-O) z art 17 ust 1 pkt 54a	745,20
<b>VII.</b>	<b>Kwoty zwiększające podstawę opodatkowania</b>	<b>0,00</b>
a	Kwota odliczonych wydatków inwestycyjnych	
b	Utrata prawa do zwolnienia - kwota dochodu	
<b>VIII</b>	<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>294 253,00</b>
<b>IX</b>	<b>Kwota podatku wg obowiązującej stawki 9 %</b>	<b>26 483,00</b>
a	Odliczenia od podatku (-)	
b	Podatek doch. o którym mowa w art.25 ust.11-16 (+)	
<b>X</b>	<b>Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8</b>	<b>26 483,00</b>
<b>XI</b>	<b>Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku (-) lub (+)</b>	
<b>XII</b>	<b>Zmiana stanu aktywa z tytułu odroczonego podatku (-) lub (+)</b>	
<b>XIII</b>	<b>Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat (+ / -)</b>	<b>214 623,79</b>
<b>XIV</b>	<b>Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto</b>	<b>26 483,00</b>
<b>XV</b>	<b>Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)</b>	<b>69 392,17</b>
<b>XVI</b>	<b>Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)</b>	<b>123 464,07</b>
<b>XVII</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>	<b>0,00</b>
<b>XVIII</b>	<b>Wynik finansowy netto (+ / -)</b>	<b>242 212,69</b>

*Ustalenie podstawy opodatkowania przedstawia załącznik nr 7*

*Spółdzielnia za 2022 rok stosowała uproszczone zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych wyliczone na podstawie wysokości podatku dochodowego CIT-8 za rok 2020.*

*W roku podatkowym 2023 Spółdzielnia nadal będzie stosować zaliczki na podatek dochodowy w formie uproszczonej. Podstawą wyliczenia zaliczki w 2023 r. jest wysokość podatku dochodowego CIT-8 za rok 2021, tj. 20 734,00 zł. Zaliczka miesięczna będzie wynosić 1 728,00 zł.*



**7.** Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

- *Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.*

**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;

- *Nie dotyczy.*

**10.** Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

- *Nie dotyczy.*

**11.** Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

- *Nie dotyczy.*

**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. z 2020 r. poz. 1645**), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

- *W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.*

### **CZĘŚĆ III**

#### **Kursy przyjęte do wyceny**

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

- *Nie dotyczy*



## CZĘŚĆ IV

### Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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 jako jednostka mała nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych*

## CZĘŚĆ V

### Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

Informacje o:

1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

- *nie dotyczy*

2. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię 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 spółdzielni. 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 spółdzielni;

- *Nie dotyczy.*

3. przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe; Informacje o przeciętnym w roku obrotowym i poprzednim zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.





Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach	
	31.12.2022	31.12.2021
1. Zarząd i Administracja	9,00	9,96
2. Wykonawstwo własne	11,46	9,12
<b>OGÓŁEM</b>	<b>20,46</b>	<b>19,08</b>

*Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2022 roku wyniosło 20,46 etatu. W ciągu roku była kilka przyjęć i odejść w dziale wykonawstwa własnego. Na dzień bilansowy Spółdzielnia zatrudniała 20 pracowników na podstawie umowy o pracę.*

**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 zobowiązaniach 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 Spółdzielni*

**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;

*- W Spółdzielni zjawisko nie występuje.*

**6.** wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
- b) inne usługi atestacyjne,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

*- Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle **art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.***



## CZĘŚĆ VI

### Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

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

- w badanym okresie zjawisko nie wystąpiło

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;

- Nie dotyczy.

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 spółdzielni, 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;

- Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

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

- W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2021. Jednakże w 2022 r uchwałą nr 33 Rady Nadzorczej Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 18.10.2022 r dokonano rozliczenia niedoboru na działalności zwolnionej GZM, który osiągnęła nieruchomość nr 15 – garaże, poprzez odrębne wyciągnięcie wyniku dla garaży blaszanych i murowanych, które wchodzi w jej skład. Wynik na GZM w wysokości -29 402,95 zł, który obowiązywał na koniec 2021 roku, podzielono na nadwyżkę przychodów nad kosztami dla garaży murowanych w wysokości 1436,10 zł oraz niedobór przychodów względem kosztów w wysokości -30 839,05 zł.

Wprowadzono poprawione dane za 2021 rok w pozycji bilansu po stronie aktywów – B.IV oraz pasywów – B.IV oraz w rachunku zysków i strat w danych za 2021 r w poz. L.I. i L.II.

Tabela poniżej przedstawia dane z bilansu przed i po zmianie.



L.P.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV.- aktywa)	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021	
			Po zmianie	Przed zmianą
1	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	123 464,07	238 546,98	237 110,88
2	Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	-	53 115,77	53 115,77
3	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	6 795,65	5 856,73	5 856,73
	<b>RAZEM</b>	<b>130 259,72</b>	<b>297 519,48</b>	<b>296 083,38</b>

	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	Saldo na 31.12.2022	Saldo na 31.12.2021	
			Po zmianie	Przed zmianą
1	Ujemna wartość firmy	-	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
	- inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
	- inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
3	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	69 392,17	49 594,00	48 157,90
	<b>Razem</b>	<b>69 392,17</b>	<b>49 594,00</b>	<b>48 157,90</b>

Część rachunku zysków i strat z danymi przed i po zmianie.

Wyszczególnienie	2022	2021	
		Po zmianie	Przed zmianą
I Zysk (strata) brutto	403 576,77	223 030,42	223 030,42
I Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	49 594,00	84 173,14	84 173,14
II Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (-)	238 546,98	308 613,87	308 613,87
III Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego	<b>214 623,79</b>	<b>-1 410,31</b>	<b>-1 410,31</b>
J Podatek dochodowy	26 483,00	20 734,00	20 734,00
K Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
L Zysk (strata) netto	188 140,79	202 296,42	202 296,42
I Nadwyżka przychodów z roku bieżącego (-)	69 392,17	49 594,00	48 157,90
II Nadwyżka przychodów z roku bieżącego (+)	123 464,07	238 546,98	237 110,88
III <b>Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku bieżącego</b>	<b>242 212,69</b>	<b>166 808,67</b>	<b>166 808,67</b>

## CZĘŚĆ VII

### Objaśnienie powiązań kapitałowych

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,

- nie dotyczy spółdzielni



2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными;

- *nie dotyczy spółdzielni*

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

- *Nie dotyczy Spółdzielni*

4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych

- *Nie dotyczy spółdzielni*

6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

- *Nie dotyczy spółdzielni*

## **CZĘŚĆ VIII**

### **Informacje dotyczące połączenia spółek**

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie

- *nie dotyczy spółdzielni*

## **CZĘŚĆ IX**

### **Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

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 spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.

*Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok w Polsce obowiązuje jeszcze stan zagrożenia epidemicznego, w związku z rozprzestrzenianiem się na świecie wirusa SARS-CoV2, jednakże sytuacja ta nie spowodowała korekt w sprawozdaniu. Wojna na Ukrainie, która rozpoczęła się 24.02.2022 r wywiera negatywny wpływ na gospodarki światowe, co przełożyło się na wzrost cen i*



zwiększoną inflacji także w Polsce. W znaczący sposób odbiło się to na cenach energii ciepłej, co skutkowało w przypadku spółdzielni wzrostami opłat w pozycji zaliczka na centralne ogrzewanie i centralnie ciepłą wodę. Niepokojący jest również wzrost cen energii elektrycznej. Pomimo trudnej sytuacji w kraju i na świecie Spółdzielnia nie odnotowała zachwiania gospodarki finansowej i w chwili obecnej nie ma zagrożenia dla kontynuacji działalności.

## CZĘŚĆ X

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

- Nie dotyczy

31.03.2023 r.  
Sporządził:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Sylwia Bądzioł  
Data: 2023.03.31 13:42:57 CEST

31.03.2023 r.  
Zatwierdził:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Damian Ćmieł  
Data: 2023.03.31 13:59:34 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Ewa Kołodziej-Chyćńska  
Data: 2023.03.31 13:52:25  
CEST





## Załącznik nr 1 do SF za 2022 r

Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Koluszki, ul. Sikorskiego 11  
NIP 773-000-80-93

## Wynik na GZM na 31.12.2022 r

Wyszczególnienie	NIEDOBÓR	NADWYŻKA
Nier. 1	-28 537,56	
Nier. 2	-16 997,97	
Nier. 4		3 171,01
Nier. 5	-786,53	
Nier. 9	-15 742,13	
Nier. 11		6 285,36
Nier. 12	-10 518,90	
Nier. 13		24 975,11
Nier. 14	-4 636,25	
Nier. 19		2 354,55
Nier. 20	-20 602,10	
Nier. 21	-578,89	
Nier. 24	-2 378,97	
Garaż 1		359,56
Garaż 3		10 584,01
Garaż 7	-48,86	
Garaż 10		17 652,45
Garaż 15	-22 635,91	2 930,75
Garaż 22		1 079,37
<b>RAZEM</b>	<b>-123 464,07</b>	<b>69 392,17</b>
<b>WYNIK</b>	<b>-54 071,90</b>	



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Sylwia Bądzisz  
Data: 2023.03.31 13:45:15 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Damian Cmieł  
Data: 2023.03.31 14:01:09 CEST



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Ewa  
Kołodziej-Chywińska  
Data: 2023.03.31 13:53:40  
CEST



Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Koluszk, ul. Sikorskiego 11  
NIP 773-000-80-93

Załącznik nr 2 do SF za 2022 r.

**Pożytki z nieruchomości za 2022 r**

Nieruchomość	-031-	-034-	-090-	WYNIK	PODATEK	NETTO
1				0,00	0,00	0,00
2			125,00	125,00	11,00	114,00
4			27 296,23	27 296,23	2 457,00	24 839,23
5		2 367,67	1 440,00	3 807,67	343,00	3 464,67
9			530,40	530,40	48,00	482,40
11			4 970,40	4 970,40	447,00	4 523,40
12	1 691,14	3 777,42	6 299,14	11 767,70	1 059,00	10 708,70
13	715,48	3 400,81	340,01	4 456,30	401,00	4 055,30
14		1 825,33		1 825,33	164,00	1 661,33
19	1 012,69	1 487,84	194,10	2 694,63	243,00	2 451,63
20	1 117,62			1 117,62	101,00	1 016,62
21				0,00	0,00	0,00
Garaż 15			1 704,00	1 704,00	153,00	1 551,00
<b>RAZEM</b>	<b>4 536,93</b>	<b>12 859,07</b>	<b>42 899,28</b>	<b>60 295,28</b>	<b>5 427,00</b>	<b>54 868,28</b>

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Sylwia Bądzioł  
Data: 2023.03.31 13:45:53 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Damian Ćmiel  
Data: 2023.03.31 14:02:08 CEST

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez Ewa  
Kołodziej-Chywińska  
Data: 2023.03.31 13:54:23 CEST



**Załącznik nr 3 do SF za 2022 r.**

Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Koluszki, ul. Sikorskiego 11  
NIP 773-000-80-93

**Rozliczenie środków funduszu remontowego i funduszu termomodernizacyjnego za 2022 rok**

1. Wyodrębniony fundusz remontowy
2. Fundusz termomodernizacyjny

**RAZEM****Stan Funduszy w rozbiu na nieruchomości na dzień 31.12.2022 r**

Nier.	Wyodrębniony fundusz remontowy	Fundusz termomodernizacyjny	RAZEM
1	- 30 454,43	- 371 188,24	- 401 642,67
2	1 865,26	31 877,95	33 743,21
4	- 49 056,92	- 74 719,64	- 123 776,56
5	- 59 963,13	- 179 209,31	- 239 172,44

12	12 537,23	36 391,57	48 928,80
13	41 939,21	381 077,32	423 016,53
14	- 29 739,12	145 516,00	115 776,88
19	128 919,88	419 502,72	548 422,60
20	51 519,75	286 036,64	337 556,39
21	52 308,02	-	52 308,02
<b>RAZEM</b>	<b>138 536,28</b>	<b>146 876,69</b>	<b>285 412,97</b>
	- 189 916,19	- 1 342 032,41	- 1 442 143,77
	328 452,47	1 488 909,10	1 727 556,74

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez  
Sylwia Bądkiewicz  
Data: 2023.03.31 13:46:26 CEST

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez  
Damian Cmiech  
Data: 2023.03.31 14:02:42 CEST

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez Ewa  
Kołodziej-Chyć  
Data: 2023.03.31 13:54:56  
CEST





Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
 Koluszk, ul. Sikorskiego 11  
 NIP 773-000-80-93

Załącznik nr 4 do SF za 2022 r.

**Zestawienie zmian stanu wyodrębnionego funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r.**

Nier.	BO na 01.01.2022		Zwiększenia		Wydatki		BZ na 31.12.2022	
	DT	CT	Odpis 2022	Inne	Prace remontowe	Wymiana stolarki	DT	CT
1	-	4 705,25	27 330,12	-	58 474,63	4015,17	- 30 454,43	-
2	- 3 245,77	-	22 836,00	-	17 724,97	-	-	1 865,26
4	- 56 643,48	-	36 902,40	-	29 315,84	-	- 49 056,92	-
5	- 71 276,38	-	12 003,60	-	690,35	-	- 59 963,13	-
9	-	17 154,25	19 256,40	310,78	57 424,02	-	- 20 702,59	-
11	-	13 954,79	54 379,20	-	28 970,87	-	-	39 363,12
12	-	35 180,33	45 742,80	-	68 385,90	-	-	12 537,23
13	-	21 564,97	45 912,60	-	25 538,36	-	-	41 939,21
14	- 17 575,77	-	14 858,64	-	27 021,99	-	- 29 739,12	-
19	-	100 602,35	47 905,80	-	19 588,27	-	-	128 919,88
20	-	56 910,47	25 370,04	-	30 760,76	-	-	51 519,75
21	-	43 842,92	9 110,40	-	645,30	-	-	52 308,02
<b>RAZEM</b>	<b>- 148 741,40</b>	<b>293 915,33</b>	<b>361 608,00</b>	<b>310,78</b>	<b>364 541,26</b>	<b>4015,17</b>	<b>- 189 916,19</b>	<b>328 452,47</b>
		<b>145 173,93</b>	<b>361 918,78</b>		<b>368 556,43</b>		<b>138 536,28</b>	






Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
 Koluszki, ul. Sikorskiego 11  
 NIP 773-000-80-93

Załącznik nr 4 do SF za 2022 r.

**Zestawienie zmian stanu wyodrębnionego funduszu termomodernizacyjnego na dzień 31.12.2022 r.**

Nier.	BO na 01.01.2022		Zwiększenia				Wydatki			BZ na 31.12.2022	
	DT	CT	Odpis 2022	Białe certyfikaty	Podział zysku	Prace remontowe	Białe certyfikaty	DT	CT		
1	- 400 428,15	-	28 402,80	1 649,82	-	-	812,71	- 371 188,24	-	-	
2	-	126 860,18	30 993,60	2 250,38	-	127 117,65	1 108,56	-	31 877,95	-	
4	-	3 527,71	45 523,20	3 305,35	-	125 447,66	1 628,24	- 74 719,64	-	-	
5	- 192 032,10	-	12 367,20	897,92	-	-	442,33	- 179 209,31	-	-	
9	-	176 697,40	41 446,80	3 009,18	-	31 164,14	1 482,34	-	188 506,90	-	
11	- 802 610,05	-	104 378,40	7 578,40	-	22 528,80	3 733,17	- 716 915,22	-	-	
12	- 3 946,61	-	68 194,80	4 951,19	-	30 368,82	2 438,99	-	36 391,57	-	
13	-	362 586,23	57 698,40	4 189,12	-	41 332,84	2 063,59	-	381 077,32	-	
14	-	126 166,12	18 662,40	1 354,91	-	-	667,43	-	145 516,00	-	
19	-	391 061,12	60 318,48	4 379,85	-	34 099,20	2 157,53	-	419 502,72	-	
20	-	252 928,37	31 907,28	2 366,98	-	-	1 165,99	-	286 036,64	-	
<b>RAZEM</b>	<b>- 1 399 016,91</b>	<b>1 439 827,13</b>	<b>499 893,36</b>	<b>35 933,10</b>	<b>-</b>	<b>412 059,11</b>	<b>17 700,88</b>	<b>- 1 342 032,41</b>	<b>1 488 909,10</b>	<b>146 876,69</b>	

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
 Sylwia Bączny  
 Data: 2023.03.31 13:47:01  
 CEST



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
 Damian Cmieł  
 Data: 2023.03.31 14:03:19 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Ewa  
 Kołodziej-Cyrcyńska  
 Data: 2023.03.31 13:55:45 CEST





**ŚRODKI TRWAŁE**

	Wn	* 011	Ma	*011	Ma
gr.1		<b>17 455 514,55</b>	bud.mieszk.		011-01
gr.1		<b>4 033 053,84</b>	bud.niemieszk		011-02
gr.2		<b>612 851,18</b>	budowie		011-03
gr.00		<b>81 259,23</b>	wieczyste użytk.		011-08
gr.00		<b>1 278 174,93</b>	grunty własne		011-09
gr.4		<b>51 528,85</b>	maszyny, aparaty,urząd.		011-04
gr.7		<b>52 691,19</b>	środki transportu		011-06
				<b>57 768,88</b>	maszyny, aparaty,urząd.
				<b>160 414,41</b>	środki transportu
				<b>6 598,52</b>	urządzenia tech.
				<b>62 732,19</b>	maszyny,urząd. specj.branż
				<b>74 197,12</b>	urząd. przyrządy,wyposaż.
				<b>10 685,00</b>	budowie(wjazd z kostki,utwardzenie terenu garaże)
				<b>372 396,12</b>	pozostałe pozycje nie biorące udziału w sfinanso
					środki własne

Razem : 23 565 073,77 pozycje do sfinansowania

Wn 011	23 937 469,89	razem
--------	---------------	-------

**UMORZENIE**

	Wn	* 071	Ma	*071	Ma
gr.1					
gr.1			<b>9 540 044,91</b>		071-01
gr.2			<b>3 314 805,80</b>		071-02
gr.00			<b>593 757,48</b>		071-03
gr.00			<b>81 259,23</b>		071-08
gr.4			<b>48 850,54</b>		071-04
gr.7			<b>48 905,86</b>		071-06
				<b>54 703,18</b>	gr.4(071-04)
				<b>164 199,74</b>	gr.7(071-06)
				<b>5 503,85</b>	gr.6(071-10)
				<b>35 187,87</b>	gr.5(071-05)
				<b>63 201,94</b>	gr.8(071-07)
				<b>560,97</b>	gr.2(071-03)
				<b>323 357,55</b>	pozostałe pozycje nie biorące udziału w sfinanso

Razem : pozycje do sfinansowania 13 627 623,82

razem	13 950 981,37	071 Ma
-------	---------------	--------






końcowe zestawienie sfinansowania 2022r

<b>F U N D U S Z E</b>		<b>Wn</b>	<b>804</b>	<b>Ma</b>
fundusz zasobów mieszkaniowych			113 941,82	258 354,85
	<b>803 Ma</b>			
umorz.kredyt./nominat	99 573,45			803-01
przeszacowanie bud.mieszk.	1 781 384,01			803-04
przeszacowanie pozostałe budynki	3 858 905,14			803-05
bonifikaty/współczynnik	114 546,88			803-11
nieodpł.przyjęcie/grunty własne	1 249 945,55			803-03
wieczyste użytkowanie	81 259,23			803-12
aktualizacja95r.gr4 i 7	104 220,04			803-15
wydziałone lok.zastępcze	131 888,20			803-27
kanalizacja gr.2(wpł.od wyodręb.mi	10 372,32			803-25
		<b>Wn</b>	<b>805</b>	<b>Ma</b>
		8 653 162,17		17 786 418,35
przychód-gr.2wyk.skut.akt95	7 432 094,82			
	272 314,39			
	<b>Przychód-gr.2wyk.skut.akt95</b>			<b>803-21Ma</b>
	<b>razem</b>			<b>razem</b>
				1 911 794,25
				557 713,06

<b>Wn</b>	<b>fundusz zasobów mieszkaniowych</b>	<b>803 Wn</b>
1 179 991,07	umorzzenie bud.mieszk.	803-06
3 908 563,28	umorzzenie pozostałe budynki	803-07
41 045,69	umorz.bonifik/współczynnik	803-25
81 259,23	umorz.gruntów wieczyste użytk	803-13
97 756,40	umorz.(akt.95r.gr4 i 8)	803-24
109 617,22	wydziałone lok.zastępcze	803-14
5 418 232,89	pozycje do sfinansowania	
129 824,39	umorzzenie(wynikające z	
	ustalenia wyniku sfin.na 2018r	803-28Wn
<b>5 548 057,28</b>	<b>razem</b>	

*S. S. S.*

*A. A.*



końcowe zestawienie sfinansowania 2022r

**końcowe zestawienie**

zestawienie sfinansowania za rok 2022

<b>środek trwały-ogółem</b>	Wn 011	23 937 469,89	
kwota nie biorąca udziału w sfinansowaniu gr3-8 i gr2		372 396,12	
<b>środek trwały SFINANSOWANIE</b>		<b>23 565 073,77</b>	
	<b>FUNDUSZE</b>		
	fun.wkt.lokat	258 354,85 804 Ma	
	fun.wkt.budowl.	17 786 418,35 805 Ma	
	fun.zasob.mieszk	7 432 094,82 803 Ma	
	fun.z.przeszacow.wkt	-1 911 794,25 807 Wn	
	<b>razem fundusze</b>	<b>23 565 073,77</b>	

272 314,39 Różnica 803-21 Ma

13 950 981,37  
 323 357,55  
**13 627 623,82**

**UMORZENIE 071Ma ogółem**  
 kwota nie biorąca udziału w sfinans gr3-8 i gr.2  
**umorzenie SFINANSOWANIE**

**FUNDUSZE umorzenie Str. Wn**

804 Wn	fun.wkt.lokat	113 941,82
805 WN	fun.wkt.budowl.	8 653 162,17
803 Wn	fun.zasob.mieszk	5 418 232,89
807 Ma	fun.z.przeszacow.wkt	-557 713,06
	<b>razem fundusze</b>	<b>13 627 623,82</b>

Różnica 803-28 Wn

129 824,39

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
 Sylwia Badoń  
 Data: 2023.03.31 13:47:35  
 CEST



Strona 24

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
 Damian Cimen  
 Data: 2023.03.31 14:03:54 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
 Ewa Kotoń  
 Data: 2023.03.31 13:56:20  
 CEST





Załącznik nr 5A do SF za 2022r

Konto 011 Wn	BUDYNKI MIESZKLANE		Fundusz- „8”
Grupa 01	SFINANSOWANIE - fundusze	pozycje sfinansowania	nr.konta
ŚRODEK TRWAŁY wartość inwentarzowa na dzień 31-12-2022r.	17 455 514,55		
budynki mieszkalne			
** pozycje			
-drogi	1 124 597,62	drogi	803-04
-gaz	46 854,93	gaz	805
-dowartościowania	233 402,02	gaz	804
-lok. socjalne	131 888,20	lok. socjalne	803-27
-wkład	15 918 771,78	wkład	805
razem:	17 455 514,55	wkład	804
		wkład	807
		Wkład-waloryzacja	803-04
		nominał	803-01
		bonifikata/współczy.	803-11
		Zabezpieczenie (+)	803-04
		Zabezpieczenie (-)	803-04
	<b>17 455 514,55</b>		razem

zestawienie

011 Wn

17 455 514,55

1 781 384,01 803-04 Ma  
 114 546,88 803-11 Ma  
 99 573,45 803-01 Ma  
 131 888,20 803-27 Ma  
 16 982 181,39 805 Ma  
 257 734,87 804 Ma  
 -1 911 794,25 807 Ma

17 455 514,55 razem fundusz

0 różnica

*S. S. S.*

Strona 26

*[Signature]*



analitika-załącznik do sfinans.31-12-2022r

**Konto 011 Wn** **BUDYNKI NIEMIESZKALNE I BUDOWLE** **Fundusz- „8”**

Grupa 01	nazwa grupy	ŚRODEK TRWAŁY wartość inwentarzowa na dzień 31-12-2022r.	SFINANSOWANIE - fundusze	pozycje sfinansowania	nr.konta
budynki niemieszkalne	- garaże i lok. użytk.	1 120 294,35	7 14 070,03	wkład. l.użytk i garaże	805
	-budyn.niem.pozostałe (wiaty,magazyny)	2 912 759,49	369 292,25 36 932,07	różnica sfinans.z fund. lok.użytk.garaże(brak na 011 indywid.wkład)	803-05 805
	<b>razem:</b>	<b>4 033 053,84</b>	<b>4 033 053,84</b>	<b>razem fundusz</b>	<b>803-05</b>
<b>Grupa 02</b>					
BUDOWLE	-przyłącza,sieci, oświetlenia -remont nawierzchni bl16 -kanalizacja	573 695,53 3 157,87 35 997,78	573 695,53 3 157,87 0,00	-przyłącza,sieci,oswietl. -remont nawierzchni bl16 -kanalizacja-wpl.od członka	803-05 803-05 804
	wjazd z kostki,utwardzenie terenu garaże os.Part	10 685,00	25 625,46 10 372,32	-kanalizacja-wpl.od członka -kanalizacja-wyodreb.miesz	805 803-26
	<b>Razem :</b>	<b>623 536,18</b>	<b>612 851,18</b>	<b>razem fundusz</b>	
			10 685,00	sfinansowane z własnych środków	
011WN gr1		4 033 053,84	10 372,32		803-26 Ma
011WN gr2		623 536,18	776 627,56		805 Ma
			0,00		804 Ma
011 razem		4 656 590,02	3 858 905,14 4 645 905,02		803-05 Ma
			różnica 10 685,00		<b>Fundusze-razem</b>



Konto 011 Wn	GRUNTY WŁASNE		
Grupa 00	nazwa grupy	ŚRODEK TRWAŁY wartość inwentarzowa na dzień 31-12-2022r.	Fundusz- „8”
		SFINANSOWANIE - fundusze	pozycje sfinansowania
	<b>grunty własne</b>	1 278 174,93	nieodpłatne przyjęcie śr. trwałego
		22 984,46	wpl. członków
		619,98	wpl. członków
		4 461,24	wpl. garaże
		163,70	wpl. lok. użytk
	razem:	<b>1 278 174,93</b>	<b>Fundusze-razem</b>
			<b>0</b> różnica

WIECZYSTE UŻYTKOWANIE

011 Wn 81 259,23 81 259,23 grunt w wieczystym użytkowaniu 803-12

UMORZENIE gruntów w wieczystym użytkowaniu

803-13 Wn 81 259,23 \*071 Ma



analitika-zalacznik do sfinan.31-12-2022r





Konto 071 Wn

Grupa 01

UMORZENIE na dzień 31-12-2022r. budynki mieszkalne ** pozycje	BUDYNKI MIESZKALNE	Fundusz- „8”
9 540 044,91	SFINANSOWANIE - fundusze	nr. konta
875 989,27	875 989,27	drogi 803-06
18 804,00	18 804,00	gaz 803-06
96 327,32	79 608,24	dowartościowanie 803-06
109 617,22	109 617,22	lok.socjalne 803-14
8 439 307,10	8 653 162,17	wkład 805
9 540 044,91	113 941,82	wkład 804
	-557 713,06	wkład 807
	97 840,93	Wkład-waloryzacja 803-06

41 045,69	bonifikata/współczy.	803-25
302 850,54	Zabezpieczenie (+)	803-06
-195 101,91	Zabezpieczenie (-)	803-06
<b>9 540 044,91</b>		<b>razem</b>

zestawienie

803-06 Wn	1 179 991,07
803-14 Wn	109 617,22
803-25 Wn	41 045,69
805 Wn	8 653 162,17
804 Wn	113 941,82
807 Wn	-557 713,06
<b>Razem-fundusz</b>	<b>9 540 044,91</b>

9 540 044,91 umorz.071Ma

różnica

0






analityka-załącznik do sfinans.31-12-2022r

Konto 071 Wn

BUDYNKI NIEMIESZKALNE I BUDOWLE

Fundusz- „8”

nazwa grupy	ŚRODEK TRWAŁY wartość inwentarzowa na dzień 31-12-2022r.	799 131,23	-garaże,lok. użytkowe	803-07	SFINANSOWANIE		nr.konta
					- fundusze	pozycje sfinansowania	
Grupa 01		799 131,23	-garaże,lok. użytkowe	803-07			
budynki niemieszkalne		2 515 674,57	-pozostale budynki(wiaty magazynowe)	803-07			
	razem:	3 314 805,80			3 314 805,80	razem fundusz	
Grupa 02		573 695,53	węzły,przyłącza ,sieci..	803 07			
budowle		18 487,01	-kanalizacja	803-07			
		1 574,94	remont śr.trwał.bl.16	803-07			
	razem	593 757,48			593 757,48	razem fundusz	
	wjaza z kostki,utwardzenie terenu garaże os.Part	560,97					
		560,97	wjazd z kostki,utwardzenie terenu garaże os.Part				środki własne
	razem	560,97			560,97	sfinansowane z własnych środków	500-070

071 Wn      budynki niemieszkalne      3 314 805,80  
budowle      594 318,45

Razem 071      3 909 124,25

3 908 563,28      803-07      razem fundusz

różnica      560,97

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Sylvia Bądzioła  
Data: 2023.03.31 13:48:09 CEST

Strona 31

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Damian  
Cmiel  
Data: 2023.03.31 14:04:25 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Ewa  
Kołodziej-Chęć  
Data: 2023.03.31 13:56:56 CEST



Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Koluszki, ul. Sikorskiego 11  
NIP 773-000-80-93

Załącznik nr 6 do SF za 2022 r

## Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej w 2022 roku w zł

Fundusz	Stan na 31.12.2021	Zmiany w ciągu roku						Stan na 31.12.2022 (2+3-4+5-6-7)
		zwiększenia			zmniejszenia			
		Wkład	Umorzenie roczne (wn)	Inne (Ma)	Lokale wyodręb. (Netto) Wn	Inne (Wn)		
1	2	3	4	5	6	7	8	
Udziałowy - 801	182 438,36	-	-	-	4 360,75	-	178 077,61	
Wkładów mieszkaniowych - 804	176 816,69	-	3 324,31	8 267,10	37 346,45	-	144 413,03	
Wkładów budowlanych - 805	9 462 360,88	-	233 592,20	,00	95 512,50	-	9 133 256,18	
<b>Razem fundusz podstawowy</b>	<b>9 821 615,93</b>	-	<b>236 916,51</b>	<b>8 267,10</b>	<b>137 219,70</b>	-	<b>9 455 746,82</b>	
Zasobowy - 802	55 732,55	-	-	-	-	-	55 732,55	
Zasobów mieszkaniowych - 803	2 320 497,96	-	119 194,27	701,16	37 385,82	8 267,10	2 156 351,93	
<b>Razem fundusz zapasowy</b>	<b>2 376 230,51</b>	-	<b>119 194,27</b>	<b>701,16</b>	<b>37 385,82</b>	<b>8 267,10</b>	<b>2 212 084,48</b>	
Fundusz z aktualizacji wyceny	-1 354 081,19	-	-	-	-	-	-1 354 081,19	
<b>OGÓLEM FUNDUSZ</b>	<b>10 843 765,25</b>	-	<b>356 110,78</b>	<b>8 968,26</b>	<b>174 605,52</b>	<b>8 267,10</b>	<b>10 313 750,11</b>	

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Sylwia Bądzion  
Data: 2023.03.31 13:48:45 CEST



Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Damian Cmiech  
Data: 2023.03.31 14:04:58 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Ewa  
Kotodziej-Ciżewska  
Data: 2023.03.31 13:57:31 CEST





**Ustalenie podstawy opodatkowania  
podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2022 rok**

Lp.	Przychody z działalności	Ogółem	GZM	Działalność
<b>I.</b>	<b>Przychody z działalności operacyjnej</b>	<b>7 551 507,96</b>	<b>6 966 403,35</b>	<b>585 104,61</b>
1.	<b>Opłaty za lokale - nieruchomości bud. mieszkalne</b>	<b>6 866 766,00</b>	<b>6 866 766,00</b>	<b>0,00</b>
	- opłaty eksploatacyjne lokale mieszkalne	2 069 872,83	2 069 872,83	
	- naliczenie funduszu remontowego	861 501,36	861 501,36	
	- odpady komunalne			
	- media lokali mieszkalnych			
	a) centralne ogrzewanie	2 764 174,18	2 764 174,18	
	b) centralna ciepła woda		0,00	
	c) woda	629 897,63	629 897,63	
	d) odpady komunalne	541 320,00	541 320,00	
	- lokale użytkowe spółdzielcze własnościowe i własność			0,00
	- naliczenie funduszu remontowego l. użytk.sp.wł. i wł.			0,00
	- opłaty za najem (członkowie)		0,00	
	- opłaty za najem (nie członkowie)			0,00
2.	<b>Garaże i miejsca parkingowe</b>	<b>131 161,09</b>	<b>99 637,35</b>	<b>31 523,74</b>
	- użytkowane przez mieszkańców członków	99 637,35	99 637,35	
	- użytkowane przez mieszkańców nieczłonków	31 523,74		31 523,74
	- pozostałe			0,00
3.	<b>Przychody z działalności:</b>	<b>552 701,24</b>	<b>0,00</b>	<b>552 701,24</b>
	- lokale użytkowe	426 623,88		426 623,88
	- garaże do działalności gospodarczej	21 056,16		21 056,16
	- media lokali użytkowych			
	a) centralne ogrzewanie	100 241,26		100 241,26
	b) centralna ciepła woda	4 779,94		4 779,94
	c) woda			0,00
	d) odpady komunalne			0,00
4.	Opłaty za sygnał telewizji i internet			0,00
5.	Zarządzanie i administrowanie wspólnot mieszkaniowych			0,00
6.	Wynajem środków transportu	879,63		879,63
7.	<b>Najem dodatkowych pomieszczeń:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) dla mieszkańców członków spółdzielni		0,00	
	b) dla mieszkańców nieczłonków spółdzielni			0,00
	c) na cele prowadzonej działalności			0,00
8.	<b>Stacje trafo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- stacje obsługujące zasoby mieszkaniowe		0,00	
	- stacje obsługujące osiedle pawilonów handlowych			0,00
9.	<b>Premia termomodernizacyjna</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- związana z dociepleniem budynków mieszkalnych		0,00	
<b>II.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>23 975,35</b>	<b>9 923,45</b>	<b>14 051,90</b>
1.	<b>Otrzymane odszkodowania:</b>	<b>3 328,20</b>	<b>0,00</b>	<b>3 328,20</b>
	- za niedostarczenie lokalu socjalnego	0,00	0,00	
	- wynagrodzenie za służebność (dotycząca zasobów)		0,00	
	- uszkodz. w zasob. mieszk. (zw. Z art 17 ust 1 pkt 54a)	745,20		745,20
	- w zakresie lokali użytkowych i pozostałe	2 583,00		2 583,00
2.	Otrzymane dotacje	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- z WFÓSi GW			0,00
	- ze środków UE			0,00
	- z PFRON na wynagrodzenia			0,00



