

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Wartość rzeczowych aktywów trwałych

Szczegółowy zakres zmian wartości i grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Środki trwałe na 31.12.2021 wynosiły w kwocie brutto:

9 293 566,66 zł

| w tym | Środek trwały | BO 01.01.2021 | zw w roku | zm w roku | BZ 31.12.2021 | wartość netto 31.12.2021 |
|-------|---------------------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| 1 | Grunty (WUT i Wł) | 621 557,14 zł | - zł | - zł | 621 557,14 zł | 579 146,24 zł |
| 2 | Budynki i lokale | 8 549 574,11 zł | - zł | - zł | 8 549 574,11 zł | 5 701 092,20 zł |
| 3 | Urządzenia techniczne i maszyny | 122 435,41 zł | - zł | - zł | 122 435,41 zł | - zł |
| | | 9 293 566,66 zł | - zł | - zł | 9 293 566,66 zł | 6 280 238,44 zł |

W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany z tytułu zakupu, sprzedaży bądź wyodrębnienia przekształcenia prawa do gruntu z wieczystego użytkowania w prawo własności.

Wartość umorzenia na dzień 31.12.2021 wynosi:

3 013 328,22 zł

| w tym | Umorzenie środka trwałego | BO 01.01.2021 | zw w roku | zm w roku | naliczenie w roku 2021 | BZ 31.12.2021 |
|-------|---------------------------------|------------------|--------------|--------------|---------------------------|------------------|
| 1 | Grunty (WUT i Wł) | 36 352,20 zł | - zł | - zł | 6 058,70 zł | 42 410,90 zł |
| 2 | Budynki i lokale | 2 712 988,68 zł | - zł | - zł | 135 493,23 zł | 2 848 481,91 zł |
| 3 | Urządzenia techniczne i maszyny | 122 435,41 zł | - zł | - zł | - zł | 122 435,41 zł |
| | | 2 871 776,29 zł | - zł | - zł | 141 551,93 zł | 3 013 328,22 zł |

W roku obrotowym nastąpiło zwiększenie wartości umorzenia z tytułu corocznych odpisów oraz zmniejszenie, nie wystąpiło zmniejszenie wartości z tytułu przekształcenia prawa do gruntu z wieczystego użytkowania w prawo własności.

Umorzenie wartości zasobów mieszkaniowych dokonuje się w korespondencji z funduszami wkładów budowlanych, a umorzenia gruntów w korespondencji z funduszami gruntów.

Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2021r wynosi:

6 280 238,44 zł

2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i trwałe na 31.12.2020 wynosiły w kwocie brutto:

100,00 zł

| w tym | Wartości niematerialne i trwałe | BO 01.01.2021 | zw w roku | zm w roku | BZ 31.12.2021 | wartość netto 31.12.2021 |
|-------|---------------------------------|------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| 1 | Programy komputerowe | 100,00 zł | - zł | - zł | 100,00 zł | - zł |
| | | 100,00 zł | - zł | - zł | 100,00 zł | - zł |

W roku obrotowym nie nastąpiły zwiększenia ani zmniejszenia.

Wartość umorzenia na dzień 31.12.2019 wynosi:

100,00 zł

| w tym | Umorzenie | BO 01.01.2021 | zw w roku | zm w roku | naliczenie w roku 2021 | BZ 31.12.2021 |
|-------|----------------------|------------------|--------------|--------------|---------------------------|------------------|
| 1 | Programy komputerowe | 100,00 zł | - zł | - zł | - zł | 100,00 zł |
| | | 100,00 zł | - zł | - zł | - zł | 100,00 zł |

Wartości niematerialne i prawne umorzone w całości na dzień 31.12.2019

3. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta nie występowała.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z powyższych tytułów.

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

Kapitał podstawowy wynosi 5 314 866,69 zł
Pozycja ta obejmuje wartości wniesione przez członków na finansowanie budowy mieszkań i garaży oraz udziały członkowskie
Pozycja ta jest pomniejszona o umorzenie wartości zasobów mieszkaniowych.

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Fundusz udziałowy | 31 000,00 zł |
| Fundusz wkładów budowlanych | 8 268 531,51 zł |
| - umorzenie na dzień 31.12.2021 | - 2 984 664,82 zł |
| wartość netto | 5 283 866,69 zł |

6. Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów/funduszy/ zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Kapitał zapasowy obejmuje fundusz zasobowy w kwocie 969.574,87zł w tym wpisowe 0,00zł, przekształcenia i inne 424.565,77zł oraz wartość wieczystego użytkowania gruntu 545.009,10zł

7. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wynik finansowy netto Spółdzielni (zysk) za rok obrotowy wynosi (+) 2.028,67 zł , w tym nadwyżka kosztów nad przychodami Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (-) 510,32 zł oraz zysk netto z Działalności Gospodarczej (+) 2.538,99zł

a/ Nadwyżkę kosztów nad przychodami Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (niedobór GZM) w kwocie 510,32zł proponuje się rozliczyć zgodnie z art.6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych tj. zwiększyć koszty eksploatacji nieruchomości w roku następnym.

b/ Zysk z działalności gospodarczej w kwocie 2.538,99zł proponuje się (zgodnie z art..5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości.

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

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty:

| | kredytu i pożyczki | inne |
|----------------------------|--------------------|--------------|
| a/ do 1 roku, | - zł | - zł |
| b/ od 1 roku do 3 lat, | 104 724,00 zł | 29 190,08 zł |
| c/ powyżej 3 lat do 5 lat, | 69 816,00 zł | - zł |
| d/ powyżej 5 lat. | 680 656,52 zł | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 855 196,52 zł | 29 190,08 zł |

11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

a/ Rozliczenia międzyokresowe czynne (długoterminowe)
- fundusz remontowy saldo ujemne 897.617,63 zł

b/ Rozliczenia międzyokresowe czynne (krótkoterminowe) 164 501,63 z czego:
- fundusz remontowy saldo ujemne 129.140,16 zł
- niedobór kosztów nad przychodami GZM za lata poprzednie 30.959,10 zł
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe 4.402,42zł

12. Wykaz grup zobowiązań na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w jednostce nie występowały.

13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

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

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, export) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

| | |
|---|---------------|
| a. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi: | 539 508,99 zł |
| - zużycia indywidualne | 200 439,97 zł |
| - fundusz remontowy | 129 140,16 zł |
| - opłaty eksploatacyjne | 179 218,23 zł |
| - opłaty za lokale mieszkalne (podatek od nieruchomości, ubezpieczenie) | 21 995,34 zł |
| - opłaty za garaż | 7 658,93 zł |
| - opłata za miejsca parkingowe i pomieszczenia | 1 056,36 zł |
| - | - |
| b. działalność gospodarcza: | 1 920,00 zł |
| łącznie | 541 428,99 zł |

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

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

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Brak takiej pozycji w rachunku zysków i strat za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

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

Żadna z powyższych okoliczności w jednostce nie miała miejsca.

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

| | |
|--|-------------|
| - kwota zysku SM brutto (GZM+Dz.G.) | 2 624,67 zł |
| - koszty trwale nie stanowiące KUP | - zł |
| - nadwyżka kosztów nad przychodami GZM | 510,32 zł |
| - kwota do opodatkowania Wynik Dz.G. | 3 134,99 zł |
| - podatek dochodowy 2021 | 596,00 zł |
| - kwota zysku z Dz.G. netto | 2 538,99 zł |

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

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

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

Pozycja w roku obrotowym jednostki nie dotyczy.

III. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metoda bezpośrednia, 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.

Pozycja taka w bilansie nie występuje.

IV. Informacje o sprawach osobowych

Informacje o :

1. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

| Wyszczególnienie | Stan na 2020.12.31 | Stan na 2021.12.31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Zatrudnienie ogółem | 1,00 | 1,00 |
| stanowiska nierobotni | 1,00 | 1,00 |
| stanowiska robotnicze | 0,00 | 0,00 |
| Przeciętne zatrudnienie ogółem w etatach w tym: | 1,00 | 1,00 |
| stanowiska nierobotni | 1,00 | 1,00 |
| stanowiska robotnicze | 0,00 | 0,00 |

2. Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

| Wyszczególnienie | W roku : | |
|---------------------------------|------------|-----------|
| | poprzednim | obrotowym |
| Wynagrodzenia z tego wypłacone: | 31 400,00 | 33 810,00 |
| członkom Zarządu | 31 400,00 | 33 810,00 |
| członkom Rady Nad. | - | - |

3. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

V. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metody wyceny oraz zmian sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotą wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Żadna z powyższych sytuacji w jednostce w roku obrotowym nie wystąpiła.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

VI. Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest w myśl przepisów ustawy sporządzone.

Informacje o:

1. Wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a/ nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b/ procentowym udziale,
- c/ części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d/ zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e/ części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f/ przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g/ zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.

2. Transakcjach z jednostkami powiązanymi.

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

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

- a/ podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,
- b/ nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji.
- c/ podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
 - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
 - wykaz aktywów trwałych,
 - przeciętne roczne zatrudnienie.

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

VII. Informacje połączenia spółek

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

1. Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a/ nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej
- b/ liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
- c/ cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasadnej amortyzacji,

2. Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a/ nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b/ liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c/ przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

VIII. Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.


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

Pozycja taka w jednostce nie występuje.

IX. W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Warszawa, 05.04.2022r

Agnieszka Pilańska

Certyfikat Księgowy Min. Fin.
42055/2010

Jacek Galinowski

Prezes Zarządu