

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY"
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"WYŻYNY"

02-795 Warszawa

ul. St. Kazury 5

AKTYWA		STAN NA 31.12.2022	STAN NA 31.12.2021 r.	PASYWA		STAN NA 31.12.2022	STAN NA 31.12.2021 r.
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Aktywa trwałe	239 636 627,41	256 307 865,22	A	Kapitał (fundusz) własny	219 110 500,45	236 307 215,22
I	Wartości niematerialne i prawne	-	-	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	211 943 312,00	229 244 679,06
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	1	Fundusz udziałowy	236 018,10	241 631,00
2	Wartość firmy	-	-	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	780 921,52	905 629,28
3	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3	Fundusz wkładów budowlanych	168 306 162,69	184 238 585,92
II	Rzeczowe aktywa trwałe	236 051 608,63	256 301 626,74	4	Fundusz zasobowy w środkach trwałych	42 620 209,69	43 858 832,86
1	Środki trwałe	234 445 962,61	255 956 637,99	II	Fundusz zasobowy w środkach obrotowych	4 691 189,26	4 691 189,26
a)	grunty (w tym prawo użytk. wiecz.)	56 088 011,04	61 256 944,22	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 971,11	1 971,11
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	176 582 851,89	193 073 997,10	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
c)	urządzenia techniczne i maszyny	82 325,27	106 533,47	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
d)	środki transportu	-	-	VI	Zysk (strata) netto	2 474 028,08	2 369 375,79
e)	Inne środki trwałe	1 692 774,41	1 519 163,20	VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
2	Środki trwałe w budowie	1 605 646,02	344 988,75	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	41 279 435,68	42 735 142,65
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	I	Rezerwy na zobowiązania	-	-
III	Należności długoterminowe	-	-	3	Pozostałe rezerwy	-	-
1	Od jednostek powiązanych	-	-	-	- krótkoterminowe	-	-
3	Od pozostałych jednostek	-	-	II	Zobowiązania długoterminowe	22 094 661,02	22 866 236,03
IV	Inwestycje długoterminowe	-	-	1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
1	Nieruchomości	-	-	3	Wobec pozostałych jednostek	22 094 661,02	22 866 236,03
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-	a)	kredyty i pożyczki	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	-	-	e)	Inne - z tyt. opl. przekształceniowej	22 094 661,02	22 866 236,03
-	udziały lub akcje	-	-	III	Zobowiązania krótkoterminowe	16 268 664,53	17 032 148,10
-	Inne papiery wartościowe	-	-	1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	3	Wobec poz. jednostek i osób uprawnionych	13 646 357,80	12 798 745,19
-	Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	a)	kredyty i pożyczki	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 585 018,78	6 238,48	c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
1	Aktywa z tyt. odroczonego podatku	-	-	d)	z tytułu dostaw i usług o okr. wymagalności	6 987 591,50	6 224 125,26
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	3 585 018,78	6 238,48	-	do 12 miesięcy	6 987 591,50	6 224 125,26
B	Aktywa obrotowe	20 753 308,72	22 734 492,65	-	powyżej 12 miesięcy	-	-
I	Zapasy	68 642,39	53 353,59	e)	Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	-
1	Materiały	68 642,39	53 353,59	f)	Zobowiązania wekslowe	-	-
5	Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń oraz innych tytułów publiczno prawnych	530 063,58	115 929,00
II	Należności krótkoterminowe	2 643 240,70	2 714 449,12	h)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
1	Należności od jednostek powiązanych	-	-	i)	Inne	1 618 345,10	1 570 954,03
3	Należności od poz. jedn. i osób uprawnionych	2 643 240,70	2 714 449,12	j)	Zobowiązania z tyt. nadpłat lok. mieszk. i użytk.	2 150 011,61	2 139 112,25
a)	z tytułu dostaw i usług o okr. spłaty:	682 578,60	793 179,61	k)	Zobowiązania z tyt. rozliczenia mediów	2 360 346,01	561 586,93
-	do 12 miesięcy	682 578,60	793 179,61	l)	Zobowiązania z tyt. rozl. wiecz. użytk. gr.	0,00	2 187 037,72
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	4	Fundusze specjalne	2 622 306,73	4 233 402,91
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubez.	-	-	a)	Fundusz remontowy	2 414 506,52	4 049 674,64
spół. i zdrow. oraz innych tytułów	76 449,38	63 832,48	-	b)	Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	207 800,21	170 302,82
c)	Inne	98 728,58	107 631,74	c)	Inne fundusze specjalne	0,00	13 425,45
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 916 110,13	2 836 758,52
e)	Należności z tyt. opłat lok. mieszk. i użytk.	1 770 884,14	1 618 340,65	1	Ujemna wartość firmy	-	-
f)	Należności z tyt. rozliczenia mediów	14 600,00	131 464,64	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 733 631,53	2 600 657,60
g)	Należności z tyt. odsetek kredytu st. portfela	-	-	-	- długoterminowe	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	17 287 279,15	19 436 709,81	-	- krótkoterminowe	2 733 631,53	2 600 657,60
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 287 279,15	19 436 709,81	3	Nadwyżka przych. nad kosztami nieruchomości	182 478,60	236 100,92
a)	w jednostkach powiązanych	-	-				
b)	w pozostałych jednostkach	-	-				
-	udziały lub akcje	-	-				
-	Inne papiery wartościowe	-	-				
-	udzielone pożyczki	-	-				
-	Inne krótkoterm. aktywa finansowe	-	-				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 287 279,15	19 436 709,81				
-	środki pieniężne w kasie i na rach.	17 287 279,15	19 436 709,81				
-	Inne środki pieniężne	-	-				
-	Inne aktywa pieniężne	-	-				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	754 146,48	529 980,13				
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruch.	609 647,82	447 386,71				
2	Pozostałe rozl. międzyokresowe	144 498,66	82 593,42				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA RAZEM	260 389 936,13	279 042 357,87		PASYWA RAZEM	260 389 936,13	279 042 357,87

Warszawa, 29.03.2023 r.

Sporządził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fijolek

Zarządcą:

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. Mariusz Wildner

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Gosławski

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY"
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"WYŻYNY"
 02-795 Warszawa
 ul. St. Kazimierza

NAZWA POZYCJI		ZA ROK BIEŻĄCY	ZA ROK UBIEGŁY
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		67 527 007,25	65 951 157,92
- od jednostek powiązanych		-	-
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	67 527 007,25	65 951 157,92
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie -):	-	-
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. Koszty działalności operacyjnej		66 830 457,15	65 319 384,47
I	Amortyzacja	242 254,80	196 063,74
II	Zużycie materiałów i energii	27 747 816,70	27 135 780,89
III	Usługi obce	7 789 140,26	7 352 412,09
IV	Podatki i opłaty	9 915 418,28	10 088 540,61
V	Wynagrodzenia	6 828 644,99	6 772 698,71
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 329 610,39	1 257 489,72
	- emerytalne	610 105,38	581 598,70
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	12 977 571,73	12 516 398,71
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		696 550,10	631 773,45
D. Pozostałe przychody operacyjne		383 296,38	645 700,44
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Dotacje	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	75 200,47	46 148,96
IV	Inne przychody operacyjne	308 095,91	599 551,48
E. Pozostałe koszty operacyjne		333 249,48	396 139,59
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	135 094,06	102 492,41
III	Inne koszty operacyjne	198 155,42	293 647,18
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		746 597,00	881 334,30
G. Przychody finansowe		355 463,41	30 641,94
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II	Odsetki, w tym:	355 463,41	30 641,94
	- od jednostek powiązanych	-	-
III	Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V	Inne	-	-
H. Koszty finansowe		58,76	4,09
I	Odsetki, w tym:	-	-
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV	Inne	58,76	4,09
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H), w tym:		1 102 001,65	911 972,15
I	Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	1 937 686,43	1 944 167,64
II	Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	-	-
III	Zysk na pozostałej działalności	-3 039 688,08	-2 856 139,79
J. Podatek dochodowy, w tym:		643 857,00	557 502,00
I	Podatek dochodowy z pozostałej działalności	565 660,00	486 764,00
II	Podatek dochodowy z przyt. nieruchomości	78 197,00	70 738,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zw. straty)		-	-
L. Wyniki nieruchomości:		2 015 883,43	2 014 905,64
I	Nadwyżka kosztów netto nad przychodami nieruch. z r.b.	2 015 883,43	2 014 905,64
II	Nadwyżka przychodów netto nad kosztami nieruch. z r.b.	-	-
Ł. Zysk (strata) netto (I-J-K-L)		2 474 028,08	2 369 375,79

Warszawa, 29.03.2023 r.

Sporządził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fijolek

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Zarząd:

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. Marcin Wildner

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Gosła vs/zi

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"WYŻYNY"
02-795 Warszawa
ul. St. Kazury 5

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY"
SPORZĄDZONE ZA OKRES OD 01.01.2022 r. DO 31.12.2022 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE				Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)			236 307 215,22	247 279 357,90
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				
	- korekty błędów				
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO po korektach)			236 307 215,22	247 279 357,90
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu			229 244 679,06	240 481 130,42
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego			-17 301 367,06	-11 236 451,36
	a) zwiększenia (z tytułu):			14 311 577,92	4 405 112,36
	- zwiększenia funduszu udziałowego			0,00	0,00
	- zwiększenie funduszu wkładów mieszkaniowych:			199 268,74	66 678,66
	1) umorzenia			0,00	0,00
	2) wyodrębnienia			197 879,80	66 621,82
	3) pozostałe			1 388,94	56,84
	- zwiększenia funduszu wkładów budowlanych:			10 794 295,83	3 530 960,17
	1) umorzenia				
	2) wyodrębnienia			10 794 295,83	3 530 960,17
	3) pozostałe			0,00	0,00
	- zwiększenia funduszu z aktualizacji wyceny wkładów			3 311 100,14	807 473,53
	- zwiększenia funduszu zasobowego w środkach trwałych:			6 913,21	0,00
	1) wyodrębnienia			2 823,42	0,00
	2) przyjęcie środków trwałych			0,00	0,00
	3) pozostałe			4 089,79	0,00
	b) zmniejszenia (z tytułu):			31 612 944,98	15 641 563,72
	- zmniejszenia funduszu udziałowego			5 612,90	4 483,60
	- zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych:			353 888,37	145 688,76
	1) umorzenia			34 646,37	36 829,00
	2) wyodrębnienia			319 242,00	108 859,76
	3) pozostałe			0,00	0,00
	- zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych:			29 948 144,34	14 226 970,23
	1) umorzenia			5 355 163,79	5 521 388,64
	2) wyodrębnienia			24 592 980,55	8 705 581,59
	3) pozostałe			0,00	0,00
	- zmniejszenia funduszu z aktualizacji wyceny wkładów			59 762,99	29 295,14
	- zmniejszenia funduszu zasobowego w środkach trwałych:			1 245 536,38	1 235 125,99
	1) umorzenia zasobów			504 422,04	504 422,04
	2) wyodrębnienia			9 035,09	0,00
	3) zwrot umorzeń kredytów			1 421,83	23,95
	4) umorzenie prawa wieczystego			730 657,42	730 680,00
	5) pozostałe			0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu			211 943 312,00	229 244 679,06
2	Kapitał (fundusz) zasobowy w środkach obrotowych na początek okresu			4 691 189,26	4 691 189,26
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego w środkach obrotowych			0,00	0,00
	a) wpłaty wpisowego			0,00	0,00
	b) zmniejszenia (z tytułu)			0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zasobowego w śr. obrotowych na koniec okresu			4 691 189,26	4 691 189,26
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			1 971,11	1 971,11
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)			-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)			-	-
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			1 971,11	1 971,11
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu			-	-
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu			-	-
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu			2 369 375,79	2 105 067,11
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu			2 369 375,79	2 105 067,11
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			-	-
	- korekty błędów			-	-
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach			2 369 375,79	2 105 067,11
	a) zwiększenie (z tytułu)			-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)			2 369 375,79	2 105 067,11
	- pokrycie niedoboru w części przypadającej na członków			1 800 000,00	1 700 000,00
	- zasilenie funduszu remontowego członków			569 375,79	405 067,11
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu			-	-
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu			-	-
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			-	-
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu			-	-
6	Wynik netto			2 474 028,08	2 369 375,79
	a) zysk netto			2 474 028,08	2 369 375,79
	b) strata netto			-	-
	c) odpisy z zysku			-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)			219 110 500,45	236 307 215,22
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)			216 636 472,37	233 937 839,43

Warszawa, 29.03.2023 r.

Sporządził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fiołek

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. Mariusz Wildner

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Goslański

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Spółdzielnia Mieszkaniowa
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY" „WYŻYNY”
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2022 r. 02-795 Warszawa
 ul. St. Kazury 5

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		ZA ROK BIEŻĄCY	ZA ROK UBIEGŁY
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	2 474 028,08	2 369 375,79
II	Korekty razem	-5 315 942,61	-5 731 333,27
	1. Amortyzacja	242 254,80	196 063,74
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-355 463,41	-30 641,94
	5. Zmiana stanu rezerw	-	-
	6. Zmiana stanu zapasów	-15 288,80	-1 714,26
	7. Zmiana stanu należności	71 208,42	606 761,77
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 535 058,58	-4 403 263,60
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 723 595,04	-2 098 538,98
	10. Inne korekty	-	-
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-2 841 914,53	-3 361 957,48
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy:	4 400 202,41	0,00
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 400 202,41	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart. niem. i prawne	-	-
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
	b) w pozostałych jednostkach:	-	-
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- odsetki	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II	Wydatki	1 652 315,08	941 506,54
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 652 315,08	941 506,54
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wart. niematerialne i prawne	-	-
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
	b) w pozostałych jednostkach:	-	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 747 887,33	-941 506,54
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy:	-2 055 403,46	-1 972 493,12
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-2 410 866,87	-2 003 135,06
	2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	4. Inne wpływy finansowe	355 463,41	30 641,94
II	Wydatki	0,00	0,00
	3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tyt. podziału zysku	-	-
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
	8. Odsetki	-	-
	9. Inne wydatki finansowe	-	-
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 055 403,46	-1 972 493,12
D.	Przepływy pieniężne netto razem (AIII+/-BIII+/-CIII)	-2 149 430,66	-6 275 957,14
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-2 149 430,66	-6 275 957,14
F.	Środki pieniężne na początek okresu	19 436 709,81	25 712 666,95
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	17 287 279,15	19 436 709,81
	o ograniczonej możliwości dysponowania	7 200 645,05	6 915 648,03

Warszawa, 29.03.2023 r.

Sporządził:

GLÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fiolek

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Zarząd:

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. Mariusz Wildner

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Goslański

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„WYŻYNY”

02-795 Warszawa

ul. St. Kazury 5

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 ROK SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” w Warszawie z siedzibą przy ul. Stanisława Kazury 5, jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy – XIII Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego.

Nr KRS: 0000074918, NIP: 951-00-24-814, Regon: 010475793.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem, zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 6) działalność obiektów kulturalnych.

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni jest nieograniczony.

3. Sprawozdaniem finansowym, którego dotyczy niniejsza informacja, został objęty rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.

5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

6. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło żadne połączenie z inną jednostką.

7. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. W sprawozdaniu wykazano zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Na sprawozdanie finansowe składają się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans,
- 3) rachunek zysków i strat,
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych,
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

7.1 Metody wyceny aktywów i pasywów:

- 1) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzenie. Amortyzacji dokonuje się metodą liniową,
- 2) składniki majątku o wartości początkowej od 100 zł. do 1500 zł. są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów, o wartości od 1501 zł. do 3500 zł. są jednorazowo odpisywane w koszty amortyzacji, a składniki majątku o wartości powyżej 3500 zł. amortyzuje się przy zastosowaniu metody liniowej,
- 3) środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku ich nabyciem lub wytworzeniem,
- 4) materiały wycenia się w cenach nabycia lub kosztów wytworzenia,
- 5) należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),
- 6) środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej,
- 7) fundusze wykazuje się w wartości nominalnej, z tym że fundusze wkładów i fundusz zasobów mieszkaniowych pomniejsza się o umorzenie,
- 8) zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

7.2 Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

7.3 Na wynik Spółdzielni w 2022 r. składają się 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, w podziale na:

- 1) wynik nieruchomości za 2022 r.,
- 2) wynik pozostałej działalności:
 - wynik pozostałej działalności operacyjnej,
 - wynik operacji finansowych,
 - wynik NOK,
 - wynik ze sprzedaży pozostałej działalności.

7.4 SM „WYŻYNY” dokonuje wyłączenia w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów wykazanych w bilansie. Ustalony wynik mediów do rozliczenia w roku następnym wykazuje się w bilansie na rozrachunkach z użytkownikami.

7.5 SM „WYŻYNY” na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm.) na podstawie otrzymanych zaświadczeń dokonała wyksięgowania wartości i umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu ze środków trwałych i funduszu zasobowego z jednoczesnym zaewidencjonowaniem w środkach trwałych prawa własności gruntów. Opłaty przekształceniowe na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy o rachunkowości ujmuje się na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów.

Warszawa, dn. 29.03.2023 r.

Sporządził:

Zarząd:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Flórek

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Zastępca Prezesa Zarządu
mgr inż. Mariusz Wildner

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Gostawski

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 r.**

1. Informacje i objaśnienia do bilansu:

- 1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;
Rozliczenia zmian w aktywach trwałych SM Wyżyny zawiera załącznik nr 1.
- 2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;
W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.
- 3) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10
Nie dotyczy Spółdzielni.
- 4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;
Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu oraz ceny za 1 m² zawiera załącznik nr 2.
Wykaz gruntów własnych oraz ceny za 1 m² zawiera załącznik nr 2a.
- 5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;
W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.
- 6) Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;
W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.
- 7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;
Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Rozwiązanie odpisów	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszk. odr. własn.	142 039,97	67 656,89	2 243,17	48 517,23	158 936,46
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych w najmie	682 462,66	65 407,67	695,38	25 595,24	721 579,71

Od dłużników w zakresie lokali użytkowych/garaży odr. własn.	6 959,45	0,00	0,00	808,54	6 150,91
Od pozostałych dłużników	279,46	2 029,50	0,00	279,46	2 029,50
Ogółem wartość korygująca stan należności	831 741,54	135 094,06	2 938,55	75 200,47	888 696,58

8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

W Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” występują fundusze podstawowe w wartości netto:

Fundusz	2022	2021
Fundusz udziałowy	236 018,10	241 631,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	780 921,52	905 629,28
Fundusz wkładów budowlanych	168 306 162,69	184 238 585,92
Fundusz zasobowy w środkach trwałych	42 620 209,69	43 858 832,86
Razem	211 943 312,00	229 244 679,06

9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zmian w kapitale (funduszu) własnym;

W Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” nie występują fundusze rezerwowe.

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

10) Propozycje, co do sposobu do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;

Zysk netto na koniec roku obrotowego 2022 wyniósł 2 474 028,08 zł.

Zgodnie z § 136, pkt. 1 statutu, proponuje się tę kwotę przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków.

11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

W okresie sprawozdawczym rezerwy nie występują.

12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty;

Na zobowiązania długoterminowe wykazywane poz. B.II pasywów bilansu składają się opłaty przekształceniowe, które winny być wnoszone przez okres 99 lat w odniesieniu do lokali niemieszkalnych w nieruchomościach, które na podstawie ustawy z dn. 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm.) uległy przekształceniu w prawo własności z dn. 01.01.2019 r.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłaty przekształceniowej na dz. 31.12.2022 wynoszą: 22 094 661,02 zł

- a) do 1 roku: 240 206,03 zł;
- b) powyżej 1 roku do 3 lat: 480 412,06 zł;
- c) powyżej 3 do 5 lat: 480 412,06 zł;
- d) powyżej 5 lat: 20 893 630,87 zł.

13) Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Zobowiązania zabezpieczone na majątku w okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) Rozliczenia międzyokresowe kosztów:

	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (B.IV. aktywa)	2022	2021
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości	609 647,82	447 386,71
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	144 498,66	82 593,42
	- prenumeraty	12 151,25	12 327,64
	- gaz – faktury prognozowane	71 376,64	56 663,95
	- opłata drogowa	567,14	567,14
	- ubezpieczenia majątkowe	20 468,03	9 349,38
	- licencje progr. antywirus, internet	1 148,02	3 685,31
	- VAT do odlicz (z tyt. opł. przekształt)	38 787,58	
	Razem (poz.1+2)	754 146,48	529 980,13

b) Rozliczenia międzyokresowe przychodów:

	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (B.IV. pasywa)	2022	2021
1	Inne rozl. międzyokres. krótkoterminowe, w tym:	2 733 631,53	2 600 657,60
	- nadpłaty czynszowe	2 876,01	838,62
	- z tytułu wyroków sądowych	121 822,29	110 148,24
	- nadpłata z tyt. wieczystego użytk. gruntu	675 024,31	552 794,45
	- opł. przekształceniowa	1 933 908,92	1 936 876,29
2	Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości (wyniki nieruchomości)	182 478,60	236 100,92
	Razem (poz. 2+3)	2 916 110,13	2 836 758,52

15) Podział należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu;

a) Składniki aktywów wykazywane w więcej niż w jednej pozycji bilansu:

L.p.	Aktywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1	Rozliczenia międzyokresowe	3 624 373,50	3 585 018,78	39 354,72
	- zajęcie pasa drogowego	6 238,48	5 671,34	567,14
	- VAT do odl. z tyt. opł. przekształc.	3 618 135,02	3 579 347,44	38 787,58

W długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych (pozycja A.V. aktywa) na dzień 31.12.2022 r. wykazano VAT do odliczenia przez 96 lat z tytułu opłaty przekształceniowej w wysokości 3 579 347,44 zł.

W związku z wyrokiem TSUE z 25.02.2021 w sprawie C-604/19 oraz interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 22.12.2021. r dotyczącą opodatkowania podatkiem VAT przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności (Dz.Urz. Min. Fin. z 29.12.2021 r. poz. 14) w roku 2022 dokonano

korekty wartości gruntu własnego, a VAT do odliczenia przez 96 lat zaewidencjonowano na rozliczeniach międzyokresowych.

b) Składniki pasywów wykazywane w więcej niż w jednej pozycji bilansu:

L.p.	Pasywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1	Zobowiązania	22 334 867,05	22 094 661,02	240 206,03
	- opłata przekształceniowa	22 334 867,05	22 094 661,02	240 206,03

16) Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakter i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

17) W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,**
Pozycja w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.
- dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,**
Pozycja w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.
- tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.**
Pozycja w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek;

Nie dotyczy Spółdzielni.

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896):
na dz. 31.12.2022 r. na rachunku VAT saldo wynosi 1 242,72 zł.
- art. 3b ust. 1 ustawy z dn. 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

W Spółdzielni na 31.12.2022 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

19) Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług;

Nie dotyczy Spółdzielni.

20) Wyniki nieruchomości;

Wyniki nieruchomości zawiera załącznik nr 3.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat:

1) Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów;

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” prowadzi działalność statutową, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Działalność Spółdzielni dotyczy tylko działalności krajowej.

Struktura przychodów ze sprzedaży	2022	2021
Przychody nieruchomości	25 455 115,92	24 412 112,12
Przychody z działalności spółdzielni	4 944 457,27	4 865 346,24
Przychody z działalności SW	153 109,10	183 190,24
Przychody z tytułu mediów	36 493 833,05	34 102 328,45
Przychody z tytułu mienia spółdzielni	2 942 927,92	3 367 051,97
Razem	69 989 443,26	66 930 029,02
Wynik mediów	-2 360 346,01	-430 122,29
Wynik wieczystego użytkowania	-102 090,00	-548 748,81
Razem	67 527 007,25	65 951 157,92

2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych;

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, w którym zawarte są wszystkie dane o wysokości kosztów.

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Żadna z powyższych okoliczności, w roku obrotowym nie miała miejsca.

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

A. wynik finansowy brutto w tym:	1 102 001,65
- wynik nieruchomości za 2022 r.	-1 937 686,43
- wynik Spółdzielni za 2022 r.	3 039 688,08
B. przychody zwolnione z opodatkowania	25 134,00
C. przychody niepodlegające opodatkowaniu	464 510,11
D. przychody nieujęte w wyniku	3 643 493,18
E. koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	202 255,16
F. koszty nieuznawane za k.u.p. w roku bieżącym	136 026,96
G. koszty nieujęte w wyniku	405 938,49
H. strata z lat ubiegłych	0,00
I. dodatni wynik GZM	799 475,17
J. podstawa opodatkowania (A-B-C+D+E+F-G-H-I)	3 388 719,18
K. podatek dochodowy w roku obrotowym	643 857,00

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

W roku obrotowym 2022 na środki trwałe w budowie poniesiono nakłady w wysokości 1 610 730,35 zł., z czego na dz. 31.12.2022 r. przyjęto na środki trwałe w wysokości 350 073,08 zł altany śmietnikowe przy ul. Kazury 14; Meander 22; Małej Łąki 2, 8 i 74; Żabińskiego 4.

Saldo środków trwałych w budowie na dz. 31.12.2022 r. wynosi 1 605 646,02 zł. (na planowaną inwestycję ul. Belgradzka 42 poniesiono nakłady w łącznej wysokości: 1 056 307,40 zł oraz na budowę instalacji fotowoltaicznej ul. Pileckiego 116 w wysokości 549 338,62 zł).

Spółdzielnia nie zaciągnęła żadnych zobowiązań w celu sfinansowania środków trwałych w budowie.

8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

W roku obrotowym Spółdzielnia poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na:

- środki trwałe w budowie przyjęte na środki trwałe w wysokości 350 073,08 zł;
- zakup pozostałych środków trwałych w wysokości 36 578,67 zł (m. in.: zagroda śmietnikowa ul. Na Uboczu 20 ekspres do kawy)
- na zakup wartości niematerialnych i prawnych w wysokości 5 006,06 zł.

Planowane nakłady na rok następny to 600 000,00 zł. na środki trwałe oraz 15 000,00 zł na wartości niematerialne i prawne.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

10) Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dn. 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

4. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych;

Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przedstawia się następująco:

Rodzaj środków pieniężnych	Stan na 31.12.2022
Środki pieniężne w kasie	5 172,38
Środki pieniężne na rachunku bieżącym PKO BP	4 570 533,17
Środki pieniężne na rachunku lokacyjnym	2 153 542,47

Środki pieniężne na rachunku Millennium	10 312 472,61
Środki pieniężne na rachunku VAT	1 242,72
Środki pieniężne na rachunku ZFŚS	161 459,34
Środki pieniężne na rachunku innym	82 856,46
Razem środki pieniężne	17 287 279,15

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych:

1. Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 2 841 914,53
- wynik finansowy	2 474 028,08
- amortyzacja	242 254,80
- przychody finansowe	- 355 463,41
- zmiana stanu rezerw	-
- zwiększenie zapasów	- 15 288,80
- zmniejszenie stanu należności	71 208,42
- zmniejszenie stanu zobowiązań	- 1 535 058,58
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 3 723 595,04
2. Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	2 747 887,33
- nakłady na środki trwałe w budowie	- 1 260 657,27
- nakłady na zakup środków trwałych	- 386 651,75
- nakłady na zakup wart. niemater. i prawnych	- 5 006,06
- wyodrębnienie gruntów własnych	696 982,18
- kor. wartości gruntów własnych o VAT odl. 96 lat	3 703 220,23
3. Środki pieniężne z działalności finansowej	- 2 055 403,46
- wpływy na fundusze	-2 410 866,87
- wpływy odsetek	355 463,41
4. Zmniejszenie środków pieniężnych w 2022 r.	- 2 149 430,66

5. Informacje o umowach i transakcjach

1) Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

2) Transakcje (wraz z ich kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

3) Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe;

1. Pracownicy umysłowi:	54,42
- członkowie zarządu	2,17
- główny księgowy	1
- pełnomocnicy zarządu	0,86
- radcy prawni	2
- kierownicy działów	6,91

- pracownicy pionu mieszkaniowego	1
- pracownicy pionu lokali użytkowych	1
- pracownicy pionu k. o.	2,69
- pracownicy pionu techn.-remontowego	7,7
- pracownicy pionu księgowości	11
- pracownicy pionu ekonomicznego	2,08
- pracownicy windykacji	2
- pracownicy pionu organizacyjnego	3,05
- kadry	1
- administratorzy	6,71
- mistrzowie	1
- pracownicy obsługi administracyjnej	1,25
- informatyk	1
2. Pracownicy fizyczni:	24,46
- dozorczy	15
- konserwatorzy	4,96
- sprzątaczk	3
- szatniarze	1,5
3. Razem	78,88

W 2022 r. średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wynosiło 78,88 etatów.

4) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych;

Dotyczy spółek handlowych.

5) Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

6) Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy odrębnie za:

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego;

Badania sprawozdania finansowego za rok 2022 dokona p. Alicja Małek – prowadząca Biuro Audytorsko-Księgowe Alicja Małek, wpisane w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów do ewidencji działalności gospodarczej pod poz. 2988 firm audytorskich.

Wynagrodzenie brutto wynosi 16 605,00 zł.

b) inne usługi poświadczające;

Brak

c) usługi doradztwa podatkowego;

Brak

d) pozostałe usługi;

Brak.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

- 2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

- 3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Nie dokonano w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości mających wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik Spółdzielni.

- 4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

Dane liczbowe są porównywalne.

7. Objasnienie powiązań kapitałowych.

Punkt 7 nie dotyczy SM Wyżyny.

8. Informacje dotyczące połączenia spółek

Punkt 8 nie dotyczy SM Wyżyny.

9. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności;

Obecnie nie występują żadne zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego stan zagrożenia epidemicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 jest zdarzeniem, które wciąż się zmienia i należy stwierdzić, że nie można przewidzieć jego przyszłych skutków, trudno oszacować kwotę ewentualnego zmniejszenia przychodów w 2023 r.

Innym istotnym zdarzeniem w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego jest rosyjska agresja na Ukrainę. W najbliższym okresie mogą występować nadal m.in.: wzrost inflacji, zmiany cen aktywów (w tym ceny ropy naftowej, gazu, węgla), co przełoży się na wzrost cen nabycia usług i towarów, a tym samym na wyższe koszty ponoszone przez Spółdzielnię.

W najbliższym czasie mogą występować opóźnienia w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Kierownik jednostki będzie nadal monitorował potencjalny wpływ stanu zagrożenia epidemicznego COVID-19 oraz wpływ rosyjskiej agresji na Ukrainę na wynik finansowy Spółdzielni i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółdzielni.

10. Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

Inne informacje niż wymienione, powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki;

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Warszawa, dn. 29.03.2023 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fiołek

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr inż. Mariusz Wildner

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Gościński