

Wprowadzenie do sprawozdania na dzień 31.12.2022r.

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Zespół Mieszkaniowy"

NIP 525 - 000 - 62 - 71

REGON 000491274

za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 rok

Dane jednostki:

Nazwa Firmy	Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Zespół Mieszkaniowy"
Siedziba	ul. Chmielna 27/31, 00-021 Warszawa
Przedmiot działalności	60.20. Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i na zlecenie
Organ prowadzący rejestr	XII Wydział Gosp. Sądu Rejonowego w Warszawie KRS 0000235577
Okres objęty sprawozdaniem	za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 rok
Czas trwania działalności spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę
Ustalenie wyniku na nieruchomości	wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu Nr 3 Min. Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Warszawa 31 marzec 2023 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym
sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej
(art.45.1f. ust.o rachunkowości):

Członkowie Zarządu

Przewodniczący Zarządu

Aleksandra Tyłuk

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347

2 up. *[signature]*

Uzupełnienie danych jednostki - część opisowa
Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej "Zespół Mieszkaniowy" w Warszawie
za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 rok

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

Stosowane przez spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości^[1], ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych^[2] oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku – prawo spółdzielcze^[3].

Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

1. Do środków trwałych niskocennych ewidencjonowanych przez Spółdzielnię, zaliczane są środki składniki majątku od wartości początkowej 1500 zł do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych.
2. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych zalicza się do kosztów materiałów.
3. Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KST).

Umorzenie

1. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postanowiono je w stan likwidacji, zbytu lub stwierdzono ich niedobór.
2. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
3. Środki trwałe niskocenne amortyzowane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
5. Ewidencja szczegółowa środków trwałych zawiera numer inwentarzowy, symbol klasyfikacji rodzajowej, nazwę obiektu, datę przyjęcia do użytkowania, wartość początkową, metodę amortyzacji, stopę rocznej amortyzacji oraz roczną i miesięczną kwotę odpisów.
6. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach.
7. Stosowane okresy amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych są zgodne z długością okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych.
8. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

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

Wycena pozostałych aktywów i pasywów

1. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
2. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
3. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
4. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki, kary umowne i zasądzone koszty postępowania sądowego.
5. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
6. Kapitały (fundusze) oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

Warszawa 31 marzec 2023 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym
sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art.45-1f.
ust. o rachunkowości):

Członkowie Zarządu

Przewodniczący Zarządu

Aleksandra Tyrluk

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Zespół Mieszkaniowy"

NIP 525 - 000 - 62 - 71

waluta : PLN

REGON 000491274

AKTYWA na dzień 31.12.2022 r.

		Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		31.12.2022 r	31.12.2021 r
A.	Aktywa trwałe	1 733 688,46 zł	1 747 003,18 zł
I.	Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 733 688,46 zł	1 747 003,18 zł
1.	Środki trwałe	1 733 688,46 zł	1 747 003,18 zł
	a) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej i in.	613 792,26 zł	627 106,98 zł
	b) grunty	1 119 896,20 zł	1 119 896,20 zł
2.	Środki trwałe w budowie	- zł	- zł
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł
III.	Należności długoterminowe	- zł	- zł
IV.	Inwestycje długoterminowe	- zł	- zł
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
B.	Aktywa obrotowe	4 790 826,84 zł	4 038 822,30 zł
I.	Zapasy	- zł	- zł
II.	Należności krótkoterminowe	629 246,64 zł	536 291,36 zł
1.	Należności od jednostek powiązanych	- zł	- zł
2.	Należności od pozostałych jednostek , w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł
3.	Należności od pozostałych jednostek	629 246,64 zł	536 291,36 zł
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 817 320,90 zł	2 461 856,09 zł
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 344 259,30 zł	1 040 674,85 zł
	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM)	353 726,22 zł	399 900,61 zł
	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	990 533,28 zł	640 774,24 zł
	rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	- zł	- zł
C.	Należne wpłaty na kapitał/ fundusz podstawowy	- zł	- zł
D.	Udziały/akcje własne	- zł	- zł
	AKTYWA RAZEM	6 524 515,30 zł	5 785 825,48 zł

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF SZCZEWIOR
nr wpisu 03317

2 up. 2023

Przewodniczący Zarządu

Aleksandra Tyrluk

PASYWA na dzień 31 grudzień 2022r

		Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		31.12.2022 r	31.12.2021 r
A.	Kapitał (fundusz) własny	5 379 281,15 zł	4 755 310,42 zł
I.	Fundusz podstawowy	631 236,25 zł	642 110,93 zł
1.	Fundusz udziałowy	15 003 95 zł	15 003,95 zł
2.	Fundusz wkładów budowlanych	616 232 30 zł	627 106,98 zł
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	- zł	- zł
II.	Kapitał fundusz zasobowy	2 388 635,52 zł	2 388 635,62 zł
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- zł	- zł
IV.	Pozostałe kapitały (fundusz rezerwowy)	- zł	- zł
V.	Zysk (strata) z ubiegłych lat	1 724 563,37 zł	1 232 320,42 zł
VI.	Zysk (strata) netto	634 845,41 zł	492 243,45 zł
VII.	Odpisy z zysku w ciągu roku obrotowego		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 145 234,15 zł	1 030 515,06 zł
I.	Rezerwy na zobowiązania	- zł	- zł
II.	Zobowiązania długoterminowe	- zł	- zł
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 145 234,15 zł	1 030 515,06 zł
	1) Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł
	2) Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł
	3) Wobec pozostałych jednostek	511 893,39 zł	369 684,89 zł
	4) Fundusze specjalne	633 340,76 zł	660 830,17 zł
	- Fundusz Remontowy	633 340 76 zł	660 830,17 zł
	- Inne fundusze	- zł	- zł
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
	1) ujemna wartość firmy	- zł	- zł
	2) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	- zł	- zł
	3) inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
	PASYWA RAZEM	6 524 515,30 zł	5 785 825,48 zł

Warszawa 31 marzec 2023 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art.45.1f. ust.o rachunkowości):

Zarząd

Przewodniczący Zarządu
Aleksandro Tyrluk
Aleksandro Tyrluk

DORADCA PODATKOWY
 KRZYSZTOF DZIEWIOR
 nr wpisu 63347

2 up. *[signature]*

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Zespół Mieszkaniowy"
NIP 525 - 000 - 62 - 21 - 71

waluta : PLN

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT sporządzony za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r

(wariant porównawczy)

		Przychody i koszty za rok	
		2022 r	2021 r
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów i zrównane z nimi	1 524 155,28 zł	1 290 213,31 zł
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	1 524 155,28 zł	1 290 213,31 zł
a)	z opłat	282 615,88 zł	243 300,93 zł
b)	z działalności własnej	1 241 539,40 zł	1 046 912,38 zł
II.	Zmiana stanu produktu(zwiększenie- wart.dodatnia, zmniejszenie-wart.ujemna)	- zł	- zł
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	- zł	- zł
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	- zł	- zł
B.	Koszty podstawowej działalności operacyjnej :	1 178 924,63 zł	1 153 140,96 zł
I.	Amortyzacja	- zł	- zł
II.	Zużycie materiałów i energii	323 183,26 zł	305 398,97 zł
III.	Usługi obce	521 535,85 zł	488 446,79 zł
IV.	Podatki i opłaty	124 910,92 zł	132 719,70 zł
V.	Wynagrodzenia	174 347,74 zł	186 543,51 zł
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 158,48 zł	5 622,66 zł
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	30 788,38 zł	34 409,33 zł
VIII.	Odpis na Fundusz Remontowy	- zł	- zł
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	1 178 924,63 zł	1 153 140,96 zł
1)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	679 211,52 zł	643 201,54 zł
2)	z działalności własnej	499 713,11 zł	509 939,42 zł
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	345 230,65 zł	137 072,35 zł
D.	Pozostałe przychody operacyjne	- zł	3 000,35 zł
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych środków trwałych	- zł	- zł
II.	Dotacje	- zł	- zł
III.	Inne przychody operacyjne	- zł	3 000,35 zł
E.	Pozostałe koszty operacyjne	1 963,43 zł	8,70 zł
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	- zł	- zł
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	- zł	- zł
III.	Inne koszty operacyjne	1 963,43 zł	8,70 zł
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	343 267,22 zł	140 064,00 zł
G.	Przychody finansowe	639,81 zł	742,42 zł
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	- zł	- zł
od jednostek powiązanych	- zł	- zł	- zł
II.	Odsetki, w tym:	639,81 zł	742,42 zł
od jednostek powiązanych	- zł	- zł	- zł
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	- zł	- zł
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł
V.	Inne	- zł	- zł
H.	Koszty finansowe	0,74 zł	20,58 zł
I.	Odsetki, w tym:	0,74 zł	20,58 zł
dla jednostek powiązanych	- zł	- zł	- zł
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	- zł	- zł
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł
IV.	Inne	- zł	- zł
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	343 906,29 zł	140 785,84 zł
J.	Podatek dochodowy	62 787,00 zł	48 443,00 zł
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	- zł	- zł
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	353 726,12 zł	399 900,61 zł
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	- zł	- zł
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	634 845,41 zł	492 243,45 zł

Warszawa 31 marzec 2023 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej (art 45 1f ust o rachunkowości):

Zarząd

DORĘCZENIE DO KRAJOWEGO
KRZYSZTOF DZIEWIOR
nr wpisu 03347

2 up. [podpis]

Przewodniczący Zarządu

[podpis]
Aleksandra Tyrluk

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Zespół Mieszkaniowy"
NIP 525 - 000 - 62 - 21 - 71
REGON 000491274

Informacja dodatkowa na dzień 31.12.2022r

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

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

2. Uzupełniające dane o aktywach i pasywach,

a) struktura aktywów trwałych

Środki trwałe budynki łącznie z gruntem- wartość początkowa	1 844 875,30 zł
Środki trwałe pozostałe wartość początkowa	31 654,69 zł
Umorzenie do końca poprzedniego roku bilansowego	129 526,81 zł
Stan na początek roku	1 747 003,18 zł
Zwiększenie wartości środków trwałych	0,00 zł
Umorzenie za rok bieżący	13 314,72 zł
Stan na koniec roku	1 733 688,46 zł

b) struktura funduszy podstawowych

Fundusz wkładów budowlanych	516 232,30 zł
Grunt	1 119 896,20 zł
Fundusz udziałowy	15 003,95 zł
Fundusz zasobowy	1 268 739,42 zł
Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny	- zł
Razem fundusze	3 019 871,87 zł

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

a) Struktura wyniku bilansowego

Przychody bilansowe	1 524 795,09 zł
Koszty bilansowe	1 180 888,80 zł
Zmiana stanu produktu	
Wynik brutto	343 906,29 zł

b) struktura wyniku podatkowego

Przychody podatkowe	1 524 795,09 zł
Koszty podatkowe	1 180 888,80 zł
Zwolnienie wyniku na nieruchomości zg. z art.6.1. usm	- 353 726,12 zł
Zysk/Strata	697 632,41 zł
Podstawa opodatkowania	697 632,00 zł
Podatek 9 %	62 787 zł
Zysk / Strata netto	€34 845,41 zł

Wynik bilansowy od podatkowego różni się o wartość wyniku na nieruchomości, która w 2022r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

DOKŁADNA KONTROLA
KRZYŹCZKA LIZIEWIOR
nr wpisu 03547

2 up. 2023

Przewodniczący Zarządu

Aleksandra Tyrluk

c) struktura przychodów i kosztów eksploatacji podstawowej

Opłaty eksploatacyjne (w tym FR)	1 294 971,22 zł
Przychody finansowe	639,81 zł
Przychody z refaktur	- zł
Przychody eksploatacja	1 295 611,03 zł
Korekta o przychody z działalności gospodarczej	1 241 539,40 zł
Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art.4 usm)	54 071,63 zł
Koszty zarządzania nieruchomością	254 257,26 zł
Utrzymanie czystości i porządku	56 299,93 zł
Prace na zlecenie	24 685,00 zł
Zużycie materiałów eksploatacyjnych	3 117,41 zł
Koszty energii elektrycznej	24 434,96 zł
Podatek od nieruchomości + opłata przekształceniowa	30 183,44 zł
Ubezpieczenia	10 851,08 zł
Gospodarka odpadami komunalnymi	95 866,61 zł
Nieodliczony podatek VAT	25 959,96 zł
Koszty TV,i instalacji antenowej i sieci LAN	36 833,32 zł
Koszty konserwacji , napraw i przeglądów	63 461,47 zł
Koszty konserwacji i naprawy dźwigu	20 146,90 zł
Remonty i naprawy	44 850,00 zł
Ochrona obiektu	199 290,00 zł
Pozostałe koszty, w tym koszty lokali użytkowych	17 273,52 zł
Razem koszty	307 510,86 zł
Korekta o koszty dotyczące działalności gospodarczej	499 713,11 zł
Koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art.4 usm)	407 797,75 zł
Wynik na nieruchomości zg. z art.6.1. usm	- 353 726,12 zł

d) struktura przychodów i kosztów usług medialnych

Zimna woda i kanalizacja	58 271,98 zł
Energia cieplna	170 912,08 zł
Korekta o przychody z działalności gospodarczej (-)	48 399,71 zł
Razem przychody LM	180 784,35 zł
Koszt zakupu wody	56 334,84 zł
Koszty energii cieplnej	215 078,93 zł
Korekta o koszty dotyczące działalności gospodarczej (-)	40 958,40 zł
Razem koszty LM	230 455,37 zł
Wynik usług medialnych	-49 671,02 zł
Wynik na nieruchomości	- 403 397,14 zł

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

W roku 2022 spółdzielnia nie udzieliła żadnych poręczeń ani gwarancji

Gospodarka Funduszem Remontowym

Pozostałość z roku ubiegłego 2021	660 830,17 zł
Przychody roku 2022	- zł
Wydatki roku 2022r.	27 489,41 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2022r.	633 340,76 zł

e) Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2022r.
został wykazany w Bilansie w pozycji Pasywów B.III.4

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF DZIEWIOR
ni wpisu 03347

24.12.2022

Przewodniczący Zarządu

Aleksandra Tyrluk

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

Spółdzielnia w roku 2022, podobnie jak i w latach poprzednich otrzymuje przychody z tytułu wpłat członków spółdzielni opłaty eksploatacyjnej oraz z najmu lokali użytkowych

6. Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2022 spółdzielnia nie zatrudniała pracowników na umowę o pracę.

Warszawa 31 marzec 2023 rok

Sporządził

Zarząd

strona 8 z 8

DORADCA PODATKOWY
KRZYSZTOF LIZIEWICZ
nr wpisu 03347

2 up. *[signature]*

Przewodniczący Zarządu

[signature]
Prezident