

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„TRANSPORTOWIEC”  
20-555 Lublin, ul. Zwycięska 1  
tel./fax. 81 526 02 42  
P-001010207, NIP 712-015-89-25

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec”  
w Lublinie  
Lublin, ul. Zwycięska 1**

**Sprawozdanie finansowe za okres  
OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

dla dokonujących oceny i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Lublinie przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrachunkowy kończący się 31 grudnia 2022 roku, na które składa się:

- Bilans,
- Rachunek zysków i strat,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Oświadczamy, iż posiadamy pełną świadomość ponoszonej przez nas odpowiedzialności za prawidłowość i rzetelność będącego przedmiotem oceny i zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe zawiera kompletnie ujęte wszystkie operacje gospodarcze dotyczące okresu sprawozdawczego, udokumentowane dowodami własnymi i obcymi.

Obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji został uregulowany zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, a jej wyniki prawidłowo udokumentowane i ujęte w księgach rachunkowych.

W sprawozdaniu finansowym ujawniliśmy wszystkie zdarzenia, które nastąpiły po dacie bilansu i mogłyby mieć wpływ na trafność sformułowania opinii o prawidłowości i rzetelności sporządzonego sprawozdania finansowego oraz ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki.

Lublin, dnia 30.03.2023 r.

PREZES ZARZĄDU  
S.M. "Transportowiec" w Lublinie

  
Dariusz Szymański

(Pieczęć i podpis)

Prezes Zarządu

Członek Zarządu  
Kierownik Zasobów Spółdzielni

  
mgr inż. Barbara Goszczycka

(Pieczęć i podpis)

Członek Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Grzegorz Iskra

(Pieczęć i podpis)

Członek Zarządu

# Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2022 r.

## I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" w Lublinie zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

1. Jednostka zobowiązana do sporządzenia sprawozdania:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Transportowiec" w Lublinie, 20-555 Lublin,  
ul. Zwycięska 1

2. Podstawowy przedmiot działalności jednostki:

– PKD 6832 Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie

3. Organ prowadzący rejestr jednostki:

Sąd Rejonowy Lublin - Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego,

ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18; 21-040 Świdnik

Numer KRS - 0000023417

4. Forma prawna: spółdzielnia

5. Spółdzielnia dokonała również zgłoszenia rejestracyjnego w:

– krajowym rejestrze podmiotów gospodarki narodowej i otrzymała numer REGON  
001010207

– Pierwszym Urzędzie Skarbowym w Lublinie, jako podatnik podatku od towarów  
i usług i otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP: 712-015-89-25

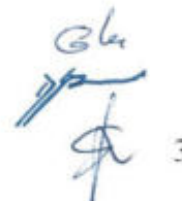
6. Liczba jednostek lokalnych: 0

7. Czas trwania jednostki zgodnie ze statutem: nieograniczony

8. W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

## Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

  
3

- 4202/22

### **Założenie kontynuacji działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Transportowiec" w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

### **Przyjęte zasady rachunkowości**

W roku obrotowym 2022 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Bilans i Rachunek zysków i strat został sporządzony według załącznika nr 1 ustawy o rachunkowości, dostosowany do specyfiki Spółdzielni dzięki zastosowaniu art. 50 ust. 1 i 3 w/w ustawy.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w walucie polskiej (PLN).

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad (polityką) rachunkowości ustaloną i wprowadzoną do stosowania postanowieniami Uchwały Zarządu nr 96/05 z dnia 29.12.2005 r. zatwierdzającą z dniem 01.01.2006 r.:

- zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
- zakładowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont,
- wykaz ksiąg rachunkowych,
- dokumentację systemu przetwarzania danych,
- system ochrony danych i ich zbiorów.

Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania dopuszczonych ustawą o rachunkowości i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym, zaś rachunek zysków i strat przedstawia w postaci porównawczej.

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały doprowadzone do porównywalności.

Zdarzenia (operacje gospodarcze) na kontach księgi głównej grupowano wg zasady podwójnego zapisu.

Ewidencję kosztów rodzajowych prowadzono na kontach zespołu 4 z równoczesnym ich rozliczeniem na odpowiednie stanowiska kosztów na kontach zespołu 5.

Księgi rachunkowe prowadzono elektronicznie za pomocą programu PIK DOM Ewidencja Nieruchomości (2001-2016) firmy PIK-DOM Maciej Marut, Krzysztof Majrowski s.c.

w Gliwicach.

### **Metody wyceny aktywów i pasywów oraz metoda sporządzania rachunku zysków i strat**

Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa wyceniono następującymi metodami wyceny wynikającymi z przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

#### **1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne**

Na dzień bilansowy środki trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu poniesionego na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację, albo też według wartości przeszacowanej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości przy zastosowaniu rocznych stawek określonych w Ustawie z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1992 roku nr 21 poz. 86 z późniejszymi zmianami).

Do środków trwałych o niskiej jednostkowej wartości początkowej zaliczano środki trwałe o planowanym okresie użyteczności ponad 1 rok oraz o wartości nie przekraczającej 3.500,00 zł, a odpis amortyzacyjny dokonywano jednorazowo pełną ich wartością początkową w miesiącu wydania ich do użytkowania (tzw. środki trwałe niskocenne). Natomiast środki trwałe o wysokiej jednostkowej wartości początkowej (równej i powyżej wartości 3.500,00 zł) oraz komputery, bez względu na wartość zakupu, amortyzowane były wg stawek określonych w załączniku nr 1 do w/w ustawy. Stosowane stawki amortyzacji były dostosowane do limitów wyznaczonych przez przepisy podatkowe. Odpisów amortyzacyjnych środków trwałych dokonywano proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach miesięcznych z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień wprowadzenia do ksiąg według cen nabycia, a na dzień bilansowy pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Odpisy te w roku sprawozdawczym nie były pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

## **2. Środki trwałe w budowie**

Na dzień wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ewidencjonowane są tak jak środki trwałe, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

## **3. Inwestycje długoterminowe (udziały w innych jednostkach, inne inwestycje długoterminowe)**

Ewidencjonowane są według ceny nabycia. Na dzień bilansowy wyceniane są według cen nabycia z uwzględnieniem trwałej utraty wartości.

Udziały w innych jednostkach wyceniane są według zasady omówionej powyżej.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” nie posiadała inwestycji długoterminowych.

## **4. Inwestycje krótkoterminowe**

Ewidencjonowane są następująco:

- aktywa finansowe (papiery wartościowe) - według cen nabycia,
- aktywa pieniężne - wg wartości nominalnej.

Na dzień bilansowy:

- aktywa finansowe (papiery wartościowe) wyceniane są wg ceny nabycia nie przewyższających cen rynkowych,
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniane są według wartości nominalnej.

## **5. Rzeczowe aktywa obrotowe**

Wartość rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według cen zakupu.

Paliwo, materiały i surowce na potrzeby GZM, ze względu na to, że nie dokonywano zakupów na zapas, odpisywano w koszty pod datą ich poniesienia.

## **6. Należności i udzielone pożyczki**

Należności wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności sporne, wątpliwe bądź znacznie przeterminowane obejmowano odpisami aktualizującymi ich wartość.



Rozliczenia międzyokresowe ewidencjonowane są według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy wyceniane są według wartości nominalnej.

### **7. Zobowiązania**

Zobowiązania ewidencjonowane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy wyceniane są wg kwoty wymagającej zapłaty.

### **8. Rezerwy**

Wycenę bieżącą rezerw na dzień wprowadzenia do ksiąg dokonuje się według wiarygodnie oszacowanej wartości i na dzień bilansowy również wg uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości.

### **9. Kapitały (fundusze) własne**

Fundusze ewidencjonowane są wg wartości nominalnej i tak też są wyceniane na dzień bilansowy.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature and number 7*

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Część 1

#### 1. Środki trwałe.

Wartość netto środków trwałych na koniec okresu sprawozdawczego wynosi **18.990.538,83 zł.**

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych ilustruje poniższe zestawienie (w zł):

Grupa rodzajowa	Wartość inwentarzowa środków trwałych			
	BO na 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2022r.
1.	2.	3.	4.	5.
0	841 928,43		60 311,56	781 616,87
1	27 093 112,55		185 092,46	26 908 020,09
2	174 478,95			174 478,95
3	0,00			0,00
4	48 639,84		5 507,79	43 132,05
5	37 133,10			37 133,10
6	104 279,65	14 462,64		118 742,29
7	106 502,56			106 502,56
8 (o niskiej wart. pocz.)	162 028,42	14 902,92	6 576,62	170 354,72
<b>Ogółem:</b>	<b>28 568 103,50</b>	<b>29 365,56</b>	<b>257 488,43</b>	<b>28 339 980,63</b>

c.d.

Grupa rodzajowa	Umorzenia			
	BO na 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2022r.
	6.	7.	8.	9.
0	0,00	0,00	0,00	0,00
1	8 607 473,79	415 186,20	86 432,82	8 936 227,17
2	29 086,00	7 437,29	0,00	36 523,29
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	46 975,63	1 469,39	5 719,84	42 725,18
5	37 133,10		0,00	37 133,10
6	8 661,64	11 314,14	0,00	19 975,78
7	106 502,56		0,00	106 502,56
8 (o niskiej wart. pocz.)	162 028,42	14 902,92	6 576,62	170 354,72
<b>Ogółem:</b>	<b>8 997 861,14</b>	<b>450 309,94</b>	<b>98 729,28</b>	<b>9 349 441,80</b>

*zobacz*

*8*



c.d.

Wartość netto środków trwałych:

Grupa rodzajowa	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2022r.	Wartość umorzenia środków trwałych na 31.12.2022r.	Wartość netto na 31.12.2022r. (10-11)	Stopień umorzenia ( w %) (11/10)*100
	10.	11.	12.	13.
0	781 616,87	0,00	781 616,87	0,00
1	26 908 020,09	8 936 227,17	17 971 792,92	33,21
2	174 478,95	36 523,29	137 955,66	20,93
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	43 132,05	42 725,18	406,87	99,06
5	37 133,10	37 133,10	0,00	100,00
6	118 742,29	19 975,78	98 766,51	16,82
7	106 502,56	106 502,56	0,00	100,00
8 ( o niskiej wart. pocz.)	170 354,72	170 354,72	0,00	100,00
<b>Ogółem:</b>	<b>28 339 980,63</b>	<b>9 349 441,80</b>	<b>18 990 538,83</b>	<b>32,99</b>

Zmniejszenie wartości początkowej gruntów i budynków wynika z wyksięgowania wartości gruntów jak i lokali mieszkalnych, garaży przypadających na lokale wyodrębnione.

W roku 2022 dokonano rozbudowy monitoringu wizyjnego na osiedlu Wapowskiego na kwotę 14.462,64zł

Zakupiono również, o łącznej wartości 14.902,92 zł, środki trwałe o niskiej wartości początkowej, m.in.: wiertarko-wkrętarkę, pilarkę tarczową, podkaszarkę, kosiarkę spalinową, niszczarkę do dokumentów, telefon komórkowy, piaskownicę.

W roku sprawozdawczym dokonano likwidacji środków trwałych na łączną kwotę 1.576,62zł.

2. Środki trwałe w budowie.

W roku 2022 r. Spółdzielnia nie rozpoczęła nowych inwestycji.

3. Wartości niematerialne i prawne.

W 2022 r. przyjęto do ewidencji wartości niematerialnych i prawnych licencję „Ewidencja Nieruchomości” o wartości 32.655,77zł.

Stan wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosi 50.437,56 zł., umorzenie to kwota 31.388,36 zł, wartość netto to kwota 19.049,20 zł.

4. Spółdzielnia nie ma długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych.
5. Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.
6. Spółdzielnia nie amortyzuje środków trwałych używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu.
7. Należności netto z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2022 roku wynosiły 8.749,89 zł.

Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2022 roku to kwota 2.106,00zł

8. Należności netto z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2022 roku wynosiły 102.771,05 zł.

W związku z wątpliwościami odzyskania należności, wobec których toczą się postępowania sądowe oraz zasadą ostrożnej wyceny, utworzono odpis aktualizujący te należności.

Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2022 roku to kwota 49.374,73 zł.

9. Pozostałe należności netto wyniosły 6.262,72 zł.

Odpisy aktualizujące pozostałe należności na dzień 31.12.2022 roku to kwota 11.954,66 zł.

10. Spółdzielnia w 2022 r. jak i w latach poprzednich dokonała odpisów aktualizujących wartość należności.

<b>1. BO na 01.01.2021 r.</b>	-	<b><u>88.046,31 zł</u></b>
2. Zwiększenia ogółem	-	1.035,06 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	25.645,98 zł
<b>4. BZ na 31.12.2021 r.</b>	-	<b><u>63.435,39 zł</u></b>

Zwiększenie odpisów aktualizujących należności stanowi zawiązanie nowych odpisów na kolejne należności wątpliwe. Natomiast zmniejszenie odpisów wiąże się z rozwiązaniem odpisów na należności spłacone.

11. Spółdzielnia nie ma zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu

*nooh*

*[Signature]* 10

terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

12. Fundusz udziałowy na dzień 31.12.2022 r. wynosił: 73.993,90 zł.

Fundusz udziałowy Spółdzielni został utworzony z wpłat udziałów członków Spółdzielni.

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzoną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 1596) fundusz udziałowy nie jest uzupełniany z wpłat udziałów członków spółdzielni, gdyż od dnia obowiązywania ustawy tj. od 09.09.2017 roku nie istnieje obowiązek dokonywania takich wpłat.

Zmiany w funduszu udziałowym na przestrzeni 2022 r. ilustruje poniższe zestawienie:

<b>1. BO na 01.01.2022 r.</b>	-	<b>74.393,90 zł</b>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00 zł
w tym:		
a) wniesione udziały	-	0,00 zł
b) oprocentowanie udziałów	-	0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	0,00 zł
w tym:		
a) wypłaty udziałów byłym członkom	-	400,00 zł
b) inne (przeksięgowanie udziałów na czynsz)	-	0,00 zł
<b>4. BZ na 31.12.2022 r.</b>		<b><u>73.993,90 zł</u></b>

13. Zestawienie zmian w funduszu zasobowym:

<b>1. BO na 01.01.2022 r.</b>	-	<b>271.950,66, zł</b>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	0,00 zł
<b>4. BZ na 31.12.2022 r.</b>	-	<b><u>271.950,66 zł</u></b>

*Redna*

*Gle*  
*11*

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzoną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 1596) fundusz zasobowy nie jest uzupełniany z wpłat wpisowego, gdyż od dnia obowiązywania ustawy tj. od 09.09.2017 roku nie istnieje obowiązek dokonywania takich wpłat.

14. Zestawienie zmian funduszu wkładów mieszkaniowych:

1. BO na 01.01.2022 r.	-	<b>6.935,81 zł</b>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	6.935,81 zł
4. BZ na 31.12.2022 r.	-	<u><b>0,00 zł</b></u>

Fundusz wkładów mieszkaniowych stanowi wartość wniesionych i zaktualizowanych wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego). Zwiększenia wartości wkładów mieszkaniowych wynikają ze spłaty kredytu przez lokatorów.

Zmniejszenia natomiast stanowią wartość przekształconych mieszkań lokatorskich na wyodrębnioną własność.

15. Zestawienie zmian funduszu wkładów budowlanych:

1. BO na 01.01.2022 r.	-	<u><b>27.503.165,77 zł</b></u>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	238.468,21 zł
4. BZ na 31.12.2022 r.	-	<u><b>27.264.697,56 zł</b></u>

Fundusz wkładów budowlanych stanowi wartość wniesionych i zaktualizowanych wkładów budowlanych członków spółdzielni na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zmniejszenie wartości funduszu wkładów budowlanych wynika z wyksięgowania wartości wkładów budowlanych lokali wyodrębnionych zaś zwiększenie dot. ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu.

W 2022 roku zostały wyodrębnionych 6 lokali spółdzielczych na odrębną własność w łącznej wysokości 238.468,21 zł

16. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia lokali:

1. BO na 01.01.2021 r.	-	<u>8.159.000,21 zł</u>
2. Zwiększenia ogółem	-	415.704,02 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	86.432,82 zł
4. BZ na 31.12.2021 r.	-	<u>8.488.271,41 zł</u>

Zwiększenie funduszy z tytułu umorzenia lokali wynika z dokonanego odpisu rocznego umorzenia budynków zaś zmniejszenia wynika z wyksięgowania umorzenia wyodrębnionych lokali.

17. W Spółdzielni nie występują istotne różnicowania wypłaconych kwot odpraw emerytalno-rentowych w poszczególnych latach, w związku z czym nie tworzy się rezerw na te cele.

18. Zobowiązania długoterminowe nie występują.

W Pasywach Bilansu wprowadzono zmianę prezentacji wpłaconych przez wykonawców robót kaucji gwarancyjnych z terminem rozliczenia ponad 1 rok.

19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Łączna kwota zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2022 roku to 349.062,65 zł, w tym:

- o okresie wymagalności do 12 miesięcy – 266.193,62 zł
- o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy – 82.679,87 zł

Zobowiązania o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy stanowią wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne z terminem rozliczenia ponad 1 rok.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” reguluje zobowiązania w terminie.

20. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe obejmują przychody i koszty rozliczane w czasie oraz fundusz remontowy nieruchomości w których wydatki przekroczyły wysokość funduszu.

• wykaz czynnych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 51.559,46 zł:

- ubezpieczenie majątku	49.408,52 zł
- certyfikat kwalifikowany	254,14 zł
- druki GOFIN	222,03 zł
- aktualizacja programu OPTIMA	567,76 zł
- przedłużenie licencji antywirusowej	492,92 zł
- inne	614,09 zł

• fundusz remontowy 129.233,03 zł

• wykaz biernych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 183.361,94 zł:

- koszty na przełomie roku (media, inne)	28.673,62 zł
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	154. 688,32 zł

21. Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2022 r. - nie występują.

22. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe według stanu na dzień 31.12.2022 r. - nie występują.

23. Zestawienie zmian Funduszu Remontowego na przestrzeni roku 2022:


Nieruchomość	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r. AKTYWA	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2021r. PASYWA	Zwiększenia funduszu od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. (w zł)	Zwiększenia z tytułu podziału nadwyżki bilansowej	Zmniejszenia funduszu od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. (w zł)	Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2022r. AKTYWA	Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2022r. PASYWA
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Osiedle Blonie	61 927,50		126 310,08	127 731,25	55 959,53		136 154,30
ul. Czeremchowa 6, 8, 10		2 844,20	127 136,96	13 666,05	266 899,66	123 252,45	
ul. Kolorowa 4		93 867,43	39 490,76	4 659,30	11 243,95		126 773,54
ul. Kolorowa 3		205 206,34	40 570,12	7 413,26	14 232,62		138 957,10
ul. Kolorowa 5		46 646,23	85 018,57	15 893,64	150 555,58	2 997,14	
ul. Kolorowa 6		129 532,98	54 624,24	6 961,90	103 186,22		87 932,90
ul. Kolorowa 24		64 832,64	60 996,66	9 095,53	55 883,59		79 041,24
ul. Baśniowa 8		14 426,66	97 403,95	14 117,31	31 481,63		94 466,29
ul. Sielankowa 5, 7, 9	8 580,28		28 894,56	4 478,10	17 358,38		7 434,00
ul. Boh. Monte Cassino		37 821,09	46 564,92	5 648,76	9 236,14		80 798,63
ul. Ułanów 26 (garażowisko)		74 609,90	15 469,92	13 629,81	18 596,77		85 112,86
ul. Wapowskiego 1	6 115,57		115 956,41	20 704,71	133 528,99	2 983,44	
Fundusz remontowy mienia spółdzielni (wspólny)		78 949,61		25,02	1 216,45		77 758,18
Ogółem	76 623,35	748 737,08	838 437,15	244 024,64	969 379,51	129 233,03	914 429,04

24. Propozycja, co do sposobu podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.

Zgodnie z Art. 6.1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast nadwyżka bilansowa za 2022 rok w wysokości 143.635,75 zł, zgodnie z art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 31 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zostanie przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości.



 15

## Część 2

### 1. Struktura rzeczowa przychodów:

a) przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	3.944.706,30 zł (97,65 %)
- z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3.892.001,01 zł (96,35 %)
- z działalności własnej	52.705,29 zł ( 1,30 %)
b) przychody netto ze sprzedaży produktów na eksport	0,00 zł ( 0,00 %)
c) przychody netto ze sprzedaży usług	0,00 zł ( 0,00 %)
d) przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00 zł ( 0,00 %)
e) pozostałe przychody operacyjne	59.303,06 zł ( 1,47 %)
f) przychody finansowe (odsetki)	35.487,98 zł ( 0,88 %)
<b>Razem przychody:</b>	<b>4.039.497,34 zł (100,00 %)</b>

2. W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.

3. W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

4. Działalność zaniechana w 2022 r. i przewidywana do zaniechania w 2023 r.  
- nie występuje.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem (w zł):

#### a) Przychody podatkowe:

Przychody bilansowe na podstawie rachunku zysków i strat ogółem – 4.039.497,34 zł

- Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych zaliczone do różnic trwałych i korekty techniczne wykazywane w rachunku wyników

inaczej niż w deklaracji CIT-8 ogółem – 3.682.302,90 zł

- Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych – 0,00 zł

= Przychody ogółem po korektach podlegające opodatkowaniu – 357.194,44 zł

#### b) Koszty podatkowe:

Koszty bilansowe na podstawie rachunku zysków i strat ogółem – 3.907.695,90 zł

- Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku podatkowym zaliczane do różnic trwałych (koszty GZM) – 3.361.551,22 zł

- Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku podatkowym zaliczane do różnic przejściowych ogółem – 2.294,00 zł

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* 16



- Koszty podatkowe, które nie były wykazane jako koszty bilansowe bieżącego roku  
inne 182,51 zł

= Koszty podatkowe ogółem – 344.033,18 zł

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych: 13.161,26 zł

Podatek dochodowy: 13.161,26 zł x 9% = 1.184,00 zł

### Część 3

Struktura środków pieniężnych według stanu na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych:
  - o rachunek bieżący – 258.100,24 zł (16,57 %)
  - o rachunek VAT – 14,49 zł ( 0,00 %).
  - o Inne środki pieniężne (lokaty) – 1.300.000,00 zł (83,43 %).
  - o **Razem – 1.558.114,73 zł (100 %)**

Uchwałą Zarządu nr 6/2018 z dnia 30.10.2018 r. dokonano likwidacji obsługi kasowej w Spółdzielni. Wszelkie operacje pieniężne od tego dnia odbywają się bezgotówkowo.

### Część 4

1. W 2022 r. spółdzielnia nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie.
2. W 2022 r. spółdzielnia nie zawierała istotnych transakcji na innych warunkach niż rynkowe.
3. Liczba zatrudnionych osób na dzień 31 grudnia 2022 wynosiła 14, w tym kobiet.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” do dnia 31.03.2022 zatrudniała dwóch pracowników z orzeczeniem o niepełnosprawności, natomiast od dnia 01.04.2022 zatrudniała jednego pracownika z orzeczeniem o niepełnosprawności

Z tego tytułu Spółdzielnia uzyskała dofinansowanie do wynagrodzenia pracowników wysokości 17.100,00 zł

4. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy

zawodowe (w przeliczeniu na etaty) przedstawiała się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2022 ( w etatach)
1.	Pracownicy umysłowi - Zarząd	2,00
	Pracownicy umysłowi - administracja	3,56
	Pracownicy umysłowi - eksploatacja	2,00
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych:	
	gospodarze osiedla, elektryk, konserwatorzy	6,00
	<b>Razem:</b>	<b>13,56</b>

4. W 2023 r. nie badano sprawozdania finansowego spółdzielni za rok obrotowy 2022 ponieważ stosownie do zapisu Art. 64 Ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (Dz. U. Nr 121 z 1994, poz. 591 z późniejszymi zmianami) - sprawozdanie finansowe za rok 2022r. nie podlegało badaniu i ogłaszaniu z uwagi na niespełnienie dwóch z trzech warunków określonych w w/w artykule tj.:

- suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000,00 €,
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy były niższe od kwoty 5.000.000,00 €,
- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty było niższe niż 50 osób

W związku z powyższym nie dokonywano wypłat wynagrodzenia dla biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania.

W wyniku zawartej umowy pomiędzy Zarządem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Transportowiec” w Lublinie w okresie od dnia 07 listopada 2022 roku do dnia 15 grudnia 2022 została przeprowadzona lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej przez Spółdzielnię działalności za okres od dnia 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Wynagrodzenie za przeprowadzoną lustrację wyniosło 12.300,00 zł.

*Spółdn*

*[Signature]*

## Część 5

1. W 2022 r. nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych wymagające ujęcia w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego. W opinii i według najlepszej wiedzy Spółdzielni nie nastąpiły zasadnicze zmiany w kierunkach działalności, jak również nie miały miejsca zdarzenia o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni. Należy poprzez to rozumieć w szczególności, iż Spółdzielnia nie zmieniła w istotny sposób spektrum prowadzonej działalności gospodarczej. Wszelkie istotne informacje zawarte zostały w niniejszej informacji dodatkowej oraz w pozostałych informacjach załączonych do sprawozdania finansowego.
3. W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, które wywierałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni. Spółdzielnia ujęła w księgach komplet zdarzeń, które mogłyby rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku.

## Część 6

1. Spółdzielnia nie podejmowała w roku obrotowym wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami, które nie podlegają konsolidacji.  
Nie występują też wspólnie kontrolowane rzeczowe składniki aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.
2. Nie występują jednostki powiązane ze spółdzielnią.
3. Spółdzielnia nie posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej spółki lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

19

## Część 7

1. W roku obrotowym 2022 nie wystąpiły połączenia z innymi podmiotami.

## Część 8

1. W roku obrotowym 2022 nie wystąpiły zdarzenia mogące mieć wpływ na kontynuowanie działalności przez Spółdzielnię.

## Część 9

1. Wszelkie informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wynik finansowy jednostki zostały przedstawione.

Miejsce i data sporządzenia: Lublin, dnia 2...03.2023 r.

podpis osoby, która sporządziła  
sprawozdanie finansowe:

Główna Księgowa

  
Ewa Vedras

---

podpisy osób zatwierdzających :

PREZES ZARZĄDU  
S.M. "Transportowiec" w Lublinie

  
Dariusz Szymański

---

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Grzegorz Iskra

Członek Zarządu  
Kierownik Zasobów Spółdzielni

  
mgr inż. Barbara Goszczycka