



MZRSM MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW
Firma audytorska nr 1460

www.mzrsm.pl

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Opinia bez zastrzeżeń

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie („Spółdzielnia”), które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą **38 692 394,25 zł**
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazującego zysk netto w wysokości **1 621 653,09 zł**
- zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazującego wzrost funduszu własnego o kwotę **925 160,74 zł**
- rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 859 087,54 zł**
- oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych

Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów z późn. zm. („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie

sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Łapczyńska.

Działający w imieniu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie z siedzibą w Tarnowie, ul. Sowińskiego 19 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1460 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Elżbieta Łapczyńska, nr w rejestrze 12081

Tarnów; 26 maja 2023 roku

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Elżbieta
Łapczyńska (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w
dniu: 2023-05-26 11:48:41 +0200

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 6 7 5 0 0 0 5 9 3 8	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 2 5 0 0 3	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		10-05-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA UGOREK			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAŁOPOLSKIE	Powiat	KRAKÓW
Gmina	KRAKÓW	Miejscowość	KRAKÓW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAŁOPOLSKIE
Powiat	KRAKÓW	Gmina	KRAKÓW
Ulica	DZIELSKIEGO	Nr domu	4
		Nr lokalu	
Miejscowość	KRAKÓW	Kod pocztowy	31-465
		Poczta	KRAKÓW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2022 data do 31-12-2022

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wycenionowg zasad określonych ustawą o rachunkowości z tym, że do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki amortyzacyjne uwzględniające okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego na określenie którego wpływają czynniki określone w art.32 ust.2 ustawy o rachunkowości:

a) środki trwałe wyceniono wg cen nabycia,

* środki trwałe o wartości powyżej 5.000zł amortyzowane są metodą liniową,

* środki trwałe o wartości od 3.500zł do 5.000zł amortyzowane są jednorazowo po ich wydaniu do użytkowania,

b) środki pracy od 200zł do 3.500zł zaliczane są do materiałów (objęte ewidencją pozabilansową),

c) środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

d) do środków trwałych zaliczono prawo wieczystego użytkowania gruntów z równoczesnym zwiększeniem funduszu zasobowego, prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w ciężar funduszu zasobowego ze stawką 5% w stosunku rocznym,

e) środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych (1,2, 6 grupa dźwigi osobowe), umarżane są zbiorczo na jednym koncie, pozostałe środki trwałe amortyzowane są w ciężar kosztów,

f) wartości niematerialne i prawne zaliczane są jednorazowo w koszty do wysokości 10.000zł, powyżej 10.000zł amortyzowane są przez okres 5 lat,

g) środki trwałe wycenia się w koszcie wytworzenia,

h) należności wycenia się w kwotach wymagających zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących,

i) nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań do wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustalonych wg wartości rynkowej,

j) środki pieniężne wycenia się wg wartości nominalnej,

k) zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty,

l) rezerwy wycenia się w wiarygodnie uzasadnionej wartości,

m) fundusze własne wycenia się w wartości nominalnej,

n) rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne wg wartości rzeczywistych kosztów, dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywane stosownie do upływu czasu z zachowaniem zasady ostrożności,

o) rozliczenia międzyokresowe bierne wg wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w związku z tym wynik ustalany jest zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.

gospodarkę zasobami mieszkaniowymi stanowią:

- a) koszty i przychody z tytułu eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych,
- b) koszty i przychody z tytułu eksploatacjom dźwigów,
- c) koszty i przychody z tytułu eksploatacji garaży,
- d) koszty i przychody z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- e) koszty i przychody z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi,
- f) koszty i przychody z tytułu funuszu remontowego,
- g) koszty i przychody z tytułu podstawowego pakietu telewizji kablowej,
- h) koszty i przychody z tytułu eksploatacji domofonów,
- i) koszty i przychody z tytułu eksploatacji monitoringu,
- j) koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej,
- k) koszty i przychody z tytułu podatku od nieruchomości,
- l) koszty i przychody z tytułu oświetlenia pomieszczeń wspólnych.

Wszystkie koszty zaewidencjonowane na kontach zespołu "4" i "7" oraz przychody na kontach zespołu "7" przenoszone są na wynik finansowy. Wynik z całokształtu działalności spółdzielni danego roku obrotowego ustalany jest na dzień 31 grudnia na koncie "860". Rozliczenie wyniku finansowego następuje za pośrednictwem konta "820" po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Wynik z GZM ustalany jest na koniec roku obrotowego w układzie nieruchomości mieszkalnych i zespołów garażowych a następnie przenoszony z konta "860" na konto "647" rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM wg poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży.

Prezentowany jest w odrębnej pozycji sprawozdania finansowego - bilansu w szyku rozwartym (w ujęciu narastającym), oraz w rachunku zysków i strat jako wynik roku sprawozdawczego.

Koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych, koszty i przychody związane z administrowaniem wspólnotami mieszkaniowymi, koszty utrzymania pomieszczeń na potrzeby spółdzielni, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe zaliczane są do pozostałej działalności spółdzielni i stnowią podstawę ustalenia wyniku finansowego na pozostałej działalności gospodarczejw postaci nadwyżki lub straty bilansowej.

Wynik z tej działalności jako nadwyżka bilansowa lub strata bilansowa prezentowany jest w3 sprawozdaniu finansowym jako "zysk" lub "strata" danego roku obrotowego i podlega rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości z późniejszymi zmianami z uwzględnieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, zestawienie zmian w kapitale (funduszu wlanym), zestawienie przepływów pieniężnych (wersja pośrednia). W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

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

W archunku zysków i strat spółdzielnia wykazuje nadwyżkę/ niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tylko za rok obrotowy wskazany w sprawozdaniu, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za lata poprzednie dokonywane w rachunku ciągnionym odpowiednio w rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
 (wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	893 255,78									
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00									
Pozostałe ^{*)}										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	999 297,24									
nadwyżka c.o. za 2021r	244 642,32			12	1	3j				
ccwu do rozliczenia w 2023r	55 223,09			12	1	3j				
rozwiązane odpisy aktualizujące nie stanowiące kup	699 431,83			12	1	4e				
Pozostałe ^{*)}										

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	1 906 783,64								
nadwyżka c.o. za 2022r	1 516 433,83			12	1	3j			
otrzymane odszkodowania ujęta na fszu remontowym	193 314,02			12	1	1			
media c.cwu rozliczone w 2022r	197 035,79			12	1	3j			
Pozostałe*)									
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	79 555,98								
amortyzacja	49 819,39			16c		2			
Pfron	19 792,00			16	1	36			
ubezpieczenie OC członków władz	4 402,00			16	1				
KRS różnica w składce	190,00			16	1	37a			
pozostałe	5 352,59			16	1				
Pozostałe*)									
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	787 020,78								
odpisy aktualizujące należności	787 020,78			16	1	26a			
Pozostałe*)									

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
UGOREK

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Aktywa trwałe	15 212 733,12	15 957 863,94	A	Fundusze własne	23 886 086,16	22 960 925,42
I	Wartości niematerialne i prawne	81 546,05	111 199,16	I	Fundusz podstawowy	14 010 011,17	14 634 940,91
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	640 912,54	641 497,39
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	371 460,13	406 748,89
3	Inne wartości niematerialne i prawne	81 546,05	111 199,16	3	Fundusz wkładów budowlanych	12 997 638,50	13 586 694,63
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	3 646 550,34	3 718 112,95
II	Rzeczowe aktywa trwałe	15 131 187,07	15 846 664,78	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	15 058 931,52	15 774 409,23		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 442 332,24	2 466 891,04	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 260 141,58	13 004 477,35	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 607 871,56	2 889 594,14
c)	urządzenia techniczne i maszyny	311 265,50	263 820,71	VI	Zysk (strata) netto	1 621 653,09	1 718 277,42
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	45 192,20	39 220,13				
2	Środki trwałe w budowie	72 255,55	72 255,55	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 806 308,09	12 955 719,62
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	14 662 742,75	12 675 186,72
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	23 479 661,13	19 958 781,10	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 930 265,33	7 086 658,94
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 453 576,57	3 354 394,60
4	Towary				– do 12 miesięcy	3 453 576,57	3 354 394,60
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 120 171,41	1 257 993,12	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	251 138,80	354 564,63
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 498 315,87	1 270 204,29
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	2 646 073,19	1 295 436,35
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	2 633 719,93	1 278 463,64
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	12 353,26	16 972,71
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	1 081 160,90	812 059,07
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	5 732 477,42	5 588 527,78
3	Należności od pozostałych jednostek	1 120 171,41	1 257 993,12		– w tym fundusz remontowy	5 647 864,45	5 487 578,82
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 104,18	70 059,17	IV	Rozliczenia międzyokresowe	143 565,34	280 532,90
	– do 12 miesięcy	10 104,18	70 059,17	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 953,44	700,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	41 658,22	40 260,00		– długoterminowe		

c)	inne	104 476,19	89 515,19		– krótkoterminowe	1 953,44	700,00
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	141 611,90	279 832,90
e)	należności od osób uprawnionych:	963 932,82	1 058 158,76				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	781 217,65	915 654,26				
	– z tytułu lokali użytkowych	182 715,17	142 504,50				
III	Inwestycje krótkoterminowe	7 363 515,11	5 504 427,57				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 363 515,11	5 504 427,57				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 363 515,11	5 504 427,57				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 363 515,11	5 504 427,57				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 995 974,61	13 196 360,41				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	425 787,00	547 395,67				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 912 498,89	2 972 452,58				
3	Fundusz remontowy	10 657 688,72	9 676 512,16				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	38 692 394,25	35 916 645,04		PASYWA razem (suma poz. A i B)	38 692 394,25	35 916 645,04

Główny księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"

mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK"
z siedzibą w Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Andrzej Miś

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marek Gornisiewicz

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
UGOREK

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	30 957 446,62	30 111 536,61
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	30 957 446,62	30 111 536,61
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	24 115 251,31	23 770 500,45
	b) w tym z działalności własnej	6 842 195,31	6 341 036,16
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	29 503 775,70	28 425 745,16
I	Amortyzacja	170 437,95	181 959,71
II	Zużycie materiałów i energii	13 229 948,90	13 572 970,23
III	Usługi obce	3 607 499,77	3 136 968,95
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 606 474,05	3 209 879,31
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	3 799 632,30	3 694 874,10
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	802 175,96	791 186,74
	– emerytalne	361 874,24	353 679,21
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 287 606,77	3 837 906,12
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	29 503 775,70	28 425 745,16
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	25 193 518,62	24 450 431,78
	b) z działalności własnej	4 310 257,08	3 975 313,38
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1 453 670,92	1 685 791,45
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-1 078 267,31	-679 931,33
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	2 531 938,23	2 365 722,78
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 069 879,77	1 069 488,88
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	737 878,96	679 297,73
IV	Inne przychody operacyjne	332 000,81	390 191,15
E	Pozostałe koszty operacyjne	1 672 722,66	1 403 482,32
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	781 120,78	646 548,40
III	Inne koszty operacyjne	891 601,88	756 933,92
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	850 828,03	1 351 798,01
G	Przychody finansowe	42 443,40	24 091,79
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	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:	42 443,40	24 091,79
	– 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	15,65	4,71
I	Odsetki, w tym:	15,65	4,71
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	893 255,78	1 375 885,09
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	893 255,78	1 375 885,09
J	Podatek dochodowy	349 870,00	359 406,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	543 385,78	1 016 479,09
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	16 277,93	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	1 094 545,24	701 798,33
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	1 621 653,09	1 718 277,42

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK"
d/s Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Górniewicz

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	22 960 925,42	22 072 231,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	22 960 925,42	22 072 231,00
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	14 634 940,91	15 302 574,83
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	641 497,39	641 497,39
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	584,85	0,00
	- wypłaty udziałów	584,85	0,00
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	640 912,54	641 497,39
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	406 748,89	424 509,04
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	35 288,76	17 760,15
	- przeniesienie na odrębną własność, umorzenia roczne	23 041,95	17 760,15
	- korekta 2021r	12 246,81	0,00
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	371 460,13	406 748,89
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	13 586 694,63	14 236 568,40
	a) zwiększenie (z tytułu)	12 246,81	0,00
	- korekta 2021r	12 246,81	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	601 302,94	649 873,77
	- przeniesienie na odrębną własność, umorzenia roczne	601 302,94	649 873,77
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	12 997 638,50	13 586 694,63
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	14 010 011,17	14 634 940,91
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	3 718 112,95	3 880 062,03
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-71 562,61	-161 949,08
	a) zwiększenie (z tytułu)	29,21	3,43
	- wpłaty umorzeń	29,21	3,43
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	71 591,82	161 952,51
	- umorzenie zasobów	71 566,04	161 945,85
	- zwrot umorzenia kredytu	25,78	6,66
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	3 646 550,34	3 718 112,95

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	4 607 871,56	2 889 594,14
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 607 871,56	2 889 594,14
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 607 871,56	2 889 594,14
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	4 607 871,56	2 889 594,14
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	4 607 871,56	2 889 594,14
6.	Wynik netto	1 621 653,09	1 718 277,42
	a) zysk netto	1 621 653,09	1 718 277,42
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	23 886 086,16	22 960 925,42
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	23 886 086,16	22 960 925,42

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
d/s Technicznej Eksploatacji
mgr inż. Andrzej Miś

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM „UGOREK”
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Gornisiewicz

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 621 653,09	1 718 277,42
II.	Korekty razem	359 233,93	-1 659 413,74
1.	Amortyzacja	170 437,95	181 959,71
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-24 091,79
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	137 821,71	-1 873 916,98
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 987 556,03	626 407,90
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 936 581,76	-562 960,25
10.	Inne korekty	0,00	-6 812,33
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 980 887,02	58 863,68
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	121 218,06	85 198,39
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	121 218,06	85 198,39
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-121 218,06	-85 198,39
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	29,21	58 690,51
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	34 598,72
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	29,21	24 091,79
II.	Wydatki	610,63	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe	610,63	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-581,42	58 690,51
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	1 859 087,54	32 355,80
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 859 087,54	32 355,80
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	5 504 427,57	5 472 071,77
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	7 363 515,11	5 504 427,57
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	3 806,31	52 242,07

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marek Górniewicz

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM UGOREK

mgr Krystyna Cholewa

Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA 2022 r.

USTĘP 1 - Wyjaśnienia do bilansu

1. (1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający 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 dla poszczególnych grup rodzajowych przedstawiają się następująco:

Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem	Środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
B.O. na 01.01.2022	5 353 995,62	41 533 768,23	2 701 763,96	42 093,10	360 921,01	49 992 541,92	72 255,55
Zwiększenia		0,00	103 705,11	0,00	17 512,95	121 218,06	
Zmniejszenia	24 558,80	332 843,12	14 027,48	0,00	0,00	371 429,40	
B.Z. na 31.12.2022	5 329 436,82	41 200 925,11	2 791 441,59	42 093,10	378 433,96	49 742 330,58	72 255,55
Umorzenia							
B.O. na 01.01.2022	2 887 104,58	28 529 290,88	2 437 943,25	42 093,10	321 700,88	34 218 132,69	0,00
Zwiększenia		635 081,80	56 260,32	0,00	11 540,88	702 883,00	0,00
Zmniejszenia		223 589,15	14 027,48	0,00		237 616,63	0,00
B.Z. na 31.12.2022	2 887 104,58	28 940 783,53	2 480 176,09	42 093,10	333 241,76	34 683 399,06	0,00
Wartość netto							
B.O. na 01.01.2022	2 466 891,04	13 004 477,35	263 820,71	0,00	39 220,13	15 774 409,23	72 255,55
B.Z. na 31.12.2022	2 442 332,24	12 260 141,58	311 265,50	0,00	45 192,20	15 058 931,52	72 255,55
Razem środki trwałe						15 058 931,52	
Środki trwałe w budowie							72 255,55
Razem rzeczony majątek trwały							15 131 187,07

Wartości niematerialne i prawne

Lp.	Tytuł	Licencje (wartość)
Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych w 2022r		
1.	Wartość brutto B.O. na 01.01.2022r	150 836,16
	w tym:	
	Program " NORMA-PRO " koszt. Techn. 08/2009r	2 570,62
	Licencja Prog. Komp. SOFTHARD	148 265,54
2.	Zwiększenia	0,00
3.	Zmniejszenia	0,00
	Wartość brutto na 31.12.2022r. b.z.	150 836,16
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych w 2022r.		
1.	Wartość umorzenia B.O. na 01.01.2022r	39 637,00
2.	Zwiększenia	29 653,11
3.	Zmniejszenia	0,00
	Wartość umorzenia na 31.12.2022r	69 290,11

Środki trwałe w budowie

Lp.	Tytuł	Wartość
	Zmiany w stanie środków trwałych w budowie w 2022r.	
1	Wartość b. o. na 01.01.2022r w tym:	72 255,55
	Młyńska Boczna 11	72 255,55
2	Zwiększenia	0,00
3	Zmniejszenia	0,00
	Wartość b.z. na 31.12.2022r	72 255,55

2. (2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 44b ust.10 oraz art.33 ust.3.
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Spółdzielnia użytkuje grunty, do których posiada prawo wieczystego użytkowania.
Stan na początek i koniec roku obrotowego z uwzględnieniem zwiększeń i zmniejszeń przedstawia tabela.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia w (m ²)	52 124,61		0,00	52 124,61
Wartość w zł	2 887 104,58	0,00	0,00	2 887 104,58

Grunty własne

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia w (m ²)	136 949,00	0,00	1 320,79	135 628,21
Wartość w zł	2 466 891,04	0,00	24 558,80	2 442 332,24

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 nie występuje.
6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują.
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Nazwa	Stan na początek roku obrotowego b. o.	Zwiększenia	Uznanie odpisów za zbędne/rozwiązane	Wykorzystanie odpisów przeniesienie pozabilansowo	Stan na koniec roku obrotowego b.z.
Lokale mieszkalne	185 351,60	109 136,91	37 533,96	31 238,78	225 715,77
Lokale użytkowe	357 339,62	728 577,09	705 900,67	42 338,91	337 677,13
ogółem	542 691,22	837 714,00	743 434,63	73 577,69	563 392,90

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.
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 sporządzi zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.
Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.
10. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.
Wynik finansowy netto w wysokości 1.621.653,09 zł zostanie przeznaczony na działalność statutową na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków:
- fundusz remontowy,
- fundusz zasobowy,
- niedobór GZM
11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.
W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.
12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresem spłaty.
Zobowiązania długoterminowe nie występują.
13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.
W toku sprawozdawczym 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.

Bilans – Aktywa poz. B IV – rozliczenia krótkoterminowe

Tytuł	Początek roku obrotowego 2022	Koniec roku obrotowego 2022
nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	2.972.452,58	3.912.498,89
fundusz remontowy	9.676.512,16	10.657.688,72
koszty pomieszczeń dla c.c.w.u. prenumeraty	547.395,67	425.787,00
Razem:	13.196.360,41	14.995.974,61

Bilans - Pasywa poz. B IV - rozliczenia międzyokresowe

Tytuł	Początek roku obrotowego 2022	Koniec roku obrotowego 2022
nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	279.832,90	141.611,90
Naliczone odsetki	700,00	1.953,44
Razem:	280.532,90	143.565,34

Wyniki nieruchomości mieszkalnych na 31.12.2022 r.

lp.	nazwa	wynik 2022	stan na 31.12.2022r	wyniki	
				niedobory	nadwyżki
1	2	3	4	5	6
	nr 1	-8 308,42	-18 057,74	-18 057,74	
	Miechowity 15a				
	nr 2	-3 422,09	-22 405,48	-22 405,48	
	Boh. Wietnamu 4				
	nr 3	-23 358,63	-51 704,61	-51 704,61	
	Boh. Wietnamu 5				
	nr 4	-22 308,88	-39 889,01	-39 889,01	
	Młyńska 5				
	nr 5	-34 762,45	-40 194,50	-40 194,50	
	Młyńska 7				
	nr 6	-87 280,87	-237 325,12	-237 325,12	
	Młyńska 10				
	Młyńska 12				
	Młyńska 14				
	Młyńska Boczna 3				
	Młyńska Boczna 5				
	Młyńska Boczna 7				
	nr 7	-78 151,47	-246 875,53	-246 875,53	
	Młyńska 2				
	Młyńska 4				
	Młyńska 6				
	nr 8	-14 717,81	-4 521,40	-4 521,40	
	Sadzawki 5				
	nr 9	-33 752,79	-202 217,70	-202 217,70	
	Dzielskiego 4				
	Dzielskiego 6				
	Dzielskiego 8				
	Dzielskiego 10				
	Dzielskiego 12				
	nr 10	-122 433,66	-434 679,81	-434 679,81	
	Pilotów 24				
	Pilotów 26				
	Pilotów 28				
	nr 11	-10 915,72	-54 158,73	-54 158,73	
	Żwirki i Wigury 18				
	nr 12	-3 064,46	-61 246,30	-61 246,30	
	Żwirki i Wigury 28				
	nr 13	-3 100,89	-34 220,39	-34 220,39	
	Żwirki i Wigury 36				
	nr 14	-80 600,98	-450 144,38	-450 144,38	
	Meissnera 4				
	Meissnera 6				
	nr 15	-103 709,16	-320 498,05	-320 498,05	
	Ułanów 48				
	Fiołkowa 3				
	Fiołkowa 5				
	Fiołkowa 7				

lp.	nazwa	wynik 2022	stan na 31.12.2022r	wyniki	
				niedobory	nadwyżki
1	2	3	4	5	6
	Fiołkowa 9				
	Fiołkowa 11				
	nr 16	-38 746,19	-116 542,53	-116 542,53	
	Fiołkowa 17				
	Fiołkowa 19				
	nr 17	-62 775,43	-595 589,53	-595 589,53	
	Ułanów 46				
	Ugorek 4				
	Ugorek 8				
	nr 18	-76 333,47	-311 114,69	-311 114,69	
	Ugorek 10 a				
	Ugorek 10 b				
	Ugorek 10 c				
	Ugorek 12				
	Ugorek 16				
	Ugorek 18				
	Ugorek 20				
	nr 19	-94 389,07	-395 167,23	-395 167,23	
	Śliczna 12				
	Śliczna 12 a				
	Śliczna 28				
	nr 20	-33 098,38	-20 071,14	-20 071,14	
	Włodkowica 1				
	nr 21	-13 770,78	-6 523,11	-6 523,11	
	Włodkowica 3				
	nr 22	-23 923,23	-22 608,90	-22 608,90	
	Włodkowica 4				
	nr 23	-22 826,17	-31 832,94	-31 832,94	
	Włodkowica 5				
	nr 24	-25 591,33	64 811,84		64 811,84
	Janickiego 6				
	nr 25	-15 510,02	-40 699,35	-40 699,35	
	Łąkowa 10				
	nr 26	-10 292,22	-34 668,75	-34 668,75	
	Łąkowa 16				
	nr 27	-23 029,67	-88 949,35	-88 949,35	
	Ułanów 38 a				
	nr 28	-21 091,98	-29 009,80	-29 009,80	
	Cystersów 2				
	razem nieruchomości mieszkalne	-1 091 266,22	-3 846 104,23	-3. 910. 916,07	64. 811,84

Wyniki zespołów garażowych na 31.12.2022 r.

lp.	wyszczególnienie	wynik 2022	b. o. 1.01.2022	b.z. 31.12.2022
1	2	3	4	5
1	Bohaterów Wietnamu	668,78	4 680,29	5 349,07
2	Młyńska	-810,61	685,35	-125,26

Kraków 10.05.2023r

lp.	wyszczególnienie	wynik 2022	b. o. 1.01.2022	b.z. 31.12.2022
1	2	3	4	5
3	Sadzawki	1 335,20	-2 792,76	-1 457,56
4	Żwirki i Wigury	12 267,53	40 789,14	53 056,67
5	Ugorek	-2 468,41	3 617,49	1 149,08
6	Fiołkowa 17	669,41	5 490,66	6 160,07
7	Fiołkowa 19	355,79	3 908,84	4 264,63
8	Śliczna	981,22	5 839,32	6 820,54
	razem	12 998,91	62 218,33	75 217,24

Ogółem GZM:

- Niedobór GZM nieruchomości mieszkalne 3.910.916,07 zł
- Niedobór GZM garaże 1.582,82 zł
- **Razem 3.912.498,89zł**
- Nadwyżka GZM nieruchomości mieszkalne 64.811,84zł
- Nadwyżka GZM garaże 76.800,06zł
- **Razem 141.611,84zł**

Stan funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych na 31.12.2022r.

lp.	wyszczególnienie nieruchomości	fsz remontowy	fsz rem. ccwu	razem
1	2	3	4	5
1	Miechowity 15a	-119 988,73	-10 904,84	-130 893,57
2	Boh.Wietnamu 4	-6 822,88	10 286,01	3 463,13
3	Boh.Wietnamu 5	18 677,42	25 233,57	43 910,99
4	Młyńska 5	-128 364,65	10 187,04	-118 177,61
5	Młyńska 7	206 308,28	28 723,53	235 031,81
	Młyńska 10	111 620,75	-62 850,61	48 770,14
	Młyńska 12	34 437,82	-71 582,51	-37 144,69
	Młyńska 14	38 002,74	-57 531,46	-19 528,72
	Młyńska Boczna 3	109 751,58	-96 488,15	13 263,43
	Młyńska Boczna 5	89 683,74	-112 877,98	-23 194,24
	Młyńska Boczna 7	212 741,09	19 452,61	232 193,70
6	razem nieruchomość	596 237,72	-381 878,10	214 359,62
	Młyńska 2	-13 563,28	-368 535,42	-382 098,70
	Młyńska 4	118 994,86	-457 649,24	-338 654,38
	Młyńska 6	227 615,37	-458 933,48	-231 318,11
7	razem nieruchomość	333 046,95	-1 285 118,14	-952 071,19
8	Sadzawki 5	-46 124,17	28 450,70	-17 673,47
	Dzielskiego 4	-91 477,90	-103 678,04	-195 155,94
	Dzielskiego 6	-156 914,01	-161 584,66	-318 498,67
	Dzielskiego 8	-109 097,33	-161 296,79	-270 394,12
	Dzielskiego 10	-24 158,75	-3 425,28	-27 584,03
	Dzielskiego 12	-11 278,07	-68 993,65	-80 271,72
9	razem nieruchomość	-392 926,06	-498 978,42	-891 904,48
	Pilotów 24	-116 658,44	-316 636,99	-433 295,43
	Pilotów 26	-201 980,02	43 198,98	-158 781,04
	Pilotów 28	403 587,07	-601 973,63	-198 386,56

lp.	wyszczególnienie nieruchomości	fsz remontowy	fsz rem.cowu	razem
1	2	3	4	5
	Pilotów 28 Hydro	-9 073,40		-9 073,40
10	razem nieruchomość	75 875,21	-875 411,64	-799 536,43
11	Żwirki i Wigury 18	50 323,64	17 187,04	67 510,68
12	Żwirki i Wigury 28	-44 802,91	16 137,85	-28 665,06
13	Żwirki i Wigury 36	-40 695,14	16 186,66	-24 508,48
	Meissnera 4	-300 018,29	33 247,36	-266 770,93
	Meissnera 6	-656 044,63	91 256,10	-564 788,53
14	razem nieruchomość	-956 062,92	124 503,46	-831 559,46
	Ułanów 48	138 042,27	-284 831,64	-146 789,37
	Fiołkowa 3	69 848,27	6 886,15	76 734,42
	Fiołkowa 5	82 784,21	12 826,75	95 610,96
	Fiołkowa 7	100 325,54	12 923,71	113 249,25
	Fiołkowa 9	68 051,35	6 878,79	74 930,14
	Fiołkowa 11	105 968,30	6 916,91	112 885,21
15	razem nieruchomość	565 019,94	-238 399,33	326 620,61
	Fiołkowa 17	185 016,48	12 878,91	197 895,39
	Fiołkowa 19	128 551,83	12 848,82	141 400,65
16	razem nieruchomość	313 568,31	25 727,73	339 296,04
	Ułanów 46	-482 704,81	-579 751,79	-1 062 456,60
	Ugorek 4	-293 961,72	-512 959,43	-806 921,15
	Ugorek 8	372 942,62	-500 185,37	-127 242,75
17	razem nieruchomość	-403 723,91	-1 592 896,59	-1 996 620,50
	Ugorek 10 a	-295 095,23	-243 781,65	-538 876,88
	Ugorek 10 b	-481 425,83	-242 984,31	-724 410,14
	Ugorek 10 c	-465 317,59	-245 397,37	-710 714,96
	Ugorek 12	251 555,48	14 682,08	266 237,56
	Ugorek 16	89 566,14	14 882,02	104 448,16
	Ugorek 18	281 585,02	14 706,82	296 291,84
	Ugorek 20	240 221,40	14 744,93	254 966,33
18	razem nieruchomość	-378 910,61	-673 147,48	-1 052 058,09
	Śliczna 12	-349 887,58	-225 650,82	-575 538,40
	Śliczna 12 a	-51 274,41	-200 127,68	-251 402,09
	Śliczna 28	248 798,98	-332 004,91	-83 205,93
19	razem nieruchomość	-152 363,01	-757 783,41	-910 146,42
20	Włodkowica 1	67 310,12	-67 291,96	18,16
21	Włodkowica 3	-401 325,27	-102 878,11	-504 203,38
22	Włodkowica 4	160 611,87	18 309,13	178 921,00
23	Włodkowica 5	-5 734,78	-302 880,63	-308 615,41
24	Janickiego 6	305 250,27	-577 270,68	-272 020,41
25	Łąkowa 10	115 796,43	13 374,76	129 171,19
26	Łąkowa 16	85 150,28	13 977,26	99 127,54
27	Ułanów 38 a	82 950,32	21 081,58	104 031,90
28	Cystersów 2	-261,47	16 035,53	15 774,06
I.	razem nieruchomości mieszkalne	-101 979,75	-6 979 437,48	-7 081 417,23

Fundusz remontowy ogółem:

Fundusz remontowy nieruchomości	- 101.979,75 zł
Fundusz remontowy nieruchomości cccwu	-6.979.437,48 zł
Fundusz remontowy wodomierze	-214.742,88 zł
Fundusz remontowy spółdzielni	2.286.335,84 zł
Ogółem	5.009.824,27 zł

15. Składnik aktywów lub pasywów wykazany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.
W roku sprawozdawczym taki składnik nie wystąpił.
16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych niewykazywanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.
Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.
17. Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej.
Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.
18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:
- Art.62a ust.1 ustawy Prawo bankowe,
 - Art.2b ust.1 ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych
- Wielkość środków pieniężnych na rachunku VAT na dzień 31.12.2022 r. 3.806,31 zł

USTĘP 2**Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat**

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży netto	Kraj	
	Wartość usług rok 2021	Wartość usług rok 2022
Lokale mieszkalne	23.303.564,75	23.765.475,20
Najem lokali, dzierżawy	4.128.330,66	4.370.171,26
Dźwigi	261.524,66	259.457,75
Garaże	90.318,36	90.318,36
Baza	2.327.798,18	2.472.024,05
Ogółem	30.111.536,61	30.957.446,62

Informacje o przychodach z tytułu umów o usługi w tym budowlanych.

Nie występują.

- Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
- W roku sprawozdawczym nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.
- W roku sprawozdawczym nie dokonywano odpisów aktualizujących zapasy. W roku sprawozdawczym zapasy nie wystąpiły.
- Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Kraków 10.05.2023r

Zaniechanie działalności w jednostce nie wystąpiło.

6. Rozliczenie różnicy między podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Jednostka sporządza notę podatkową.
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 sprawozdawczym takie pozycje nie wystąpiły.
8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.
Takie pozycje nie wystąpiły.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.
Nie wystąpiły.
10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.
Nie dotyczy jednostki.

USTĘP 3- Kursy przyjęte do wyceny.

Pozycja nie dotyczy jednostki.

USTĘP 4- Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Przepływy z działalności operacyjnej Zmiana stanu należności

b. o. 2022	b.z. 2022	różnice
70 059,17	10 038,74	60 020,43
0,00	65,44	-65,44
956 078,61	1 034 478,90	-78 400,29
401 037,00	345 850,27	55 186,73
-542 691,22	-563 392,90	20 701,68
814 424,39	816 936,27	-2 511,88
0,00	1 953,44	-1 953,44
201 926,47	93 457,20	108 469,27
40 260,00	41 658,22	-1 398,22
52 350,00	83 452,40	-31 102,40
0,00	1 832,50	-1 832,50
41 807,90	30 277,97	11 529,93
37 165,19	40 499,23	-3 334,04
1 257 993,12	1 120 171,41	137 821,71

A.II.7

Zmiana stanu zobowiązań

b.o.2022	b.z. 2022	różnice
3 354 394,60	3 453 576,57	99 181,97
1 041 759,01	1 129 639,36	87 880,35
9 035,02	0,00	-9 035,02
244 642,32	1 516 433,83	1 271 791,51
31 633,00	37 240,00	5 607,00
13 875,72	5 008,61	-8 867,11
54 320,00	56 640,00	2 320,00
138 244,91	119 048,19	-19 196,72

116 491,00	33 202,00	-83 289,00	
812 059,07	1 081 160,90	269 101,83	
1 270 204,29	1 498 315,87	228 111,58	
100 948,96	84 612,97	-16 335,99	
5 487 578,82	5 647 864,45	160 285,63	
12 675 186,72	14 662 742,75	1 987 556,03	A.II.8

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych A.II.9

	b. o.	b.z.	różnice
aktywa	-13 196 360,41	-14 995 974,61	-1 799 614,20
pasywa	-280 532,90	-143 565,34	-136 967,56
			-1 936 581,76

Przepływy z działalności inwestycyjnej

Wydatki

Zakupy „011” 121.218,06zł

Przepływy z działalności finansowej

Fundusze

lp.	wyszczególnienie	b. o.	b.z.	różnice
1	b.z. bilans 2021 fundusz własny A	22 960 925,42		
2	b.z. fundusz 2022 (bez wyniku 2021) A		22 264 433,07	-696 492,35
3	umorzenia roczne 2022			562 098,16
4	nieumorzone środki przy likwidacji 011- 071			133 812,77
				-581,42

C.III

USTĘP -5 Objaśnienie 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 ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie występują.

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

Nie występują.

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2022
pracownicy umysłowi	28,48

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2022
pracownicy na stanowiskach robotniczych	25,03
pracownicy poza granicami kraju	-
uczniowie	-
pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	-
Razem:	53,51

3. Informacje o wynagrodzeniach łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wynagrodzenia Zarządu za 2022 r.	422.439 zł
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej za 2022 r.	209.496 zł

4. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonym 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.

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły.

5. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy.
Obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za 2022 r. przeprowadził Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie pobierając wynagrodzenie w kwocie 12.000,00 zł + podatek VAT.

USTĘP 6. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

- 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.
Nie wystąpiły.
- 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.
Nie wystąpiły.
- Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian polityki rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, 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. Zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. stanowiącą załącznik do Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. zostały wykazane fundusze własne spółdzielni.
- Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Sposób prezentacji danych liczbowych w sprawozdaniu finansowym za 2022 r. zapewnia ich porównywalność z 2021 r.

USTEP 7. Objasnienia powiazan kapitaowych

Pozycja nie dotyczy spoldzielni mieszkaniowej.

USTEP 8. Informacje o polaczeniu spolek

Nie dotyczy spoldzielni mieszkaniowej

USTEP 9. Powazne zagrozenia dla kontynuacji dzialalnosci

Nie istnieja zadne znane zagrozenia uniemozliwiajace kontynuowanie dzialalnosci Spoldzielni w kolejnym roku obrotowym.

USTEP 10. Inne istotne informacje ulatwiajace ocene jednostki

Nie wystapily.

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marek Gornisiewicz

Za Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
d/s Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Andrzej Miś