

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MEDYK” W LUBLINIE ZA 2022 R.

Informacja dodatkowa została sporządzona w oparciu o art. 48 ustawy o rachunkowości według załącznika nr 1 do ustawy.

I. Pierwsza grupa informacji.

1. Wykaz przedstawionych w bilansie środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, wszelkie zmiany w ciągu roku obrotowego (zwiększenia i zmniejszenia) oraz stan końcowy - przedstawia tabela nr 1 (załącznik nr 1 do informacji dodatkowej).

2. Wartość gruntów przedstawia się następująco:

- wieczysta dzierżawa

Grunty użytkowane wieczystie	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Umorzenie na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
powierzchnia	5 281 m2	-	-	5 281 m2
wartość (w zł.)	511 337,90	-	227 149,58	284 188,32

- własność

Grunty wykupione na własność	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku*	Umorzenie	Stan na 31.12.2022 r.
powierzchnia /m2/	19 164,85	-	79,64	-	19 085,21
wartość (w zł.)	4 001 249,77	-	19 875,28	-	3 981 374,49

* zmniejszenia gruntów wykupionych na własność wynikają z wyodrębnień lokali w zasobach spółdzielni.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy itp., za wyjątkiem wieczystej dzierżawy gruntów.

4. Zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie posiada.

5. Struktura własności kapitału podstawowego przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 r.	% udziału	Stan na 31.12.2022 r.	% udziału
Fundusz udziałowy	83 349,85	1,12%	81 349,85	1,18%
Fundusz wkładów budowlanych	7 288 640,09	97,97%	6 943 727,18	102,76%
Fundusz wkładów mieszkaniowych (lokatorski)	67 534,77	0,97%	67 534,77	0,95%
RAZEM	7 439 524,71	100,00%	7 092 611,80	100,00%

6. Informacje dotyczące funduszy zapasowych przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2022 r.
Fundusz zasobów mieszkaniowych	5 047 988,57	-	35 979,67	5 012 008,90

Zmniejszenia funduszu zapasowego wynikają z umorzenia gruntów w użytkowaniu wieczystym. Fundusz zapasowy prezentowany jest w pasywach bilansu.

Na **fundusze specjalne** składa się fundusz świadczeń socjalnych oraz saldo MA funduszu remontowego, co przedstawia poniżej tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Stan na 31.12.2022 r.
Fundusz świadczeń socjalnych	5 893,59	25,00	0,00	5 918,59
Fundusz na remonty saldo MA	144 073,13	402 686,85	0,00	546 759,98

7. Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o

przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.

A. Przychody

1. Przychody księgowe:

• przychody ze sprzedaży produktów	2 612 675,75 zł.
• pozostałe przychody operacyjne	5 741,94 zł.
• przychody finansowe	9 617,87 zł.
razem	2 628 035,56 zł.

2. Przychody podatkowe: **2 628 035,56 zł.**

B. Koszty uzyskania:

1. Koszty uzyskania księgowe:

• koszty działalności operacyjnej	2 431 130,47 zł.
• pozostałe koszty operacyjne	3 061,34 zł.
• pozostałe koszty finansowe	22,93 zł.
razem	2 434 214,74 zł

2. Koszty uzyskania podatkowe: **2 434 214,74 zł**

C. Wynik

1. Wynik księgowy (A1 - B1) **193 820,82 zł.**

2. Wynik podatkowy (A2 – B2) **193 820,82 zł.**

D. Odliczenia

Wynik na GZM (art. 27 ust. 1 pkt. 44) **75 203,98 zł**

E. Podstawa opodatkowania 81 270,57 zł.

F. Podatek CIT (wg stawki 9%) 7 314,00 zł.

Wynik na GZM wynosi 75203,98 zł. (wykazywany w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (+).

Wynik netto (C - D - F) = **111 302,84 zł**

8. Pozycja bilansu „rezerwy na zobowiązania” stanowi w warunkach spółdzielni mieszkaniowych wartość naliczonych i nie przekazanych należności na poczet spłaty odsetek od kredytów długoterminowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na cele mieszkaniowe. Na 31.12.2022 r. pozycja ta nie występuje, gdyż spółdzielnia nie posiada zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

9. Wartość odpisów aktualizujących na dzień 31.12.2022 roku wynosi 24 690,20 zł.

10. **Struktura zobowiązań długoterminowych w 2022 roku** przedstawia się następująco:

Zobowiązania długoterminowe (okres spłaty powyżej 5 lat)	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
kredyty i pożyczki	352 517,00	258 521,00
razem	352 517,00	258 521,00

Spółdzielnia na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Mieszkańców zawarła umowę pożyczki z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Lublinie na dofinansowanie przedsięwzięcia pn. termomodernizacja i poprawa efektywności energetycznej budynków przy ul. Ułanów 15,17,19,23,27,29. Zadanie określone harmonogramie rzeczowo - finansowym stanowiącym załącznik do ww. umowy zakończone zostały do dnia 30 września 2017 r. Wykonano prace remontowe o łącznej wartości 996 316,85 zł z czego 752 000 zł sfinansowane zostało z pożyczki udzielonej przez WFOŚ i GW w Lublinie.

Pożyczka przekazywana była na konto spółdzielni etapami, po wykonaniu określonego zadania

oraz przedłożeniu w WFOŚ i GW protokołów odbioru prac oraz faktur za ich wykonanie.
Na dzień 31-12-2022 r. wysokość pozostałej do spłaty pożyczki przedstawiona w pasywach bilansu w grupie zobowiązań długoterminowych wyniosła ogółem 258 521,00 zł.

W poszczególnych budynkach wyniosła odpowiednio:

- Ułanów 15 – na kwotę 8 029,54 zł
- Ułanów 17 – na kwotę 35 935,82 zł
- Ułanów 19 – na kwotę 32 981,06 zł
- Ułanów 23 – na kwotę 51 581,23 zł
- Ułanów 27 – na kwotę 50 770,43 zł
- Ułanów 29 – na kwotę 79 222,92 zł

11. Wykaz istotnych pozycji **czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:**

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne) w tym:	461 902,02	362 829,37
Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	56 061,88 zł	46 344,54 zł
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	1 182,00 zł	228,00 zł
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne) saldo WN Funduszu remontowego	404 658,14 zł	316 256,83 zł
Rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe - bierne) w tym:	108 435,99	171 754,97
a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	93 040,16	158 526,80
b) inne rozliczenia międzyokresowe	15 395,83	13 228,17

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne w kwocie **362 829,37 zł** obejmują:

- koszty finansowe rozliczane w czasie (utrzymanie strony i domeny na rok następny)

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe biernie w kwocie **171 754,97 zł** stanowią w warunkach spółdzielni mieszkaniowych:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami
- przychody przyszłych okresów (naliczone lecz nie zapłacone odsetki)

12. Na majątku Spółdzielni nie są zabezpieczone żadne kredyty. Hipoteka jest zwolniona ponieważ wszystkie kredyty zaciągnięte w 1992 r. zostały spłacone przez mieszkańców.

13. Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie posiada zobowiązań warunkowych, udzielonych gwarancji i poręczeń.

II grupa informacji.

- 1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży w 2022 roku przedstawia się następująco:**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość (w zł.)	Udział
1	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2 612 675,75	100 % kraj
	w tym: przychody opodatkowane	106 471,06	100 % kraj
2	Pozostałe przychody operacyjne	5 741,94	100 % kraj
3	Przychody finansowe	9 617,87	100 % kraj
	Razem przychody (1+2+3)	2 628 035,56	100 % kraj

Przychody opodatkowane dotyczą wynajmu lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych oraz uzyskanych odsetek bankowych.

2. W 2022 roku nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.
3. W 2022 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
4. W Spółdzielni nie wystąpiło i nie jest planowane zaniechanie dotychczas prowadzonej działalności.
5. Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.
- Szczegółowe rozliczenie wyniku finansowego brutto oraz podstawy opodatkowania zawarte jest w I grupie informacji dodatkowej punkt 7 (strona 3-4).
6. Spółdzielnia rozlicza koszty według wariantu porównawczego.
7. W 2022 roku w Spółdzielni nie wystąpiły środki trwałe w budowie oraz środki trwałe wytworzone na własne potrzeby.
8. Spółdzielnia nie poniosła w 2022 roku nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i ochronę środowiska oraz nie ma takich planów na następny rok obrotowy .
9. Zyski i straty nadzwyczajne (losowe i pozostałe) nie wystąpiły.
10. W roku 2022 nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne i tym samym podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

III grupa informacji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” nie jest zobowiązana do sporządzenia za 2022 rok rachunku przepływów pieniężnych.

IV grupa informacji.

1. Przeciętne zatrudnienie w 2022 roku przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w etatach	w tym kobiety	w tym mężczyźni
pracownicy umysłowi	4,00	3,00	1,00
pracownicy fizyczni	3,00	-	3,00
osoby przebywające na urlopie wychowawczym	-	-	-
razem	7,00	3,00	4,00

V grupa informacji.

W sprawozdaniu finansowym 2022 nie ujęto zdarzeń dotyczących poprzedniego roku obrotowego. Po dniu bilansowym nie nastąpiły zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe. Ponadto, nie wprowadzono zmian w zakresie przyjętych zasad polityki rachunkowości.

Podstawowe dane liczbowe charakteryzujące wielkość Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” przedstawiają następujące tabele:

a) powierzchnia posiadanych przez Spółdzielnię lokali (w m2):

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.	Powierzchnie wyodrębnione
1	Mieszkania	19 158,85	19 079,21	8 869,75
2	Poddasza	760,02	760,02	536,51
3	Garaże wolnostojące	872,86	872,86	147,00
4	Garaże wbudowane	1 154,29	1 154,29	240,11
5	Lokale użytkowe	333,71	333,71	100,39
6	Pomieszczenia gospodarcze	26,80	26,80	10,05
7	Miejsca postojowe	14,00	14,00	-
8	Garaże Ułanów 25	707,29	707,29	137,86
	RAZEM	23 027,82	22 948,18	10 041,67

b) liczba osób zamieszkałych w Spółdzielni:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
1	Mieszkania	609	604
2	Poddasza	0	0
3	Garaże wolnostojące	0	0
4	Garaże wbudowane	0	0
5	Lokale użytkowe	0	0
6	Pomieszczenia gospodarcze	0	0
7	Miejsca postojowe	0	0
8	Garaże Ułanów 25	0	0
RAZEM		609	604

c) liczba lokali posiadanych przez Spółdzielnię:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
1	Mieszkania	294	294
2	Poddasza	16	16
3	Garaże wolnostojące	52	52
4	Garaże wbudowane	70	70
5	Lokale użytkowe	5	5
6	Pomieszczenia gospodarcze	8	8
7	Miejsca postojowe	1	1
8	Garaże Ułanów 25	40	40
RAZEM		486	486

VI i VII grupa informacji - nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

VIII grupa informacji.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, niemniej jednak trudno dziś określić jakie będą skutki panującej kolejnej rok epidemii.

IX grupa informacji.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” za 2022 rok odzwierciedla w sposób prawidłowy stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni zostały przedstawione w powyższej informacji dodatkowej w sposób rzetelny tj. zgodny ze stanem rzeczywistym.

Lublin, 31 marca 2023 r.