

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2021

### I.

1. **Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych** (w tym gruntów użytkowanych wieczysto), 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 zawiera zał. nr 1 „Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych za rok 2021”.

2. **Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych** nie wystąpiły.

3. **Koszt zakończonych prac rozwojowych** – nie wystąpił.

4. **Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:**

wyszczególnienie	wartość
stan na początek roku obrotowego:	5 528 830,65
sprzedanych (-)	0,00
wyniesionych z wyodrębnionymi lokalami (-)	0,00
stan na koniec roku obrotowego:	5 528 830,65

5. **Spółdzielnia nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu.**

6. **Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych.**

7. **Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:**

Odpisy aktualizujące należności	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
od lokali mieszkalnych z odrębną własnością	295 889,11	130 808,10	0,00	58 271,77	368 425,44
od lokali mieszkalnych własnościowych z Księgą Wieczystą	383 112,33	93 876,60	0,00	73 454,52	403 534,41
od lokali użytkowych	405 398,29	42 144,09	19 658,28	14 180,92	413 703,18
z tyt. bezumownego korzystania z lokalu	481 897,26	26 075,76	19 823,39	54 610,51	433 539,12
dochodzone na drodze sądowej	214 329,63	133 567,67	0,00	45 627,98	302 269,32
<b>Razem</b>	<b>1 780 626,62</b>	<b>426 472,22</b>	<b>39 481,67</b>	<b>246 145,70</b>	<b>1 921 471,47</b>

8. **Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.**

Nie dotyczy.

**9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz końcowy kapitałów (funduszy):**

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	
Udziałowy	1 944 456,58	0,00	0,00	0,00	4 100,05	1 940 356,53
Wkładów zaliczkowych	163 931,81	0,00	0,00	0,00	0,00	163 931,81
Wkładów mieszkaniowych	45 910 145,26	7 048,65	20 843,09	58 978,26	0,00	45 837 372,56
Wkładów budowlanych	99 231 156,86	0,00	4 048 925,29	806 965,50	1 813,19	94 373 452,88
Zasobowy	880 236,62	700 000,00	274 673,32	0,00	0,00	1 305 563,30
Ogółem	148 129 927,13	707 048,65	4 344 441,70	865 943,76	5 913,24	143 620 677,08

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	4 633 827,51
2.	Proponowany podział zysku:	4 633 827,51
a	na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2021	3 235 900,09
b	na fundusz zasobowy	300 000,00
d	na fundusz remontowy spółdzielni	1 097 927,42
3.	Zysk niepodzielony (1-2)	0,00

**11. Dane o stanie rezerw wg celu ich utworzenia:**

**- rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:**

wyszczególnienie	wartość
stan na początek roku obrotowego:	0,00
rozwiązanie rezerwy	0,00
utworzenie rezerwy	1 450,77
stan na koniec roku obrotowego:	1 450,77

**- rezerwy na pozostałe koszty i zobowiązania:**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
Pozostałe rezerwy:	12 832,44	0,00	0,00	0,00	0,00	12 832,44
długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
krótkoterminowe	12 832,44	0,00	0,00	0,00	0,00	12 832,44
- na pozostałe koszty (odszkodowania)	12 832,44	0,00	0,00	0,00	0,00	12 832,44

**12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu:**

Lp.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności				Okres wymagalności				Razem	
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
		stan na:				stan na:					
		początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku (3+5+7+9)	koniec roku (4+6+8+10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałych jednostek	16 529 060,47	14 117 113,26	391 782,98	214 018,02	36 227,40	36 227,40	72 454,80	54 341,10	17 029 525,65	14 421 699,78
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	z tyt. dostaw i usług	9 704 507,47	8 297 202,16	391 782,98	214 018,02	36 227,40	36 227,40	72 454,80	54 341,10	10 204 972,65	8 601 788,68
e	z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f	wobec osób uprawnionych	1 902 314,09	1 956 015,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 902 314,09	1 956 015,43
g	z tytułu zwrotu wkładów	1 826 834,03	1 136 859,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 826 834,03	1 136 859,33
h	z tytułu wniesionych wkładów (mieszkaniowych i budowlanych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
k	z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tyt. publicznoprawnych	1 269 874,43	793 650,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 269 874,43	793 650,55
l	z tytułu wynagrodzeń	5 740,21	5 176,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 740,21	5 176,18
m	inne	1 819 790,24	1 928 209,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 819 790,24	1 928 209,61
<b>Razem (1+2+3)</b>		<b>16 529 060,47</b>	<b>14 117 113,26</b>	<b>391 782,98</b>	<b>214 018,02</b>	<b>36 227,40</b>	<b>36 227,40</b>	<b>72 454,80</b>	<b>54 341,10</b>	<b>17 029 525,65</b>	<b>14 421 699,78</b>

**13. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki**

Rodzaj zabezpieczenia	stan na 31.12.2020r.		stan na 31.12.2021r.	
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia
Hipoteka, w tym:	163 023,30	407 558,00	144 909,60	407 558,00
- kaucyjna z tytułu kredytu na budownictwo mieszkaniowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- kaucyjna - zabezpieczenie należności dla Gminy za przekształcenie gruntu w prawo własności	163 023,30	407 558,00	144 909,60	407 558,00

**14. Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe:**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 r.
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym:</b>	<b>3 521 981,07</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>541 662,70</b>
koszt montażu radiowych podzielników kosztów ogrzewania dot. lat 2023-2024	353 472,37
koszt remontu witryn w LU dotyczący lat 2023-2031	188 190,33
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 980 318,37</b>
wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	2 425 735,86
koszt montażu radiowych podzielników kosztów ogrzewania dot. roku 2022	176 613,10
koszt remontu witryn w LU dotyczący roku 2022	20 910,04
opłacona z góry (za następny rok) prenumerata czasopism i innych publikacji	12 166,70
opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe do 30.06.2022 r.	291 861,76
abonament na program antywirusowy	9 305,57
przychody z tyt. niezapadłych odsetek od lokat terminowych dot. roku 2021	7 635,62
inne rozliczenia międzyokresowe	36 089,72
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>196 648,57</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>196 648,57</b>
wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	196 648,57

Dane o wysokości i strukturze wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w **Zał. nr 2 do informacji dodatkowej – „Nota objaśniająca przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2021”**

**15. Niżej wymienione składniki pasywów ujmowane są w bilansie w następujących pozycjach:**

- zobowiązanie wobec Gminy z tytułu wykupu gruntu przypadające do spłaty w roku 2022 w poz. B.III.3.d, pozostałą kwotę wykazano w poz. B.II.3.e,

Niżej wymienione składniki aktywów ujmowane są w bilansie w następujących pozycjach:

- koszt montażu radiowych podzielników kosztów ogrzewania dot. roku 2022 w poz. B.IV.3, natomiast koszt dot. lat 2023-2024 w poz. A.V.2.

**16.Zobowiązania warunkowe**, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe – **nie występują**.

**17.Nie dotyczy.**

**18.Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	0,00
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	0,00

## II.

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

rodzaj działalności	przychody
<b>Sprzedaż krajowa, w tym:</b>	<b>74 031 783,60</b>
- eksploatacja lokali mieszkalnych	<b>62 596 921,71</b>
- eksploatacja lokali użytkowych - najem	<b>8 901 956,60</b>
- eksploatacja lokali użytkowych - spółdzielcze prawo	<b>203 649,62</b>
- eksploatacja garaży	<b>779 159,76</b>
- najem części wspólnych nieruchomości	<b>770 034,76</b>
- reklamy	<b>500 699,63</b>
- dzierżawa gruntów	<b>276 855,02</b>
- działalność społeczno-wychowawcza	<b>2 506,50</b>

Przychody z eksportu nie wystąpiły.

**2.** Spółdzielnia sporządza „**Rachunek zysków i strat**” w wariantcie porównawczym.

**3.** Odpisy aktualizujące środki trwałe – **nie wystąpiły**.

**4.** Odpisy aktualizujące wartość zapasów – **nie wystąpiły**.

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

**6.** Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto zawiera załącznik nr 3 do informacji dodatkowej.

**7.** Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku 2021 wyniósł 25.488,09 zł.

**8.** Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów **nie wystąpiły**.

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

Nakłady na:	Poniesione w roku 2021	Planowane na rok 2022
Wartości niematerialne i prawne	62 188,39	50 000,00
Środki trwałe	160 718,22	150 000,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	25 488,09	290 000,00
- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>248 394,70</b>	<b>490 000,00</b>

10. Przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości nie wystąpiły.

11. Koszty związane z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi nie wystąpiły.

**III.**

Sprawozdanie jednostki wyrażone jest w walucie krajowej.

**IV.**

„Rachunek przepływów pieniężnych za rok 2021” został opracowany metodą pośrednią. Dane zostały przyjęte z bilansu, rachunku zysków i strat oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

**V.**

1. Jednostka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

2. Spółdzielnia nie zawierała transakcji ze stronami powiązanymi.

3. **Przeciętne zatrudnienie** w roku 2021 z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2021 (w etatach)
Pracownicy umysłowi	60,55
Pracownicy społeczno - wychowawczy	3,00
<b>Ogółem</b>	<b>63,55</b>

4. Nie dotyczy spółdzielni.

5. Nie udzielano pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących Spółdzielnią.

**6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego.**

Należne wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie ustawowe sprawozdania finansowego za rok 2021 wynosi 10.500,00 zł (netto).

**VI.**

1. Nie wystąpiły przychody lub koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny.
2. Po dniu bilansowym **nie nastąpiły znaczące zdarzenia** nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
3. W roku obrotowym Spółdzielnia dokonała zmianę w polityce bilansowej dodając możliwość rozliczania w czasie kosztów remontów lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni, które nie powodują wzrostu wartości użytkowej budynku (środka trwałego) i których wartość przekracza 100.000 zł.
4. **Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych** sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący rok obrotowy zostały zaprezentowane:
  - w kolumnie „stan na koniec roku ubiegłego” w bilansie,
  - w kolumnie „rok ubiegły” w rachunku zysków i strat,
  - w kolumnie „rok ubiegły” w zestawieniu zmian w funduszu własnym,
  - w kolumnie „rok ubiegły” rachunku przepływów pieniężnych.

**VII.**

Nie dotyczy.

**VIII.**

Nie dotyczy.

**IX.**

Nie dotyczy.

**X.**

Nie dotyczy.

Wrocław, dnia 31.03.2022 r.