

Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2020 rok

Obejmują w szczególności:

1	1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,
	W 2020 r. poniesiono na nowe inwestycje nakłady w wysokości 149 518,54 zł z tytułu wykonania budowli na kwotę 138 630,35 (place zabaw oraz miejsca postojowe przy ul. Sadowej 18d, Sadowej 34, Al. Szwajcarii 2), zamontowano nowy monitoring w budynku administracyjnym przy ul. Sienkiewicza 1 na kwotę 10 888,19 zł. W 2020 r. ustanowiono odrębną nieruchomość 15 mieszkań, co spowodowało zmniejszenie wartości gruntów o 45 723,61 zł, zmniejszenie wartości księgowej budynków mieszkalnych o 288 710,21 zł. Z tytułu przeniesienia lokali wystąpił zwrot umorzenia o kwotę 146 570,68 zł. Wartość budynków i budowli zmniejszyła się z tytułu rocznego umorzenia o kwotę 1 162 588,97 zł. Roczna amortyzacja środków trwałych grupy IV – VIII wynosi 40 382,82 zł. Z powodu likwidacji placów zabaw, zmniejszyła się wartość budowli o 34 338,16 a zwiększyła się o nowe place zabaw o kwotę 57 111,70 zł. Likwidacja istniejącego monitoringu spowodowała zmniejszenie wartości środków trwałych o 18 322,04 zł.
	2) Wartość gruntów i prawa wieczystego użytkowania
	Załącznik nr 1 – Środki trwałe
	3) Wartość nieamortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
	Nie występuje.
	4) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
	Nie występuje.
	5) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych
	Nie występuje.
	6) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.
	W 2020r. stan funduszy został ustalony zgodnie z komunikatem nr 3 MF z dnia 20.11.2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.10.2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska komitetu w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego. Szczegółowe wyliczenie danych na 2020 r. przedstawia sprawozdanie – zestawienie zmian w kapitale. W 2017 r. Zarząd SSM Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 dokonał zmian w tym zakresie w polityce rachunkowości. Wprowadzone zmiany dotyczyły ustalenia wysokości funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla poszczególnych lokali do wartości nett środków trwałych, oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii. Aktualizacja wkładów do wartości netto środków trwałych w 2020 r. wynosi 1 036 338,08 zł.

7) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia starty za rok obrotowy.
Za 2019 rok zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 697 204,45 zł. Podział zysku będzie dokonany przez Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd proponuje przeznaczyć kwotę zysku netto w wysokości 264 528,37 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych na koniec 2019 r. pozostałą kwotę w wysokości 432 676,08 zł. na fundusz zasobowy. W zysku netto za 2019 r. została zaliczona do podstawy opodatkowania kwota 97 765,13 zł przychodów podlegających opodatkowaniu CIT z działalności GZM, co spowodowało zwiększenie zysku netto na działalności spółdzielni o kwotę 79 190,13 zł. Ze względu na sytuację pandemiczną, Walne Zgromadzenie za 2019 r. nie odbyło się w terminie określonym w art. 53 ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 września 2020 r. (Dz. Ustaw z 2020 r. poz. 1667) w §1 ust. 4a przedłuża termin odbycia walnego zgromadzenia. Ustawa z dnia 31 marca 2020 tzw. COVIDOWA reguluje termin odbycia walnego zgromadzenia. Zgodnie z art. 90 ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawa zmieniająca przedłuża termin odbycia walnego zgromadzenia o 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii. Za rok 2020 zysk netto na działalności gospodarczej wynosi 462 900,17 zł. W związku z nadwyżką sprzedaży nad kosztami w działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 5 995,12 zł, Zarząd przedłoży najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu projekt uchwały o przeznaczeniu całości zysku netto na fundusz zasobowy. Do podstawy opodatkowania została zarachowana kwota przychodów opodatkowanych CIT na działalności GZM w wysokości 56 627,50 zł, co wpłynęło na zwiększenie zysku netto o 45 868,50 zł.
8) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początku roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.
Na początek roku rezerwy wynosiły 123 791,24 zł w tym: - 113 240,00 rezerwy pracownicze w całości rozliczone w roku obrotowym, - 10 551,24 pozostałe rezerwy w całości rozliczone w 2020 r. Zgodnie z Art. 39 ust. 1 o rachunkowości z dn. 29.09.1994 r. z późn. zmianami, Spółdzielnia jest obowiązana do tworzenia rezerw na świadczenia pracownicze, w tym świadczenia z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych. W bilansie za 2020 r. utworzono rezerwy pracownicze krótkoterminowe na kwotę 195 891,00 zł dotyczące prawdopodobnych wypłat nagród jubileuszowych i odpraw. Odstąpiono od tworzenia rezerwy długoterminowej, gdyż kwota ta obciążałaby fundusze spółdzielni w pozycji straty z lat ubiegłych jako zobowiązania zaległe, które należałoby sfinansować po uprzednim podjęciu przez Walne Zgromadzenie Uchwały z nadwyżki bilansowej netto lub funduszem zasobowym. Zarząd uważa, że nie należy finansować tego typu rezerw zyskiem netto, gdyż rezerwa dotyczy działalności zwolnionej w 89%, a w 11 % działalności opodatkowanej, generującej zysk, który można przeznaczyć na cele inwestycyjne i bieżącej eksploatacji.
9) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.
Wartość odpisów aktualizujących na 1.01.2020 r. wynosiła 140 196,58 zł. W ciągu 2020 r. zwiększono odpisy o kwotę 14 520,30 zł jako należności nieściągalne uprawdopodobnione. W 2020 r. odpisy zmniejszyły się o łączną kwotę 87 820,95 zł w tym z tytułu spłat zadłużeń przez dłużników o kwotę 9 938,60 zł. W 2020 r. dokonano dokładnej analizy wszystkich tytułów wykonawczych w latach 2010 – 2017. Wszystkie te tytuły były po kilka razy każdy, na przestrzeni tych lat kierowane do postępowania egzekucyjnego. Wybrano 16 tytułów wykonawczych, w stosunku do których postępowanie egzekucyjne było umarzane przez Komornika, ze względu na bezskuteczność egzekucji. Spółdzielnia wobec tych dłużników nie uzyskała informacji na temat ich pobytu oraz możliwości egzekucji pomimo prowadzonych w tym kierunku działań. Nie pozostawili żadnego majątku, z którego można by było egzekwować należności wobec SSM. W związku z tym Zarząd SSM postanowił odstąpić od dalszego

dochodzenia należności wynikających z tytułów wykonawczych tych dłużników i zdjąć te należności z ewidencji księgowej – należności nieściągalnych na łączną kwotę 77 882,35 zł (decyzja Zarządu z dnia 02.02.2021 r. Nr 48/21 i 49/21). Stąd stan odpisów aktualizujących należności na 31.12.2020 r. wynosi 66 896,12 zł.
10) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.
Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2020 r. wynoszą 342 636,42 zł. Zobowiązania te obejmują kaucje z tytułu robót budowlanych w kwocie 272 979,59 zł oraz kaucje z tytułu najmu lokali w wysokości 69 656,83 zł. a) Powyżej 1 roku do 3 lat – kaucje budowlane 61 239,00 zł, b) Powyżej 3 lat do 5 lat – Kaucja za roboty budowlane 53 687,49 zł, c) Powyżej 5 lat – Kaucja za roboty budowlane 158 053,10 zł, d) Powyżej 5 lat – Kaucja za wynajem lokali użytkowych 69 656,83 zł.
11) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.
Rozliczenia międzyokresowe czynne krótkoterminowe wynoszą 484 285,50 zł w tym: 195 891,00 zł wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec 2020 r. z tytułu utworzonych na 2021 r. rezerw pracowniczych na kwotę 195 891,00 zł oraz pozostałe rozliczenia na kwotę 288 349,50 zł dotyczą prenumeraty prasy na 2021 r., VAT naliczonego do odliczenia w 2021 r. w wysokości 15 057,00 zł oraz innych tytułów. W rozliczeniach międzyokresowych czynnych ujawniono ujemny wynik na GZM za 2019 r. w kwocie 264 528,37 zł, nie rozliczony w 2020 r. ze względu na nie odbyte Walne Zgromadzenie z powodu pandemii. Zarząd w projekcie uchwały WZ wnioskuje o pokrycie tego niedoboru z zysku netto za 2019 r. Bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą 245 077,41 zł i dotyczą zasądzonych odsetek i kosztów sądowych oraz dodatniego wyniku na eksploatacji GZM za 2020 r. w wysokości 5 995,42 zł..
12) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)
Nie występuje.
13) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.
Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowę z Województwem Podkarpackim o dofinansowanie Projektu w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014 – 2020 – „Modernizacja Energetyczna Wielorodzinnych Budynków Mieszkalnych należących do SSM” nr RPPK.03.02.00-18-0144/16-00 współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej nr III „Czysta Energia” w dniu 31.05.2017 r. Projekt obejmuje termomodernizację 16 budynków mieszkalnych. Całkowita wartość projektu wg umowy wynosi 11 044 858,05 PLN. Wydatki kwalifikowane objęte regułami pomocy publicznej wynoszą 10 521 902,45 PLN, w tym dofinansowanie ze środków Funduszu wynosi wg umowy 6 839 236,56 PLN. Termin realizacji Projektu ustalono w umowie na okres: - rozpoczęcie realizacji Projektu 24.04.2017 r., - zakończenie – 31.08.2018 r. Aneks do umowy z dnia 23 listopada 2018 r. został zmieniony termin zakończenia realizacji projektu na dzień 28.09.2018 r. oraz całkowita wartość projektu wg faktycznie poniesionych kosztów po uprzedniej akceptacji przez Urząd Marszałkowski wprowadzonych zmian projektu: - całkowity koszt realizacji projektu wynosi – 12 478 361,49 zł, - wartość robót kwalifikowanych – 9 659 961,96 zł, - dotacja UE – 6 278 975,25 zł. Aktualnie Spółdzielnia wykonuje audyt powykonawczy. Zgodnie z §12 umowy, zabezpieczeniem należytego wykonania zobowiązań wynikających z

	Umowy, na kwotę nie mniejszą niż kwota całkowitego dofinansowania Projektu, SSM wniosła zabezpieczenie w formie weksla <i>in blanco</i> wraz z deklaracją wekslową. Zabezpieczenie ustanowione jest na 5 lat od dnia zatwierdzenia wniosku o płatność końcową, tj. okres zachowania trwałości Projektu tj. do 21.12.2023 r.
2	1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną(kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.
	<u>Działalność eksploatacji GZM w 2020 roku.</u> Wynik na działalności GZM: nadwyżka lub niedobór jest elementem kształtującym wysokość opłat wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym. Za 2020 rok na działalności GZM uzyskano przychody na eksploatacji mieszkań w kwocie 25 346 102,82 zł., poniesiono koszty eksploatacji w wysokości 25 372 822,89 zł. Wynik na działalności podstawowej GZM wykazuje za rok 2020 nadwyżkę kosztów nad przychodami o kwotę 26 726,07 zł. Pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz finansowe wynoszą: - przychody finansowe – 57 997,02 zł, - poz. przych. operacyjne – 52 260,11 zł, - poz. koszty operacyjne – 77 541,64 zł. Ogółem, przychody na eksploatacji lokali mieszkalnych wynoszą 25 456 359,95 zł koszty 25 450 364,53 zł. Ogółem wynik na GZM za 2020 r. stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 5 995,42 zł. W 2020 r. przychody opodatkowane CIT na działalności GZM wyniosły 56 627,50 zł. które wliczono, do podstawy opodatkowania. W związku z tym kwota zysku netto w wysokości 45 868,50 zł stanowi przychód na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o SM Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Spółdzielnia za 2020 rok sporządziła rachunek zysków i strat wg wersji porównawczej Wariant 2, zgodnie z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z 20.11.2015 r. /Dz. Urzędowy MF z 1.12.2015 r. poz. 81/ <u>Działalność gospodarcza.</u> Przychody – 2 810 580,76 zł, koszty – 2 224 845,59 zł, zysk bilansowy brutto – 585 735,17 zł. Koszty KNKUP – 60 766,74 zł. Podstawa opodatkowania wynosi 646 501,91 zł. Podatek dochodowy – 122 835, zysk netto – 462 900,17 zł. Zarząd SSM będzie występował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto w całości na fundusz zasobowy.
	2) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.
	Nie dotyczy
	3) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.
	Nie dotyczy
	4) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
	Nie dotyczy
	5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.
	KNKUP – ogółem 60 766,57 zł, w tym rezerwy pracownicze 21 611,40 zł, (pozostałe: koszty ogólne, OC członków Zarządu, składki PZITB, darowizny, zakupy) 39 155,17 zł. Podstawa opodatkowania ogółem zwiększyła się o kwotę 60 766,57 zł.
	6) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz kosztach rodzajowych: - amortyzacji, - zużycia materiałów i energii, - usług obcych, - podatków i opłat,

	- wynagrodzeń, - ubezpieczeń i innych świadczeń, - pozostałych kosztów rodzajowych
	Jednostka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego Wariant 2 – zgodnie z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z 20.11.2015 r.
	7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.
	Nie dotyczy
	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
	W 2020 r. poniesiono nakłady inwestycyjne w kwocie 149 518,54 zł, w tym na infrastrukturę osiedlową 138 630,35 zł (place zabaw, miejsca postojowe, fitness) oraz monitoring w budynku przy ul. Sienkiewicza 1 – 10 888,19 zł. W 2020 r. poniesiono nakłady na remonty infrastruktury osiedlowej, sfinansowane ze środków funduszu remontowego na kwotę 557 061,84 zł. Na 2020 rok w planie remontów założono środki na remonty infrastruktury osiedlowej dot. zasobów mieszkaniowych na kwotę 660 000,00 zł, oraz 100 000,00 zł dla zasobów użytkowych (remonty dróg, placów i chodników na osiedlach SSM). Na 2021 r. zaplanowano nowe inwestycje na kwotę około 527 200,00 zł na wykonanie nowych miejsc postojowych, docieplenie budynku usługowego przy ul. Traugutta 11, klimatyzacji w sali widowiskowej ODK Puchatek, monitoringu miejsc do składowania odpadów komunalnych. Środki na nowe inwestycje przeznaczone są w całości z funduszu zasobowego Spółdzielni, tworzonego z zysku netto.
	9) Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe.
	Nie dotyczy
	10) Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.
	Nie dotyczy
3	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 W sprawozdaniu przedstawiono stan środków w poszczególnych grupach i ich wykorzystanie. Sprawozdanie sporządzone zostało metodą pośrednią i dane zawarte w rachunku przepływów pieniężnych pokrywają się z danymi z bilansu.
4	Informacje o: 1) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe Przeciętne zatrudnienie w etatach w 2019 roku – 41,9 1. Pracownicy na stan. inż. techn. 10,29 etatów 2. Pracownicy ekonomiczni 13,5 etatu 3. Pracownicy administracyjni. 18,11 etatu 2) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) Ogółem wynagrodzenia Zarządu za 2020 r. wyniosły 282 890,56 zł. i organu nadzorującego – Rady Nadzorczej 112 450,00 zł. 3) Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobą wchodzącą w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty Nie dotyczy 4) Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań

	finansowych wypłaconych lub należnych za rok obrotowy. a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego
	Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2020 i 2021 r. dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę Nr 13/2020 z dnia 31.10.2020 r. Wg umowy 262/2020 zawartej z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego za 2020 i 2021 r. z dnia 21.12.2020 r., koszt badania brutto wynosi 9 840 zł za rok 2020 i 9 840 zł za rok 2021.
5	1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego Nie występuje
	2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym Nie występuje
	3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym W 2020 roku Zarząd Uchwałą nr 29a/2020 Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 10.11.2020 r. wprowadza zmiany zasad prowadzenia rachunkowości w związku z ustawą z dnia 1.10.2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (DZ. Ust. Z 2020 r. poz. 1342 z późn. zmianami oraz ustawą o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. Ust. Z 2020 r. poz. 568 z późn. zmianami). Zarząd wprowadza zasady wprowadzone ustawą o PPK oraz ustawą z dnia 31.03.2020 r. w zakresie obowiązku stosowania od 1 lipca 2020 r. zapisów ustawy o PPK oraz zawarcie umowy o zarządzanie PPK w terminie do 27.10.2020 r. i o prowadzenie PPK do 10.11.2020 r. W związku z wprowadzeniem PPK Zarząd SSM wprowadza wyodrębnioną ewidencję księgową, w wykazie kont księgi głównej syntetycznych i analitycznych. Zmiany mają zastosowanie od miesiąca listopada 2020 roku.
	4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy W roku bilansowym 2020 dokonano aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień bilansowy 31.12.2020 r. do wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu. W 2019 r. w wyniku aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych, zmniejszył się fundusz z aktualizacji środków trwałych o 1 040 738,37 zł. W 2020 roku w wyniku aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych zmniejszyły się: fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych, zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych o 1 036 338,08 zł a tym samym zwiększył się fundusz aktualizacji środków trwałych oraz o kwotę 120 234,24 zł, jako różnicę do aktualizacji z funduszu zasobowego. Spółdzielnia corocznie koryguje poszczególne konta analityczne osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, o wysokość aktualizacji funduszy, jako źródła finansowania wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Wszystkie dane liczbowe za 2020 r. aktywów i pasywów we wszystkich pozycjach są porównywalne. Zmiany w funduszach wykazane są w sprawozdaniu „Zestawienie zmian w kapitale własnym”, w którym wykazano wielkość wg stanu roku poprzedniego i bieżącego, zgodnie z przyjętą zmianą polityki rachunkowości (Uchwała Zarządu nr 4/2017 z 10.02.2017 r.)
6	1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym: a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia
	Nie dotyczy

	b) procentowym udziale
	Nie dotyczy
	c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych
	Nie dotyczy
	d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych składników aktywów trwałych
	Nie dotyczy
	e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych
	Nie dotyczy
	f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych
	Nie dotyczy
	g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia
	Nie dotyczy
	2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi
	Nie dotyczy
	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 procesie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy
	Nie dotyczy
	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 jednostek sporządzających 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 - wartość aktywów trwałych - przeciętne roczne zatrudnienie
	Nie dotyczy
7	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 zasad jej 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
	Nie dotyczy
8	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 lub planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności Nie występuje niepewność co do kontynuowania działalności w 2021 roku. W planie gospodarczo-finansowym na 2021 rok zabezpieczono wpływ na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i użytkowych. Wysokość planowanych środków na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych zabezpieczono w wysokości 25 379 560,00 zł. Planowany deficyt na GZM na 2021 rok wynosi 76 860,00 zł a planowane rezerwy pracownicze – 292 000,00 zł. W działalności gospodarczej zaplanowano zysk brutto w wysokości 404 740,00 zł. W 2020 roku w związku z pandemią SARS COV-2, Zarząd SSM podjął uchwałę o obniżeniu opłat z tytułu czynszu dla najemców w okresie od 1.04.2020 – 31.05.2020 r. Obniżka objęła 54 najemców różnych branż, które z powodu pandemii nie prowadziły działalności. Z tego tytułu zmniejszyły się przychody o 51 894,00 zł co stanowi 1,9% przychodów rocznych. Koszty poniesione na środki ochrony osobistej wynosiły 10 210,00 zł (płyny odkażające, rękawiczki, maseczki, osłony z pleksi, znaki ostrzegawcze, dozowniki do płynów). Zarząd po przeanalizowaniu działalności w trudnym 2020 roku zapewnia, że nie występuje niepewność co do kontynuowania działalności w 2021 roku. Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej, realizuje swoje zobowiązania na bieżąco. W planie remontów na 2021 rok zabezpieczono środki na remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej w wysokości 5 500 000 zł, oraz zasobów użytkowych na kwotę 250 000 zł. Środki z bo wynoszą 2 525 246,16 zł
9	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 Od 2007 r. Spółdzielnia jest podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. Za rok 2020 zysk brutto z działalności opodatkowanej wynosi 585 735,17 zł., podstawa do opodatkowania po uwzględnieniu kosztów NKUP wynosi 646 501,91 zł. w związku z czym odprowadzono podatek dochodowy za 2020 r. w wysokości 122 835 zł. co uszczupliło wpływy na bieżącą działalność eksploatacyjną. W punkcie 8 omówiono wydatki i obniżenie przychodu z tytułu działań podjętych przez Zarząd z powodu pandemii. Na zmniejszenie funduszy w 2020 r. miało wpływ przeniesienie na odrębną własność 15 mieszkań, co spowodowało zmniejszenie funduszy o 288 712,91 zł. Przeniesienie na odrębną własność lokali spowodowało zwrot umorzenia na kwotę 146 570,68 zł. Istotny wpływ na zmniejszenie funduszy miało roczne umorzenie majątku na kwotę 1 162 588,97 zł. W 2020 r. Zarząd będzie wnosił do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto w kwocie 264 528,37 zł na sfinansowanie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych, pozostałą kwotę w wysokości 432 676,08 zł na fundusz zasobowy. Z powodu pandemii nie odbyło się Walne Zgromadzenie, a tym samym nie zostały podjęte uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za 2019 r. Nadwyżka bilansowa netto za 2020 rok w wysokości 462 900,17 zł, w całości będzie przeznaczona na fundusz zasobowy, gdyż działalność eksploatacyjna GZM zamyka się wynikiem dodatnim w kwocie 5 995,42 zł W związku z zakończeniem termomodernizacji środki funduszu remontowego w 2020 r. w całości zostały przeznaczone na remonty zasobów mieszkaniowych. Plan remontów w 2020 roku został wykonany w 70%. Część robót związanych z zakresem branży sanitarnej została z przyczyn obiektywnych przesunięta do wykonania w 2020 r. (wymiana wodomierzy, zaworów termostatycznych). Na rok 2020 środki na remonty zaplanowano ogółem z B.O. w wysokości

	7 150 000,00 zł, zaplanowane wydatki 6 600 000,00 zł. Spółdzielnia ponadto posiada fundusz zasobowy tworzony z nadwyżki bilansowej. Na koniec 2020 r. środki te wynosiły 1 913 740,00 zł i mogą być przeznaczone na realizację zadań inwestycyjnych. Na 2021 rok zaplanowano nowe inwestycje na kwotę 527 200,00 zł. Pomimo pandemii i ograniczonej możliwości działania Spółdzielni oraz zwiększone wydatki i zmniejszenie przychodów z powodu obniżki opłat 54 najemcom, Zarząd Spółdzielni nie widzi niepewności do kontynuowania działalności w 2021 roku.
--	--