

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2022r.**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Obsługa nieruchomości

3. Organ rejestrowy

*Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział
Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.*

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

6832 Z

5. Numer identyfikacji podatkowej

712-01-63-671

6. Czas trwania spółdzielni

nieograniczony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.



11. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia spółdzielni prawo wyboru.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z treścią ekonomiczną.

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.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowiących nabyte prawa dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów.

Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową według zasad i stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia albo według ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku obrotowego



odpisem aktualizującym, zgodnie z art. 35 b Ustawy o rachunkowości w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów wycenia się według wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych stosownie do upływu czasu z zachowaniem ostrożności.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Bilans
- Rachunek zysków i strat

16.03.2023 v

GLÓWNY KSIĘGOWY
Sobieniał
Agnieszka Sobiesińska

PREZES ZARZĄDU

Joanna Ojczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"FELIN"
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671 Regon 001216170

sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
	2	1	0	1	1
A. Aktywa trwałe	35 951 614,97	39 141 234,64	A. Kapitał (fundusz) własny	32 055 013,19	34 591 954,94
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	29 006 445,39	31 300 224,80
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	234 121,90	234 121,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 660 800,73	3 073 698,69
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3. Fundusz wkładów budowlanych	26 534 055,96	27 445 128,90
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	577 466,80	547 275,31
II. Rzeczowe aktywa trwałe	35 924 852,07	39 125 529,35			
1. Środki trwałe	35 756 633,25	38 957 310,53			
a) grunty	3 885 172,22	3 957 754,27	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	3 008 096,71	2 553 251,43
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	125 061,98	127 579,98	- fundusz zasobowy	3 008 096,71	2 553 251,43
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	31 609 494,69	34 983 150,92	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	261 966,34	16 405,34	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu					
e) inne środki trwałe			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	19 832,90	8 775,29	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1. Od jednostek powiązanych			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- na udziały (akcje) własne		
3. Od pozostałych jednostek	19 832,90	8 775,29			
IV. Inwestycje długoterminowe	6 930,00	6 930,00	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		683 029,53
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne			VI. Zysk (strata) netto	40 471,09	55 449,18
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 930,00			
a) w jednostkach powiązanych	-	-	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 282 878,35	9 566 127,70
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	I. Rezerwy na zobowiązania	64 800,00	-
- udziały lub akcje			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- inne papiery wartościowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	64 800,00	-
- udzielone pożyczki			- długoterminowa	52 650,00	
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowa	12 150,00	
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 930,00	3. Pozostałe rezerwy	-	-
- udziały lub akcje	6 930,00	6 930,00	- długoterminowe	-	-
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowe	-	-
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			II. Zobowiązania długoterminowe	5 402 626,13	6 362 594,31
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			3. Wobec pozostałych jednostek	5 402 626,13	6 362 594,31
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			a) kredyty i pożyczki	5 402 626,13	6 362 594,31
B. Aktywa obrotowe	5 352 511,53	4 851 848,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
I. Zapasy	-	-	c) inne zobowiązania finansowe		
1. Materiały			d) zobowiązania wekslowe		
2. Półprodukty i produkty w toku			e) inne		
3. Produkty gotowe					
4. Towary			III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 213 441,58	2 855 418,95
5. Zaliczki na dostawy i usługi			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
II. Należności krótkoterminowe	613 639,68	450 308,74	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	- do 12 miesięcy	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	- powyżej 12 miesięcy	-	-
- do 12 miesięcy			b) inne	-	-
- powyżej 12 miesięcy			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) inne			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	- do 12 miesięcy	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	- powyżej 12 miesięcy	-	-
- do 12 miesięcy			b) inne	-	-
- powyżej 12 miesięcy			3. Wobec pozostałych jednostek	1 495 944,05	1 217 889,31
b) inne			a) kredyty i pożyczki		
3. Należności od pozostałych jednostek	613 639,68	450 308,74	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
			c) inne zobowiązania finansowe		

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	23 845,53	11 311,51	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 269 790,49	1 059 114,04
- do 12 miesięcy, w tym:	23 845,53	11 311,51	- do 12 miesięcy, w tym:	1 269 790,49	1 059 114,04
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 495,18	7 870,68	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	137 996,80	56 986,47	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	127 885,06	129 388,78
e) należności od osób uprawnionych	443 302,17	374 140,08	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	434 537,83	357 654,48	i) inne	98 268,50	29 386,49
- lokale użytkowe	8 764,34	16 485,60	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 490 851,36	4 186 839,41	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 490 851,36	4 186 839,41	- inne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	4. Fundusze specjalne	1 717 497,53	1 637 529,64
- udziały lub akcje			- ZFSS	55,80	3,48
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	1 717 441,73	1 637 526,16
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	3 968 515,31	963 464,99	IV. Rozliczenia międzyokresowe	602 010,64	348 114,44
- udziały lub akcje			1. Ujemna wartość firmy		
- inne papiery wartościowe			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	386 944,63	135 819,09
- udzielone pożyczki			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 968 515,31	963 464,99	b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	386 944,63	135 819,09
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	522 336,05	3 223 374,42	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	215 066,01	212 295,35
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	522 336,05	3 223 374,42			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	248 020,49	214 699,85			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania	9 771,74	17 238,09			
2. Fundusz remontowy	213 914,85	171 018,13			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	24 333,90	26 443,63			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	33 765,04	165 000,00			
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	41 337 891,54	44 158 082,64	Pasywa razem	41 337 891,54	44 158 082,64

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Sobieniak
Agnieszka Sobieniak

16.03.2023r.

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

16.03.2023r.

data i podpis kierownika jednostki

Joanna Wczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Słwik

Stowarzyszenie Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63 471 Regon 001216179

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2022 - 31.10.2022	01.01.2021 - 31.10.2021
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 367 228,51	7 935 441,27
	– od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	8 389 445,40	7 914 691,10
	a) z opłat	8 093 014,06	7 630 299,61
	b) z działalności własnej	296 431,34	284 391,49
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-64 800,00	
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	42 583,11	20 750,17
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	8 350 761,28	7 886 920,22
I.	Amortyzacja	22 470,10	4 805,96
II.	Zużycie materiałów i energii	3 952 789,88	3 888 227,53
III.	Usługi obce	1 595 199,34	1 184 023,72
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	195 935,23	188 972,12
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 389 994,67	1 316 519,49
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	324 153,29	282 461,76
	– emerytalne	226 041,79	204 555,31
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	870 218,77	1 021 909,64
	w tym odpis na fundusz remontowy	710 671,60	916 650,62
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	8 350 761,28	7 886 920,22
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 135 158,83	7 665 302,78
	b) z działalności własnej	215 602,45	221 617,44
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	16 467,23	48 521,05
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-64 361,66	-14 253,00
	Wynik na działalności pozostałej	80 828,89	62 774,05
D.	Pozostałe przychody operacyjne	29 007,41	81 210,85
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	29 007,41	81 210,85
E.	Pozostałe koszty operacyjne	71 308,74	80 171,16
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	71 308,74	80 171,16
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-25 834,10	49 560,74
G.	Przychody finansowe	31 618,59	16 481,12
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	31 618,59	16 481,12
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	3 413,74	5 251,55
I.	Odsetki, w tym:	983,84	178,81
	– dla jednostek powiązanych		

II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	2 429,90	5 072,74
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	2 370,75	60 790,31
J.	Podatek dochodowy	4 363,00	11 540,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	19 207,27	17 514,40
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	61 670,61	23 713,27
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	40 471,09	55 449,18

GLÓWNY KSIĘGOWY

Sobieniak
Agnieszka Sobieniak

16.03.2023

data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

16.03.2023

Joanna Waczarek
data i podpis kierownika jednostki

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”

20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671. Regon 001216176

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

	Rodzaj	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia w 2022r.	Zmniejszenia w 2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
0	Grunty	3.998.042,29		70.064,05	3.927.978,24
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	51.789.926,67		3.849.932,37	47.939.994,30
2	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0	251.878,54		251.878,54
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	68.006,16	5.810,74	23.167,20	50.649,70
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	97.533,94	3.900,00		101.433,94
6	Urządzenia techniczne	217.317,92	106.778,40		324.096,32
7	Środki transportu	195.070,61			195.070,61
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79	17.992,88		30.013,67
	Razem środki trwałe	56.377.918,38	386.360,56	3.943.163,62	52.821.115,32

poz. 0. zmiana wartości gruntów wynika z wyodrębniania lokali mieszkalnych, garaży oraz miejsc postojowych

poz. 1. zmniejszenie wartości budynków i budowli wynika z ustanowienia odrębnych własności lokali w ciągu 2022 r

poz. 2. Przyjęcie na środek trwały placu zabaw Nivea

poz. 4. zwiększenie wartości maszyn, urządzeń i aparatów ogólnego zastosowania dotyczy zakupu komputera oraz dmuchawy do liści. Zmniejszenie wartości wynika z wysięgowania z ewidencji komputerów i drukarki przeznaczonych do likwidacji

poz. 5 zwiększenie wartości maszyn, urządzeń i aparatów specjalistycznych dotyczy zakupu klimatyzatora

poz. 6 zwiększenie wartości urządzeń technicznych dotyczy zakupu kamer do monitoringu ul Jaskółcza 13, zakup dźwigu ul. Władysława Jagiełły 16

poz. 8. Zwiększenie wartości narzędzi, przyrządów, ruchomości i wyposażenia dotyczy zakupu niszczarki oraz kompletu mebli

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2022r.	Zwiększenia w 2022r	Zmniejszenia w 2022 r	31.12.2022 r.
Grunty	40.288,02	2.518,00		42.806,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16.806.775,75	730.165,99	1.206.442,13	16.330.499,61
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0	1.880,27		1.880,27
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	68.006,16	5.810,74	23.167,20	50.649,70
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	81.128,60	8.337,27		89.465,87
Urządzenia techniczne	217.317,92	106.778,40		324.096,32
Środki transportu	195.070,61			195.070,61
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79	17.992,88		30.013,67
Razem środki trwałe	17.420.607,85	873.483,55	1.229.609,33	17.064.482,07

Zmniejszenia umorzenia majątku trwałego spowodowane było ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych. Zwiększenie umorzenia majątku trwałego dotyczyło naliczenia umorzenia majątku za 2022 rok.

3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia w 2022 r.	Zmniejszenia w 2022 r.	Stan na 31.12.2022 r.
Program komputerowy	0			
Licencja	0	3.662,40	3.662,40	0,00
Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	3.662,40	3.662,40	0,00

Zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych dotyczy zakupu licencji

Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Nazwa majątku	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Grunt w wieczystym użytkowaniu	167.868,00			167.868,00
Umorzenie gruntu w wieczystym użytkowaniu	40.288,02	2.518,00		42.806,02

Zwiększenie umorzenia wartości gruntu w wieczystym użytkowaniu spowodowane było naliczeniem umorzenia za 2022 rok

5. Wartość nieamortyzowanych (umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego)

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

6. Wartość zobowiązań wobec Budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie występują środki trwałe przyjęte od Państwa, Miasta ani Gminy.

7. Środki trwałe w budowie

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.218,82 zł. obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, od zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji.

8. Należne wpłaty na fundusz podstawowy

Należne wpłaty na kapitał podstawowy w kwocie 33.765,04 zł. obejmują wkłady budowlane na miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Gęsiej, niesprzedane na dzień 31.12.2022r.

9. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2022 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022 r.
Fundusz udziałowy	234.121,90			234.121,90
Fundusz zasobowy	2.553.251,43	685.778,36	230.933,08	3.008.096,71
Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.073.698,69	2.144.086,83	3.556.984,79	1.660.800,73
Fundusz wkładów budowlanych	27.445.128,90	214.400,63	1.125.473,57	26.534.055,96
Wkłady lokali użytkowych	547.275,31	49.500,00	19.308,51	577.466,80

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły, spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przeksięgowania lokali lokatorskich na własnościowe.

Zmniejszenia dotyczyły ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz naliczenia umorzenia od majątku.

10. Propozycja podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2022 w kwocie 40.471,09 zł.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 40.471,09 zł. na:

- zasilenie funduszu zasobowego,
- zasilenie funduszu remontowego nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni,
- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni.

11. Informacja o stanie rezerw.

Utworzono rezerwę na świadczenia pracownicze.

L.p.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	0	64.800,00		64.800,00

12. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:

L.p.	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	80.186,75	13.999,53	19.927,74	84.258,54

13. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.217.889,31	1.495.944,05
- z tytułu dostaw i usług	1.059.114,04	1.269.790,49
- z tytułu podatków	129.388,78	127.885,06
- pozostałe zobowiązania	29.386,49	98.268,50
Zobowiązania długoterminowe,	6.362.594,31	5.402.626,13
- kredyt	6.353.819,02	5.382.793,23
- odsetki	8.775,29	19.832,90

14. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	6.739,17	136.946,36
Wynik na GZM	9.771,74	215.066,01
Fundusz remontowy	213.914,85	1.717.441,73
Fundusz celowy- wymiana wodomierzy	17.594,73	
Plac zabaw NIVEA		249.998,27
Razem	248.020,49	2.319.452,37

15. Stan funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2022



Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		124.239,28
II – ul. Królowej Jadwigi 5		61.440,04
III – ul. Królowej Jadwigi 7		85.561,47
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		153.561,34
V – ul. Królowej Jadwigi 11		8.037,37
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		286.333,89
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		9.551,83
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		7.592,47
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		155.504,02
X – ul. Władysława Jagiełły 6	55.413,58	
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		124.270,78
XII - ul. Władysława Jagiełły 12		9.135,74
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16	145.047,39	
XV - XXI - Garaże	13.453,88	8.356,71
ul. Pergolowa 1		143.819,51
ul. Pergolowa 3,5		223.288,47
ul. Pergolowa 4		137.010,30
ul. Jaskółcza 13		32.602,63
Osiedle Gęsia		147.135,88
Ogółem	213.914,85	1.717.441,73

16. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2022 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2022	Przychody z opłat 2022 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruch. 2022 r.	Pożytki nieruch.. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik 2021 roku	Wynik narastająco na 31.12.2022	
	Nadwyżka(+) Niedobór (-)				Nadwyżka	Niedobór		Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	8.227,41	156.751,29	158.835,71			2.084,42	1.632,53	7.775,52	
K. Jadwigi 5	11.193,32	160.568,14	163.126,42			2.558,28	1.719,74	10.354,78	
K. Jadwigi 7	6.455,51	160.151,44	162.718,02			2.566,58	1.684,98	5.573,91	
K. Jadwigi 9	3.492,77	180.843,65	184.074,99			3.231,34	1.697,27	1.958,70	
K. Jadwigi 11	2.779,64	138.463,13	141.023,63			2.560,50	1.288,15	1.507,29	
K. Jadwigi 15	2.575,61	384.179,17	382.297,05		1.882,12		3.705,93	8.163,66	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	2.129,41	288.549,51	290.500,74			1.951,23	2.860,04	3.038,22	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	20.077,02	399.466,83	405.849,84			6.383,01	4.165,49	17.859,50	
Wł. Jagiełły 2	30.739,93	281.916,30	287.732,52	1.842,10		3.974,12	2.342,08	29.107,89	
Wł. Jagiełły 6	8.009,60	273.999,56	283.785,97	15.180,73	5.394,32		2.376,85	15.780,77	
Wł. Jagiełły 10	16.858,08	142.104,10	144.126,00			2.021,90	1.331,76	16.167,94	
Wł. Jagiełły 12	4.027,51	295.157,06	299.614,94			4.457,88	2.371,00	1.940,63	
Wł. Jagiełły 16	9.387,69	454.258,14	462.768,53	3.704,73		4.805,66	3.553,19	8.135,22	
Garaże	-417,90	50.423,74	49.794,51		629,23		1.055,41	1.266,74	
Razem	125.535,60	3.366.832,06	3.416.248,87	20.727,56	7.905,67	36.594,92	31.784,42	128.630,77	

Pergolowa 1	20.984,72	253.998,10	253.882,29	790,86	906,67		2.412,83	24.304,22	
Pergolowa 3,5	6.442,24	463.986,95	459.468,15	-430,71	4.088,09		4.142,82	14.673,15	
Pergolowa 4	-16.309,87	327.894,48	324.152,43		3.742,05		2.796,08		9.771,74
Razem	11.117,09	1.045.879,53	1.037.502,87	360,15	8.736,81	0	9.351,73	38.977,37	9.771,74
Jaskółcza	-510,32	338.250,93	335.686,14		2.564,79		3.271,53	5.326,00	
Gęsia	58.914,89	620.334,55	646.087,85	677,61		25.075,69	8.292,67	42.131,87	
Posumowanie	195.057,26	5.371.297,07	5.435.525,73	21.765,32	19.207,27	61.670,61	52.700,35	215.066,01	9.771,74

17. Stan przeglądów technicznych rozliczonych w czasie w rozbiu na poszczególne nieruchomości

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		2.626,12
II – ul. Królowej Jadwigi 5		2.614,24
III – ul. Królowej Jadwigi 7		2.658,49
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		2.487,64
V – ul. Królowej Jadwigi 11		2.348,77
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		13.789,16
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		14.479,85
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		10.884,84
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		788,08
X – ul. Władysława Jagiełły 6		1.102,34
XI – ul. Władysława Jagiełły 10		2.258,03
XII – ul. Władysława Jagiełły 12		333,79
XIII – ul. Władysława Jagiełły 16		13.901,43
XV – XXI – Garaże		572,23
ul. Pergolowa 1		11.109,95
ul. Pergolowa 3,5		33.539,71
ul. Pergolowa 4		6.467,42
ul. Jaskółcza 13		11.954,74
Osiedle Gęsia		3.029,53
Ogółem		136.946,36

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 1982r. 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.

18. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

Nie występują

19. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

PKO BP S.A. 274,99 zł.

20. Środki pieniężne na rachunkach bankowych i lokatach

PKO BP S.A. 1.068.121,46 zł.

Bank Pocztowy 417.500,91 zł.

Bank PEKAO S.A. 3.004.954,00 zł.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2021	Rok 2022
GZM:	4.945.840,13	5.371.161,07
-lokale mieszkalne	4.747.862,14	5.146.795,49
-lokale użytkowe	54.276,91	58.513,79
-garaże i miejsca postojowe	143.701,08	165.851,79
Gospodarka ciepłem	2.684.459,48	2.721.852,99
Pożytki nieruchomości	16.258,45	42.604,07
Pożytki Spółdzielni	122.621,95	121.500,65
Pozostałe przychody operacyjne	81.210,85	29.007,41
Re-faktury	145.511,09	132.326,62
Przychody finansowe	16.481,12	31.618,59
Obroty wewnętrzne	20.750,17	42.583,11

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2021	Rok 2022	% 2022/2021
Amortyzacja	4.805,96	22.470,10	467,5
Energia i materiały	3.888.227,53	3.952.789,88	101,7
Usługi obce	1.184.023,72	1.595.199,34	134,7
Podatki i opłaty	188.972,12	195.935,23	103,7
Wynagrodzenia	1.316.519,49	1.389.994,67	105,6
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	282.461,76	324.153,29	114,8
Pozostałe kwoty	1.021.909,64	870.218,77	85,2
Razem	7.886.920,22	8.350.761,28	105,9

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysk lub Strata brutto):

L.p.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1.	Koszty według ewidencji księgowej	8.490.283,76
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	66.364,00
3.	Wodomierze	17.594,73
4.	Przeglądy techniczne	9.011,70
5.	Media i usługi wodne	31.145,74

6.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3-4+5)	8.463.648,53
7.	Przychody według ewidencji księgowej	8.450.071,40
8.	Przeglądy techniczne	1.127,27
9.	Korekta przychodów rozliczonych 2021r.- media	27.989,15
10.	Plac zabaw	249.998,27
11.	Przychody podatkowe (7+8-9+10)	8.673.207,79
12.	Zysk brutto (11-6)	209.559,26
13.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	161.082,64
14.	Dochód do opodatkowania (11-6-13)	48.476,62
15.	Podatek dochodowy	4.363,00

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, który zawiera informacje o kosztach wg rodzaju.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

III. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

3. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	% 2022/2021
Pracownicy umysłowi	8,0	9,0	112,5%
Konserwatorzy	4,0	4,0	100,0%
Dozorcy	6,1	6,0	98,4%
Razem	18,1	19,0	105,0%

4. Wynagrodzenie łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorczych albo administrujących spółek handlowych za rok obrotowy.

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

5. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków i terminów spłaty.



Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.

Inne istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki nie wystąpiły.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

16.03.2023 w.
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sobieniał
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
Joanna Owczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM
[Signature]
Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671, Regon 001216179