

Nagłówek sprawozdania finansowego dla Jednostki Innej w złotych

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2022-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2022-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2023-05-12

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**1.DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ****FIRMA, SIEDZIBA ALBO MIEJSCE ZAMIESZKANIA**

Nazwa firmy SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "STROP"

SIEDZIBA PODMIOTU

Województwo MAZOWIECKIE
Powiat WARSZAWA
Gmina WARSZAWA
Nazwa miejscowości WARSZAWA

ADRES

Kraj PL
Województwo MAZOWIECKIE
Powiat WARSZAWA
Gmina WARSZAWA
Nazwa ulicy SKIERNIEWICKA
Numer budynku 21
Nazwa miejscowości WARSZAWA
Kod pocztowy 01-230
Nazwa urzędu pocztowego WARSZAWA

PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE 6832Z
Identyfikator podatkowy NIP 5250010812
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego 0000135193

3.WSKAZANIA OKRESU OBJĘTEGO SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Data od dla sprawozdania finansowego	2022-01-01
Data do dla sprawozdania finansowego	2022-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	Fałsz

5.ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości	Prawd
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.	Prawd

7.ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

a) metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości stosując reguły cen nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych z uwzględnieniem ekonomicznej użyteczności środka w powiązaniu ze sposobem jego eksploatacji.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.

Materiały wycenia się stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia

Wyroby gotowe zostały wycenione na poziomie kosztu wytworzenia.

Należności wyceniono w kwocie wymagalnej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności, tj.z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za lokal do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych natomiast tworzy się je na należności co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej.

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , statutu Spółdzielni.

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne wycenia się w wartości nominalnej.Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Niewykorzystane środki (lub ich niedobór) przechodzą do rozliczenia w roku następnym.

Spółdzielnia w roku 2022 utworzyła rezerwę na odprawy emerytalne pomimo, iż wartość tej rezerwy nie wykazuje istotności bilansowej i nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółdzielnia w roku 2022 utworzyła min. rezerwę z tytułu: gwarancji inwestorskiej - kontynuacja; sprawy sądowej z CEKOM Sp. z o.o.; rezerwę związana działalnością Spółdzileni.

b) metody ustalenia wyniku finansowego

Wyniki z całokształtu działalności obejmują :

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału ,współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonano zgodnie z wariantem 2 stanowiska KSR

Spółdzielnia w roku 2022 utworzyła rezerwę na odprawy emerytalne pomimo iż wartość tej rezerwy nie wykazuje istotności bilansowej. Wysokość tych świadczeń nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z utworzonymi rezerwami.

c) metody ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W Spółdzielni przedmiotowe sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonej istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie istnieją znane jednostce okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku .

Sprawozdanie finansowe sporządzone za powyższy okres, nie zawiera żadnych metod i rozliczeń połączenia spółdzielni, z uwagi na brak takiego zdarzenia.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2021 poz 217)

d) pozostałe

W skład Spółdzielni nie wchodzi żadne samodzielne jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe.

Sprawozdanie finansowe obejmuje :

- bilans wg załącznika nr 1 ustawy o rachunkowości
- rachunek zysków i strat w postaci porównawczej w wersji 2 zgodnie ze stanowiskiem KSR
- informację dodatkową i objaśnienia ,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych

BILANS

Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji

Sporządzono za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

	Stan na koniec 2022	Stan na koniec 2021
Aktywa razem	260 346 661,97	264 535 595,51
A. Aktywa trwałe	226 276 243,23	231 340 515,98
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	2 586,42
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	2 586,42
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	223 459 226,50	231 262 350,56
1. Środki trwałe	223 385 841,90	231 241 350,56
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	23 884 221,76	19 099 616,09
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	199 168 873,08	211 922 412,63
c. urządzenia techniczne i maszyny	170 341,51	161 352,76
d) środki transportu	112 864,24	853,48
e) inne środki trwałe	49 541,31	57 115,60
2. Środki trwałe w budowie	73 384,60	21 000,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:	16 336,00	16 336,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	16 336,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	16 336,00	16 336,00
– udziały lub akcje	16 336,00	16 336,00

	Stan na koniec 2022	Stan na koniec 2021
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 800 680,73	59 243,00
1.Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 903,00	59 243,00
2.Inne rozliczenia międzyokresowe	2 746 777,73	0,00
B.Aktywa obrotowe	34 027 169,26	33 102 378,70
I.Zapasy	495 000,00	0,00
1.Materiały	0,00	0,00
2.Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.Produkty gotowe	495 000,00	0,00
4.Towary	0,00	0,00
5.Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II.Należności krótkoterminowe	1 654 494,72	3 028 137,52
1.Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2.Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3.Należności od pozostałych jednostek	1 654 494,72	3 028 137,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 466 516,12	1 445 813,83
- do 12 miesięcy	265 812,46	238 062,54
- od osób uprawnionych	1 200 703,66	1 207 751,29
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	39 774,67	729 464,38
c) inne	27 074,08	284 567,40
d) dochodzone na drodze sądowej	121 129,85	568 291,91
III.Inwestycje krótkoterminowe	24 107 063,99	22 333 447,96
1.Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 107 063,99	22 333 447,96
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Stan na koniec 2022	Stan na koniec 2021
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 107 063,99	22 333 447,96
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 101 555,37	2 316 032,67
– inne środki pieniężne	22 005 508,62	20 017 415,29
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 770 610,55	7 740 793,22
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	625 178,58	1 437 484,11
2.Fundusz remontowy	6 736 408,15	6 288 033,25
3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	409 023,82	15 275,86
C.Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	43 249,48	92 700,83
D.Udziały (akcje) własne	0,00	0,00

	Stan na koniec 2022	Stan na koniec 2021
Pasywa	260 346 661,97	264 535 595,51
A.Kapitał (fundusz) własny	215 452 088,64	226 488 949,08
I.Kapitał (fundusz) podstawowy	204 954 456,90	219 486 639,89
I.1. Fundusz udziałowy	120 234,15	120 234,15
I.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	399 168,11	990 396,10
I.3. Fundusz zasobów mieszkaniowych	8 135 642,49	10 233 554,04
I.4. Fundusz wkładów budowlanych	196 299 412,15	208 142 455,60
II.Kapitał (fundusz) zapasy w tym:	2 941 988,72	2 707 060,85
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V.Zysk (strata) z lat ubiegłych	2 027 556,27	2 267 692,07
VI.Zysk (strata) netto	5 528 086,75	2 027 556,27
VII.Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 894 573,33	38 046 646,43
I.Rezerwy na zobowiązania	586 435,03	323 567,00
1.Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 900,00	11 760,00
2.Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	142 867,11	11 807,00
– długoterminowa	125 631,68	11 807,00
– krótkoterminowa	17 235,43	0,00
3.Pozostałe rezerwy	424 667,92	300 000,00
– długoterminowa	328 368,00	300 000,00
– krótkoterminowa	96 299,92	0,00
II.Zobowiązania długoterminowe	26 210 356,78	18 161 757,23
1.Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.Wobec pozostałych jednostek	26 210 356,78	18 161 757,23
a) kredyty i pożyczki	7 106 586,85	7 714 010,76
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	19 103 769,93	10 447 746,47
III.Zobowiązania krótkoterminowe	15 668 803,27	12 702 857,40
1.Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00

	Stan na koniec 2022	Stan na koniec 2021
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2.Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3.Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10 772 443,69	8 468 691,06
a) kredyty i pożyczki	1 546 495,15	1 146 026,24
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 407 479,50	5 877 829,91
– do 12 miesięcy	7 407 479,50	5 877 829,91
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	672 021,16	342 168,85
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	1 146 447,88	1 102 666,06
4.Fundusze specjalne	4 896 359,58	4 234 166,34
a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	50 097,51	57 542,09
b) Fundusz Remontowy	4 846 262,07	4 176 624,25
IV.Rozliczenia międzyokresowe	2 428 978,25	6 858 464,80
1.Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.Inne rozliczenia międzyokresowe	1 789 619,34	6 409 052,63
– długoterminowe	88 986,91	99 635,94
– krótkoterminowe	1 700 632,43	6 309 416,69
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	639 358,91	449 412,17

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa
12.05.2023r. *Anna Kobus*
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
Główna Księgowa
12.05.2023r. *Anna Kobus*
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
mgr inż. Paweł Gałach

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
Leszek Jedynak
mgr Leszek Jedynak

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

Sporządzono za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

Opis	Wartość za rok 2022	Wartość za rok 2021
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	35 723 003,46	34 337 131,95
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	35 856 458,38	34 334 271,15
a) Z OPŁAT	33 749 413,44	32 179 175,84
b) Z DZIAŁANOŚCI WŁASNEJ	2 107 044,94	2 155 095,31
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-133 454,92	2 860,80
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.Koszty działalności operacyjnej	35 402 474,63	34 234 824,88
w tym:	0,00	0,00
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	34 736 304,82	33 461 252,38
b) z działalności własnej	799 624,73	770 711,70
I.Amortyzacja	75 697,05	102 051,04
II.Zużycie materiałów i energii	11 896 608,68	12 041 921,02
III.Uslugi obce	9 923 198,20	9 468 959,58
IV.Podatki i opłaty, w tym:	1 374 302,26	1 282 966,34
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.Wynagrodzenia	3 625 285,99	3 477 316,29
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	763 833,22	718 254,69
– emerytalne	589 426,39	554 240,12
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	7 743 549,23	7 143 355,92
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	320 528,83	102 307,07
D.Pozostałe przychody operacyjne	4 306 370,84	1 673 017,17
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	18 048,77	1 178,88
II.Dotacje	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	43 359,39	35 439,44
IV.Inne przychody operacyjne	4 244 962,68	1 636 398,85
E.Pozostałe koszty operacyjne	886 312,90	926 775,57
I.Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	202 358,42	17 484,50
III.Inne koszty operacyjne	683 954,48	909 291,07
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 740 586,77	848 548,67
G.Przychody finansowe	1 293 295,38	44 914,87
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00

Opis	Wartość za rok 2022	Wartość za rok 2021
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	1 293 295,38	44 914,87
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.Inne	0,00	0,00
H.Koszty finansowe	14,78	107,81
I.Odsetki, w tym:	14,78	107,81
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.Inne	0,00	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F+G-H)	5 033 867,37	893 355,73
J.Podatek dochodowy	492 672,00	147 876,00
K.Pozostałe obowiązki zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-986 891,38	-1 282 076,54
a) nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	0,00	0,00
b) nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	986 891,38	1 282 076,54
L.Zysk (strata) netto (I-J-K)	5 528 086,75	2 027 556,27

12.05.2023
 Wiceprezes Zarządu
 Główna Księgowa
 Anna Kobus

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

12.05.2023
 Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych
 Główna Księgowa
 Anna Kobus

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Wiceprezes Zarządu
 Z-ca Dyrektora Spółdzielni
 mgr inż. Paweł Gałach

Prezes Zarządu
 Dyrektor Spółdzielni
 mgr Leszek Jedynak

ZMIANY W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM JEDNOSTKI INNEJ

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym jednostki innej

Sporządzono za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

	Dane za rok 2022	Dane za rok 2021
I.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	226 488 949,08	238 962 902,85
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
I.a.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	226 488 949,08	238 962 902,85
1.Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	219 486 639,89	233 965 920,39
1.1.Zmiany kapitału(funduszu) podstawowego	-14 532 182,99	-14 479 280,50
a) zwiększenie (z tytułu)	3 750,00	300 825,31
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
- INNE	3 750,00	300 825,31
b) zmniejszenie (z tytułu)	14 535 932,99	14 780 105,81
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
-INNE	14 535 932,99	14 780 105,81
1.2.Kapitał(fundusz) podstawowy na koniec okresu	204 954 456,90	219 486 639,89
2.Kapitał(fundusz) zapasowy na początek okresu	2 707 060,85	2 729 290,39
2.1.Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	234 927,87	-22 229,54
a) zwiększenie (z tytułu)	246 042,64	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- INNE	246 042,64	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	11 114,77	22 229,54
– pokrycia straty	0,00	0,00
- INNE	11 114,77	22 229,54
2.2.Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2 941 988,72	2 707 060,85
3.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
3.2.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	4 295 248,34	2 267 692,07
5.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 295 248,34	2 267 692,07

	Dane za rok 2022	Dane za rok 2021
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 295 248,34	2 267 692,07
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	2 267 692,07	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 267 692,07	0,00
5.3.Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 027 556,27	2 267 692,07
5.4.Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5.Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6.Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 027 556,27	2 267 692,07
6.Wynik netto	5 528 086,75	2 027 556,27
a) zysk netto	5 528 086,75	2 027 556,27
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	215 452 088,64	226 488 949,08
III.Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	214 417 227,63	225 390 343,24

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych
Główna Księgowa
Anna Kobus

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
mgr Leszek Jedynak

mgr inż. Paweł Gałach

12.05.2023r.
(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

12.05.2023
(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Sporządzono za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

Opis	Wartość za rok 2022	Wartość za rok 2021
A.Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.Zysk (strata) netto	5 528 086,75	2 027 556,27
II.Korekty razem	-4 391 626,25	-5 410 888,80
1.Amortyzacja	75 697,05	102 051,04
2.Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 293 295,38	-44 914,87
4.Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.Zmiana stanu rezerw	257 439,60	296 782,00
6.Zmiana stanu zapasów	-495 000,00	32 547,64
7.Zmiana stanu należności	-1 491 908,89	252 234,47
8.Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 786 641,78	-56 048,22
9.Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 052 392,68	-4 775 585,90
10.Inne korekty	821 192,27	-1 217 954,96
III.Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 136 460,50	-3 383 332,53
B.Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.Wpływy	781 585,53	4 849 597,94
1.Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18 048,77	1 178,88
2.Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	4 700 000,00
3.Z aktywów finansowych, w tym:	710 536,78	11 807,68
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	710 536,78	11 807,68
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	710 536,78	11 807,68
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.Inne wpływy inwestycyjne	52 999,98	136 611,38
II.Wydatki	472 317,70	15 028,55
1.Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	472 317,70	15 028,55
2.Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	309 267,83	4 834 569,39
C.Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

Opis	Wartość za rok 2022	Wartość za rok 2021
I. Wpływy	3 349 170,62	4 302 305,22
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	168 987,52	211 767,51
2. Kredyty i pożyczki	2 644 607,66	4 090 537,71
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	535 575,44	0,00
II. Wydatki	3 021 282,92	1 435 140,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	2 288 832,02	835 564,11
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	119 536,17	401 585,38
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	612 914,73	170 497,01
9. Inne wydatki finansowe	0,00	27 493,50
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	327 887,70	2 867 165,22
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	1 773 616,03	4 318 402,08
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 773 616,03	4 318 402,08
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	22 333 447,96	18 015 045,88
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	24 107 063,99	22 333 447,96
– o ograniczonej możliwości dysponowania	23 287,51	16 597,57

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Paweł Gałach
mgr Leszek Jedyna

12.05.2023r.
(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

12.05.2023r.
(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Dodatkowe informacje i objaśnienia**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych , wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji)finansowych
2. Zmiany w środkach trwałych w budowie.
3. Zmiany należności długoterminowych w roku.
4. Zmiany wartości gruntów użytkowanych wieczystie i przekształconych we własność.
5. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego)
6. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu
7. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
8. Wynik narastająco na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (art4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
9. Zmiany należności krótkoterminowych
10. Proponowany podział zysku
11. Środki trwałe używane na podstawie dzierżawy
12. Dane o stanie rezerw
13. Koszty i przychody z działalności finansowej i operacyjnej
14. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów
15. Zmiana stanu produktów
16. Objasnienia do struktury środków pieniężnych
14. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu
15. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa pliku SM_STROP_inform_dodat_k_2022.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Sporządzono za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

Pozycja	Wartość	Wartość z zysków kapitałowych	Wartość z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	5 033 867,37		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:			
Rok bieżący	0,00		
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:			
Rok bieżący	92 074,39		
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:			
Rok bieżący	875 890,47		
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
Rok bieżący	0,00		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:			
Rok bieżący	458 500,51		
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
Rok bieżący	0,00		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:			
Rok bieżący	131 060,11		
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:			
Rok bieżący	255 710,44		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:			
Rok bieżący	0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:			
Rok bieżący	3 624 207,31		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 527 326,32		
K. Podatek dochodowy	480 192,00		

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych
Prezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
Dyrektor Spółdzielni
mgr Leszek Jedynak

12.05.2023 r. (Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

12.05.2023 r. (Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych:

a) środki trwale i wartości niematerialne i prawne wartość początkowa :

Lp	Treść	BO 01.01.2022r.	Zwiększenia z tytułu nabycia, aktualizacji, przemieszczenia inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji przemieszczenia inne	BZ 31.12.2022r.
I.	Wartości niematerialne i prawne	420 017,01	1 631,84	14 683,92	406 964,93
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	420 017,01	1 631,84	14 683,92	406 964,93
1.	Środki trwale	345 279 107,06	11 650 505,90	19 141 865,68	337 787 747,28
a)	grunty własne	11 229 656,24	11 018 069,67	4 439 955,79	17 807 770,12
b)	grunty w użytkowaniu wieczystym	8 320 749,78	0,00	1 920 858,94	6 399 890,84
c)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	324 316 614,18	447 532,22	12 641 987,50	312 122 158,90
d)	urządzenia techniczne i maszyny	822 691,36	45 848,27	32 575,95	835 963,68
e)	środki transportu	105 375,57	127 770,86	54 166,87	178 979,56
f)	inne środki trwale	484 019,93	11 284,88	52 320,63	442 984,18

b) umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych :

Lp	Treść	Dotychczasowe umorzenie na początek roku	Zwiększenia z tytułu : -umorzeń -aktualizacji przemieszczenia -inne	Zmniejszenia z tytułu: -sprzedaży -aktualizacji przemieszczenia -inne	Stan na koniec roku
I.	Wartości niematerialne i prawne	417 430,59	4 218,26	0,00	406 954,93
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	417 430,59	4 218,26	14 693,92	406 954,93
1.	Środki trwale	114 037 756,50	5 122 341,78	4 758 192,90	114 401 905,38
a)	grunty	450 789,93	0,00	127 350,73	323 439,20
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	112 394 201,55	5 050 862,99	4 491 778,72	112 953 285,82
c)	urządzenia techniczne i maszyny	661 338,60	36 859,52	32 575,95	665 622,17
d)	środki transportu	104 522,09	15 760,10	54 166,87	66 115,32
e)	inne środki trwale	426 904,33	18 859,17	52 320,63	393 442,87

c) długoterminowe aktywa (inwestycje) finansowe :

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu : nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na koniec roku
	Inwestycje długoterminowe	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
	- udziały lub akcje	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółdzielnia posiada udziały w : T.U.Unią, sp z o.o STROP NIERUCHOMOŚCI,
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

2 .Zmiany w środkach trwałych w budowie w roku obrotowym :

Lp	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Rozliczenie/ spisane inwestycje	Stan na koniec roku
				Odsetki do lokat i inne		
1	Skierniewicka- garaż	21 000,00	0,00			21 000,00
2	Droga p.poz. Na mieniu SM	0,00	52 384,60	0,00	0,00	52 384,60
	Razem	21 000,00	52 384,60	0,00	0,00	73 384,60

3. Zmiany należności długoterminowych w roku :

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu -naliczonych odsetek -inne	Zmniejszenia z tytułu: - spłaty odsetek - aulowania odsetek - inne	Stan na koniec roku
	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie :

Lp	Położenie działki	Pow.działki na 31.12.2022	Stan na początek roku	Zwiększenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Zmniejszenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Stan na koniec roku
1	Żelazna 76,76a	0,00	0,00	0,00		0,00
2	Samolotowa 1,Jugosłowiarska 8,10	0,00	0,00	0,00		0,00
3	Samolotowa-Parking,Hydrofornia	3 901,00	895 280,41	0,00	0,00	895 280,41
4	Schroegera 85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Rozbrat 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	5 630,00	1 747 159,59	0,00	0,00	1 747 159,59
8	Chmielna 104	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Skierniewicka 21	0,00	0,00	0,00		0,00
10	Bryłowska 35	0,00	0,00	0,00		0,00
11	Ekologiczna 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Agawy 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Płocka 17	2 174,23	466 061,77	0,00	14 725,26	451 336,51
14	Płocka 15abc	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Żytnia 13, 15abc	7 238,33	883 606,19	0,00	883 606,19	0,00
16	Wolność 3a	718,53	2 395 543,00	0,00	4 831,41	2 390 711,59
17	Kacza - ulica	2 876,00	502 149,60	0,00	0,00	502 149,60
18	Al.Jerozolimskie 157	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Bellottiego 5	149,76	49 460,61	0,00	7 845,75	41 614,86
20	Bellottiego 5A	164,16	41 593,66	0,00	0,00	41 593,66
21	Kacza 9,Żytnia 16,18	1 890,29	330 044,62	0,00	0,00	330 044,62
22	Kacza 4, 6, 8;Wolność 5,7	4 538,25	672 991,86	0,00	672 991,86	0,00
23	Bellottiego 1	0,00	0,00	0,00		0,00
24	Bellottiego 3	382,23	118 589,86	0,00	118 589,86	0,00
25	Bellottiego 3b	0,00	0,00	0,00		0,00
26	Wolność 6	0,00	0,00	0,00		0,00
27	Dzielna 21	0,00	0,00	0,00		0,00
28	Nasielska 30	1 043,00	218 268,61	0,00	218 268,61	0,00
	Razem	30 705,78	8 320 749,78	0,00	1 920 858,94	6 399 890,84

Dla nieruchomości Płocka 17, Kacza 9, Żytnia 16,18, spółdzielnia w roku 2022 nie otrzymała jeszcze zaświadczenia, iż grunty związane z tymi nieruchomościami ulegają przekształceniu we własność. W związku z powyższym na dzień sporządzenia bilansu ww. grunty nadal są wykazywane jako grunty w wieczystym użytkowaniu.

4.1 Wartość gruntów przekształconych we własność w latach 2019-2022

Lp	Położenie działki	Stan na początek roku	Zwiększenie wartości	Zmniejszenie wartości	Stan na koniec roku
1	Schroegera 85	4 810,74	0,00	181,88	4 628,86
2	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	237 835,92	23 560,02	19 957,77	241 438,17
3	Chmielna 104	228 072,20	0,00	29 710,07	198 362,13
4	Al.Jerozolimskie 157	4 989,14	0,00	0,00	4 989,14
5	Rozbrat	420 355,80		57 473,16	362 882,64
6	Ekologiczna	1 226 911,38		667 763,31	559 148,07
7	Agawy	12 254,12		0,00	12 254,12
8	Płocka 15abc	713 446,71		0,00	713 446,71
9	Żelazna 76, 76a	471 467,42		51 027,89	420 439,53
10	os. Samolotowa	154 859,29		1 727,27	153 132,02
11	Skierniewicka 21	3 909 605,30		1 174 396,55	2 735 208,75
12	Bryłowska 35	252 041,88		27 502,79	224 539,09
13	Bellottiego 1	3 031 620,05		1 456,83	3 030 163,22
14	Bellottiego 3b	134 589,22		21 369,06	113 220,16
15	Wolność 6	92 539,05		12 318,13	80 220,92
16	Dzielna 21	334 258,02		56 798,58	277 459,44
17	Nasielska 30	0,00	4 365,37	2 230,41	2 134,96
18	Bellottiego 3	0,00	1 098,74	268,60	830,14
19	Kacza I (Kacza4, 6, 8;Wolność 5,7)	0,00	3 702 901,79	936 641,11	2 766 260,68
20	Żytnia 13, 15	0,00	7 286 143,75	1 379 132,38	5 907 011,37
21	Razem	11 229 656,24	11 018 069,67	4 439 955,79	17 807 770,12

4.2 Umorzenie gruntu będącego w wieczystej dzierżawie

Lp	Położenie działki	Umorzenie na koniec roku 2022
1	Samolotowa	0,00
2	Samolotowa - Parking,Hydrofornia	80 575,26
3	Bellottiego (mienie SM- Kercełak)	131 036,96
4	Płocka 17	33 850,24
5	Płocka 15abc	0,00
6	Żytnia 13, 15abc	0,00
7	Wolność 3a	9 321,56
8	Kacza - ulica	37 661,20
9	Bellottiego 5	3 121,12
10	Bellottiego 5A	3 119,52
11	Kacza 9,Żytnia 16, 18	24 753,34
12	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	0,00
13	Bellottiego 3	0,00
14	Razem	323 439,20

5. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego):

Lp	Treść	Wartość kapitału
1	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	120 234,15
2	FUNDUSZ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	8 135 642,49
3	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	196 299 412,15
4	FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	399 168,11
	KAPITAŁ (fundusz) PODSTAWOWY	204 954 456,90

6. Informacja o odpisach aktualizujących należności :

Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zmniejszenia	Zwiększenia	Wartość na koniec roku
1	Należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności kwestionowane przez dłużników	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności przeterminowane lub nie - o znacznym stopniu nieściągalności	307 746,43	95 387,75	103 990,42	316 349,10
	Ogółem odpisy aktualizujące	307 746,43	95 387,75	103 990,42	316 349,10

7. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu :

Lp	Wyszczególnienie wg bilansu	Okres spłaty			
		do roku	do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	1 939 925,38	1 281 365,04	22 989 066,36
a)	kredyty bankowe	0,00	1 278 508,99	840 420,78	4 987 657,08
b)	pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,00	661 416,39	440 944,26	18 001 409,28

Zobowiązania długoterminowe - kredyty mieszkaniowe tzw "stary portfel", remontowe
 Zobowiązania długoterminowe - kredyty mieszkaniowe tzw "stary portfel"- zabezpieczenie wpis na hipotecę nieruchomości dla ,której został zaciągnięty kredyt.

Zobowiązania długoterminowe -remontowe- zabezpieczenie blokada środków pieniężnych, cesja ubezpieczenia, wpływy na fundusz remontowy nieruchomości, weksel wraz z deklaracją

Pozostałe zobowiązania- zobowiązanie do m.st. Warszawy z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu. Dotyczy lokali użytkowych - 99lat,

Kredyty remontowe pozostające w spłacie (kapitał)

Lp	Nieruchomość	Kredyt remontowy do spłaty(kapitał) na 31.12.2022
1	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	299 209,07
2	Bellottiego 3b	622 135,70
3	Bryłowska	151 959,53
4	Narwik-Górczewska	317 189,15
5	Skierniewicka 21	782 871,92
6	Ekologiczna	1 950 644,51
7	Żytia	745 669,33
8	Osiedle Samolotowa	1 844 620,97
9	Wolność 6	1 890 000,00
10	Razem	8 604 300,18
11	Pozostały do spłaty kredyt tzw. starego portfela	47 871,10

8. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych :

8.1

Lp	Wyszczególnienie	Stan na	
		początek roku	koniec roku
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym :	7 740 793,22	7 770 610,55
a)	ubezpieczenie samochodu	593,07	1 414,33
b)	prenumeraty,roczny abonament-LEX	4 020,75	3 610,10
c)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	1 437 484,11	625 178,58
d)	koszty remontów	6 288 033,25	6 736 408,15
e)	roczny abonament- antywirus, serwe wirtualny, certyfikat ZUS	7 885,05	7 856,62
f)	abonament telefoniczny	588,75	0,00
g)	sprzątanie - zastępstwa	2 188,24	0,00
h)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w roku 2023)		29 591,08
i)	Opłata za wieczyste użytkowanie wpłacona do Urzędu w 2019 do rozliczenia z opłatą przekształceniową dla nieruchomości, które nie dostały jeszcze zaświadczenia o wysokości opłaty	585 720,93	366 551,69
2	aktywa z tytułu odroczonego PDOP	59 243,00	53 903,00
3	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w następnych latach)	0,00	2 746 777,73

VAT naliczony od opłaty przekształceniowej będzie ulegał corocznemu zmniejszeniu oraz z chwilą wyodrębniania się lokali użytkowych

5	Przychody podlegające rozliczeniu w czasie w tym:	6 764 980,24	2 345 940,18
a)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	449 412,17	639 358,91
b)	opłata za wieczyste użytkowanie gruntów -2022	89 716,50	79 145,91
c)	opłata przekształceniowa-grunty	1 820 562,44	1 621 486,52
d)	kary umowne	5 948,84	5 948,84
e)	odszkodowanie - m.st Warszawa	4 311 240,29	0,00
f)	ugoda z Cekom sp. z o.o.	88 100,00	0,00
4	Inne rozliczenia długoterminowe	93 484,56	83 038,07

8,2 Ujemny fundusz remontowy stan na 31.12.2022

Lp	Nieruchomość	Kwota
1	Samolotowa 1	446 621,20
2	Bellottiego 1	14 615,81
3	Bryłowska 35	126 326,98
4	Płocka 15 abc	121 598,23
5	Żytnia	207 454,89
6	Jugosłowiańska 8	792 707,27
7	Jugosłowiańska 10	852 005,44
8	Bellottiego 3b	415 871,31
9	Ekologiczna	1 776 895,57
10	Wolność 6	1 837 396,09
11	Narwik/Górczewska	144 915,36
	Razem	6 736 408,15

8.3 Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Lp	Nieruchomość	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	
		ujemny	dodatni
1	Żelazna 76,76a	0,00	17 583,47
2	Deotymy 43A	0,00	6 196,00
3	Samolotowa 1, Jugosłowiańska 10,8	179,02	0,00
4	Schroegera 85	1 352,97	0,00
5	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	65 503,04	0,00
6	Rozbrat 8	3 506,74	0,00
7	Bellottiego 1	0,00	15 345,92
8	Chmielna 104	2 254,20	0,00
9	Nasielska	5 624,68	0,00
10	Skierniewicka 21	100 144,20	0,00
11	Bryłowska 35	0,00	17 052,28
12	Ekologiczna 8	4 289,71	0,00
13	Agawy	1 578,68	0,00
14	Płocka 17	213 871,16	0,00
15	Żytnia 13, 15abc		77 803,52
16	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	80 689,22	0,00
17	Kacza 9, Żytnia 16, 18	8 933,19	0,00
18	Al. Jerozolimskie	0,00	64 044,11
19	Górczewska-Narwik	11 366,80	0,00
20	Wolność 3a	0,00	22 148,21
21	Skierniewicka - garaż	0,00	1 157,90
22	Bellottiego 3	0,00	27 760,27
23	Bellottiego 3b	0,00	28 975,09
24	Wolność 6	0,00	12 349,85
25	Dzielna 21	96 738,12	
26	Płocka 15abc	0,00	281 219,19
27	Bellottiego 5	0,00	67 723,10
28	Bellottiego 5A	29 146,85	0,00
	Razem	625 178,58	639 358,91

Prezentowane powyżej wyniki nie uwzględniają przytków wypracowanych na nieruchomościach za rok 2021, ponieważ Walne Zgromadzenie Członków w 2022 roku nie zatwierdziło podziału wyniku finansowego. Po zatwierdzeniu podziału przez kolejne Walne Zgromadzenie Członków wynik zostanie dopisany do poszczególnych nieruchomości. Kwota niepodzielonego wyniku za rok 2021 prezentowana jest w bilansie w pozycji "Zysk z lat ubiegłych"

9. Zmiany należności według okresów wymagalności w ciągu roku :

Lp	Należności	OKRES WYMAGALNOŚCI															
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat					
		początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku				
	Należności krótkoterminowe																
1.	Wobec jednostek powiązanych :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek :	1 827 523,16	1 157 432,27	614 893,43	497 062,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług w tym:	841 179,40	979 673,67	604 633,43	486 842,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	należności od osób uprawnionych	657 007,78	751 962,34	550 743,51	448 741,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	143 744,45	39 774,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	Inne	274 307,40	16 684,08	10 260,00	10 220,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	568 291,91	121 129,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Należności pozostałe rozliczane w czasie	585 720,93	396 142,77	0,00	59 182,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 628 413,41
a)	VAT naliczony od opłaty przekształceniowej (do odliczenia w następnych latach)	0,00	29 591,08	0,00	59 182,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 628 413,41
b)	Opłata za wieczyste użytkowanie wpłacona do Urzędu w 2019 do rozliczenia z opłatą przekształceniową dla nieruchomości, które nie dostały jeszcze zaświadczenia o wysokości opłaty	585 720,93	366 551,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	2 413 244,09	1 553 575,04	614 893,43	556 244,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 628 413,41

**10.Zysk netto za rok obrotowy wynikający z pozostałej działalności operacyjnej ,
działalności finansowej, administrowania zasobami obcymi, oraz z przychodów i pożytków z
nieruchomości w kwocie 5.528.086,75 zł rozliczyć następująco :**

- kwotę netto z tytułu pożytków poszczególnych nieruchomości wysokości 1.034.861,01 zł przeznaczyć na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w roku 2022 na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- kwotę netto w wysokości 1.473.104 z tytułu odszkodowania za tzw. "zawrotkę" część I przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy nieruchomości wg poniższego zestawienia

	KWOTA BRUTTO	PODATEK	KWOTA NETTO
Bellottiego 1	302 274,80	16 176,00	286 098,80
Bellottiego 3	302 274,80	10 674,00	291 600,80
Bellottiego 3B	302 274,80	3 408,00	298 866,80
Wolność 6	302 274,80	-	302 274,80
Dzielna 21	302 274,80	8 012,00	294 262,80
Razem	1 511 374,00	38 270,00	1 473 104,00

- kwotę netto w wysokości 2.239.368 zł z tytułu odszkodowania za tzw. "zawrotkę" część II przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontowy mienia Spółdzileni i Osiedla Kercelak.

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 504.349,74 zł przeznaczyć na fundusz wsparcia (specjalny) nieruchomości Spółdzielni

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 276.404 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy spółdzielni

10.1. Pożytki i przychody z nieruchomości

Lp	Nieruchomość	Dochód	Podatek	Zysk netto
1	Żelazna 76,76a	4 016,70	361,00	3 655,70
2	Deotymy 43A	8 605,55	338,00	8 267,55
3	Samolotowa 1, Jugosłowiańska 10,8	40 983,52	291,00	40 692,52
4	Schroegera 85	2 449,21	418,00	2 031,21
5	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	82 061,69	8 571,00	73 490,69
6	Rozbrat 8	10 028,89	1 874,00	8 154,89
7	Bellottiego 1	22 142,09	4 083,00	18 059,09
8	Chmielna 104	3 029,73	328,00	2 701,73
9	Skierniewicka 21	146 657,31	25 648,00	121 009,31
10	Bryłowska 35	449,19	85,00	364,19
11	Ekologiczna 8	9 599,69	1 260,00	8 339,69
12	Płocka 17	263 505,32	47 137,00	216 368,32
13	Żytnia 13, 15abc	120 484,01	21 700,00	98 784,01
14	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	94 075,01	14 270,00	79 805,01
15	Kacza 9, Żytnia 16, 18	50 562,81	8 661,00	41 901,81
16	Górczewska-Narwik	41 110,82	1 310,00	39 800,82
17	Wolność 3a	9 994,30	1 899,00	8 095,30
18	Skierniewicka - garaż	35 828,09	6 807,00	29 021,09
19	Bellottiego 3	3 104,20	334,00	2 770,20
20	Bellottiego 3b	12 603,31	1 975,00	10 628,31
21	Wolność 6	5 408,27	325,00	5 083,27
22	Dzielna 21	137 403,22	21 688,00	115 715,22
23	Płocka 15abc	73 478,67	5 998,00	67 480,67
24	Bellottiego 5A	40 297,41	7 657,00	32 640,41
25	Razem	1 217 879,01	183 018,00	1 034 861,01

11. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw,własności budynków i budowli nie występują

12. Nie występują zobowiązania warunkowe ,nie udzielono gwarancji ,poręczeń.

13.Środki trwale używane na podstawie umowy dzierżawy :

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Urządzenia techniczne i maszyny -kserokopiarki	26 490,00	0,00	6 840,00	19 650,00
Drukarka Mono,Niszcarka	3 060,00	590,00	3 060,00	590,00
Kopertownica	20 844,00	0,00	20 844,00	0,00
Razem	50 394,00	590,00	30 744,00	20 240,00

14. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia

REZERWY NA KOSZTY I ZOBOWIĄZANIA

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na koniec roku
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie rezerwy	
1. Rezerwy długoterminowe:	311 807,00	442 192,68	203 700,08	96 299,92	453 999,68
-na świadczenia emerytalne i podobne	11 807,00	113 824,68	0,00	0,00	125 631,68
- na pozostałe koszty	300 000,00	328 368,00	203 700,08	96 299,92	328 368,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	0,00	113 535,35	0,00	0,00	113 535,35
- na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	17 235,43	0,00	0,00	17 235,43
na inne -zobowiązania,operacje w toku	0,00	96 299,92		0,00	96 299,92
Razem	311 807,00	555 728,03	203 700,08	96 299,92	567 535,03

Utworzono rezerwę na skutki postępowania sądowego - spór z firmą CEKOM sp. z o.o, niewykorzystaną rezerwę na naprawy gwarancyjne przeniesiono z rezerw długoterminowych do rezerw krótkoterminowych, utworzono rezerwę związaną z działalnością Spółdzielni. Zwiększono rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne

Odroczony podatek dochodowy

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	11 760,00	7 140,00	-	18 900,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59 243,00	-	5 340,00	53 903,00

II

1.Ustalenie podstawy opodatkowania oraz podatku dochodowego od osób prawnych :

Lp	Wyszczególnienie	Kwota zł
1	Koszty ogółem w spółdzielni	36 461 360,22
1.1.	Różnice trwale w tym :	98 245,20
a)	podatek PFRON , koszty reprezentacji	85 454,00
b)	pozostałe	12 791,20
1.2.	Różnice przejściowe w tym :	488 920,61
a)	rozliczenia międzyokresowe czynne,bierne	488 920,61
1.2	Zwiększenia	255 710,44
2	Koszty podatkowe w spółdzielni = (poz.1- poz.1.1- poz.1.2.+ poz.1.3.+poz.1.4)	36 129 904,85
3	Przychody ogółem	41 497 622,40
4	Przychody podatkowe zwolnione w w tym wynik na centralnym ogrzewaniu	875 890,47
5	Przychody niepodatkowe	92 074,39
6	Przychody podatkowe (poz. 3 + poz. 4 - poz.5)	42 281 438,48
7	Zysk brutto	6 151 533,63
8	Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o pdop)	3 624 207,31
9	Dochód podlegający opodatkowaniu	2 527 326,32
10	Podatek dochodowy stanowiący zobowiązanie wobec Urzędu Skarbowego	480 192,00
11	Zysk netto	5 528 086,75

2.Koszty i przychody z działalności finansowej i operacyjnej :

L.p	TREŚĆ	PRZYCHODY	KOSZTY
	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA (POZ D i E)		
1	Zwrot kosztów sądowych	58 520,30	0,00
2	Różnica z rozliczeń księgowych	1 680,66	4 082,63
3	Pozostałe przychody operacyjne	26 050,96	
4	Koszty /przychody refakturowane	227 733,72	227 539,01
5	Podatek Vat-naliczony korekta roku ubiegłego	0,00	14 296,00
6	Zbycie środków trwałych	59 546,57	41 497,80
7	Koszty postępowania sądowego		47 475,06
8	Pozostałe koszty operacyjne		27 989,25
9	Odszkodowania	6 877,04	1 970,93
10	Odszkodowani tzw." Zawrotka "	3 836 000,00	
11	Świadczenie pomocy prawnej		81 101,60
12	Odpisy aktualizujące,	43 359,39	202 358,42
13	Potrącenie wierzytelności - ugody	88 100,00	49 500,00
14	Rezerwa związana z działalnością spółdzielni		230 000,00
	RAZEM DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	4 347 868,64	927 810,70
	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA (POZ G i H)		
1	Odsutki od r-k bankowych, czynszu, od odszkodowania	1 293 295,38	
2	Odsutki zapłacone,		14,78
	RAZEM DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA	1 293 295,38	14,78
	OGÓLEM	5 641 164,02	927 825,48

3. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów

Tytuł	Ubiegły rok	Bieżący rok
Eksploatacja bieżąca lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży	32 179 175,84	33 749 413,44
Administrowanie	708 441,25	747 454,83
Pożytki z nieruchomości	1 421 038,52	1 301 228,82
Sprzedaz pozostała	25 615,54	58 361,29
Razem	34 334 271,15	35 856 458,38

4. Zmiana stanu produktów

Wyszczególnienie	BO	BZ	Zmiana
Rozliczenia międzyokresowe czynne	15 275,86	12 881,05	-2 394,81
Rozliczenia międzyokresowe bierne	11 807,00	142 867,11	-131 060,11
Razem	27 082,86	155 748,16	-133 454,92

III

Objaśnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych :

Lp	Wyszczególnienie	Stan na :	
		początek roku	koniec roku
1	Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe – razem	22 333 447,96	24 107 063,99
	z tego :		
a)	środki pieniężne w kasie	124,56	0,00
b)	środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 299 310,54	2 078 267,86
c)	środki pieniężne w drodze	20 017 415,29	22 005 508,62
d)	inne środki pieniężne - ZFŚS	16 597,57	23 287,51
e)	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00

Przychody finansowe - odsetki

L.p	Wyszczególnienie	Kwota
1	Poz. A.II.3 rachunku przepływów	1 293 295,38
a)	Odsetki od zaległości	103 433,69
b)	Otrzymane odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych w tym lokat	710 536,78
b)	Otrzymane odsetki od kontrahentów w tym od odszkodowania z tzw. Zawrotki	479 324,91

IV

Informacja o przeciętnym zatrudnieniu : przeciętna liczba zatrudnionych

Lp	Treść	Za rok poprzedni	Za rok obrotowy
1	Zatrudnieni w tym :	51	51
a)	na stanowiskach robotniczych	22	22
b)	na stanowiskach nierobotniczych	29	29

V

Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa podmiotu	Wysokość wynagrodzenia
KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi	17 220,00

W roku 2022 spółdzielnia otrzymała ostateczny wyrok ws. tzw. "Zawrotki " tym samym kwota 4 311 240,29 zł z tytułu odszkodowania z została włączona do wyniku finansowego Spółdzielni i jej podział został opisany powyżej .

VI

1) Spółdzielnia nie korzystała z tarczy antykryzysowej . Epidemia nie miała znaczącego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni, poza niewielkim wzrostem kosztów związanych z zakupem materiałów (tj. maseczki, płyny dezynfekujące itp.)

2) Wojna w Ukrainie nie miała wpływu na sprawozdania finansowe za rok 2022 r.

3) Spółdzielnia w roku 2022 utworzyła rezerwę na odprawy emerytalne pomimo, iż wartość tej rezerwy nie wykazuje istotności bilansowej i nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni oraz nie ma wpływu na jasne i rzetelne przedstawienie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Pozostałe zagadnienia wymienione w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r (DZ.U/ z 2013 r nr 47, poz.330 z późn.zm.) a nie opisane w niniejszym dokumencie nie występują w jednostce.

Warszawa dn.11.05.2023r.

Sporządziła : Anna Kobus

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP” ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY 2022 ROK

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła 3.643 członków, w tym 43 członków - osób prawnych.

W 2022 roku Spółdzielnia realizowała obowiązki związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie członków i osób niebędących członkami.

1. Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r., wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w wysokości 260.346.661,97 złotych. Rachunek zysków i strat za rok 2022 wykazuje zysk netto na kwotę 5.528.086,75 złotych, która to kwota podlegać będzie zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie SM „STROP”, zwołane w czerwcu 2023 roku. Znaczną część zysku stanowi odszkodowanie od m.st. Warszawy, wygrane w postępowaniu sądowym przez Spółdzielnię.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2022 wykazuje zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 11.036.860,44 złotych, co jest spowodowane trwającym procesem wyodrębniania z zasobów Spółdzielni, spółdzielczych praw do samodzielnych lokali i przenoszenia ich na własność na rzecz członków Spółdzielni, w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych za rok 2022 wykazuje zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 1.773.616,03 złotych.

Aktualna wysokość aktywów finansowych w Spółdzielni wynosi 24.107.063,99 złotych, co wskazuje na zachowanie wysokiej płynności finansowej.

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni na 31.12.2022 r. wynosiło 1.203.418,75 złotych, co stanowi 3,36% przychodów z tytułu opłat za lokale. Spółdzielnia w roku 2022 nie korzystała z tarcz antykryzysowych. Epidemia nie miała znaczącego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Tocząca się w roku 2022 wojna na Ukrainie nie miała wpływu na działalność finansową Spółdzielni.

2. Podstawową działalnością Spółdzielni pozostawała eksploatacja jej zasobów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zarządza budynkami stanowiącymi jej własność oraz wykonuje zarząd powierzony w odniesieniu do nieruchomości stanowiących jej współwłasność, z uwagi na ustanowienie odrębnych własności lokali w tych budynkach.

W roku 2022 Spółdzielnia zarządzała 27 nieruchomościami, prowadząc administrację w 49 budynkach, zlokalizowanych w m.st. Warszawie w dzielnicach – Wola, Śródmieście, Ochota, Ursynów, Praga Południe, Bemowo i Bielany, zawierających:

- 2.900 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 186.204,40 m²

- 224 lokali użytkowych - o łącznej powierzchni 32.872,10 m²,
- 91 indywidualnych garaży oraz 1.967 miejsc postojowych w 25 garażach halowych (wielostanowiskowych) – o łącznej powierzchni garaży 60.477,70 m².

Budynki pozostające w administracji Spółdzielni wybudowane są w zróżnicowanym standardzie technicznym. W części budynków występują, poza standardowym wyposażeniem, dodatkowe instalacje i systemy techniczne m.in. instalacje radiowego odczytu wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych, systemy monitoringu, ochrony przeciwpożarowej i oddymiania, stacje uzdatniania wody itd. Budynki w jednym osiedlu wyposażone są w indywidualną kotłownię gazową dla potrzeb wytwarzania energii cieplnej, większość osiedli posiada na swoim terenie wydzielone place zabaw dla dzieci, na których przynajmniej raz w roku przeprowadzane są przeglądy techniczne, wymieniany jest piasek w piaskownicach, a w miarę możliwości finansowych nieruchomości odnawiane są bądź wymieniane urządzenia do zabawy dla dzieci.

W celu zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych prowadzone były bieżące działania w zakresie utrzymania odpowiedniego standardu technicznego wyposażenia budynków, poprzez dokonywaną wymianę instalacji i urządzeń na nowe, w szczególności w zakresie oświetlenia w części nieruchomości wspólnych na energooszczędne, jak również remonty dachów, klatek schodowych, wejść do budynków, remonty balkonów i tarasów oraz instalacji domofonowej.

Wszystkie systemy i instalacje pozostają pod stałą konserwacją zewnętrznych firm specjalistycznych, wybranych przez Spółdzielnię w drodze konkursu ofert.

Ponadto:

- w zakresie spraw sanitarno-porządkowych podejmowane były czynności mające na celu utrzymanie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach osiedlowych, w tym konserwację zieleni;
- w zakresie spraw technicznych przeprowadzono okresowe przeglądy stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz elementów budynków, a także prowadzono działania w kierunku ustalania potrzeb i organizacji prac remontowo-konserwacyjnych siłami firm specjalistycznych;
- w zakresie usług gospodarczych Spółdzielnia zapewniała dostawę mediów na potrzeby: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, gazu, energii elektrycznej (dla potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku), eksploatację dźwigów osobowych oraz wywóz nieczystości i odpadów stałych, dostosowując komory śmietnikowe do potrzeb nieruchomości i na bieżąco monitorując harmonogram odbioru odpadów, za który odpowiedzialny jest Urząd m.st. Warszawy;
- w sferze działań pracowników administracji i służb technicznych pozostawało przyjmowanie i likwidacja zgłaszanych przez użytkowników lokali awarii, wadliwego funkcjonowania urządzeń i instalacji, a także prowadzenie komisji okresu rękojmi, nadzór nad usuwaniem stwierdzonych usterek gwarancyjnych;
- w zakresie ubezpieczenia zasobów Spółdzielni współpracowano z firmą ubezpieczeniową Generali TUSA m.in. w sprawach likwidacji szkód.

3. Prowadzona działalność remontowa miała na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w nie pogorszonym stanie technicznym, poprzez eliminację występujących nieprawidłowości i poprawę estetyki budynków i osiedli, w miarę posiadanych możliwości finansowych. Zakończone zostały duże remonty rozpoczęte w roku 2020 i 2021, a także w roku 2022, częściowo finansowane z kredytów bankowych.

Dotyczyły one:

- budynku Bellottiego 1 - kompleksowy remont klatek schodowych z wymianą posadzek,
- budynku Ekologiczna - remont podziemnego garażu wielostanowiskowego,
- Osiedla Żytnia 13 - wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej,
- budynku Wolność 6 - kompleksowy remont balkonów z wymianą balustrad, malowanie elewacji wraz z wymianą pokrycia daszków nad wykuszami i balkonami ostatniej kondygnacji.

Ponadto zrealizowane zostały remonty ujęte w Planie remontów na 2022 rok.

Do najpoważniejszych wykonanych prac należy zaliczyć:

- Bryłowska - modernizacja ogrodzenia wraz z przebudową chodnika, roboty remontowo-izolacyjne w garażu
- Bellottiego 3B - wykonanie monitoringu przed budynkiem
- Dzielna 21 - wykonanie projektu modernizacji instalacji ppoż. oddymiania klatek schodowych
- Kacza I i II - malowanie klatek schodowych w budynkach Kacza 6, 9 i Żytnia 18, remonty dźwigów i wymiana wideofonów, wykonanie zaleceń Państwowej Straży Pożarnej dot. stanu ochrony przeciwpożarowej w budynku Wolność 7 (I etap)
- Narwik - Górczewska - remont wytypowanych balkonów i tarasów, wymiana poziomu instalacji wodnej i naprawa oraz malowanie klatek schodowych w budynku Górczewska 242
- Nasielska - wykonanie projektu przyłącza wodnego
- Płocka 15 - remonty dźwigów
- Rozbrat 8 - wymiana instalacji gazowej z wyniesieniem liczników na klatki schodowe
- Schroegera 85 - wymiana poziomów i pionów instalacji zimnej i ciepłej wody
- Skierniewicka 21 - wzmocnienie konstrukcji budynku - usunięcie zagrożeń po budowie stacji Metra, wykonanie projektu remontu elewacji budynku
- Szeligowska - remont podestów zewnętrznych przy wejściach do klatek schodowych, naprawa ciągów pieszo jezdnych na terenie osiedla.

4. Zagadnieniem będącym przedmiotem zainteresowania Spółdzielni w roku 2022 było nadal występujące zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat lokalowych.

Zarząd Spółdzielni prowadził systematyczną weryfikację indywidualnych kont lokalowych. Działania windykacyjne ukierunkowane były przede wszystkim na bezpośredni kontakt z dłużnikami. Posługując się posiadanymi w bazie danych

adresami, Spółdzielnia za pośrednictwem poczty elektronicznej i SMS przekazywała informacje o aktualnym zadłużeniu. W dalszej kolejności podejmowane były próby polubownego uzgodnienia terminu spłaty (propozycja zawarcia umowy na ratalną spłatę zadłużenia). W przypadku bezskuteczności podejmowanych działań, sprawa zadłużenia kierowana była do sądu w postępowaniu upominawczym. Wydane przez sąd nakazy zapłaty, niespłacone przez dłużników, egzekwowane są przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym, wszczynanym na wniosek Spółdzielni. W roku 2022 zadłużenie z tytułu opłat utrzymywało się na poziomie występującego zadłużenia w roku poprzednim

5. W roku 2022 kontynuowano działania związane z regulacją prawną nieruchomości Spółdzielni stosownie do zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.XII.2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222).

Spółdzielnia na jesieni 2022 r. złożyła pozew przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz SM „STROP” własności nieruchomości zajętej przez część budynku osiedla Płocka 15, o powierzchni 651 m², w trybie art. 231 § 1 k.c., celem przyłączenia jej do terenu osiedla i ostatecznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości Płocka 15, umożliwiającego podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w tej nieruchomości. Powodem wniesionego przez Zarząd Spółdzielni powództwa jest fakt, że od wielu lat toczy się postępowanie administracyjne w sprawie roszczeń dekretowych związanych m.in. z tą częścią nieruchomości, które może trwać jeszcze przez kolejne lata, z uwagi na ujawnianie kolejne roszczenia.

W zakresie uzyskania prawa do terenu zabudowanego obiektem Spółdzielni (parking Skierniewicka), rozpoczęło się postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni przeciwko m.st. Warszawa o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu - zabudowanego parkingiem, wniesionego we wrześniu 2020 r. Sąd wyznaczył termin rozprawy, która odbyła się w lutym 2023 r. Sprawa pozostaje w toku i oczekujemy na kolejny termin rozprawy.

W zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Nasielska, po ostatecznym zakończeniu postępowania sądowego i uzyskaniu wpisu prawa do gruntu na rzecz SM „STROP” w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości Nasielska 30, w marcu 2022 r. Zarząd Spółdzielni, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości Nasielska 30 i na jej podstawie wyodrębnił lokale mieszkalne na rzecz członków Spółdzielni, którzy złożyli wnioski w tej sprawie.

Na dzień 31.12.2022 r., dwadzieścia pięć nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię miało uregulowany stan prawny umożliwiający notarialne przenoszenie własności lokali na rzecz uprawnionych.

Na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, na wniosek zainteresowanych, do końca 2022 r. Spółdzielnia ustanowiła (narastająco) 1.326 odrębnych własności dla: 1.187 lokali mieszkalnych, i 139 lokali o innym przeznaczeniu tj. 82 lokali użytkowych i 57 garaży.

Spółdzielnia prowadziła ponadto prace mające na celu przygotowanie dokumentów niezbędnych dla założenia indywidualnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz dla ustanowienia odrębnej własności lokalu.

6. W roku 2022 r. Spółdzielnia otrzymała brakujące zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, wydane przez Urząd Miasta stosownie do postanowień ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.), dla kolejnych nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni. Wydane zostało również zaświadczenie dla nieruchomości Płocka 17, po uwzględnieniu stanowiska Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które uchyliło zaskarżone przez Spółdzielnię postanowienie odmawiające przekształcenia prawa do gruntu tej nieruchomości. Również dzięki staraniom Spółdzielni, Urząd Miasta wydał ostatecznie zaświadczenie o przekształceniu w prawo własności gruntu zabudowanego budynkiem Bellottiego 5, pomimo wcześniejszej odmowy potwierdzenia przekształcenia z mocy prawa. Wydaniem tych zaświadczeń, ostatecznie zakończyło się postępowanie związane z przekształceniem prawa do gruntów pozostających we współwłasności i zarządzanych przez Spółdzielnię.

7. W roku 2022, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia prowadziła również:

7.1. działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu miejscami postojowymi, usytuowanymi w wielostanowiskowym garażu podziemnym w osiedlu Żytnia 13-15, na rzecz właścicieli budynku biurowego stanowiącego odrębną nieruchomość. W ramach tej działalności objęte były naszą konserwacją, znajdujące się w tym garażu, urządzenia dostarczające media, zapewniając tym samym prawidłowość funkcjonowania całego obiektu;

7.2. zarządzanie i administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową Grochowska 80/82 oraz Wspólnotą Mieszkaniową Bellottiego 5 w Warszawie, w ramach zarządu powierzonego w trybie art. 18 ustawy o własności lokali;

7.3. wykonywała obsługę inwestycji pn. „Kaliskiego 37”, w ramach zawartej umowy o współpracy.

8. W roku 2022 w Spółdzielni:

-/ została przeprowadzona zdalnie kontrola Banku PKO BP SA, polegająca na sprawdzeniu analitycznej ewidencji zadłużenia z tytułu kredytu starego portfela. W toku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono uchybień,

-/ odbyła się lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2019 - 2021 przeprowadzona przez lustratorów wyznaczonych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. W styczniu 2023 r. Związek przesłał do Spółdzielni List polustracyjny, który zostanie przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w czerwcu 2023 roku.

9. W roku 2023 podstawową działalnością Spółdzielni nadal pozostanie eksploatacja zasobów. Ponadto Spółdzielnia planuje:

9.1. w przypadku pozyskania terenu przyległego do nieruchomości Skierniewicka 21 w wyniku trwającego postępowania sądowego, rozpoczęcie prac przygotowawczych i projektowych mających na celu realizację inwestycji na pozyskanej działce;

9.2. kontynuację czynności związanych z obsługą inwestycji „Kaliskiego 37”, w ramach umowy o współpracy.

Staraniem Zarządu Spółdzielni będzie dalsza poprawa efektów działalności windykacyjnej przy stosowaniu bardziej skutecznych metod wyegzekwowania należności z tytułu opłat lokalowych.

10. Zagadnienia wymienione w art. 49 ust. 2 pkt 3, 5, 6, 7 ustawy o rachunkowości w Spółdzielni nie występują.

Warszawa, dnia 12 maja 2023 r.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Leszek Waldemar Jedynak
Data: 2023.05.12 14:49:53
CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Paweł Gałach
Data: 2023.05.12 14:55:29 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Anna Maria Kobus
Data: 2023.05.12 15:01:12
CEST