

Dodatkowe informacje i objaśnienia

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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

W 2021 r. poniesiono na nowe inwestycje nakłady w wysokości 240 425,98 zł z tytułu wykonania budowli na kwotę 207 612,22 zł (place zabaw oraz miejsca postojowe przy ul. Ogrodowej, Al. WP 34 - 42), Zakupiono serwer Dell R540 w grupie 4 śr. trwałych za kwotę 13 010,76 zł oraz regały do archiwum gr. 8 śr. trwałych za 19 803,00 zł. W 2021 r. nabyto wartości niematerialne i prawne na kwotę 13 189,43 zł – oprogramowanie Windows Server 2019. Ogółem nakłady na inwestycje wyniosły 253 615,41 zł.

W 2021 r. ustanowiono odrębną nieruchomość 21 mieszkań, co spowodowało zmniejszenie wartości gruntów o 54 933,87 zł, zmniejszenie wartości księgowej budynków mieszkalnych o 375 717,66 zł.

Z tytułu przeniesienia lokali wystąpił zwrot umorzenia o kwotę 201 536,51 zł.

Wartość budynków i budowli zmniejszyła się z tytułu rocznego umorzenia o kwotę 1 156 200,04 zł. Roczna amortyzacja środków trwałych grupy IV – VIII wynosi 34 224,54 zł, wartości niematerialnych i prawnych 22 249,62 zł, jednorazowa amortyzacja wyposażenia w użytkowaniu 47 817,50 zł.

(Załącznik nr 1 – Środki trwałe)

2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

3) 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;

4) wartość gruntów użytkowanych wieczysto;

Załącznik nr 1 – Środki trwałe.

5) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;

Nie dotyczy.

6) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;

7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

Nie dotyczy.

9) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;

W 2021 r. 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 2021 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 netto środków trwałych, oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii. Aktualizacja wkładów do wartości netto środków trwałych w 2021 r. wynosi 1 025 077,39 zł.

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;

Zysk netto na działalności gospodarczej za 2021 r. wynosi 603 965,79 zł. Roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości podlega zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający tj. Walne Zgromadzenie nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 26 marca 2021 (Dz. U. poz. 572), zgodnie z § 3b ust. 1 w/w rozporządzenia, termin określony w art. 53 ust. 1 Ustawy o rachunkowości (Dz. Ust. z 2021 r. poz. 217) w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, w których ustawowy termin zwołania WZ przypadł w dniu obowiązywania stanu epidemicznego, trwającego w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 31.03.2020 r. o COVID-19 (Dz. U. z 2020 r. poz. 569) przedłuża się o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu (art. 90 Ustawy Prawo Spółdzielcze). Zarząd na najbliższym Walnym Zgromadzeniu będzie wnioskował o przeznaczeniu zysku netto za 2021r. w wysokości 139 790,66 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2021 r., pozostałą kwotę w wysokości 464 175,13 zł na fundusz zasobowy. W związku z sytuacją pandemiczną w Spółdzielni nie odbyło się Walne Zgromadzenie za 2019 r. i za 2020 r. Zysk netto za 2019 r. wyniósł 697 204,45 zł. Zarząd będzie proponował Walnemu Zgromadzeniu o przeznaczeniu zysku z 2019 r. w kwocie 264 528,37 na pokrycie niedoboru na eksploatacji za 2019 r., pozostałą kwotę w wysokości 432 676,08 zł na fundusz zasobowy.

Za rok 2020 zysk netto wyniósł 462 900,17 zł, Zarząd przedłoży WZ projekt uchwały o przeznaczeniu w całości zysku netto na fundusz zasobowy.

Za rok 2019 i 2020 zysk do rozliczenia wynosi 1 160 104,62 zł. Do podstawy opodatkowania za 2021 r. została ujęta kwota przychodów opodatkowanych CIT na działalności GZM w wysokości 91 980,92 zł co wpłynęło na zwiększenie zysku netto o 74 504,92 zł.

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

Na początek roku rezerwy wynosiły 209 148,24 zł w tym:

- 195 891,00 zł rezerwy pracownicze w całości rozliczone w roku obrotowym 2021,
- pozostałe rezerwy w całości rozliczone w 2021 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 2021 r. utworzono rezerwy pracownicze krótkoterminowe na kwotę 264 610,00 zł dotyczące prawdopodobnych wypłat nagród jubileuszowych i odpraw. Spółdzielnia nie tworzy 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.

Wartość odpisów aktualizujących na 1.01.2021 r. wynosiła 66 896,12 zł. W 2021 r. nie utworzono rezerw jako należności nieściągalne uprawdopodobnione. W 2021 r. odpisy zmniejszyły się o łączną kwotę 2 042,14 zł w tym z tytułu spłat zadłużeń przez 2 dłużników. Aktualnie w ewidencji odpisów aktualizujących należności są 4 tytuły dotyczące osób, w stosunku co do których prowadzone są czynności spadkowe. Stan odpisu na 31.12.2021 wynosi 64 853,98 zł.

12) podział zobowiązań długoterminowych 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 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2021 r. wynoszą 421 174,31 zł. Zobowiązania te obejmują kaucje z tytułu robót budowlanych w kwocie 351 480,40 zł oraz kaucje z tytułu najmu lokali w wysokości 69 693,91 zł.

- a) Powyżej 1 roku do 3 lat – kaucje budowlane 123 716,09 zł,
- b) Powyżej 3 lat do 5 lat – kaucje za roboty budowlane 154 500,86 zł,
- c) Powyżej 5 lat – kaucje za roboty budowlane 73 263,45 zł,
- d) Powyżej 5 lat – kaucje za wynajem lokali użytkowych 69 693,91 zł.

13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Nie dotyczy.

14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Rozliczenia międzyokresowe czynne krótkoterminowe wynoszą 704 583,16 zł w tym: 404 400,66 zł wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec 2021 r., oraz pozostałe rozliczenia na kwotę 300 182,50 zł. W kwocie tej ujawniono ujemny wynik na GZM za 2019 r. w wysokości 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. oraz pozostałe w kwocie 35 654,13 zł dot. m. innymi prenumeraty prasy – 3 276,90 zł, VAT naliczonego w XII 2021 r. do odprowadzenia w I 2022 r. – 22 240,00 zł, gwarancji programu kadrowo – płacowego „SAGE” – 3 547,03 zł, programu „LEX” – 3 068,01 zł, częściowej zapłaty za badania – 2 891,28 zł. Bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą 187 739,15 zł i dotyczą zasądzonych odsetek i kosztów sądowych.

15) 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;

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

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 regulami 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 in blanco 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.

17) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

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 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62),

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62).

2.

1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) 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;

Działalność eksploatacji GZM w 2021 roku.

Wynik na działalności GZM: nadwyżka lub niedobór jest elementem kształtującym wysokość opłat wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym. Za 2021 rok na działalności GZM uzyskano przychody na eksploatacji mieszkań w kwocie 27 569 831,74 zł, poniesiono koszty eksploatacji w wysokości 27 756 157,39 zł. Wynik na działalności podstawowej GZM wykazuje za

rok 2021 nadwyżkę kosztów nad przychodami o kwotę 186 325,65 zł. Pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz finansowe wynoszą:

- przychody finansowe – 44 418,71 zł,
- poz. przych. operacyjne – 44 348,43 zł,
- poz. koszty operacyjne – 42 197,24 zł,
- koszty finansowe – 34,91 zł.

Ogółem, przychody na eksploatacji lokali mieszkalnych wynoszą 27 658 598,88 zł, koszty 27 798 389,54 zł.

Na działalności GZM za 2021 r. nadwyżka kosztów roku bieżącego wynosi 404 400,66 zł. W 2021 r. przychody opodatkowane CIT na działalności GZM wyniosły 91 980,92 zł, które wliczono do podstawy opodatkowania i naliczony CIT wyniósł 17 476,00 zł. W związku z tym kwota zysku netto w wysokości 74 504,92 zł stanowi przychód na eksploatacji zasobów mieszkaniowych i dotyczy nieruchomości, w których powstał przychód.

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 2021 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/.

Działalność gospodarcza.

Przychody – 3 032 210,16 zł, koszty – 2 266 749,37 zł, zysk bilansowy brutto – 765 460,79 zł.

Koszty KNKUP – 84 513,45 zł. Podstawa opodatkowania wynosi 849 974,24 zł. Podatek dochodowy – 161 495 zł, zysk netto – 603 965,79 zł. Zarząd SSM będzie występował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto na pokrycie niedoboru na GZM, pozostałą kwotę na fundusz zasobowy.

2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego Wariant 2 – zgodnie z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z 20.11.2015 r.

3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Nie wystąpiły.

4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Nie dotyczy.

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Nie dotyczy.

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;

KNKUP – ogółem 84 513,45 zł, w tym rezerwy pracownicze 31 988,72 zł, PFRON – 31 649,00 zł, pozostałe (koszty ogólne, OC członków Zarządu, składki PZITB, darowizny, zakupy) 20 875,73 zł. Podstawa opodatkowania ogółem zwiększyła się o kwotę 84 513,45 zł.

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Nie wystąpiły.

8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

9) 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 2021 r. poniesiono nakłady inwestycyjne w kwocie 240 425,98 zł, w tym na infrastrukturę osiedlową 207 612,22 zł (place zabaw, miejsca postojowe, fitness). Zakupiono śr. trwałe w grupie 3 – 8 tj. serwer Dell R540 na kwotę 13 010,76 zł oraz regały do archiwum na kwotę 19 803,00 zł. W 2021 r. nabyto wartości niematerialne i prawne na kwotę 13 189,43 zł- oprogramowanie Windows Server 2019. Poniesiono nakłady na remonty infrastruktury osiedlowej, sfinansowane ze środków funduszu remontowego na kwotę 300 000,77 zł. Na 2022 rok w planie remontów założono środki na remonty infrastruktury osiedlowej dot. zasobów mieszkaniowych na kwotę 700 000,00 zł, oraz 100 000,00 zł dla zasobów użytkowych (remonty dróg, placów i chodników na osiedlach SSM).

Na 2022 r. zaplanowano nowe inwestycje na kwotę około 477 000 zł na wykonanie nowych miejsc postojowych, termomodernizacja budynku usługowego przy ul. Traugutta 11, klimatyzacji w sali widowiskowej ODK Puchatek, monitoringu miejsc do składowania odpadów komunalnych, budowę schodów zewnętrznych w budynku Traugutta 9. Środki na nowe inwestycje przeznaczone są w całości z funduszu zasobowego Spółdzielni, tworzonego z zysku netto po uprzednim podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą.

10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

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.

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

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.

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.

Pozycja „Inne korekty” na kwotę 340 576,34 zł dotyczy: opłat sądowych i komorniczych 9 725,85 zł, zwrotu umorzenia do banku 11 496,67 zł, ryczałtów za korzystanie z prywatnych samochodów do celów

służbowych 16 144,73 zł, ubezpieczenia majątku, OC Zarządu, Rady Nadzorczej i instruktorów ODK 110 081,09 zł, wynagrodzeń Rady Nadzorczej 120 960,00 zł, prowizji bankowych 64 765,58 zł, pozostałych 7 402,42 zł.

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;

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;

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

Przeciętne zatrudnienie w etatach w 2021 roku – 42,35.

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. Pracownicy na stan. inż. techn. | 10,29 etatów, |
| 2. Pracownicy ekonomiczni | 13,9 etatu, |
| 3. Pracownicy administracyjni | 18,11 etatu. |

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;

Ogółem wynagrodzenia Zarządu za 2021 r. wyniosły 354 808,62 zł i organu nadzorującego – Rady Nadzorczej 123 261,00 zł.

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.

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,
- b) inne usługi atestacyjne,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

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 362/2020 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.

6.

1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

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 wystąpiły.

3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, 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, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

W roku obrotowym 2021 nie dokonano zmian zasad polityki rachunkowości.

4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W roku bilansowym 2021 dokonano aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień bilansowy 31.12.2021 r. do wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu. W 2021 r. w wyniku rozliczenia aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych, zmniejszył się fundusz z umorzenia aktualizacji środków trwałych o 1 036 338,08 zł. W 2021 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 1 025 077,39 zł a tym samym zwiększył się fundusz aktualizacji środków trwałych. O kwotę 115 170,61 zł zwiększono fundusz z aktualizacji środków trwałych do wartości funduszu „808”. Kwotę tę przeksięgowano z konta funduszu zasobowego zasobów mieszkaniowych. 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 2021 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.)

7.

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 rzeczowych 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 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.

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

a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępienie 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:

- przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,

- wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,

- wartość aktywów,

- przeciętne roczne zatrudnienie,

d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

Punkt 4) nie dotyczy w całości.

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,

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;

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

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

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

a) 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 ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

a) 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.

Punkt 8. nie dotyczy w całości.

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.

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

Okres pandemii nie wpłynął negatywnie na kondycję finansową Spółdzielni. W związku z pandemią SARS-COV-2 poniesiono wydatki na środki ochrony osobistej w wysokości 2 100,00 zł (płyny odkażające, rękawiczki, maseczki). Najemcy nie wnosili o obniżkę opłat, a tym samym nie zmniejszyły się przychody. Aktualnie Spółdzielnia nie poniosła wydatków z tytułu wojny na Ukrainie. Planowane są w ciągu 2022 roku.