

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 ROK

1. Nazwa i siedziba spółdzielni:
Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Wyzwolenia 117
41-907 Bytom

Podstawowy przedmiot działalności:

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach.

Zarządzanie nieruchomościami.

Organ rejestrowy:

Krajowy Rejestr Sądowy
ul. Lompy 14
40-040 Katowice

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu, corocznemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Wskazanie czasu trwania spółdzielni, jeżeli jest ograniczony:

Nie dotyczy.

2. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:
Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono za okres:
od 1 stycznia 2022 r do 31 grudnia 2022 r.
3. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład spółdzielni wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne samodzielnie sporządzające sprawozdanie finansowe:
Nie dotyczy.
4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:
Roczne sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej, nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania przez jednostkę działalności.
5. Sprawozdanie finansowanie nie jest sporządzone za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.
Nie dotyczy.
6. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia spółdzielni prawo wyboru:

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości, w tym;

- 1) Na dzień bilansowy majątek trwały wycenia się według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy umorzeniowe, a także o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, przy czym wartość początkową stanowi cena nabycia.
- 2) Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe o cenie jednostkowej równej lub nieprzekraczającej 10 000,00 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty.
- 3) Dla środków trwałych wprowadzonych po raz pierwszy do ewidencji po 31 grudnia 2017 roku lub ulepszonych wyznaczono granicę 10.000,00 zł, a dla środków trwałych wprowadzonych do ewidencji lub ulepszonych przed 1 stycznia 2017 roku 3.500,00 zł.
- 4) Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych naliczana jest liniowo. Stosuje się stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 54 z 2000 r. poz.654 z późn. zmianami); środki trwałe amortyzuje się metodą liniową.
- 5) Należności krótko i długoterminowe są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie nominalnej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość należności.
- 6) Krajowe aktywa pieniężne wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje także doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.
- 7) Aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie tworzy się. Spółdzielnia spełnia kryteria określone w art. 37 ust. 10–11 ustawy o rachunkowości, w związku, z czym nie ustala aktywów ani rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych, gdyż nie ma to istotnego wpływu na finanse w spółdzielni.
- 8) Udziały w spółdzielni wycenia się w cenach nabycia. Udziały członków spółdzielni nie podlegają waloryzacji, a ich zwrot dla osób, którym ustało członkostwo lub które zrezygnowały z członkostwa przed 9 września 2017 roku, następuje w nominalnej kwocie wpłaconej.
- 9) Stany i rozchody, objętych ewidencją ilościowo - wartościową materiałów i towarów, wycenia się w cenach zakupu, stosując zasadę FIFO (pierwsze przyszło, pierwsze wyszło).
- 10) Czynne i bierne rozliczenia kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego i przekraczają kwotę 1000 zł.
- 11) Zobowiązania długo i krótkoterminowe, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publiczno-prawne są wyceniane na dzień bilansowy według wartości nominalnej.

- 12) Wynik finansowy prezentowany jest w szyku rozwartym, co oznacza, że wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przechodzi do rozliczeń międzyokresowych, a pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni – art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowią nadwyżkę bilansową wykazywaną w rachunku zysków i strat oraz bilansie spółdzielni - jako zysk roku bieżącego.

Informacja dodatkowa

1. Informacja o rzeczowym majątku trwałym.

Stan gruntów będących we władaniu spółdzielni przedstawia poniższa tabela.

Umorzenie gruntów dokonywane jest liniowo zgodnie z zasadami określonymi w polityce rachunkowości jednostki. Z uwagi na zmianę przepisów prawnych grunty w użytkowaniu wieczystym są obecnie nabywane za równowartość ustalonej przez urzędy miast w stosownych decyzjach wysokość opłaty przekształceniowej, która stanowi wartość początkową przyjmowanych do ewidencji środków trwałych (gruntów) i jako nabyte grunty nie są umarzane.

Grunty					
Grunty	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku			Stan na ostatni dzień roku obrotowego
		Zwiększenia korekta za lata ubiegłe użytkowanie wieczyste	Zmniejszenia umorzenie w ciężar funduszu	Zmniejszenia, ustanowienie odrębnej własności	
Wartość w złotych wg wartości początkowej	647 416,43	167 991,02			815 407,45
Minus wartość umorzeń	-13 367,54			-600,60	-13 968,14
Wartość netto	634 048,89				801 439,31
Ilość m ² pow.	22 314,34			-328,60	21 985,74

Pozostały rzeczowy majątek trwały					
Rzeczowy majątek trwały	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku			Stan na ostatni dzień roku obrotowego
		Zwiększenia zakupy/korekty	Zmniejszenia amortyzacja	Zmniejszenia, ustanowienie odrębnej	
Wartość w złotych wg wartości początkowej	7 366 496,19			-279 048,54	7 087 447,65
Minus wartość umorzeń	-4 045 006,46	4 455,58	-8 602,00	10 004,80	-4 039 148,08
Wartość netto	3 321 489,73				3 048 299,57
Ilość m ² pow. budynków	13 777,50			-1 022,58	12 754,92

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

Spółdzielnia nie posiada takich środków trwałych.

3. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W spółdzielni nie występują.

4. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.

Zmiany stanu kapitałów spółdzielni kształtowały się w ostatnich 2 latach następująco:

PASywa	Stan na koniec okresu	
	31/12/2022	31/12/2021
A. FUNDUSZE WŁASNE	4829 020,62	4992 907,76
I. Fundusze podstawowe, w tym:	2694 030,86	2784 896,91
1. Fundusz udziałowy	70 369,52	69 322,75
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	204 028,52	182 254,11
3. Fundusz wkładów budowlanych	2419 632,82	2533 320,05
II. Fundusz zasobowy	1963 224,86	1970 867,42
1. Fundusz zasobowy (podst.)	1963 224,86	1970 867,42
2. fundusz zasobów mieszkaniowych (podst.)	0,00	0,00
III. Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00
fundusz wkłady zaliczkowe	0,00	0,00
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	11 151,12	11 151,12
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	138 926,14
VI. Zysk (strata) netto	134 435,27	87 066,17
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	26 178,51	0,00

5. Fundusz remontowy.

Stan funduszu remontowego na koniec roku 2022 wynosił + 668 792,45 podczas gdy na koniec roku 2021 było to per saldo minus 87 442,41zł.

6. Rozliczenie wyniku finansowego.

Rozliczenie wyniku z punktu widzenia kryteriów podatku dochodowego zaprezentowano szczegółowo w załączniku do niniejszej informacji sporządzonym zgodnie z wytycznymi tworzenia jednolitych plików kontrolnych. Wykazane do CIT 8 przychody i koszty stanowią pozycje:

Przychody	Opis		Koszty	Wynik
4 682 434,17	wg rachunku wyników operacyjne		4 610 277,17	72 157,00
20 748,20	wg rachunku wyników pozostałe operacyjne		540,29	20 207,91
52 918,02	wg rachunku wyników finansowe		99,66	52 818,36
4 756 100,39	ogółem rachunek wyników		4 610 917,12	145 183,27
634 820,36	zmiana stanu produktu w tym			
	43 577,02	wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)		
	-111 172,39	saldo rozliczeń międzyokresowych kosztów i rezerwa w	111 172,39	
	-567 224,99	wynik gzm media do rozliczenia w 2022 r		
	saldo rozliczeń			
5 390 920,75	Razem		4 722 089,51	668 831,24
z tego:				
33 224,62	nie podlegające podatkowi		3 745,90	29 478,72
849 847,75	opodatkowane		730 420,47	119 427,28
4 507 848,38	zwolnione		3 987 923,14	519 925,24
5 357 696,13	wykazane do CIT-8		4 718 343,61	639 352,52

Zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły, stąd także nie wystąpił podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych i kapitałach pieniężnych.

7. Podział zysku za rok obrotowy.

Ujemny wynik w 2022 r osiągnięty na różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanych przez spółdzielnię zwanej dalej gospodarką zasobami mieszkaniowymi (tak zwany dalej GZM) - nadwyżka kosztów nad przychodami +43577,02 zł zarząd proponuje rozliczyć wraz z przychodami na działalności gospodarczej w wysokości 134435,27zł i proponuje się rozliczyć zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Rozliczenie wpłaconych zaliczek w roku 2022 na media w porównaniu z sumą kosztów naliczonych przez ich dostawców rozliczany będzie szczegółowo z użytkownikami lokali w 2022 r zgodnie z odczytami urządzeń pomiarowych i obowiązującymi regulaminami w tym zakresie. Ich suma do rozliczenia w 2022 roku to 567 224,99 zł (przeniesiona na zobowiązania do rozliczenia w 2023r). na co składają się pozycje:

2022	
za dostawy gazu zbiorczego do zwrotu per saldo	16 525,11
za dostawy zimnej wody do zwrotu per saldo	41 058,75
za podgrzanie wody do zwrotu per saldo	44 664,66
za centralne ogrzewanie do zwrotu per saldo	464 976,47
Razem	567 224,99

8. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeń, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego.

31.12.2022			
Opis pozycji	Stan na początek roku	Zwiększenia /zmniejszenia per saldo	Stan na koniec roku 2022 r.
Należności dochodzone na drodze sądowej	56 885,88	4 945,21	51 940,67
w tym :			
za lokale mieszkalne	53 649,69	3 937,63	49 712,06
za lokale użytkowe	3 236,19	1 007,58	2 228,61

Na powyższe należności składają się wyłącznie należności w opłatach za lokale, nie tworzono na nie do chwili obecnej rezerw.

9. Prezentacja zobowiązań krótko i długoterminowych.

Struktura zobowiązań przedstawia się następująco:

Konto	Nazwa	Bilans otwarcia Ma	Narastająco (Wn) spłaty	Saldo Ma	termin ostatecznej spłaty
141-003	Kredyt Wyzwolenia 117	256 107,62	23 167,92	232 939,70	30.03.2030
141-005	Kredyt uzupeł. Ruda Śląska	261 050,16	24 982,23	236 067,93	03.02.2030
	Razem	517 157,78	48 150,15	469 007,63	
				z tego długoterminowe	420807,63
				z tego krótkoterminowe	48200,00

Str 7 z 10

Struktura czasowa zobowiązań i należności długoterminowych wg stanu na 31.12.2022 r przedstawia się następująco:

				2022
Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	z tego w okresie spłaty powyżej roku od dnia bilansowego	z tego w okresie spłaty od roku do 3 lat od dnia bilansowego	z tego w okresie spłaty od roku do powyżej 5 lat od dnia bilansowego
Stan należności długoterminowych	750 292,26	750 292,26	25 800,00	43 000,00
Stan kredytów długoterminowych	469 007,63	420 807,63	144 600,00	241 000,00
Stan zobowiązań długoterminowych	811 044,50	811 044,50	25 800,00	43 000,00
Stan zobowiązań długoterminowych	100 000,00	100 000,00	50 000,00	100 000,00
Razem zobowiązania	1 280 052,13	1 231 852,13	170 400,00	284 000,00

10. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz przychodów przyszłych okresów:

Rozliczenia międzyokresowe :

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na koniec roku obrotowego
Rozliczenie ujemnego funduszu specjalnego (fundusz remontowy)	321 273,37		-128 880,71	192 392,66
Rozliczenie podatków lokalnych i polis ubezpieczeniowych oraz prenumeraty	-	45 178,00	-45 178,00	0,00
Raty kalkulacyjne nagrody jubileuszowe i świadczenia emerytalne	19 201,15		-19 201,15	0,00
Rozliczenie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	181 374,73	43 577,02	-181 374,73	43 577,02
Rozliczenie wdrożenia programu S.bit	33 502,61	17 734,96	-9 705,90	41 531,67
Rezerwa na przyszłe zobowiązania wynagrodzenia		100 000,00		100 000,00
Razem	555 351,86	206 489,98	-384 340,49	377 501,35

Przychody przyszłych okresów nie wystąpiły.

11. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju zabezpieczenia).

Zobowiązania takie dotyczyły w latach ubiegłych kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań, spłacanych zgodnie z normatywem w oparciu o harmonogram, który zostały już w pełni zrealizowane i w całości spłacone.

Zabezpieczenia w związku z zaciągniętymi zobowiązaniami kredytowymi na termomodernizację przedstawiają się następująco:

Pożyczki i kredyty na termomodernizację	
Stan na początek roku obrotowego	517 157,78
Spląty w 2022	48 150,15
Stan na koniec roku obrotowego	469 007,63
Kwota zabezpieczenia lokatą	0,00
Cesja przyszłych wierzytelności kredytobiorcy od lokatorów budynków mieszkalnych	

12. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Nie występują.

13. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Powyżej struktura przychodów za ostanie 3 okresy sprawozdawcze.

Przychody ze sprzedaży (bez VAT)	Rok 2020	%	Rok 2021	%	Rok 2022	%
1. Przychód ze sprzedaży podstawowej	4 810 283,18	99,8%	5 105 332,64	99,6%	5 317 254,53	98,6%
W tym z działalności statutowej	4 029 132,48	83,6%	4 469 295,25	87,2%	4 511 146,96	88,0%
W tym z działalności gospodarczej	781 150,70	16,2%	636 037,39	12,4%	806 107,57	15,7%
2. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	11 845,71	0,2%	18 944,35	0,4%	73 666,22	1,4%
Razem	4 822 128,89	100%	5 124 276,99	100,0%	5 390 920,75	100,0%

14. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn nieplanowanych odpisów aktualizujących środki trwałe.
W roku 2022 nie wystąpiły.
15. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.
W roku 2022 nie wystąpiły.
16. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.
W roku 2022 nie wystąpiły.
17. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym
W roku 2022 nie wystąpiły.
18. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.
W roku 2022 nie wystąpiły.
19. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.
W roku 2022 nie wystąpiły i nie są planowane.
20. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.
W roku 2022 nie wystąpiły.
21. Przeciętne zatrudnienie.

Za rok 2022 wyniosło 9,20 pracowników etatowych.

Miejscowość:
Bytom, dn. 30.03.2023

Zarząd Spółdzielni