

Informacja dodatkowa

do bilansu za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 r.

zgodnie z art.49 "Ustawy o rachunkowości" z dnia 29.09.1994 roku z późn. zmianami.

0. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Nazwa, siedziba i przedmiot działalności:

**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Stolica” ul. Wspólna 69 lok. 27B;
00-687 Warszawa.**

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod nr **0000027158**.

3. Numer identyfikacji podatkowej: **526-21-09-120**

4. Regon: Nr **000491587**

5. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2022 r. i kończący się 31.12.2022 r.

6. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

7. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy.

8. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

9. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

10. 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.

1. Środki trwale i amortyzacja

1.1. Zakres zmian poszczególnych wartości grup środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego, zmniejszenia i zwiększenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy przedstawiają poniższe tabele.

Majątek trwały za 2022 rok

<i>Nazwa grupy</i>	<i>Stan na b.o.</i>	<i>Przychody</i>	<i>Rozchody</i>	<i>Stan na BZ</i>	<i>Wartość netto</i>
1. Wartości niemater. i prawne	6 708,38	0,00	0,00	6 708,38	0,00
2. Środki trwale, z tego:	4 128 143,88	0,00	0,00	4 128 143,88	2 241 512,74
Grunty- użytkowanie wieczyste	435 158,00	0,00	0,00	435 158,00	195 821,10
Grunty własne	1 884 244,36	0,00	0,00	1 884 244,36	1 742 926,03
Budynki i budowle	1 380 988,16	0,00	0,00	1 380 988,16	302 765,61
Maszyny i urządzenia	420 814,94	0,00	0,00	420 814,94	0,00
Inne środki trwałe	6 938,42	0,00	0,00	6 938,42	0,00
Rzecz. majątek trwały - razem	4 134 852,26	0,00	0,00	4 134 852,26	2 241 512,74

Umorzenie/Amortyzacja majątku trwałego w 2022 r.

<i>Nazwa grupy</i>	<i>Stan na B.O.</i>	<i>Przychody</i>	<i>Umorzenie za rok</i>	<i>Rozchody</i>	<i>Stan na BZ</i>
Wartości niemater. i prawne	6 708,38	0,00	0,00	0,00	6 708,38
Grunty-użytkowanie wieczyste	228 457,95	0,00	10 878,95	0,00	239 336,90
Grunty własne	94 212,22	0,00	47 106,11	0,00	141 318,33
Budynki i budowle	1 057 507,75	0,00	20 714,80	0,00	1 078 222,55
Maszyny i urządzenia	420 814,94	0,00	0,00	0,00	420 814,94
Inne środki trwałe	6 938,42	0,00	0,00	0,00	6 938,42
Razem śr. trwałe	1 807 931,28	0,00	78 699,86	0,00	1 886 631,14
Ogółem rzeczowy majątek trw.	1 814 639,66	0,00	78 699,86	0,00	1 893 339,52

- 1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów - **nie występuje**.
- 1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli – **nie występują**.
- 1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – **nie dotyczy**. Funduszem zapasowym Spółdzielni jest fundusz zasobowy.
- 1.6. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy 2022:
- 1.6.1. Na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. **różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wysokości –83.016,86 zł** (w tym nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych wynajmowanych) z propozycją rozliczenia dodatniego wyniku finansowego na pozostałej własnej działalności gospodarczej (najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni) w wysokości 8.792,68 zł na fundusze remontowe poszczególnych budynków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
- 1.6.2. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Członków **przeznaczenie zysku netto (nadwyżki bilansowej) w wysokości 55.256,35 zł na fundusz remontowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tego pożytki z nieruchomości w wysokości 36.229,81 zł na:**
- Fund. remont. Hoża 37 – pożytki z nieruchomości – 14.978,43 zł
 - Fund. remont Hoża 59 – pożytki z nieruchomości – 8.184,24 zł
 - Fund. remont. Wspólna 69 – pożytki z nieruchom. – 13.067,15 zł
- oraz **pożytki z mienia Spółdzielni w wysokości 19.026,54 zł** podzielić na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku.
- 1.7. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego - **rezerwy nie wystąpiły**.
- 1.8. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie na koniec okresu

sprawozdawczego – **odpis aktualizujący z tyt. zadłużenia firmy Meda Dent Andreas Sand – 369,00 zł.**

1.9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu przewidywanym umową okresie spłaty – zobowiązania długoterminowe **nie występują.**

1.10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych: bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów w wysokości **122,619,35 zł** – jest to nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich. Ponadto występują czynne międzyokresowe rozliczenie kosztów w wysokości **1.363,64 zł**, w tym z tytułu ubezpieczenia budynków (834,01 zł), prenumeraty czasopisma (529,63 zł)

1.11. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni
- nie występują.

1.12. Zobowiązania warunkowe – **nie występują.**

2. Objasnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa **przychodów** (rodzaj działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Rodzaje działalności	Kwota w zł	Udział %
Przychody z lokali – gzm	931 719,45	88,76%
Przychody z działalności gospodarczej - poza gzm	117 269,02	11,17%
Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	720,24	0,07%
RAZEM	1 049 708,71	100,00%

2.2. Odpisy aktualizujące środki trwałe – **nie wystąpiły.**

2.3. Odpisy aktualizujące zapasy – **nie wystąpiły.**

2.4. Informacje o przychodach, kosztach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywanej do zaniechania w roku następnym - **nie dotyczy.**

2.5. Dane o kosztach rodzajowych:

Koszty rodzajowe	Kwota w zł	Udział %
Amortyzacja	0,00	0,00%
Zużycie materiałów i energii	383 220,47	35,75%
Usługi obce	369 230,59	34,45%
Podatki i opłaty:	44 838,82	4,18%
Wynagrodzenia	73 716,96	6,88%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 079,78	0,29%
Pozostałe koszty rodzajowe	197 729,11	18,45%
RAZEM	1 071 815,73	100,00%

2.6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – **nie dotyczy**.

2.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – **nie dotyczy**.

2.8. Zyski i straty nadzwyczajne – **nie wystąpiły**.

2.9. Należny podatek dochodowy za 2022 rok w wysokości 5.465,00 złotych Spółdzielnia rozliczyła z Urzędem Skarbowym.

2.10. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Stolica" rozlicza całokształt gospodarki zasobami mieszkaniowymi – **bezwynikowo**.

2.11. Jednostka zgodnie z zapisem art. 17 ust. 1 pkt 4f „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” korzystała w 2022 roku ze zwolnienia przedmiotowego od podatku dochodowego w zakresie dochodu uzyskanego na GZM-ie, natomiast dochody związane z pozostałą działalnością były opodatkowane stawką 9%.

3. Wyjaśnienia do rachunku przepływów - Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządza rachunku przepływów finansowych.

4. Informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniach.

4.1. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe:

Zatrudnienie w grupach:

Stanowiska robotnicze	0,00
<u>Pracownicy admin.</u>	<u>0,25</u>
Razem w etatach:	0,25

4.2. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółki kapitałowe (dla każdej grupy oddzielnie) – **nie dotyczy**.

5. Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ zapasowych i rezerwowych.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania „Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym”, dlatego takie informacje o zmianach w wymienionych kapitałach przedstawia w następującym układzie:

Wyszczególnienie	Kapitał (fundusz)			
	Udziałowy	Zasobowy	Wkładów	Wynik finansowy
1. Stan funduszu na początek roku	23 901,26	2 024 189,60	323 603,06	49 839,51
a) zwiększenia	0,00	0,00	0,00	55 256,35
- zwiększenia wartości majątku trwałego.		0,00	0,00	
- wpłaty udziałów - wpisowego	0,00	0,00	0,00	
- inne zwiększenia		0,00	0,00	55 256,35
b) zmniejszenia	500,00	57 985,06	20 714,80	49 839,51
- zmniejsz. wart. majątku trwałego		0,00	0,00	
- umorzenia majątku trwałego		57 985,06	20 714,80	
- zwroty udziałów b. członkom	500,00	0,00	0,00	
- przeniesienia - odrębna własność		0,00	0,00	
- inne zmniejszenia		0,00	0,00	49 839,51
2. Stan funduszu na koniec roku	23 401,26	1 966 204,54	302 888,26	55 256,35

6. Informacje o zmianach w polityce rachunkowości i sprawozdaniu finansowym.

6.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – **nie wystąpiły**.

6.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – **nie wystąpiły**.

6.3. Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości, były stosowane w sposób ciągły. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia grupowała jednakowo operacje gospodarcze na kontach, dokonując jednakowych zasad wyceny aktywów i pasywów. W sposób ciągły stosowano przyjęte zasady w zakresie ustalania wyniku finansowego – sporządzano rachunek zysków i strat.

7. Dane o jednostkach powiązanych i wspólnych przedsięwzięciach – nie dotyczy.

Warszawa, dnia 31.03.2023 r.