

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 ROK

**1. Nazwa Spółdzielni:** Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Wielkoblokowa”

**NIP** 542 – 020 – 09 – 84      **REGON** 000482967

**Siedziba Spółdzielni:** 15-117 Białystok, ul. Wasilkowska 1

### **Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni według PKD:**

- 6832Z zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - działalność przeważająca. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni oraz działalność gospodarcza w zakresie wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy. Spółdzielnia swoją działalnością obejmuje nieruchomości Wygoda, Kraszewskiego i Nowe Miasto II.

### **Organ rejestrowy:**

Spółdzielnia powstała na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 19 marca 1956 roku. Wpis do Rejestru Sądowego został dokonany Postanowieniem Sądu Powiatowego dla Miasta Białegostoku II Wydział Ksiąg Publicznych Dział A – „RS” IX 615 z dnia 03 stycznia 1958 roku pod nazwą *Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa Budownictwa Wielkoblokowego*. Zmiana nazwy na Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „Wielkoblokowa” została dokonana na podstawie Postanowienia Sądu Powiatowego dla Miasta Białegostoku Wydział III Cywilny, natomiast zmiana w rejestrze sądowym na A – „RS”406 nastąpiła w dniu 27 kwietnia 1984 roku w Sądzie Rejonowym w Białymstoku II Wydział Cywilny.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 października 2001 roku dokonano wpisu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wielkoblokowa” do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000052232.

### **Organ uprawniony do reprezentacji:**

- Leszek Wincenty Lachowski – Prezes Zarządu
- Paweł Praczkowski – Członek Zarządu, Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno – Eksploatacyjnych

Spółdzielnię mogą reprezentować dwaj członkowie zarządu łącznie lub jeden członek zarządu i pełnomocnik.

### **2. Czas trwania Spółdzielni:**

Zgodnie ze Statutem, Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Wielkoblokowa” została powołana na czas nieokreślony.

### **3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:**

Przedstawione sprawozdanie finansowe obejmuje okres roku kalendarzowego 01.01.2022 – 31.12.2022.

4. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok nie zawiera danych łącznych.
5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w latach następnych w niezmienionym zakresie.
6. W roku 2022 nie nastąpiło połączenie z żadną jednostką
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 120) oraz ustawę prawo spółdzielcze z dn. 16 września 1982r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1561) ustawę z 15.07.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2587) oraz w oparciu o statut Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wielkoblokowa” w Białymstoku

Zasady polityki rachunkowości zostały przyjęte 23 grudnia 2016 roku Uchwałą nr 111/2016 Zarządu SBM „Wielkoblokowa” w Białymstoku, uchylając tym samym uchwałę nr 76 z dnia 22 grudnia 2009 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy i zawiera:

- bilans
- rachunek zysków i strat - wariant porównawczy;
- rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia;
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym;
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni;
- informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do Sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

#### **Charakterystyka stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów**

- Wartości niematerialne i prawne wyceniono na dzień bilansowy i wykazano w bilansie w wartościach netto. Wartość początkową w księgach rachunkowych ujmuje się według cen nabycia.

- Środki trwałe wyceniono na dzień bilansowy i wykazano w bilansie w wartościach netto. Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach rachunkowych w cenie nabycia. Przyjmuje się metodę liniową amortyzacji, jako podstawową. Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych wykorzystano przepisy Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Środki trwałe amortyzowane są, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto je do użytkowania. Wydatki poniesione na remonty, które nie powodują ulepszenia lub przedłużenia okresu użytkowania środka trwałego są ujmowane, jako koszty w momencie ich poniesienia.
- Środki pieniężne na rachunkach bankowych wyceniono w wartościach nominalnych.
- Należności oraz zobowiązania wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty. W stosunku do należności spornych z tytułu najmu oraz eksploatacji lokali użytkowych, nieuznawanych za przedawnione, umorzone lub nieściągalne dokonywane są odpisy aktualizacyjne.

Zapasy materiałów wykazywane są według rzeczywistych cen ich zakupu. Materiały ewidencjonuje się ilościowo - wartościowo, zaliczając je w koszty w momencie ich zużycia. Inwentaryzacja materiałów przeprowadzana jest na koniec roku sprawozdawczego celem ustalenia wartości materiałów niewbudowanych.

- Kapitały (fundusze) własne wg wartości nominalnej.

Sporządził:

Data: 07.03.2023 r.

Kierownik jednostki

GLÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Alicja Serwatko

Z-ca Prezesa  
ds. Techniczno-Exploatacyjnych  
  
mgr inż. Paweł Praczkowski

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr inż. Leszek Wincenty Lachowski

## Informacja dodatkowa do Sprawozdania finansowego Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wielkoblakowa” za 2022 rok

### I. Dodatkowa informacja i objaśnienia do bilansu.

**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 – przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia**

**Środki trwałe - wartość początkowa**

#### Środki trwałe – zmian stanu

Wyszczególnione wg. pozycji bilansowych		Wartość początkowa na 01.01.2022 r.	Zwiększenie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej	Stan na koniec roku obrotowego 31.12.2022 r
Środki trwałe w tym:		<b>65 831 465,45</b>	<b>85 965,73</b>	<b>576 066,51</b>	<b>65 341 364,67</b>
0	Grunty i grunty w użytkowaniu wieczystym	10 836 018,68	82 336,88	184 815,74	10 733 539,82
1,2	Budynki (lokale) Obiekty inż. ład. i wod.	54 250 261,31	0,00	391250,77	53859010,54
3	Kotły i maszyny energetyczne	35 000,00	0,00	0,00	35 000,00
4	Urząd. techniczne i ma- szyny ogólnego zastos.	86 652,43	0,00	0,00	86 652,43
5	Maszyny i urządzenia specjalistyczne	132 819,57	3 628,85	0,00	136 448,42
6	Urządzenia techniczne	161 190,10	0	0,00	161 190,10
7	Środki transportu	227 067,29	0	0	227 067,29
8	Pozostałe śr. trwałe	102 456,07	0	0	102 456,07

**Nieruchomości**

Inwestycje długoterminowe - budynki i lokale własne użytkowe	Wartość początkowa na 01.01.2022 r.	Zwiększenie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej	Stan na koniec roku obrotowego 31.12.2022 r.
1. Nieruchomości	1 237 301,23	0,00	0,00	1 237 301,23

**Grunty własne**

	Stan na dzień 01.01.2022r.	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	130 447,86 m <sup>2</sup>	0,00	1209,66 m <sup>2</sup>	129238,20 m <sup>2</sup>
Wartość	6 822 678,26	0,00	90 876,95	6 731 801,31

W roku 2022 nastąpił podział geodezyjny działki w wieczystym użytkowaniu nr 287/4 na dwie działki o nr 287/9 i 287/8 o wartości ewidencyjnej 82 336,88 zł.

Na podstawie art.17<sup>14</sup> Ustawy z 15.12.2000 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.) o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd SB-M "Wielkoblokowa" w Białymstoku kontynuował procedurę przenoszenia własności. W związku z powyższym w 2022 roku zawarto 27 umów dotyczących 18 lokali mieszkalnych, 6 lokali użytkowych i 3 garaży o ustanowienie prawa odrębnej własności.

Ilość wyodrębnień	Powierzchnia lokali	Powierzchnia gruntu	Zmniejszenie wartości budynku w zł. netto	Zmniejszenie wartości pow. gruntu w zł
27 lokali	1174,86	1586,08	230 537,45	102 478,86
<b>Razem</b>	<b>1174,86</b>	<b>1586,08</b>	<b>230 537,45</b>	<b>102 478,86</b>

**Wartości niematerialne i prawne - zmiany stanu**

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na 01.01.2022r.	Zwiększenie wartości początkowej	Zmniejszenie wartości początkowej	Stan na koniec roku obrotowego 31.12.2022r.
Wartości niematerialne i prawne	27 498,58	1 105,61	0,00	28 604,19

**Umorzenie środków trwałych**

Wyszczególnienie wg. pozycji bilansowych środków trwałych		Umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenie umorzeń	Zmniejszenie umorzeń	Stan na koniec roku obrotowego
Umorzenie środków trwałych z tego:		28 615 151,34	978 644,82	195 531,92	29 398 264,24
0	Wieczyste użytkowanie	1 521 942,57	85 049,66	34 818,60	1 606 992,23
1,2	Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej	26 462 724,98	857 944,47	160 713,32	27 159 956,13
3	Kotły i maszyny energetyczne	1 633,33	2 450,01		4 083,34
4	Urządzenia techniczne i maszyny ogólnego zastosowania	83 281,08	1850,26		85 131,34
5	Maszyny i urządzenia specjalistyczne	96 042,57	15 362,93		111 405,50
6	Urządzenia techniczne	161 190,10	0	0,00	161 190,10
7	Środki transportu	185 880,64	15987,49		201 868,13
8	Pozostałe środki trwałe	102 456,07			102 456,07

**Amortyzacja środków trwałych – budynki i lokale własne**

Inwestycje długoterminowe - amortyzacja budynków i lokali własnych użytkowych		Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie amortyzacji	Zmniejszenie amortyzacji	Stan na koniec roku obrotowego
1.	Budynki i lokale własne użytkowe	861 569,24	30016,43	0,00	891 585,67

**Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych**

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Umorzenie na początek roku obrotowego	Zwiększenie umorzeń	Zmniejszenie umorzeń	Stan na koniec roku obrotowego
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	27 498,58	0,00	1105,61	28 604,19

**1. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;**

Nie dokonywano odpisów aktualizacyjnych wartości aktywów trwałych

**2. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;**

Nie ponoszono kosztów prac rozwojowych

**3. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

**Grunty użytkowanie wieczyste – wartość brutto**

	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	74 865,64 m <sup>2</sup>	722,00 m <sup>2</sup>	1 098,42 m <sup>2</sup>	74 489,22 m <sup>2</sup>
Wartość	4 013 340,42	82336,88	93938,79	4 001 738,51
Umorzenie	1 521 942,57	115 066,09	34 818,60	1 602 190,06

**Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

W spółdzielni nie występuje

**4. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.**

W spółdzielni nie występuje.

**5. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.**

Odpis aktualizujący należności zmniejszył się o:

- wykorzystane należności umorzone, do których zostały dokonane odpisy aktualizujące ich wartość w kwocie 62 159,33 zł
- częściowo rozwiązany odpis aktualizacyjny, co do których nastąpiła częściowa spłata przez dłużników, kwota rozwiązania 14 581,29 zł
- odpis aktualizacyjny utworzony na dzień 31.12.2022r. w kwocie 32 902,16 zł

Wyszczególnienie należności		Razem na		Zwiększenie odpisu na należności w roku	Zmniejszenie odpisu na należności w roku
		01.01.2022	31.12.2022		
1.	Odpis aktualizujące należności	185 473,95	141 635,49	32 902,16	76 740,62

6. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W spółdzielni nie występuje

7. **Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy zapasowych, rezerwowych oraz funduszy remontowego, ZFŚS, Fundusz społeczno - wychowawczy**

Wyszczególnienie	Stan początkowy	Zwiększenie w roku	Zmniejszenie w roku	Stan na koniec roku
Fundusz zapasowy (zasobowy)	8 451 004,53	0,00	240 825,67	8 210 078,86
Fundusz wkładów budowlanych	29 040 274,91	0,00	1 000 062,85	28 040 212,06

### Fundusz zasobowy

Zmniejszenie funduszu zasobowego o 240 825,67 zł wynika:

- wyksięgowania gruntów z tytułu odrębnej własności
- naliczenia umorzenia dla gruntów w wieczystym użytkowaniu
- naliczenia umorzenia dla pozostałych budynków i obiektów inż. lądowej i wodnej

### Fundusz wkładów budowlanych

Fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się w 2022 roku o 1 000 062,85 zł, w wyniku:

- przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności
- naliczenia umorzenia budynkom mieszkalnym

Wartość funduszu jest, równa wartości początkowej wybudowanych lokali, przyjętych do ewidencji środków trwałych spółdzielni mieszkaniowej.

Wartość funduszu uległa odpowiednio zmniejszeniu o umorzenie tych środków trwałych.

W rezultacie wartość prezentowanych w pasywach bilansu Funduszu wkładów budowlanych, ustalona na dzień bilansowy jest równa wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych, prezentowanych w aktywach bilansu



Rozliczenie funduszu remontowego za 2022 r.	
BO na 01.01.2022	4 406 943,52
Odpisy	2 979 500,52
Wydatki	1 618 985,56
Wpływy dodatkowe	374 236,95
- w tym odsetki z lokat bankowych funduszu remontowego	136 394,56
<b>Stan funduszu na 31.12.2022</b>	<b>6 141 695,43</b>
Bilans dodatni	7 070 074,06
Bilans ujemny	928 378,63

#### Fundusz remontowy zaprezentowano w bilansie w szyku rozwartym:

- po stronie aktywów w poz. IV/ 2 Rozliczenia Międzyokresowe - fundusz remontowy w kwocie 928 378,63 zł - ujemny stan funduszu remontowego
- po stronie pasywów w poz. III/4a) Fundusze specjalne fundusz remontowy w kwocie 7 070 074,06 zł - dodatni stan funduszu remontowego

#### Stan funduszu remontowego wszystkich nieruchomości

na 31.12.2022r. wynosi 6 141 695,43 zł

#### Poniższe zestawienia prezentują stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach i nieruchomościach

Adres	powierzchnia do naliczeń (m <sup>2</sup> )	Stan funduszu na 01.01.2022	Wpływy funduszu w 2022 r.	Wydatki do 31/12/2022	Stan funduszu na 31.12.2022	Wynik dodatni	Wynik ujemny
Wasilkowska 37	1 062,30	-7 407,64	19 866,29	193,90	12 264,75	12 264,75	
Wasilkowska 39	992,20	-28 576,86	18 336,00	193,90	-10 434,76		-10 434,76
Wasilkowska 41	3 243,25	-108 165,94	77 838,00	878,86	-31 206,80		-31 206,80
Wasilkowska 43	3 243,25	134 900,53	62 140,49	722,66	196 318,36	196 318,36	
Wasilkowska 45	3 243,25	-31 277,14	77 838,00	162 768,05	-116 207,19		-116 207,19
Wasilkowska 47	2 641,32	-84 904,04	63 391,68	5 315,48	-26 827,84		-26 827,84
Wasilkowska 47A	2 641,32	-83 352,49	63 391,68	3 045,56	-23 006,37		-23 006,37
Wasilkowska 8	2 700,35	-219 687,66	64 808,40	3 825,56	-158 704,82		-158 704,82

Wasilkowska 10	2 700,45	220 158,79	70 270,50	5 686,64	284 742,65	284 742,65	
Wasilkowska 12	2 700,35	194 222,77	69 701,20	8 445,05	255 478,92	255 478,92	
Pułkowa 1	3 806,00	-15 659,66	92 868,90	1 132,67	76 076,57	76 076,57	
Pułkowa 3	3 645,50	-120 216,73	87 492,00	432,71	-33 157,44		-33 157,44
Pułkowa 5	3 644,00	122 575,80	91 507,86	2 961,50	211 122,16	211 122,16	
Pułkowa 3A	2 309,00	47 676,58	44 506,18	25 694,04	66 488,72	66 488,72	
Pułkowa 5A	2 309,00	4 209,40	56 552,54	1 852,82	58 909,12	58 909,12	
Pułkowa 7A	2 309,00	71 019,42	43 730,16	1 974,73	112 774,85	112 774,85	
Pułkowa 7	3 912,00	87 009,14	72 354,94	94 797,88	64 566,20	64 566,20	
Pułkowa 9	3 912,00	31 579,70	48 549,42	792,53	79 336,59	79 336,59	
Świętojańska 19	1 881,65	-37 443,27	53 088,14	17 838,82	-2 193,95		-2 193,95
Podleśna 1	1 190,00	54 804,64	22 898,70	492,63	77 210,71	77 210,71	
Akademicka 34	1 461,81	-85 537,19	43 854,60	7 228,52	-48 911,11		-48 911,11
Akademicka 34/1	594,60	4 720,76	17 813,16	19 476,00	3 057,92	3 057,92	
gar. Pułkowa N. 113	113,10	1 609,36	31,43		1 640,79	1 640,79	
garaże Świętojańska	173,20	2 780,35	54,28		2 834,63	2 834,63	
garaże Akademicka		0,00	0,00		0,00		
garaże PSS	46,17	1 408,52	27,50		1 436,02	1 436,02	
gar. Pułkowa N. 118	113,10	-25,30	0,00		-25,30		-25,30
gar. Pułkowa N. 119	113,10	559,56	10,92		570,48	570,48	
gar. Pułkowa N. 120	113,10	-947,18	0,00		-947,18		-947,18
Wasilkowska 1	416,90	37 551,09	2 263,34		39 814,43	39 814,43	
Daleka 1B	540,80	-13 695,24	9 734,40		-3 960,84		-3 960,84
Daleka 1A	2 093,50	87 149,56	27 314,15		114 463,71	114 463,71	
Daleka 3	1 871,50	-27 362,23	29 211,06	1 031,06	817,77	817,77	
Daleka 5	1 871,50	32 405,61	23 522,09	365,75	55 561,95	55 561,95	
Daleka 7	1 871,50	-2 277,21	22 851,28	38,88	20 535,19	20 535,19	
Daleka 9	1 871,50	35 829,45	23 584,54	591,53	58 822,46	58 822,46	
Dobra 14	2 263,50	98 660,77	29 618,74		128 279,51	128 279,51	
Dobra 14 A	499,80	34 193,27	7 236,72		41 429,99	41 429,99	
Kraszewskiego 30A	1 923,98	61 739,47	24 744,05	0,00	86 483,52	86 483,52	
Kraszewskiego 34	1 921,20	141 579,30	26 230,37	1 975,50	165 834,17	165 834,17	
Towarowa 2	2 948,40	34 795,52	36 742,71	426,15	71 112,08	71 112,08	
Towarowa 2A	2 948,40	24 014,59	43 739,35	793,63	66 960,31	66 960,31	
Dobra 8	1 833,20	-9 448,70	22 136,86	5 458,01	7 230,15	7 230,15	
Dobra 10	4 048,60	-28 592,47	73 639,81	5 102,48	39 944,86	39 944,86	

Daleka 1	1 383,60	11 101,90	17 144,15		28 246,05	28 246,05	
Kraszewskiego 28A	1 904,80	-18 623,31	22 889,24	121,00	4 144,93	4 144,93	
garaże dz. 1335/12 - A	25,80	42,64	7,11		49,75	49,75	
garaże dz. 1335/12 - B	115,00	1 786,52	36,27		1 822,79	1 822,79	
garaże dz. 1335/12 - C	64,50	1 088,79	17,79		1 106,58	1 106,58	
garaże dz. 1335/12 - D	57,70	974,00	15,91		989,91	989,91	
garaże dz. 1335/12 - E	86,10	1 453,41	23,75		1 477,16	1 477,16	
garaże dz.1343/7 -F	129,00	2 144,41	50,29		2 194,70	2 194,70	
garażedz.287/6 - G	77,40	1 280,38	25,00		1 305,38	1 305,38	
garaże dz.1335/8-A	81,60	1 004,27	181,15	3 689,98	-2 504,56		-2 504,56
garaże dz.1335/8-B	106,60	1 311,95	25,61		1 337,56	1 337,56	
garaże dz.1335/8-C	206,30	2 538,99	49,57		2 588,56	2 588,56	
garaże dz.1335/8-D	197,20	2 426,99	47,38		2 474,37	2 474,37	
garaże dz.1335/8-E	150,10	1 847,32	36,06		1 883,38	1 883,38	
garaże dz. 1335/9 -F	74,50	1 232,44	17,90		1 250,34	1 250,34	
garażedz. 1335/6 -A	66,00	1 091,81	22,99		1 114,80	1 114,80	
garaże dz. 1335/10 - A	129,60	672,84	13,13		685,97	685,97	
garaże dz. 1335/11 - B	129,60	2 148,30	41,94		2 190,24	2 190,24	
Dobra 12	240,30	5 484,89	4 722,73		10 207,62	10 207,62	
Kraszewskiego 30	1 305,95	131 096,02	34 503,65	554,83	165 044,84	165 044,84	
Pogodna 1	4 000,60	146 601,96	67 360,75	1 353,80	212 608,91	212 608,91	
Pogodna 3	3 249,30	179 798,53	54 465,46	101 250,53	133 013,46	133 013,46	
Wiejska 60	2 565,70	128 616,34	43 105,27		171 721,61	171 721,61	
Wiejska 62	3 232,50	277 700,55	50 260,34	3 665,81	324 295,08	324 295,08	
Wiejska 68 A	4 206,70	567 008,97	76 553,26	15 660,00	627 902,23	627 902,23	
Wiejska 68	3 247,20	280 775,60	56 774,17	4 335,26	333 214,51	333 214,51	
Wiejska 70	2 667,30	231 484,65	62 581,95	23 749,10	270 317,50	270 317,50	
Pogodna 7	4 123,75	234 243,47	144 942,96	41 371,46	337 814,97	337 814,97	
Pogodna 9	2 407,30	-160 869,99	78 318,12		-82 551,87		-82 551,87
Pogodna 21	1 680,60	265 379,22	34 097,98	23 449,99	276 027,21	276 027,21	
Pogodna 25	4 267,10	25 399,80	123 317,71	229,18	148 488,33		
garaże wolnostojące	117,05	-39 670,15	8 992,06		-30 678,09		
<b>razem</b>	<b>4 384,15</b>	<b>-14 270,35</b>	<b>132 309,77</b>	<b>229,18</b>	<b>117 810,24</b>	<b>117 810,24</b>	
Pogodna 27	2 100,20	131 296,97	33 640,59	30 810,85	134 126,71	134 126,71	
Pogodna 37A	2 439,45	239 975,98	41 239,69	1 001,44	280 214,23	280 214,23	
Pogodna 11	8 072,30	347 841,02	196 766,76	869 522,97	-324 915,19		
garaże wolnostojące	155,70	-1 061,61	13 084,53		12 022,92		
<b>razem</b>	<b>8 228,00</b>	<b>346 779,41</b>	<b>209 851,29</b>	<b>869 522,97</b>	<b>-312 892,27</b>		<b>-312 892,27</b>

Pogodna 23	1 820,40	243 287,25	22 894,38	50 221,79	215 959,84	215 959,84	
Wiejska 72	4 781,80	177 581,69	128 890,75	6 624,72	299 847,72	299 847,72	
Wiejska 74	2 767,60	2 749,59	81 426,25		84 175,84	84 175,84	
Wiejska 74 A	2 858,55	186 024,71	83 122,53	2 528,13	266 619,11	266 619,11	
Kręta 6	1 559,80	-88 850,74	42 923,81	966,80	-46 893,73		-46 893,73
Kręta 8	1 375,00	104 613,36	40 539,69	4 100,58	141 052,47	141 052,47	
Kreta 8/1	1 559,00	110 114,57	45 889,50	0,00	156 004,07	156 004,07	
Wiejska 76	1 869,30	33 485,94	30 112,29	8 484,36	55 113,87	55 113,87	
Wiejska 78	1 874,00	-31 265,72	47 072,61	43 759,48	-27 952,59		-27 952,59

## Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Zwiększenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych wynikają z tworzenia i naliczania na podstawie odrębnych przepisów.

Zwiększenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w 2022 roku:

- naliczenie na 2022 rok 85 781,54 zł

Zmniejszenia są dokonywane na podstawie obowiązującego regulaminu oraz Uchwały Zarządu zatwierdzającej plan gospodarowania ZFŚS. Na dzień 31.12.2022 roku dokonano weryfikacji stanów.

Zmniejszenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w 2022 roku:

- wczasy turystyczne 36 200,00 zł
- świadczenia pieniężne 48 305,00 zł

Wyszczególnienie funduszu ZFŚS		Stan początkowy	Zwiększenie w roku	Zmniejszenie w roku	Stan na koniec roku
1.	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	639,39	85 781,54	84 505,00	1915,93
	<b>Razem:</b>	639,39	85 781,54	84 505,00	1915,93

## 8. Propozycje, co do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wynik netto Spółdzielni za 2022 rok wynosi **374 322,69** zł w tym:

<b>1. Wynik bilansowy netto w tym:</b>	<b>374 322,69</b>
• przychody z własnej działalności	<b>374 322,69</b>
<b>2. Proponowany podział pozycji c):</b>	
• na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków	<b>374 322,69</b>

<b>Razem do podziału</b>	<b>374 322,69</b>
<b>3. Wynik finansowy niepodzielony</b>	<b>0,00</b>

### Wynik na działalności Spółdzielni w 2022 roku – kalkulacja podatkowa

Przychody i koszty związane z działalnością GZM	Przychody	Koszty	Wynik
Lokale mieszkalne	8 523 083,03	8 453 847,17	69 235,86
Garáže typ lokalu 503,506	182 082,59	168 078,64	14 003,95
Media dot. lokali mieszkalnych	8 163 874,29	8 163 874,29	-
<b>Razem przychody i koszty zwolnione -GZM</b>	<b>16 869 039,91</b>	<b>16 785 800,10</b>	<b>83 239,81</b>
Odszkodowanie za działki			-
Przychody finansowe	1 685,14		1 685,14
Pozostałe przychody i koszty operacyjne		4 467,10	- 4 467,10
<b>Wynik GZM za 2022 rok</b>	<b>16 870 725,05</b>	<b>16 790 267,20</b>	<b>80 457,85</b>
Przychody z najmu lokalu mieszkalnego	36 705,84	5 408,64	31 297,20
<b>RAZEM WYNIK PODATKOWY GZM</b>	<b>16 907 430,89</b>	<b>16 795 675,84</b>	<b>111 755,05</b>
Wynik GZM za 2021 rok			542 413,48
Wynik GZM nieopodatkowany narastająco na koniec 2022 r.			656 950,49
<b>Działalność GZM opodatkowane</b>			
	Przychody	Koszty	Wynik
Lokale użytkowe własnościowe	209 630,83	224 713,80	- 15 082,97
Garáže typ lokalu G 513,516	21 973,53	17 160,39	4 813,14
<b>Razem przychody i koszty GZM (własnościowe prawo)</b>	<b>231 604,36</b>	<b>241 874,19</b>	<b>- 10 269,83</b>
<b>Pożytki działalność gospodarcza NGZM</b>	<b>140 937,44</b>	<b>135 092,88</b>	<b>5 844,56</b>
<b>Przychody i koszty związane z działalnością NGZM- Działalność gospodarcza</b>			
	Przychody	Koszty	Wynik
Przychody i koszty z działalności - KULUBY	32 999,70	68 874,96	- 35 875,26
Lokale użytkowe, mieszkalne i najem media	1 318 241,79	1 058 401,94	259 839,85
Działalność pomocnicza	52 534,45	52 534,45	-
Sprzedaż materiałów towarów usługi	6 548,26	6 548,26	-
Przychody i koszty finansowe	3 041,57	8 424,92	- 5 383,35
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	402 901,09	176 162,88	226 738,21
<b>Razem Przychody i koszty związane z działalnością gospodarczą NGZM</b>	<b>1 816 266,86</b>	<b>1 370 947,41</b>	<b>445 319,45</b>
<b>Razem przychody i koszty -NGZM</b>	<b>2 188 808,66</b>	<b>1 747 914,48</b>	<b>440 894,18</b>
<b>NKUP za 2022 r</b>			
	Przychody	Koszty	Wynik
Przychody i koszty finansowe	-	180,17	- 180,17
Pozostałe przychody i koszty operacyjne		81 586,38	- 81 586,38
Pozostałe koszt eksploatacyjne, paliwo		1 088,93	- 1 088,93
<b>RAZEM PRZYCHODY I KOSZTY NIEPODATKOWE-NGZM</b>	<b>-</b>	<b>82 855,48</b>	<b>- 82 855,48</b>
<b>Wynik podatkowy - NGZM</b>	<b>2 188 808,66</b>	<b>1 665 059,00</b>	<b>523 749,66</b>
<b>Deklaracja CIT za 2022 rok</b>			
	Przychody	Koszty	Wynik
<b>Razem przychody i koszty podatkowe</b>	<b>19 096 239,55</b>	<b>18 460 734,84</b>	<b>635 504,71</b>
Wynik na działalności GZM za 2021 rok-podatkowy			- 111 755,05
Wynik podatkowy			523 749,66
Podstawa opodatkowania			523 750,00
Podatek		19%	99 512,44
z tego:			

Kwoty należnych zaliczek -zgodnie z art..27 ust.1 Ustawy	Zaliczki	<b>79 944,00</b>
podatek należny do Urzędu Skarbowego w 2022 CIT - 8	podatek	<b>99 512,00</b>
kwota podatku do zapłaty do Urzędu Skarbowego		<b>19 568,00</b>

### Szczegółowe pozycje wyniku bilansowego netto

Wynik z działalności gospodarczej		<b>445 319,45</b>
Przychody z najmu lokalu mieszkalnego		31 297,20
Przychody finansowe		1 685,14
Pozostałe przychody i koszty operacyjne		- 4 467,10
Wynik BRUTTO		473 834,69
podatek		<b>99 512,00</b>
Wynik do podziału przez Walne Zgromadzenie		<b>374 322,69</b>

### 9. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

W roku 2022 w Spółdzielni utworzono rezerwę w wysokości 81 586,38 zł z przeznaczeniem na wyrównanie powierzchni betonowej i ułożenie masy asfaltowej 490 m<sup>2</sup> przy ul. Towarowa 2a w Białymstoku w związku z podpisaniem w 2022 roku umowy z firmą ZRB Karol z terminem realizacji i zapłatą w roku 2023 na kwotę 134020,90 zł brutto (108960,08 zł netto). Pozostałe zobowiązanie związane z umową w kwocie 27373,70 zł zostanie pokryte z dochodów roku 2023 i obciążą działalność gospodarczą.

### 10. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

a. do 1 roku

b. powyżej 1 roku do 3 lat

c. powyżej 5 lat

ZOBOWIĄZANIA	Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat
	01.01.2022	31.12.2022		
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 222 926,29	3 213 381,29	2 717 991,94	495 389,35
z tytułu dostawa i usług	2 430 494,59	2 245 140,21	1 749 750,86	495 389,35
wobec lokali mieszkalnych	485 353,67	668 548,65	668 548,65	
wobec lokali użytkowych	80 809,38	58 372,28	58 372,28	
podatków i ubezpieczeń	148 527,02	163 753,79	163 753,79	
z tytułu wynagrodzeń	14 796,81	14 388,68	14 388,68	
inne zobowiązania	62 944,82	63 177,68	63 177,68	

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług powyżej 1 roku pokazane są zatrzymane kaucje gwarancyjne z tytułu wykonywanych w roku 2022 i latach wcześniejszych remontów w Spółdzielni w kwocie 495 389,35 zł.

**11. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.**

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

**12. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów z zobowiązaniem zapłaty za nie.**

Nie występuje

**13. W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.**

Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe wykazane w aktywach i pasywach bilansu stanowią koszty i przychody przyszłego roku obrotowego.

TYTUŁY	STAN NA	
	POCZĄTEK ROKU OBROTOWEGO	KONIEC ROKU OBROTOWEGO
<b>1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym:</b>	<b>51 958,09</b>	<b>61 015,82</b>
- polisa ubezpieczeniowa mienia Spółdzielni	40 983,12	56 875,00
- polisy ubezpieczenie ciągników	136,17	154,74
- polisa ubezpieczenie Dacia Dokker	834,35	644,00
- polisa ubezpieczenie przyczep	75,00	81,75
- certyfikat kwalifikowany	48,09	161,14
- opłata za domenę	0	251,08
<b>2. Ogółem inne rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym:</b>	<b>1 336 718,27</b>	<b>1 027 760,17</b>
- rozliczenie z tytułu wynik na GZM - nadwyżka kosztów nad przychodami	91 799,80	99 381,54
- saldo Wn funduszu remontowego, nieruchomości	1 244 918,47	928 378,63
<b>3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b>590 919,46</b>	<b>677 315,74</b>
- równowartość dotacji na budowę środków trwałych i prace rozwojowe	0,00	0,00
- nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, środków	0,00	0,00

trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych		
- inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
- suma sald z tyt. rozliczenia GZM dla poszczególnych nieruchomości nadwyżka przychodów nad kosztami poszczególnych sald nieruchomości	590 919,46	677 315,74

**16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.**

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie występowały.

**17. Tabela zmian w funduszu z aktualizacji wyceny, fundusz zasobowy, fundusz wkładów budowlanych, fundusz udziałowy**

Fundusz z aktualizacji wyceny nie występuje

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

- a) art.62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354)

**Środki pieniężne na rachunkach VAT**

Lp.	Tytuł	Stan na:	
		Stan na początek roku obrotowego 01.01.2022 r.	Stan na koniec roku obrotowego 31.12.2022 r.
1.	Bank Spółdzielczy w Wysokiem Mazowieckiem	2 591,16	2 453,36
2.	PKO BP SA Oddział 2 Białystok	5 614,11	15 496,39
4.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	0	0
	<b>Razem środki pieniężne na rachunkach pomocniczych VAT</b>	<b>8 205,27</b>	<b>17 949,75</b>

- b) nie występuje

**II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.**

- 1. Struktura rzeczowa i terytorialna 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 netto ze sprzedaży	2021	2022
Sprzedaż usług w tym:	18 503 162,18	18 688 611,75



- eksploatacja lokali	17 358 692,47	17 100 644,27
- działalności własnej	1 118 640,39	1 535 433,03
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	25 829,32	52 534,45
- ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00

W porównaniu do roku 2021 przychody spółdzielni ze sprzedaży zwiększyły się o kwotę 185 449,57 zł. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki w roku 2022 wynosił 25 829,32 zł w roku 2022 zwiększył się o kwotę 26 705,13 zł i wynosi 52 534,45 zł.

Wyniki na nieruchomościach wg. stanu na 31.12.2022 r.

Nieruchomość	BO	Koszty 2022	Przychody 2022	Wynik (przychody - koszty 2022 r.) kol. 5-4	Łączny wynik kol 3+6	Wynik dodatni	Wynik ujemny
1	3	4	5	6	7	8	9
Wasilkowska 8-12	7 744,25	309 343,01	317 459,97	8 116,96	15 861,21	15 861,21	
Wasilkowska 37-47A	98 115,13	642 470,88	633 770,91	-8 699,97	89 415,16	89 415,16	
Pułkowa 1-5	30 187,81	425 845,63	427 888,85	2 043,22	32 231,03	32 231,03	
Pułkowa 3a - 7a	28 234,90	254 621,94	259 532,03	4 910,09	33 144,99	33 144,99	
Pułkowa 7 - 9	27 626,31	299 691,38	299 454,09	-237,29	27 389,02	27 389,02	
Świętojańska 19	945,19	63 292,28	70 130,18	6 837,90	7 783,09	7 783,09	
Podleśna 1	4 720,23	42 566,51	46 435,06	3 868,55	8 588,78	8 588,78	
Akademicka 34-34/1	2 632,73	71 874,15	72 674,58	800,43	3 433,16	3 433,16	
Daleka 1A,3,5,7,9,Dobra 14,14A, Towarowa 2,2A, Kraszewskiego 30A, 34	58 574,54	812 512,47	818 794,82	6 282,35	64 856,89	64 856,89	
Dobra 8	16 446,39	68 784,71	53 076,65	-15 708,06	738,33	738,33	
Dobra 10	7 588,73	167 139,75	163 343,42	-3 796,33	3 792,40	3 792,40	
Daleka 1	4 347,29	52 762,62	50 872,85	-1 889,77	2 457,52	2 457,52	
Kraszewskiego 28A	7 712,99	70 329,94	68 297,57	-2 032,37	5 680,62	5 680,62	
Pogodna 1	13 624,39	130 956,56	133 605,39	2 648,83	16 273,22	16 273,22	
Pogodna 3	19 334,57	109 214,15	110 498,96	1 284,81	20 619,38	20 619,38	
Pogodna 7,9,21	20 930,24	275 398,46	278 172,75	2 774,29	23 704,53	23 704,53	
Pogodna 25	16 432,25	150 246,09	154 605,25	4 359,16	20 791,41	20 791,41	
Pogodna 27	6 658,87	58 922,49	60 479,84	1 557,35	8 216,22	8 216,22	
Pogodna 37A	4 442,49	71 658,12	74 908,95	3 250,83	7 693,32	7 693,32	
Wiejska 60, 62	17 906,57	192 255,99	200 890,67	8 634,68	26 541,25	26 541,25	
Wiejska 68A	12 571,02	136 258,17	145 216,63	8 958,46	21 529,48	21 529,48	
Wiejska 68,70	15 162,09	199 813,72	214 838,31	15 024,59	30 186,68	30 186,68	
Wiejska 72	18 796,05	157 539,58	157 257,05	-282,53	18 513,52	18 513,52	
Wiejska 74	12 601,54	88 076,56	88 607,01	530,45	13 131,99	13 131,99	

Wiejska 74a	14 417,12	95 610,86	96 066,20	455,34	14 872,46	14 872,46	
Kręta 6,8,8/1, Wiejska 76,78	34 529,97	279 720,26	294 084,55	14 364,29	48 894,26	48 894,26	
Pogodna 11	31 202,45	249 841,65	254 633,83	4 792,18	35 994,63	35 994,63	
Pogodna 23	8 927,37	58 065,33	58 452,75	387,42	9 314,79	9 314,79	
<b>razem</b>	<b>542 413,48</b>	<b>5 534 813,26</b>	<b>5 604 049,12</b>	<b>69 235,86</b>	<b>611 649,34</b>	<b>611 649,34</b>	<b>0,00</b>
<b>pożytki gzm</b>	<b>8 176,71</b>		<b>5 844,56</b>	<b>5 844,56</b>	<b>14 021,27</b>	<b>14 021,27</b>	
<b>SUMA</b>	<b>550 590,19</b>	<b>5 534 813,26</b>	<b>5 609 893,68</b>	<b>75 080,42</b>	<b>625 670,61</b>	<b>625 670,61</b>	
<b>garaże</b>							
N. 118 działka 1504/8	519,05	2 768,27	2 371,28	-396,99	122,06	122,06	
N. 113 działka 1510/13	-282,33	3 087,89	2 678,34	-409,55	-691,88		-691,88
N. 119 działka 2177	2 843,18	2 139,07	2 051,20	-87,87	2 755,31	2 755,31	
N. 120 działka 2178	-157,45	2 833,94	2 408,30	-425,64	-583,09		-583,09
N. 103 Wasilkowska 1	3 208,14	1 146,82	1 185,42	38,60	3 246,74	3 246,74	
N. 110 Świętojańska	-142,08	3 311,67	1 518,89	-1 792,78	-1 934,86		-1 934,86
N. 114 Świętojańska	-123,15	4 031,51	8 609,09	4 577,58	4 454,43	4 454,43	
N. 105 Pułkowa 1-5	230,73	424,80	375,49	-49,31	181,42	181,42	
N. 109 Pułkowa 7-9	731,38	526,62	454,68	-71,94	659,44	659,44	
N. 112 Akademicka 34/1	-1 222,65	1 099,44	872,10	-227,34	-1 449,99		-1 449,99
N. 116 Traugutta	-102,11	850,88	667,44	-183,44	-285,55		-285,55
N. 204 Towarowa Daleka	-649,31	3 037,92	2 588,95	-448,97	-1 098,28		-1 098,28
N. 218 - działka 1335/12	-4 773,01	8 752,21	11 249,53	2 497,32	-2 275,69		-2 275,69
N. 219 - działka 1343/4	-2 991,47	2 966,08	4 186,58	1 220,50	-1 770,97		-1 770,97
N. 220 - działka 287/4	829,86	2 400,15	2 515,79	115,64	945,50	945,50	
N. 203 Dobra 12	186,40	3 309,11	2 294,43	-1 014,68	-828,28		-828,28
N. 212 Kraszewskiego 30	-1 655,91	19 647,06	21 716,39	2 069,33	413,42	413,42	
N. 213 - działka 1335/9	-2 856,79	2 135,11	2 786,54	651,43	-2 205,36		-2 205,36
N. 214- działka 1335/6	86,40	1 519,50	1 676,57	157,07	243,47	243,47	
N. 215- działka 1335/8	-1 903,27	21 734,63	27 020,85	5 286,22	3 382,95	3 382,95	
N. 216- działka 1335/10	-292,79	1 920,91	2 397,99	477,08	184,29	184,29	
N. 217- działka 1335/11	294,68	1 834,95	2 734,89	899,94	1 194,62	1 194,62	
Pogodna 1	-356,49	1 724,86	1 956,86	232,00	-124,49		-124,49
Pogodna 7,9,21	2 565,53	13 098,83	13 670,93	572,10	3 137,63	3 137,63	
Pogodna 25	842,29	9 039,91	7 447,52	-1 592,39	-750,10		-750,10
Pogodna 27	-344,63	8 540,31	9 645,31	1 105,00	760,37	760,37	
Pogodna 37A	2 384,57	11 476,90	13 360,48	1 883,58	4 268,15	4 268,15	
Wiejska 60, 62	-487,62	1 954,60	2 530,69	576,09	88,47	88,47	
Wiejska 68A	-4 877,54	4 631,71	3 475,75	-1 155,96	-6 033,50		-6 033,50
Wiejska 72	96,95	2 100,49	2 498,00	397,51	494,46	494,46	
Wiejska 74a	142,79	3 182,79	3 522,81	340,02	482,81	482,81	
Pogodna 11	2 928,39	16 314,61	14 899,56	-1 415,05	1 513,34	1 513,34	
Pogodna 23	70,46	4 535,09	4 713,94	178,85	249,31	249,31	
<b>Razem garaże</b>	<b>-5 257,80</b>	<b>168 078,64</b>	<b>182 082,59</b>	<b>14 003,95</b>	<b>8 746,15</b>	<b>28 778,19</b>	<b>-20 032,04</b>

Razem gzm nieopodatkowany	545 332,39	5 702 891,90	5 791 976,27	89 084,37	634 416,76	654 448,80	-20 032,04
<b>gzm opodatkowane - lokale użytkowe własnościowe</b>							
Wasilkowska 37-47A	-1 311,95	5 075,69	4 861,49	-214,20	-1 526,15		-1 526,15
Wasilkowska 1	-12 200,17	7 698,35	10 551,36	2 853,01	-9 347,16		-9 347,16
Podleśna 1	-1 195,75	2 565,83	2 126,00	-439,83	-1 635,58		-1 635,58
Dobra 14A, Daleka 1B	1 882,43	32 995,50	30 526,75	-2 468,75	-586,32		-586,32
Kraszewskiego 30	-37 555,24	105 718,20	95 113,85	-10 604,35	-48 159,59		-48 159,59
Dobra 12	-12 493,49	18 492,54	16 441,00	-2 051,54	-14 545,03		-14 545,03
Pogodna 1	677,58	4 322,85	3 918,79	-404,06	273,52	273,52	
Pogodna 3	-113,43	2 371,86	2 165,46	-206,40	-319,83		-319,83
Wiejska 60, 62	293,68	4 950,82	3 874,28	-1 076,54	-782,86		-782,86
Wiejska 68A	5 444,03	10 986,16	10 499,65	-486,51	4 957,52	4 957,52	
Wiejska 72	1 388,02	10 467,56	10 445,26	-22,30	1 365,72	1 365,72	
Wiejska 74	837,83	16 084,91	15 526,15	-558,76	279,07	279,07	
Kręta 6 - Wiejska 78	299,48	2 983,53	3 580,79	597,26	896,74	896,74	
<b>wszystkie nieruchomości</b>	<b>-54 046,98</b>	<b>224 713,80</b>	<b>209 630,83</b>	<b>-15 082,97</b>	<b>-69 129,95</b>	<b>7 772,57</b>	<b>-76 902,52</b>
<b>gzm opodatkowane garaże</b>							
Wasilkowska 1	6 488,34	312,57	1 704,19	1 391,62	7 879,96	7 879,96	
N. 119 działka 2177	772,13	973,91	718,09	-255,82	516,31	516,31	
N. 120 działka 2178	70,84	518,99	325,20	-193,79	-122,95		-122,95
N. 116 garaże ngzm	-223,95	380,90	290,04	-90,86	-314,81		-314,81
Daleka 1a - Towarowa 2A	10,61	345,66	409,62	63,96	74,57	74,57	
Kraszewskiego 30	-1 677,69	7 810,74	10 173,79	2 363,05	685,36	685,36	
N. 215- działka 1335/8	2 282,37	972,71	1 371,14	398,43	2 680,80	2 680,80	
N. 216- działka 1335/10	-1 408,27	451,56	249,26	-202,30	-1 610,57		-1 610,57
N. 217- działka 1335/11	-168,18	519,29	425,12	-94,17	-262,35		-262,35
N. 218 - działka 1335/12	526,85	1 904,66	1 842,65	-62,01	464,84	464,84	
N. 219 - działka 1343/4	1 210,28	899,97	1 169,13	269,16	1 479,44	1 479,44	
Pogodna 23	-7,93	231,28	445,64	214,36	206,43	206,43	
Pogodna 27	-108,89	195,79	410,18	214,39	105,50	105,50	
Pogodna37A		180,63	44,33	-136,30	-136,30		-136,30
Pogodna 25	-60,74	457,08	763,64	306,56	245,82	245,82	
Pogodna 7,9,21	-55,52	212,45	392,83	180,38	124,86	124,86	
Pogodna 11	184,00	792,20	1 238,68	446,48	630,48	630,48	
<b>wszystkie nieruchomości</b>	<b>7 834,25</b>	<b>17 160,39</b>	<b>21 973,53</b>	<b>4 813,14</b>	<b>12 647,39</b>	<b>15 094,37</b>	<b>-2 446,98</b>
<b>Razem gzm opodatkowany</b>	<b>-46 212,73</b>	<b>241 874,19</b>	<b>231 604,36</b>	<b>-10 269,83</b>	<b>-56 482,56</b>	<b>22 866,94</b>	<b>-79 349,50</b>
<b>Razem gzm</b>	<b>499 119,66</b>	<b>5 944 766,09</b>	<b>6 023 580,63</b>	<b>78 814,54</b>	<b>577 934,20</b>	<b>677 315,74</b>	<b>-99 381,54</b>

**Wyniki na nieruchomościach** uwzględniające lata ubiegłe zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych **zamknęły się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 577 934,20 zł** –zostaną one z dniem 01.01.2023 r. zaksięgowane, jako bilans otwarcia nieruchomości.

**Wyniki na nieruchomościach zaprezentowano w bilansie w szyku rozwartym:**

[www.wielkoblokowa.bialystok.pl](http://www.wielkoblokowa.bialystok.pl); e-mail: [wblok@interia.pl](mailto:wblok@interia.pl);

Białystok, dn. 07.03.2023 r.

- po stronie aktywów w poz. IV/ 1 Rozliczenia Międzyokresowe - w kwocie 99 381,54 zł - ujemny wynik nieruchomości
- po stronie pasywów w poz. IV/2c) Fundusze specjalne w kwocie 677 315,74 zł - dodatni wynik na nieruchomości.

**2. Spółdzielnie, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.**

Nie dotyczy

**3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizacyjnych środki trwałe.**

Odpisy aktualizacyjne środków trwałych nie wystąpiły

**4. Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów.**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizacyjnych środków trwałych i zapasów.

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

W spółdzielni nie wystąpiły powyższe zdarzenia i na dzień sporządzenia sprawozdania nie zachodzą takie przesłanki.

**6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.**

Wyszczególnienie	Koszty niestanowiące kup
Koszty finansowe	180,17
Pozostałe koszty operacyjne rezerwa	81 586,38
Pozostałe koszty eksploatacyjne	1 088,93
<b>RAZEM KOSZTY NIEPODATKOWE NGZM</b>	<b>82 855,48</b>

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania, podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Lp.	Opis	Wartość
1	Zysk (strata) brutto za 2022 rok	552 649,23
2	Przychody zwolnione z opodatkowania w bieżącym roku GZM	16 907 430,89
3	Koszty niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	82 855,48
4	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodu w bieżącym roku GZM	16 795 675,84
6	Podstawa opodatkowania	523 750,00
7	Podatek dochodowy	99 512,44

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

Środki trwałe w budowie nie występują.

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

Nie dotyczy

**9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.**

Nie dotyczy

**10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

Nie wystąpiły w Spółdzielni

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

Nie dotyczy Spółdzielni

**12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.**

Nie dotyczy Spółdzielni

**III.****3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.**

Nie dotyczy

**4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią, uwzględnia korekty (zmiany stanu pozycji bilansowych) przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, wynikające bezpośrednio z bilansu i rachunku zysków i strat. Rachunek przepływów pieniężnych stanowi załącznik do sprawozdania.

**Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**

Lp.	Tytuł	Stan na:	
		Stan na początek roku 2022	Stan na koniec roku 2022
1.	Środki pieniężne w banku	1 351 988,50	1 729 746,57
2.	Środki pieniężne w kasie	0	0
3.	Lokaty środków pieniężnych	6 461 244,75	7 854 340,38
4.	Inne środki pieniężne	0	0
5.	Wycena bilansowa środków pieniężnych w walutach obcych	-	-
	<b>Razem środki pieniężne dla rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>7 813 233,25</b>	<b>9 584 086,95</b>

**5. Informacje o:****1) 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 wystąpiły w Spółdzielni

**2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania**

międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

Nie występują w Spółdzielni

**3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie w roku</b>
Pracownicy umysłowi	16,5
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	34,50
Uczniowie	0
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0
<b>OGÓŁEM</b>	<b>51,00</b>

**4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy 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;**

Nie dotyczy Spółdzielni

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

Nie dotyczy Spółdzielni

**6) wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:**

**a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,**

Należne wynagrodzenie biegłego rewidenta za badanie bilansu za rok 2022 wynosi 16359,00 zł brutto.

#### **6 inne usługi atestacyjne,**

Nie wystąpiły w Spółdzielni

#### **7 usługi doradztwa podatkowego,**

Nie wystąpiły w Spółdzielni

#### **8 pozostałe usługi.**

Nie wystąpiły w Spółdzielni

### **6.**

#### **1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju.**

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

#### **3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian polityki rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotą wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.**

W trakcie roku obrotowego 2022 nie było zmian polityki rachunkowości.

#### **4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

Prezentacja rachunku zysków i strat za rok bieżący i rok poprzedzający jest zgodny z podjętą uchwałą nr 26/2019 Zarządu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „WIELKOBLOKOWA” w Białymstoku z dnia 18.12.2019r.

W spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym”. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje



poprzez wariant 1 załącznika uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości, za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem, w rachunku ciągnionym nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły.

Zysk (strata) netto prezentowany w rachunku zysków i strat jest równocześnie pozycją prezentowaną w pasywach bilansu w dziale A Fundusz własny, poz. *Zysk (strata) netto*; stanowiąc element funduszu własnego, kształtowany jest jedynie przez wynik na własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

## **7.**

### **1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.**

Nie dotyczy spółdzielni

### **2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными;**

Nie dotyczy spółdzielni

### **3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;**

Nie dotyczy spółdzielni

### **4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:**

Nie dotyczy spółdzielni

### **5. Informacje o:**

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka, jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,**

Nie dotyczy spółdzielni

- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład, której wchodzi spółka, jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;**

Nie dotyczy spółdzielni

### **6. Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.**

Nie dotyczy spółdzielni

**8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu, którego nastąpiło połączenie:**

Nie dotyczy spółdzielni

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

Nie występują żadne niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni.

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

Nie są znane żadne okoliczności poza wymienionymi w sprawozdaniu finansowym mogące mieć istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy.

Sporządził:

Data: 07.03.2023 r.

Kierownik jednostki

GLÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Alicja Serwatko

Z ca Prezesa  
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych  
  
mgr inż. Paweł Prączukowski

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr inż. Leszek Wincenty Lachowski

BILANS JEDNOSTEK  
 z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli na dzień 31.12.2022

formularz

AKTYWA			PASywa	stan na	stan na
	31.12.2021	31.12.2022		31.12.2021	31.12.2022
<b>A. AKTYWA TRWALE</b>	37 592 046,10	36 288 815,99	<b>A. FUNDUSZE WŁASNE</b>	38 117 418,07	36 624 613,61
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>			<b>A.I. Fundusze podstawowe w tym</b>	29 040 274,91	28 040 212,06
1. licencje na oprogramowanie komputerowe itp..			<b>I.1. Fundusz udziałowy</b>		
2. pozostałe			<b>I.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych</b>		
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	37 216 314,11	35 943 100,43	<b>I.3. Fundusz wkładów budowlanych</b>	29 040 274,91	28 040 212,06
1. Środki trwałe w użytkowaniu	37 216 314,11	35 943 100,43	<b>A.II. Należne wkłady na kapitał podstawowy(wielkość ujemna)</b>		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 314 076,11	9 131 349,76	<b>A. III. Udziały akcje własne (wielkość ujemna)</b>		
b) budynki, lokale w tym( spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 787 536,33	26 729 070,84	<b>A.IV. Fundusz zapasowy</b>	8 451 004,53	8 210 078,86
c) urządzenia techniczne i maszyny	73 515,02	57 480,67	<b>A. V. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>		
d) środki transportu	41 186,65	25 199,16	<b>A.VI. Fundusze rezerwowe</b>		
e) inne środki trwałe			<b>A.VII. Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych</b>		
2. Środki trwałe w budowie			<b>A.VIII. Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy</b>	626 138,63	374 322,69
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			<b>A.IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>III. Należności długoterminowe</b>					
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek					
<b>IV. Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	375 731,99	345 715,56			
1. Nieruchomości	375 731,99	345 715,56			
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa trwałe					
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>					
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe					
3. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa splata					
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	9 991 719,10	11 380 071,02	<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	9 466 347,13	11 044 273,40
<b>I. Zapasy</b>	123 190,14	118 714,17	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		81 586,38
1. Materiały	123 190,14	118 714,17	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Półprodukty i produkty w toku			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3. Produkty gotowe (wyrobygotowe)			- długoterminowa		
4.Towary			- krótkoterminowa		
5. Zaliczki na dostawy			3. Pozostałe rezerwy		81 586,38
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe		81 586,38

<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	666 619,35	588 493,91	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		
1. Należności od jednostek powiązanych			1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług			2. Wobec pozostałych jednostek		
b) inne			a) kredyty i pożyczki		
2. Należności od pozostałych jednostek	666 619,35	588 493,91	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	495 014,98	416 829,76	c) inne zobowiązania finansowe		
b) z tytułu opłat za lokale użytkowe	150 143,66	160 049,81	d) inne		
c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty	2 135,67	5 094,47	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	8 875 427,67	10 285 371,28
- do 12 miesięcy	2 135,67	5 094,47	1. Wobec jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
d) z tyt. Podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ. Oraz innych świadczeń			- do 12 miesięcy		
e) należności wewnątrzzakładowe			- powyżej 12 miesięcy		
f) inne	19 325,04	6 519,87	b) inne		
g) dochodzone na drodze sądowej			2. Wobec pozostałych jednostek	3 222 926,29	3 213 381,29
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	7 813 233,25	9 584 086,95	a) kredyty i pożyczki		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 813 233,25	9 584 086,95	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) w jednostkach powiązanych:			c) inne zobowiązania finansowe		
b) w pozostałych jednostkach:			d) z tytułu dostaw mediów		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 813 233,25	9 584 086,95	e) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 430 494,59	2 245 140,21
- środki pieniężne w kasie			f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	485 353,67	668 548,65
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 351 988,50	1 729 746,57	g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	80 809,38	58 372,28
- inne środki pieniężne			- do 12 miesięcy	80 809,38	58 372,28
- inne aktywa pieniężne	6 461 244,75	7 854 340,38	- powyżej 12 miesięcy		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			h) zaliczki otrzymane na dostawy		
- inne aktywa pieniężne			i) zobowiązania wekslowe		
			j) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	148 527,02	163 753,79
			k) z tytułu wynagrodzeń	14 796,81	14 388,68
			l) zobowiązania wewnątrzzakładowe		
			m) inne	62 944,82	63 177,68
			3. Fundusze specjalne	5 652 501,38	7 071 989,99
			a) fundusz remontowy	5 651 861,99	7 070 074,06
			b) ZFŚS	639,39	1 915,93
			c) inne fundusze		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	1 388 676,36	1 088 775,99	<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	590 919,46	677 315,74
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	91 799,80	99 381,54	1. Ujemna wartość firmy		
2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości (krótkoterminowe)	1 244 918,47	928 378,63	2 a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe		
3. Pozostałe	51 958,09	61 015,82	2 b) Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe		
			2 c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	590 919,46	677 315,74
<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>47 583 765,20</b>	<b>47 668 887,01</b>	<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>47 583 765,20</b>	<b>47 668 887,01</b>

Miejsce sporządzenia, Białystok data 07-03-2023

Z-ca Prezesa  
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych  
mgr inż. Paweł Praczkowski

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Leszek Wincenty Lachowski

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
mgr Alicja Serwatko

Sporządził:.....

Zatwierdził :.....

Rachunek wyników sporządzony na dzień 31-12-2022 (wariant porównawczy)

	2021	2022
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	18 503 162,18	18 688 611,75
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów w tym:	18 477 332,86	18 636 077,30
a) zopłat i eksploatację i utrzymanie nieruchomości	17 358 692,47	17 100 644,27
b) z działalności własnej	1 118 640,39	1 535 433,03
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	25 829,32	52 534,45
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	17 971 696,69	18 354 535,42
I. Amortyzacja	61 759,56	66 976,05
II. Zużycie materiałów i energii	9 193 727,92	8 887 314,42
III. Usługi obce	358 394,50	564 875,38
IV. Podatki i opłaty,	2 162 714,01	2 412 694,98
V. Wynagrodzenia	2 649 601,53	2 745 930,99
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	606 632,51	620 197,41
- emerytalne	474 257,23	485 471,88
VII. Pozostałe koszty rodzajowe w tym	2 938 866,66	3 056 546,19
- odpis na fundusz remontowy	2 876 627,48	2 979 500,52
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
XI. Z poz. B przypada na Koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym:	17 971 696,69	18 354 535,42
a) zopłat i eksploatację i utrzymanie nieruchomości	17 244 416,23	17 027 674,29
b) z działalności własnej	727 280,46	1 326 861,13
<b>C. WYNIK ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>531 465,49</b>	<b>334 076,33</b>
1a. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a-B.i.X)	152 193,85	136 897,94
1b. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (B.i.X-A.I.a)	37 917,61	63 927,96
2. Zysk/strata z pozostałej działalności	417 189,25	261 106,35
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>304 485,31</b>	<b>355 382,81</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	650,41	308 943,08
II. Dotacje (w tym rozliczane w czasie)		
III. Inne przychody operacyjne	303 834,90	31 858,44
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		14 581,29
V. Inne przychody operacyjne		
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>14 722,38</b>	<b>128 644,60</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		32 902,16
IV. Inne koszty operacyjne	14 722,38	95 742,44
<b>F. ZYSK (STRATA) Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>821 228,42</b>	<b>560 814,54</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>8 834,64</b>	<b>4 726,71</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach		
II. Odsetki	8 834,64	4 726,71
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	415,19	12 892,02
I. Odsetki	415,19	12 892,02
II. Strata ze tytułu rozchodów finansowych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
<b>I. WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GZM i GOSPOD. (F + G - H)</b>	829 647,87	552 649,23
<b>J. NADWYŻKA Przychodów (+) Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZECHODZĄCA Z ROKU POPRZEDNIEGO</b>	508 681,55	590 919,46
<b>K. NADWYŻKA KOSZTÓW (-) Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZECHODZĄCY Z ROKU POPRZEDNIEGO</b>	123 838,13	91 799,80
<b>L. WYNIK BRUTTO. (I + J - K)</b>	1 214 491,29	1 051 768,89
<b>M. PODATEK DOCHODOWY</b>	89 233,00	99 512,00
<b>N. NADWYŻKA przychodów (-) Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZECHODZĄCA NA ROK NASTĘPNY</b>	590 919,46	677 315,74
<b>O. NADWYŻKA KOSZTÓW (+) Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZECHODZĄCY NA ROK NASTĘPNY</b>	91 799,80	99 381,54
<b>P. Zysk strata netto (L-M-N+O)</b>	626 138,63	374 322,69

Miejsce sporządzenia, Białystok data 07-03-2023

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Serwatko*  
mgr Alicja Serwatko

Sporządził: .....

Z-ca Prezesa  
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych  
*Praczkowski*  
mgr inż. Paweł Praczkowski

PREZES ZARZĄDU  
*Lachowski*  
mgr inż. Leszek Wincenty Lachowski

Zatwierdził: .....

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA 2022 rok

L.P.	T R E Ś Ć	Stan na dzień	Stan na dzień
		31-12-2021	31.12.2022
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	38 961 776,31	38 117 418,07
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>Ia</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach</b>	38 961 776,31	38 117 418,07
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	29 860 742,01	29 040 274,91
<b>1.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	- 820 467,10	- 1 000 062,85
<b>a)</b>	<b>zwiększenie (z tytułu)</b>		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	wpłaty udziałów		
<b>b)</b>	<b>zmniejszenie (z tytułu)</b>	820 467,10	1 000 062,85
	- umorzenia udziałów (akcji)	820 467,10	1 000 062,85
	umorzenie budynków oraz wyodrębnionawłasność	820 467,10	1 000 062,85
	zwrot udziałów	-	-
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>29 040 274,91</b>	<b>28 040 212,06</b>
<b>2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>		
<b>2.1</b>	<b>Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy</b>		
<b>a)</b>	<b>zwiększenie (z tytułu)</b>		
	-inne		
<b>b)</b>	<b>zmniejszenie (z tytułu)</b>		
	-inne		
<b>2.2</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>		
<b>3.</b>	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>		
<b>a)</b>	<b>zwiększenie</b>		
<b>b)</b>	<b>zmniejszenie</b>		
<b>3.1.</b>	<b>Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>		
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	8 618 515,44	8 451 004,53
<b>4.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	- 167 510,91	- 240 925,67
<b>a)</b>	<b>zwiększenie (z tytułu)</b>	2 276,01	
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- z podziału zysku (ustawowo)		
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-zminieszenie infroaruktury finansowanej funduszem zasobowym	2 276,01	
	wpłaty wpisowego		
<b>b)</b>	<b>zmniejszenie (z tytułu)</b>	169 786,92	240 925,67
	umorzenia (gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynków własnych)	169 786,92	240 925,67
	likwidacja gruntów -decyzje administracyjne		
	lkwidacja gruntów (przekształcenie na odrębna własność)		
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>8 451 004,53</b>	<b>8 210 078,86</b>
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
<b>5.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>		
<b>a)</b>	<b>zwiększenie (z tytułu)</b>		
	-inne		
<b>b)</b>	<b>zmniejszenie (z tytułu)</b>		
	- zbycia środków trwałych		
	-inne		
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>		
<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		

<b>6.1.</b>	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
<b>a)</b>	zwiększenie (z tytułu)		
	-inne		
<b>b)</b>	zmniejszenie (z tytułu)		
	-inne		
<b>6.2.</b>	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
<b>7.</b>	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		
<b>7.1.</b>	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów		
<b>7.2.</b>	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	482 518,86	626 138,63
<b>a)</b>	zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-inne		
<b>b)</b>	zmniejszenie (z tytułu)	482 518,86	626 138,63
	podział z zysku roku ubiegłego	482 518,86	626 138,63
<b>7.3.</b>	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
<b>7.4.</b>	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>7.5.</b>	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
<b>a)</b>	zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-inne		
<b>b)</b>	zmniejszenie (z tytułu)		
	-inne		
<b>7.6.</b>	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
<b>7.7.</b>	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
<b>8.</b>	Wynik netto	626 138,63	374 322,69
<b>a)</b>	zysk netto	626 138,63	374 322,69
<b>b)</b>	strata netto		
<b>c)</b>	odpisy z zysku		
<b>II.</b>	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	38 117 418,07	36 624 613,61
<b>III.</b>	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	38 117 418,07	36 624 613,61

Miejsce sporządzenia, Białystok data 07-03-2023

GLÓWNY KSIĘGOWY  
  
 mgr Alicja Serwatko

Sporządził: .....

Z-ca Prezesa  
 ds. Techniczno-Eksploatacyjnych  
  
 mgr inż. Paweł Praczkowski

Zatwierdził : .....

PREZES ZARZĄDU  
  
 mgr inż. Leszek Wincenty Lachowski

## RACHUNEK PRZEPLYWOW

## PIENIĘŻNYCH

(Metoda pośrednia)

dla jednostek innych niż banki i ubezpieczyciele

pieczętka firmowa

sporządzony za okres : 01-01-2022 31-12-2022

Treść		2021		2022	
		bieżący rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	
I		3		3	
<b>OPERACYJNEJ</b>	01				
I. Zysk (strata) netto	02	626 138,63		374 322,69	
II. Korekty razem	03	740 263,19		2 022 677,39	
1. Amortyzacja	04	61 759,56		66 976,05	
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	05				
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	06	-8 834,64		-4 726,71	
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	07				
5. Zmiana stanu rezerw	08	-3 892,90		81 586,38	
6. Zmiana stanu zapasów	09	-107 893,99		4 475,97	
7. Zmiana stanu należności	10	-41 014,93		78 125,44	
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	11	240 067,69		1 409 943,61	
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	12	600 072,40		386 296,65	
10. Inne korekty	13				
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	14	<b>1 366 401,82</b>		<b>2 397 000,08</b>	
<b>INWESTYCYJNEJ</b>	15				
I. Wpływy	16	8 834,64		4 726,71	
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	17				
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	18				
3. Z aktywów finansowych, w tym:	19	8 834,64		4 726,71	
a) w jednostkach powiązanych	20				
b) w pozostałych jednostkach	21	8 834,64		4 726,71	
– zbycie aktywów finansowych	22				
– dywidendy i udziały w zyskach	23				
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	24				
– odsetki	25	8 834,64		4 726,71	
– inne wpływy z aktywów finansowych	26				
4. Inne wpływy inwestycyjne	27				
II. Wydatki	28	110 245,59		4 734,46	
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	29	110 245,59		4 734,46	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	30				
3. Na aktywa finansowe, w tym:	31	-		-	
a) w jednostkach powiązanych	32				
b) w pozostałych jednostkach	33	-		-	
– nabycie aktywów finansowych	34				
– udzielone pożyczki długoterminowe	35				
4. Inne wydatki inwestycyjne	36				
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	37	<b>- 101 410,95</b>		<b>- 7,75</b>	
<b>C. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>	38				
I. Wpływy	39				
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	40				
2. Kredyty i pożyczki	41				
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	42				
4. Inne wpływy finansowe	43				



II. Wydatki	44	482 518,86	626 138,63
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	45		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	46		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	47	482 518,86	626 138,63
4. Spłaty kredytów i pożyczek	48		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	49		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	50		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	51		
8. Odsetki	52		
9. Inne wydatki finansowe	53		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	54	- 482 518,86	- 626 138,63
<b>D. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III. ± B.III. ± C.III.)</b>	55	782 472,01	1 770 853,70
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:</b>	56	782 472,01	1 770 853,70
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	57	-	-
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	58	7 030 761,24	7 813 233,25
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F ± D), W TYM:</b>	59	7 813 233,25	9 584 086,95
- o ograniczonej możliwości dysponowania	60	639,39	1 915,93

Miejsce sporządzenia, Białystok data 07-03-2023

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
 mgr Alicja Serwatko

Sporządził:.....

Z-ca Prezesa  
 ds. Techniczno-Eksploatacyjnych  
  
 mgr inż. Paweł Praczkowski

PREZES ZARZĄDU  
  
 mgr inż. Leszek Wincenty Lachowski

Zatwierdził : .....