

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021r
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY” w LEGNICY

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, zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

W 2021 roku, umorzenie kredytów starego portfela spowodowało możliwość przekształcania spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do mieszkań w odrębną własność

W ciągu roku 2021 wyodrębniono:

- 41 lokali mieszkalnych na spółdzielczych prawach lokatorskich,
- 27 lokali na spółdzielczych prawach własnościowych,

Ogółem w trakcie obowiązywania ustawy, tj. od 31 lipca 2007r. do 31 grudnia 2021r. wyodrębniono 4469 lokali mieszkalnych, co stanowi 250 001,38 m² powierzchni lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych.

W bieżącym roku Spółdzielnia dokonała przeniesienia własności 1 sztuki garażu o powierzchni 21 m² oraz prawa wieczystego użytkowania gruntu i udziału w części wspólnej na odrębną własność o powierzchni 48,18 m².

Grunty pozostałe w użytkowaniu wieczystym zaliczone do środków trwałych wg wartości prawa wieczystego użytkowania na dzień 31.12.2021 roku wynoszą:

Jednostka A	60.239,57 m ²
Jednostka B	3.135,00 m ²
Jednostka C	10.931,00 m ²
Garaże	10.073,61 m ²

Szczegółowy zakres zmian w środkach trwałych, wartościach niematerialnych i prawnych, środkach Trwałych w budowie, inwestycjach długoterminowych oraz w umorzeniu przedstawia załącznik Nr 1.

1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście.

Na koncie pozabilansowym figuruje zarówno powierzchnia gruntu, jak i wartość wynikająca z dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłat za wieczyste użytkowanie gruntu do Urzędu Miasta Legnica.

Powierzchnia gruntu wynosi na dzień 31.12.2021r. 84.379,18 m², zaś ich wartość 7.274.273,91 zł.

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

Nie występują

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

Nie występują

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

Kapitał nie występuje

1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych.

Zmiany w kapitale własnym przedstawiają się następująco:

Treść	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Zmiany stanów	B.Z.
Fundusz udziałowy Ma	300.409,77	0,00	0,00	0,00	300.409,77
Fundusz wkładów zaliczkowych Ma	88.401,59	0,00	0,00	0,00	88.401,59
Fundusz wkładów mieszkaniowych Ma	2.825.900,35	1.109.589,14	2.167.029,21	-1.057.440,07	1.768.460,28
Fundusz zasobów mieszkaniowych Ma	1.761.318,61	0,00	172.099,55	-172.099,55	1.589.219,06
Fundusz wkładów budowlanych Ma	45.002.490,94	634.805,43	2.493.462,27	-1.858.656,84	43.143.834,10
Waloryzacja wkł. budowl. Wn	-15.481.174,57	-1.039.067,66	-1.855.732,99	816.665,33	-14.664.509,24
Razem fundusz podstawowy	34.497.346,69	705.326,91	2.976.858,04	-2.271.531,13	32.225.815,56
Fundusz zasobowy Ma	13.606.675,32	35.436,13	395.045,86	-359.609,73	13.247.065,59
Fundusz aktualizacji wyceny Ma	616.223,47	0,00	0,00	0,00	616.223,47
OGÓLEM	48.720.245,48	740.763,04	3.371.903,90	-2.631.140,86	46.089.104,62

Jednostka sporządza **Zestawienie zmian w funduszach własnych**. Szczegółowe pozycje zmian poszczególnych funduszy wykazane są w **Zestawieniu zmian w kapitale własnym**.

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

Zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2007r. przepisem art.17 ust.1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Wobec powyższego uzyskany zysk bilansowy z działalności gospodarczej DTOZ, GZM i przychodów finansowych podlega opodatkowaniu.

Zysk bilansowy księgowy netto za 2021r wynosi zł 73.077,68 i podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Ze względu na odmienny sposób rozliczania wyniku finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielniach mieszkaniowych, określony w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z dn. 17 października 2013r poz. 1222), polegający na tym, że różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, dlatego nie zachodzi potrzeba tworzenia rezerw na koszty.

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeń, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego.

W 2021 roku dokonano odpisów aktualizujących należności w kwocie zł 13.922,68 w tym z tyt.:

– czynszu za lokale mieszkalne w wysokości	zł	0,00
– najmów z pozostałej działalności	zł	13.922,68

Rozwiązano odpis w kwocie zł 67.612,42 w tym:

– w związku z zapłatą	zł	35.715,75
– umorzenie z tyt. nieściągalności	zł	31.896,67
– zwrot zaliczek komorniczych	zł	0,00

Stan odpisów aktualizujących należności przedstawia się następująco:

- Stan na początek roku	zł	1.077.395,36
- Odpis aktualizacyjny w 2021	zł	13.922,68
- Rozwiązanie rezerwy	zł	67.612,42
- Stan odpisów aktualizacyjnych na 31.12.2021	zł	1.023.705,62

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

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	pocz. roku	koniec roku	pocz. roku	koniec roku
Zobowiązania wobec pozost. jedn:				
a/ kredyty i pożyczki	12.568,32	5.612,52	568.404,91	244.704,75
b/ z tyt. dostaw i usług	6.651.660,69	8.272.895,52	1.299.330,20	923 113,81
c/ z tyt. podatków, ubezpz.	866.912,38	662.251,20	-	
d/ z tyt. wynagrodzeń	0,00	-	-	
e/ inne	1.078.880,35	1.514.226,26	461.585,24	410.072,22
RAZEM	8.610.021,74	10.454.985,50	2.329.320,35	1.577.890,78

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2021 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **zł 834.637,84** w tym:

▪ dodatni wynik na nieruchomościach w 2021r	+	26.345,49
ujemny wynik na nieruchomościach w 2021r	-	860.983,33

Różnica, o której wyżej mowa ustalona na dzień bilansowy podlega ujęciu w księgach rachunkowych, jako rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi

- wynik ujemny za 2021r na gospod.zasob. mieszk.	-	834.637,84
- wynik dodatni z lat poprzednich na zasobach mieszk.	+	156.647,04

Razem wynik ujemny netto - 677.990,80

Saldo konta 647 „Rozliczenie międzyokresowe kosztów GZM”

na dzień 31.12.2021r. wynosi netto zł -677. 990,80

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	zł	2.193.593,50
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	zł	1.515.602,70

Od 2016 roku zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie wykazywania przez Spółdzielnie Mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego:

Spółdzielnie zobowiązane są do wykazywania w Rachunku zysków i strat nadwyżki i niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok oddzielnie natomiast w Bilansie wykazuje się wynik na nieruchomości w rachunku narastającym - niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w aktywach, a w pasywach nadwyżkę.

Szczegółowe zestawienie wyników/ nadwyżek i niedoborów/ na poszczególnych Nieruchomościach w 2021 r przedstawia załącznik Nr 2, natomiast wynik na nieruchomościach narastająco załącznik Nr 3.

Działalność podstawowa GZM za 2021r zamknęła się niedoborem.

Narastająco działalność na GZM wykazuje niedobór przychodów co powoduje globalnie brak pokrycia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przychodami z opłat eksploatacyjnych.

Na pozostałych rozliczeniach międzyokresowych do rozliczenia w 2021 roku i latach następnych pozostała kwota zł 1.816.930,10 z czego:

Rozliczenia międzyokresowe czynne :	krótkoterminowe	powyżej 12 m-cy
Ubezpieczenie majątku trwałego	zł 85.708,50	
Ubezpieczenie samochodów	zł 5.056,49	
Wymiana wodomierzy	zł 445.054,44	906.535,16
Certyfikat podpis elektroniczny	zł 1.007,84	755,73
Remont spoczników Izerska 36	zł 5.833,32	5.347,25
Wymiana słupa oświetlenia Izerska	zł 1.601,16	2.401,82
Kontrola 5 letnia stanu tech.Garaże	zł 1.911,36	2.070,91
Wykonanie podestów Izerska	zł 10.873,32	14.497,80
Przeгляд instal.elekt.5 letni Garaże	zł 1.083,00	1.083,00
Okresowa kontrola przew.wentyl.Garaże	zł 456,00	456,00
Remont Domu Kultury ATRIUM	zł 46.456,71	278.740,29
Razem czynne	zł 605.042,14	zł 1.211.887,96

W 2021 roku per saldo funduszu remontowego wynosi **zł + 488.522,95**

Na poszczególnych nieruchomościach występuje niedobór lub nadwyżka funduszu remontowego :

Niedobór na kwotę	zł	23.098.849,03
Nadwyżka	zł	23.587.371,98

Szczegółowe zestawienie Funduszu Remontowego przedstawia zał. Nr 4

– Rozliczenia międzyokresowe przychodów zł 213.985,74

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki
(ze wskazaniem ich rodzaju)

Spółdzielnia posiada zobowiązania wobec Banku PKO BP zabezpieczone na majątku trwałym. Formą zabezpieczenia jest hipoteka na nieruchomościach.

Zobowiązania spłacane są terminowo. Zabezpieczenie przyjmuje się do wysokości aktualnego zadłużenia z tyt. kredytu na dzień 31.12.2021, które wynosi zł 250.317,27

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

Nie występują.

2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Lp.	Wyszczególnienie	Struktura przychodów ze sprzedaży w zł				Różnica Wzrost + Zmniejszenie –	
		po przekształceniu za 2020		za bieżący rok obrotowy		Kwota	%
		Kwota	%	kwota	%		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Przychody ze sprzedaży usług						
	R a z e m	52.117.677,00	100	56.050.228,36	100	+3.932.551,36	100
	z tego:						
	- usługi w zakr.gospodarki mieszk.	49.814.792,30	95,58	53.563.583,01	95,56	+3.748.790,71	95,33
	- usługi w zakresie wynajmu lok. użytkow., garaży, dz.SW	1.955.465,44	3,75	2.112.614,77	3,77	+157.149,33	3,99
	- usługi dla ludności – remontowo-konserwacyjne	13.025,00	0,02	11.443,93	0,02	-1.581,07	-0,04
	- usługi transportowo-sprzętowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- usługi w zakresie – wynajem parkingów i pomieszczeń	206.017,17	0,40	216.508,66	0,39	+10.491,49	0,27
	- usługi za dzierżawę gruntu pod pawilony przenośne, reklamy i inne	128.377,09	0,25	146.077,99	0,26	+17.700,90	0,45
2.	Przychody ze sprzedaży materiałów	-	-	-	-	-	-
	OGÓŁEM przychody ze sprzedaży na kraj (1+2)	52.117.677,00	100	56.050.228,36	100	3.932.551,36	100
3.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	3.782.316,85		3.983.728,88			

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie występują

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie występują.

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

Nie występują.

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

Wynik finansowy statystyczny na pozostałej działalności gospodarczej DTOZ, GZM i przychodów finansowych (m.in. odsetki od lokat,) wyniósł zł 728.950,79

Różnice między wynikiem brutto a podstawą opodatkowania.

<u>Lp.</u>	<u>Nazwa</u>	<u>Kwota</u>	<u>Dane za rok bieżący</u>
1.	Wynik brutto na działalności gospodarczej podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym - zysk		534.274,42
2.	Koszty nie stanowiące k-tów uzyskania w tym:		145.327,21
	a) utworzenie odpisu aktualiz.	111,47	
	b) PFRON	119.307,00	
	c) amortyzacja w części dotowanej OSA	9.980,64	
	d) fund. reprezentacyjny, kwiaty, jubileusz	400,00	
	e) składka pracown. do Polskiej Izby Inżynierów, zus	2.367,10	
	f) skł. do Stowarz. „Razem Ciepłej” i Kraj. Rady. Spółdz. Składki ZUS 2020/2021	977,92	
		9.739,06	
	g) spisane należności	644,06	
	h) ubezpieczenie członków zarządu	1.799,96	
3.	Dochody :		
	a) rozwiązanie odpisu		-50,49
	b) Amortyzacja dotacji OSA		-9.980,64
	c) rozliczenie wkładu Chruszcz		32.800,00
	d) nieodebrane wkłady mieszkaniowe		26.580,29
4.	Dochód wykazany w deklaracji CIT-8		728.950,79
5.	Podstawa opodatkowania		728.950,79
6.	Podatek dochodowy należny 19%		138.501,00
7.	Kwota wpłaconych zaliczek za rok podatkowy		146.851,00
8.	Różnica pomiędzy podatkiem należnym a sumą należnych zaliczek (zwrot)		<u>8.350,00</u>

2.6. Spółdzielnia sporządzając rachunek zysków i strat stosuje wariant porównawczy.

Szczegółowe dane – koszty w układzie rodzajowym przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Treść	1.01.-31.12. 2020r.	Niestanowiące kosztów uzyskania	1.01.-31.12. 2021r.	W tym: koszty niestanow. kosztu uzyskania przychodu
1.	Amortyzacja	381.661,19		378.770,74	Amort.OSA 9.980,64
2.	Zużycie materiałów i energii	18.450.402,30		21.221.275,11	
3.	Usługi obce:	5.189.455,18		5.336.728,96	
	a) transportowe	662.703,49		676.650,20	
	b) remontowe	3.139.688,28		3.224.886,64	
	c) pozostałe materialne	1.078.401,24		1.130.910,92	
	d) pozostałe niematerialne	308.662,17		304.281,20	
4.	Podatki i opłaty	7.792.830,47	PFRON 111068,00	8.841.273,44	PFRON 119307,00
5.	Wynagrodzenia	9.520.804,23	Skł.ZUS od skł.inżynierów – 373,80	9.917.711,36	ZUS od skł.inżyn.387,10
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.997.379,08		2.112.242,51	
7.	Pozostałe koszty:	9.098.151,28		9.119.460,15	
	a) ubezpieczenia	178.492,62		179.007,29	
	c) podróże służbowe	35.734,18		40.115,46	
	d) pozostałe	8.883.924,48	Skł.stowarzysz. 977,92 Ubezp.czl.zarządu I Atrium2.387,54 F.repreze 3.123,71 ł. Zus 3.661,38	8.900.337,40	Skł.stowarzysz. 977,92 Ubezp.czl.zarządu 1.799,96 F.repreze 400,00 ł. Zus 9739,06 2020/2021
RAZEM		52.430.683,73	131.572,99	56.927.462,27	142.591,68

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

Nie występują.

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

W roku bieżącym Spółdzielnia poniosła nakłady:

Lp.	NAKLADY	Poniesione w roku ubiegłym	Poniesione w roku bieżącym	Planowane na rok następny
1)	Wartości niematerialne i prawne (zakup oprogramowania)	0	27.526,93	41.000,00
2)	środki trwałe	745.468,25	327.668,34	53.000,00
3)	środki trwałe w budowie (zasieki, urz. Zabawowe)	0	0,00	241.632,00

2.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

2.10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W związku ze stanem epidemii Covid 19 w 2021 roku wartość zakupionych środków służących bezpośrednio do ochrony osobistej pracowników (maseczek, rękawiczek, płynów do dezynfekcji) dezynfekujących części wspólne zasobów mieszkaniowych, urządzeń służących zabezpieczeniu przed skutkami rozprzestrzeniającego się wirusa, została ujęta na kontach kosztów rodzajowych w kwocie 2.847,11 zł.

3. Objaśnienie do rachunku przepływów pieniężnych

Spółdzielnia sporządza **Rachunek przepływów pieniężnych** metodą pośrednią. Podstawą jego sporządzenia jest Bilans.

Dane wyjściowe do rachunku z przepływów pieniężnych przedstawia załącznik do informacji.

Przepływy pieniężne z poszczególnych działalności przedstawiają się następująco:

A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 1.402.398,15 zł
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- -351.242,85 zł
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- -137.388,24 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem	- 913.767.06 zł

4.1. Informacje o 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 dotyczy.

4.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.

Nie dotyczy.

4.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty		zmiany
	w roku poprz.	w roku bież.	(+) (-)
Ogółem pracownicy	164,6	162,16	-2,44
z tego:			
• pracownicy umysłowi (na stan. nierobotn.)	59,43	58,72	-0,71
• pracownicy fizyczni (na stan. robotn.)	105,17	103,44	-1,72
z tego:			
– sprzątacze	70,34	70,86	+0,52
– konserwatorzy	30,83	31,54	+0,71
– inni	2,00	1,04	-0,96
• osoby korzystające z urlopów wychowawczych	2,00	0	-2

4.4. Informacje o 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.

Nie dotyczy.

4.5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie dotyczy.

4.6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Wg umowy Nr 09/2020 z dnia 20 października 2020r zawartej z Biurem Ekspertyz i Badania Bilansów „Piast” Sp. z o.o. w Legnicy kwota netto zł 12.500,- + obowiązujący Vat - płatna w dwóch ratach:

I wpłata zł 6.918,75 – zapłacona 17.02.2021r., pozostałe w ciągu 7 dni po otrzymaniu faktury wystawionej od przekazania sprawozdania z badania dotyczącego badania sprawozdania finansowego za 2021r.

5. Informacja o znaczących zdarzeniach:

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

Nie wystąpiły.

5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły

5.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości.

Nie wystąpiły

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

Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku Spółdzielnie Mieszkaniowe zobowiązane są do wykazywania w sprawozdaniu finansowym od 2016 roku:

- w Rachunku zysków i strat- nadwyżki i niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok oddzielnie / Rachunek zysków i strat – wariant porównawczy/;

- w Bilansie- nadwyżki i niedobory z eksploatacji wykazuje się w rachunku narastającym- niedobór w aktywach , a nadwyżkę w pasywach – jako rozliczenia międzyokresowe. Dotyczy to również wykazywania salda dwustronnego Funduszu Remontowego na poszczególne nieruchomości.

- w Bilansie - Fundusz podstawowy wydzielono na:

- Fundusz udziałowy

- Fundusz wkładów mieszkaniowych

- Fundusz wkładów budowlanych.

– w Zestawieniu Zmian w Kapitale /Funduszu/ Własnym SM – tak jak w Bilansie należy wykazywać zmiany – zwiększenia, zmniejszenia oraz stan na początek i koniec okresu w rozbiciu na w/w Fundusze.

Zmiany wynikające z Ustawy o rachunkowości narzuciły - należne wpłaty na kapital/fundusz/

podstawowy - wykazywać w aktywach Bilansu, przed nowelizacją ustawy o rachunkowości wykazywane jako zmniejszenie kapitału własnego.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych.

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

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

Nie wystąpiły

6.3 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 spółdzielni, 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;

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

7. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

8., 9. Niepewność i zagrożenia dla kontynuacji działalności

Zdolność jednostki do kontynuowania działalności nie budzi wątpliwości. Założeni kontynuacji działalności jest racjonalne i mało prawdopodobne jest wystąpienie istotnych niepewności w tym zakresie. W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 roku na obszarze działalności jednostki pojawiła się pandemia COVID-19, powodująca zakłócenia w systemie

gospodarczym i administracyjnym w Polsce oraz wywołująca istotne zmiany w otoczeniu rynkowym, mogące mieć wpływ na sytuację finansową. Zarząd przeanalizował sytuację w kontekście COVID-19, biorąc pod uwagę różne sytuacje, ale obecnie w obszarze płynności, finansowania i zabezpieczenia kontynuowania działalności operacyjnej nie identyfikuje ryzyka dla kontynuowania działalności w przewidywanej przyszłości, z uwzględnieniem opisu wpływu pandemii na działalność Spółdzielni.

10. Pozostałe istotne informacje, mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

Ogłoszony stan zagrożenia epidemiologicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 oraz związane z tym stanem ograniczenia spowodowały w nieznacznym stopniu opóźnienie, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy będzie skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. W 2021 roku dochodziło do opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych i najemców z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie miało to jednak wpływu na pogorszenie się sytuacji ekonomicznej Spółdzielni ani na terminowość regulowania bieżących i długoterminowych zobowiązań. Okres zamknięcia określonych branż gospodarki w 2021 roku spowodował przez wynajmujących wypowiedzenie umów najmu lokali użytkowych, zmniejszenie czynszów a w konsekwencji zmniejszenie wpływów do Spółdzielni z tego tytułu.

Załamanie rynku bankowego, nadpłynność pieniądza i zmniejszenie stóp procentowych spowodowało spadek przychodów finansowych z tytułu odsetek od lokat terminowych założonych przez Spółdzielnię. W/w czynniki wpłynęły na uboczną działalność gospodarczą i zredukowały wynik finansowy za 2021 rok w stosunku do lat ubiegłych.

Legnica 30.03.2022 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY:

..Lidia Adutis

.....
Podpis i czytelna pieczęć imienna

.....
Podpisy i czytelne imienne pieczęcie członków Zarządu