

**Informacja dodatkowa do sprawozdania  
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej  
za 2022 rok**

**I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa z siedzibą w Rypinie przy ul. Wojska Polskiego 9 założona została dnia 23 marca 1965 r. i wprowadzona do rejestru sądowego w Sądzie Powiatowym z Grudziądzu dnia 26 czerwca 1965 r. pod numerem RSA 186.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy, Spółdzielnia została wpisana w dniu 28 grudnia 2001 r. do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000076577.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej zarejestrowany w dniu 23 sierpnia 1995 r. w Sądzie Rejonowym Wydział V Gospodarczy Sygn. akt RSA 186 obowiązywał do momentu uchwalenia dnia 17 czerwca 2003 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków znowelizowanej wersji Statutu.

Statut powyższy zarejestrowany został w Wydziale Gospodarczym Sądu Rejonowego w Toruniu w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000076577 w dniu 16 września 2003 r.

Numer identyfikacji podatkowej 892-000-09-07

2. Przedmiotem działania Spółdzielni jest działalność określona w Statucie, polegająca głównie na prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i remontów oraz wynajem lokali użytkowych.
3. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2022 r. i kończący się 31.12.2022 r.
4. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości,( Dz.U z 2015 r. poz.1893 ze zm.)z uwzględnieniem specyfiki działalności statutowej określonej ustawą Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r.(Dz.U nr 30 poz.210 ze zm.) i art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U z 2013 r poz.1122 ze zm.) określającej bezwynikowe rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Rypinie sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym według wariantu 2, polegającego na wyłączeniu w rachunku nadwyżki/niedoboru z eksploatacji utrzymania nieruchomości za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym, odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.
7. Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływu środków pieniężnych.
8. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz metoda sporządzania rachunku zysków i strat
  - 8.1. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia z uwzględnieniem aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonej o umorzenie. Środki trwałe umarżane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji(używania).
  - 8.2. Środki trwałe w budowie.

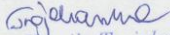
Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających bezpośrednim związku z ich nabyciem.
  - 8.3. Materiały wyceniono według cen nabycia.
  - 8.4. Należności i roszczenia.


Należności wycenione zostały w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

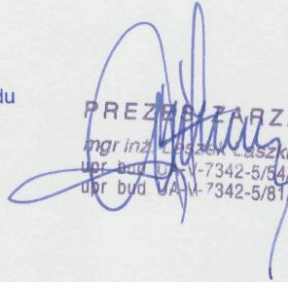
Należności sporne, wątpliwe objęto odpisem aktualizacyjnym ich wartość. Odpisy aktualizacyjne w bilansie pomniejszyły stan należności.
  - 8.5. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej.
  - 8.6. Fundusze własne wycenione zostały na dzień bilansowy według wartości nominalnej.
  - 8.7. Rezerwy na zobowiązania wyceniono w uzasadnionej oszacowanej wartości.
  - 8.8. Zobowiązania długoterminowe wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty.

- 8.9. Zobowiązania krótkoterminowe wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty.
- 8.10. Fundusze specjalne wycenione zostały w wartości nominalnej.
- 8.11. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
- przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
  - przychody i koszty działalności opodatkowanej
  - pozostałe przychody i koszty operacyjne
  - przychody i koszty finansowe
9. Sprawozdanie finansowe składa się z następujących pozycji:
1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2022 r.
  2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy bilansowe 20.085.356,56 zł.
  3. Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazuje zysk netto w kwocie 169.660,24 zł.
  4. Informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.
  5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Rypin, dnia 30.03.2023 r.

Pełnomocnik Zarządu  
Główna Księgowa  
  
mgr Kamila Trojakowska

Zastępca Prezesa Zarządu  
  
Bożena Barwińska

  
PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Leszek Kaszkiewicz  
upr. bud. VA-V-7342-5/54/92 Wk  
upr. bud. VA-V-7342-5/81/94 Wk

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA ...  
(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2022.....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2022	rok poprzedni 31.12.2021			rok bieżący 31.12.2022	rok poprzedni 31.12.2021
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	10 431 159,95	11 397 824,46	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	10 739 683,28	11 113 296,93
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	7 824 340,25	8 341 564,35
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	101 827,89	101 827,89
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	434 769,77	517 691,53
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	7 287 742,59	7 722 044,97
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	1 386 247,76	1 411 458,44
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	8 956 998,12	9 518 987,45	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	1 055 876,19	1 055 876,19
1	Środki trwałe	8 956 998,12	9 518 987,45		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 131 140,74	1 149 993,26	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>	0,00	839,07
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 797 910,41	8 334 528,10	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	303 558,84	237 948,89
c)	urządzenia techniczne i maszyny	26 986,40	29 663,17	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	169 660,24	65 609,95
d)	środki transportu	0,00	0,00	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e)	inne środki trwałe	960,57	4 802,92				
2	Środki trwałe w budowie			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	9 345 673,28	9 641 688,59
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	1 474 161,83	1 878 837,01	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	823 681,93	1 000 133,11		- długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	650 479,90	878 703,90		- krótkoterminowa		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	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	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	2 809 387,58	4 291 623,70
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	2 809 387,58	4 291 623,70
	- udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	1 900 109,63	2 930 185,71
	- 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	909 277,95	1 361 437,99
-	- udzielone pożyczki			III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 164 743,50</b>	<b>4 200 589,37</b>
-	- 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	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		- do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				- powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>9 654 196,61</b>	<b>9 357 161,06</b>	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 161 956,01	3 332 973,26
I	<b>Zapasy</b>	<b>1 995,93</b>	<b>897,49</b>	a)	kredyty i pożyczki	1 103 718,00	1 764 960,00
1	Materiały	1 995,93	897,49	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:	1 972 568,88	1 501 274,67
4	Towary				- do 12 miesięcy	1 972 568,88	1 501 274,67
5	Zaliczki na dostawy i usługi				- powyżej 12 miesięcy		
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>939 818,74</b>	<b>738 670,39</b>	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	6 054,00	2 703,00
	- do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	- powyżej 12 miesięcy			i)	inne	79 615,33	64 035,59
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		- z tytułu lokali mieszkalnych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		- z tytułu lokali użytkowych		
	- do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	- powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	1 002 787,49	867 616,11
3	Należności od pozostałych jednostek	939 818,74	738 670,39		- w tym fundusz remontowy	1 002 787,49	867 616,11
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	865 961,58	677 296,98	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 371 542,20</b>	<b>1 149 475,52</b>
	- do 12 miesięcy	865 961,58	677 296,98	1	Ujemna wartość firmy		
	- powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 735 157,80	646 374,07
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 777,09	6 425,77		- długoterminowe	23 814,78	34 755,38

-c)	inne	65 080,07	54 947,64		- krótkoterminowe	1 711 343,02	611 618,69
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	636 384,40	503 101,45
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	- z tytułu lokali mieszkalnych						
	- z tytułu lokali użytkowych						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 894 267,08</b>	<b>1 564 818,32</b>				
<b>I</b>	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 894 267,08	1 564 818,32				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	331 115,40	529 488,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	331 115,40	529 488,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 563 151,68	1 035 330,32				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 563 151,68	1 012 330,32				
	- inne środki pieniężne	0,00	23 000,00				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 818 114,86</b>	<b>7 052 774,86</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 729 137,67	6 995 720,16				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	88 977,19	57 054,70				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>20 085 356,56</b>	<b>20 754 985,52</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>20 085 356,56</b>	<b>20 754 985,52</b>

30.03.2025

Pełnomocnik Zarządu  
Główna Księgowa  
*Trojankowa*  
mgr Katarzyna Trojankowska

Zastępca Prezesa Zarządu

*B*  
Bożena Barwińska

PREZES ZARZĄDU  
*Leszek Laszkiewicz*  
mgr inż. Leszek Laszkiewicz  
upr. bud. UA-V-7342-5/54/92 Wk  
upr. bud. UA-V-7342-5/81/94 Wk

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
OKATORSKO-  
WŁASNOŚCIOWA  
(dane jednostki)

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 01.01.2022-31.12.2022	rok poprzedni 01.01.2021-31.12.2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>10 790 780,13</b>	<b>11 032 565,68</b>
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 648 211,96	10 826 245,98
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	10 296 305,33	10 494 741,14
	b) w tym z działalności własnej	351 906,63	331 504,84
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	142 568,17	206 319,70
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>10 558 066,01</b>	<b>10 648 763,34</b>
I	Amortyzacja	19 554,51	21 873,89
II	Zużycie materiałów i energii	6 623 978,40	6 733 127,40
III	Usługi obce	66 196,68	65 139,55
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 088 941,10	1 092 504,10
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 483 106,21	1 470 319,17
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	269 391,00	260 402,61
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 006 898,11	1 005 396,62
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	10 558 066,01	10 648 763,34
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>232 714,12</b>	<b>383 802,34</b>
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	10 296 305,33	10 494 741,14
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	-10 063 591,21	-10 110 938,80
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>78 232,36</b>	<b>31 490,76</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	12 000,00	18 600,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	45 669,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	20 563,36	12 890,76
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>32 684,31</b>	<b>82 354,03</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	25 570,00	69 379,00
III	Inne koszty operacyjne	7 114,31	12 975,03
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>278 262,17</b>	<b>332 939,07</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>31 097,57</b>	<b>50 335,40</b>
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:	31 097,57	50 335,40
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>445,04</b>	<b>50,00</b>
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	445,04	50,00

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	308 914,70	383 224,47
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)	308 914,70	383 224,47
J	Podatek dochodowy	37 894,00	30 287,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	271 020,70	352 937,47
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	101 360,46	287 327,52
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	169 660,24	65 609,95

30.03.2023

Pełnomocnik Zarządu  
Główna Księgowa  
*Trojankowa*  
mgr Karola Trojakowska

Zastępca Prezesa Zarządu

*Bożena Barwińska*  
Bożena Barwińska

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Łaszek Łaszkiewicz*  
mgr budowlany - V-7342-5/54/92 Wk  
upr bud / U.A.V. 7342-5/81/94 Wk