

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"
ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr KRS: 0000133018

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

Nazwa i siedziba jednostki

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa "ODRA"

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Police

Gmina: Police

Miejscowość: Police

Adres

Województwo: Zachodniopomorskie

Powiat: Police

Gmina: Police

Ulica: Piaskowa

Nr domu: 101

Nr lokalu:

Kod pocztowy: 72-010

Poczta: Police

Nr NIP: 8510107505

Kody PKD wykonywanej działalności:

6832Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2021 do 31-12-2021

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia nie stosuje się uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych.

Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu finansowym są wyceniane zgodnie z ustawą o rachunkowości, stosując reguły ceny nabycia

lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

1) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku

pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po

miesiącu przyjęcia do użytkowania. Do amortyzacji środków trwałych stosuje się stawki

przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiących załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Umorzenia środków trwałych stanowiących budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą związaną z tymi budynkami dokonuje się w korespondencji

z kontami funduszy, które finansowały wartość tych środków trwałych.

2) Składniki majątku o przewidywanym okresie powyżej jednego roku o wartości początkowej od 2001 zł do 3500 zł zaliczane są do środków trwałych niskocennych i odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do używania.

3) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

4) Inwestycje długoterminowe wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

5) Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

6) Należności wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

7) Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione w kwocie wymagającej zapłaty.

8) Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przez Krajowy Standard Rachunkowości oraz Statut Spółdzielni.

9) Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione według wartości nominalnej.

10) Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe w postaci biernych rozliczeń międzyokresowych, w wysokości prawdopodobnych zobowiązań wynikających z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Podstawą wyceny rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze są przepisy prawa pracy i regulamin wynagradzania. Szacunek kwoty rezerw uwzględnia staż pracy w spółdzielni, ogólną liczbę lat do przepracowania (która zależna jest od dwóch zmiennych: wieku pracownika oraz wieku emerytalnego), zdyskontowaną podstawę wypłaty odprawy (nagrody jubileuszowej) oraz prawdopodobieństwo pozostania w firmie pracownika do osiągnięcia wieku emerytalnego.

Omówienie metody ustalenia wyniku finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,
- 3) informacje dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Wykazany w porównawczym rachunku zysków i strat zysk brutto obejmuje:

- 1) wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami, który podlega wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego,
- 2) wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiący różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na ich pokrycie, pod datą 31. grudnia roku obrotowego został

przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe, zgodnie z art. 6

ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa)

pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

Omówienie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Pozostałe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie

z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W 2021 roku nie dokonywano istotnych zmian zasad rachunkowości.

Sporządzono dnia: 07-03-2022

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar

PREZES ZARZĄDU

Zast. DYREKTORA
ds. technicznych

mgr inż. Grzegorz Hincel

PREZES ZARZĄDU

Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Lefo Wolski

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

72-010 Police

Nr NIP: 8510107505

BILANS

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	49 047 195,99	52 403 262,14
I. Wartości niematerialne i prawne	23 820,19	29 546,70
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	23 820,19	29 546,70
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	44 662 307,10	47 071 656,64
1. Środki trwałe	44 385 507,54	46 863 400,65
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 415 422,28	3 484 691,97
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	39 082 344,87	41 360 864,24
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 660 720,23	1 921 877,80
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	227 020,16	95 966,64
2. Środki trwałe w budowie	276 799,56	208 255,99
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	4 360 458,47	5 301 448,57
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	4 360 458,47	5 301 448,57
IV. Inwestycje długoterminowe	610,23	610,23
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	610,23	610,23
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach	610,23	610,23
- udziały lub akcje	610,23	610,23
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	11 492 647,51	10 815 212,45
I. Zapasy	7 077,41	10 435,56
1. Materiały	7 077,41	8 218,56
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	2 217,00
II. Należności krótkoterminowe	1 175 567,47	1 202 736,03
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	1 175 567,47	1 202 736,03
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	408 683,48	405 038,11
- do 12 miesięcy	408 683,48	405 038,11
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	343 776,78	338 764,86
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	55 612,25	51 159,94
- pozostałe	9 294,45	15 113,31
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14 979,00	9 458,00
c) inne	751 904,99	788 239,92
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 399 486,88	9 056 065,57
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 399 486,88	9 056 065,57
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

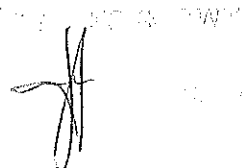
Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 399 486,88	9 056 065,57
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	496 088,63	980 419,96
- inne środki pieniężne	8 903 398,25	8 052 645,61
- inne aktywa pieniężne	0,00	23 000,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	910 515,75	545 975,29
1. Fundusz remontowy	190 404,43	63 893,76
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	378 979,82	367 564,14
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	341 131,50	114 517,39
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	60 539 843,50	63 218 474,59

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	48 860 186,18	51 012 617,36
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	32 841 279,80	34 576 951,85
1. Fundusz udziałowy	272 569,55	273 770,05
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	10 534 482,84	11 539 935,25
3. Fundusz wkładów budowlanych	22 034 227,41	22 763 246,55
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	14 677 393,05	15 213 509,75
- fundusz zasobowy	14 677 393,05	15 213 509,75
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	647 389,78	647 389,78
- fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	647 389,78	647 389,78
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	694 123,55	574 765,98
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	11 679 657,32	12 205 857,23
I. Rezerwy na zobowiązania	301 431,98	280 058,47
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	301 431,98	280 058,47
- długoterminowa	209 345,56	216 993,89
- krótkoterminowa	92 086,42	63 064,58
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	4 557 009,24	5 507 466,33
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	4 557 009,24	5 507 466,33

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
a) kredyty i pożyczki	2 508 905,77	3 305 828,16
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne	2 048 103,47	2 201 638,17
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 481 578,32	6 179 458,06
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 209 433,68	3 059 436,69
a) kredyty i pożyczki	604 545,54	614 914,74
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 033 078,53	1 804 445,71
- do 12 miesięcy	2 033 078,53	1 804 445,71
- wobec użytkowników lokali mieszkalnych	253 928,13	265 073,40
- wobec użytkowników lokali użytkowych	10 963,79	0,00
- pozostałe	1 768 186,61	1 539 372,31
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	298 561,68	264 063,38
h) z tytułu wynagrodzeń	1 114,56	752,22
i) inne	272 133,37	375 260,64
4. Fundusze specjalne	3 272 144,64	3 120 021,37
a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	153 543,90	146 134,48
b) fundusz remontowy	3 118 600,74	2 973 886,89
IV. Rozliczenia międzyokresowe	339 637,78	238 874,37
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	186 000,00	201 130,22
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	186 000,00	201 130,22
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	153 637,78	37 744,15
PASYWA RAZEM	60 539 843,50	63 218 474,59

Sporządzono dnia: 07-03-2022

Podpis osoby sporządzającej:



Podpisy kierownictwa jednostki:

 Stanisław Nazar
 inż. Czesław Hłunet
 Przewodniczący Zarządu
 Dyrektor Biurowy

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

72-010 Police

Nr NIP: 8510107505

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021

wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1


Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	24 938 000,17	22 720 595,70
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 944 378,31	22 791 020,19
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-6 378,14	-82 765,95
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	12 341,46
B. Koszty działalności operacyjnej	24 466 109,48	22 401 789,28
I. Amortyzacja	110 227,71	118 054,59
II. Zużycie materiałów i energii	12 016 239,01	10 847 951,86
III. Usługi obce	2 939 865,97	2 741 182,89
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 637 694,09	2 105 030,31
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	2 569 671,95	2 435 579,01
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	565 550,67	537 268,32
– emerytalne	228 428,10	223 190,09
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 626 860,08	3 604 380,84
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	12 341,46
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	471 890,69	318 806,42
D. Pozostałe przychody operacyjne	180 353,71	126 009,09
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	40 742,04	55 320,52
IV. Inne przychody operacyjne	139 611,67	70 688,57
E. Pozostałe koszty operacyjne	101 519,08	107 221,11
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	58 422,24	35 302,17
III. Inne koszty operacyjne	43 096,84	71 918,94
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	550 725,32	337 594,40
G. Przychody finansowe	9 424,73	39 295,56
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) Od jednostek powiązanych, w tym:		
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) Od jednostek pozostałych, w tym:		
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	9 424,73	39 295,56
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		


Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
V. Inne		
H. Koszty finansowe	1 204,29	7 991,93
I. Odsetki, w tym:	1 204,29	7 991,93
– dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	558 945,76	368 898,03
J. Podatek dochodowy	164 222,00	155 828,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
K1 Nadwyżka przychodów nad kosztami		
K2 Nadwyżka kosztów nad przychodami	299 399,79	361 695,95
L. Zysk (strata) netto (I–J–K–K1+K2)	694 123,55	574 765,98

Sporządzono dnia: 07-03-2022

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:




 CZŁONEK ZARZĄDU
 Stanisław Nazar


 PRZESZ ZARZĄDU
 Z-CA SYNERGIA
 i.s. technologicznych
 inż. Grzegorz Hincel


 PRZESZ ZARZĄDU
 Dyrektor Spółdzielni
 Anna Walczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"

ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr NIP: 8510107505

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021
metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	694 123,55	574 765,98
II. Korekty razem	-66 848,72	801 733,82
1. Amortyzacja	110 227,71	118 054,59
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw	21 373,51	55 836,33
6. Zmiana stanu zapasów	3 358,15	8 330,82
7. Zmiana stanu należności	186 588,72	106 970,55
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	279 257,98	511 573,62
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-667 654,79	967,91
10. Inne korekty		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	627 274,83	1 376 499,80
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki		
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	282 279,57	384 410,19
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	213 736,00	202 501,08
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	68 543,57	181 909,11
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– nabycie aktywów finansowych		
– udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-282 279,57	-384 410,19
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	817 471,11	894 579,40

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	809 697,20	862 281,17
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	7 773,91	32 298,23
II. Wydatki	819 045,06	741 286,67
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	811 271,15	708 988,44
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	7 773,91	32 298,23
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 573,95	153 292,73
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	343 421,31	1 145 382,34
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	343 421,31	1 145 382,34
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 056 065,57	7 910 683,23
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	9 399 486,88	9 056 065,57
– o ograniczonej możliwości dysponowania		

Sporządzono dnia: 07-03-2022

Podpis osoby sporządzającej:



Podpisy kierownictwa jednostki:

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar

VICE PRZEDSIĘDZĄCY ZARZĄDU
KANCELARIA
Is technicznych
mgr inż. Grzegorz Hincel

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor ogólny
mgr inż. Tadeusz Wulczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"

ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr NIP: 8510107505

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2021 do 31-12-2021
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	51 012 617,36	53 107 097,57
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	51 012 617,36	53 107 097,57
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	34 576 951,85	36 176 592,30
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 735 672,05	-1 599 640,45
a) zwiększenie (z tytułu)		
– wniesienia udziałów		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 735 672,05	1 599 640,45
– zwrotu udziałów	1 200,50	1 350,15
– przeniesienia własności lokali	855 720,69	682 237,38
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	878 750,86	916 052,92
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	32 841 279,80	34 576 951,85
2. Fundusz zasobowy na początek okresu	15 213 509,75	15 585 249,97
2.1. Zmiany funduszu zasobowego	-536 116,70	-371 740,22
a) zwiększenie (z tytułu)	316 539,66	337 736,93
– przekształcenia użytkownika wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności		
– różnic z aktualizacji wyceny zbywanych / likwidowanych środków trwałych		
– podziału zysku	170 888,24	184 128,93
– nakładów na modernizację zasobów mieszkaniowych	145 651,42	153 608,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	852 656,36	709 477,15
– przeniesienia własności lokali	336 405,57	190 036,15
– przeniesienia własności gruntów	34 662,92	26 180,56
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	458 002,59	469 675,08
– umorzenia użytkownika wieczystego gruntów	23 585,28	23 585,36
– wyksięgowania użytkownika wieczystego gruntów		
2.2. Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	14 677 393,05	15 213 509,75
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	647 389,78	647 389,78
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– pokrycia straty		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
– zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	647 389,78	647 389,78
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		

Pozycja	Stan na 31-12-2021	Stan na 31-12-2020
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	574 765,98	697 865,52
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	574 765,98	697 865,52
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	574 765,98	697 865,52
a) zwiększenie (z tytułu)		
– podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	697 865,52	697 865,52
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (finansowanie inwestycji)	166 759,31	176 869,01
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (sfinansowanie przekształcenia praw do lokali stanowiących mienie spółdzielni)	4 128,93	4 128,93
– przeznaczenia na fundusz remontowy	0,00	180 000,00
– przeznaczenia na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	403 877,74	336 867,58
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6. Wynik netto	694 123,55	574 765,98
a) zysk netto	694 123,55	574 765,98
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	48 860 186,18	51 012 617,36
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	48 337 350,74	50 437 851,38

Sporządzono dnia: 07-03-2022

Podpis osoby sporządzającej:

Podpisy kierownictwa jednostki:

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar

VICE PRZEDSIEDZIE ZARZĄDU
ZARZĄDZAJĄCY
(s. techn. zbyte)

mgr inż. Grzegorz Hincel

PRZEDSIEDZIE ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Lidia Walczak

INFORMACJA DODATKOWA

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

- 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 przedstawiają tabele 1.1.–1.2.

Tabela 1 Zmiany w stanie środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
I. AKTYWA TRWAŁE BRUTTO						
1. Stan na początek roku	4 326 092,12	72 570 207,58	3 858 866,11	0,00	751 923,50	81 507 089,31
2. Zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	38 687,77	0,00	175 048,23	213 736,00
2.1 Zakup nowych środków	0,00		38 687,77		175 048,23	213 736,00
2.2 Wytworzenie we własnym zakresie			0,00			0,00
3. Zmniejszenia (z tytułu)	45 684,41	1 765 445,03	0,00	0,00	8 901,77	1 820 031,21
3.1 Przeniesienie na odrębną własność	45 684,41	1 765 445,03				1 811 129,44
3.2 Sprzedaż gruntu						0,00
3.3 Likwidacja					8 901,77	8 901,77
4. Stan na koniec roku	4 280 407,71	70 804 762,55	3 897 553,88	0,00	918 069,96	79 900 794,10
II. AKTYWA TRWAŁE - UMORENIE						
= Stan na początek roku	841 400,15	31 209 343,34	1 936 988,31	0,00	655 956,86	34 643 688,66
2. Zwiększenia (z tytułu)	23 585,28	1 097 414,60	299 845,34	0,00	43 994,71	1 464 839,93
2.1 Amortyzacja		80 173,23	11 727,27		12 600,70	104 501,20
2.2 Umorzenie obciążające fundusze	23 585,28	1 017 241,37	288 118,07		31 394,01	1 360 338,73
3. Zmniejszenia (z tytułu)	0,00	584 340,26	0,00	0,00	8 901,77	593 242,03
3.1 Przeniesienie na odrębną własność		584 340,26				584 340,26
3.2 Likwidacja					8 901,77	8 901,77
4. Stan na koniec roku	864 985,43	31 722 417,68	2 236 833,65	0,00	691 049,80	35 515 286,56
III. AKTYWA TRWAŁE - NETTO	3 415 422,28	39 082 344,87	1 660 720,23	0,00	227 020,16	44 385 507,54

Tabela 2 Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia (likwidacja / zakup)	Zmniejszenia (likwidacja / amortyzacja)	Stan na koniec roku obrotowego
Wartość brutto	130 233,20			130 233,20
Umorzenie / amortyzacja	100 686,50	0,00	5 726,51	106 413,01
Wartość netto	29 546,70	0,00	5 726,51	23 820,19

- 2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

- 3) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu i odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Spółdzielnia nie prowadziła prac rozwojowych oraz nie dokonywała wyceny wartości firmy.

4) Wartość gruntów

Tabela 3 Grunty użytkowane wieczystie

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	65 471,27			65 471,27
Wartość rynkowa do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste	7 819 263,86			7 819 263,86
Wartość ewidencyjna	1 572 357,42			1 572 357,42

Tabela 4 Grunty własne Spółdzielni, w tym nabyte na podstawie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	102 711,49		1 631,40	101 080,09
Wartość	2 753 734,70		45 684,41	2 708 050,29

- 5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu nie występują.

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

Tabela 4 Wartość udziałów

Rodzaj aktywów	Nazwa podmiotu gospodarczego	Liczba udziałów		Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
		na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego		
Udziały	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Warszawie	0,0298% uczestnictwa	0,0298% uczestnictwa	610,23 zł	610,23 zł

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

Tabela 5 Odpisy aktualizujące należności

Grupa należności	Należności brutto na koniec roku	Odpisy aktualizujące wartość należności				Prezentacja należności w bilansie
		Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku	
1. Należności długoterminowe	5 301 448,57					4 360 458,47
2. Należności krótkoterminowe	1 202 736,03	204 761,74	81 919,45	47 963,26	238 717,93	1 160 588,47
3. RAZEM	6 504 184,60	204 761,74	81 919,45	47 963,26	238 717,93	5 521 046,94

- 8) Dane o strukturze własności kapitału (funduszu) podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

- 10) Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Tabela 7 Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:

1. Wynik finansowy netto	694 123,55
2. Proponowany podział:	
a) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni	362 835,44
b) fundusz remontowy	160 000,00
c) zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych	171 288,10

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

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, utworzono rezerwy na świadczenia pracownicze z tytułu nabytych praw do odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych – odpowiednie kwoty zostały naliczone i wprowadzone do ksiąg rachunkowych roku 2021.

Do kalkulacji rezerw na świadczenia pracownicze przyjęto założenia:

- roczna stopa wzrostu płac – 2,6 %,
- stopa dyskontowa w wysokości – 1,706 %.

Tabela 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania

Wyszczególnienie rezerw	Stan na początek okresu	Zmiany rezerw w ciągu roku			Stan na koniec okresu
		Zwiększenia - naliczenie	Rozwiązanie nie wykorzystanej	Rozwiązanie - wykorzystanie/	
1. Rezerwy na odprawy emerytalne	114 706,66	13 625,93	2 940,17	0,00	125 392,42
2. Rezerwy na nagrody jubileuszowe	165 351,81	73 752,33		63 064,58	176 039,56
RAZEM	280 058,47	87 378,26	2 940,17	63 064,58	301 431,98

Spółdzielnia na podstawie art. 37 ust 10 ustawy o rachunkowości nie ustala aktywów i nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

12) Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

Tabela 9 Zobowiązania wg okresów wymagalności

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku	Okres wymagalności				Razem
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1. Kredyty zaciągnięte na budownictwo mieszkaniowe, spłacane do BGK	3 920 742,90	604 545,54	1 027 727,42	873 568,31	607 610,05	3 113 451,31
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 146 086,03	1 920 071,03	113 007,50	0,00	0,00	2 033 078,53
3. Zobowiązania publicznoprawne	2 315 446,22	118 637,79	237 275,58	237 275,58	1 607 720,35	2 200 909,30
4. Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 114,56	1 114,56				1 114,56
5. Inne zobowiązania	291 679,66	385 140,87	3 553,88	3 553,88	10 661,59	402 910,22
RAZEM	8 675 069,37	3 029 509,79	1 381 564,38	1 114 397,77	2 225 991,99	7 751 463,92

13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.

Tabela 10 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Lp.	Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych dot. budynków przy ul.:	Nr działki	Kwota zobowiązań na 31.12.2019	Zabezpieczenie: hipoteka kaucyjna na rzecz BGK:	Nr księgi wieczystej obciążonej hipoteką
1.	Piłsudskiego 34-8 / umowa z BGK z 09.07.12.1999 r.	2247/3	215 872,78	3.202.700zł	KW Sz2S/00015899/5
2.	Piłsudskiego 40 / umowa z BGK z 27.10.2000 r.	2247/5	151 790,10	591.000 zł	KW Sz2S/00015900/6
3.	Piłsudskiego 42-44 / umowa BGK 27.10.2000r.	3197/2	442 941,61	2.683.500 zł	W Sz2S/00015746/8
4.	Wyszyńskiego 6 / umowa z BGK z 28.06.2002 r.	2206/28	229 434,76	3.600.000 zł	KW Sz2S/00017825/0
5.	Wyszyńskiego 4 i Rowckiego 1,3 / umowa z BGK z 14.04.2004 r.	2066/19	534 067,96	5.351.000 zł	KW Sz2S/00020694/6
6.	Piłsudskiego 46-50 / umowa BGK 23.06.2004 r.	3198/1 3199/1 2248	396 941,02	3.281.000 zł	KW Sz2S/00019996/3
7.	Sikorskiego 13,15 / umowa BGK 28.04.2006 r.	3317/2	218 009,86	2.384.000 zł	KW Sz2S/00024038/8
8.	Piaskowa 3 / umowa BGK 29.06.2007 r.	3305/5	924 393,11	4.275.000 zł	KW Sz2S/00025107/0

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tabela 11 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	621 175,80	910 515,75
a) opłacona (z góry) prenumerata czasopism	2 413,35	2 598,51
b) opłacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe	68 686,49	78 960,96
c) koszty remontów rozliczane w czasie	24 104,10	13 319,40
d) koszty utrzymania rachunku bankowego	0,00	15 000,00
e) wymiana wodomierzy	11 260,08	11 260,08
f) pozostałe koszty	5 868,54	6 188,98
g) podatek Vat podlegający odliczeniu w następnym roku	2 184,83	1 193,69
h) nadwyżka kosztów z rozliczenia centralnego ogrzewania	0,00	212 609,88
i) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	442 764,65	378 979,82
j) ujemne saldo funduszu remontowego nieruchomości	63 893,76	190 404,43
2. Bienne rozliczenia kosztów oraz międzyokresowe przychodów, w tym:	314 074,88	339 637,78
a) nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	112 944,66	153 637,78
b) zaliczki na poczet zakupu lokalu	0,00	186 000,00
c) nadwyżka przychodów z rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie	201 130,22	0,00

- 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

Tabela 12 Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

Wyszczególnienie rezerw	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Należności od pozostałych jednostek z tytułu opłat przekształceniowych	240	1 966 061,56	Aktywa A.III.3	1 851 552,70
			Aktywa B.II.3 lit. c)	114 508,86
Należności od pozostałych jednostek z tytułu kredytów mieszkaniowych	243	3 113 988,75	Aktywa A.III.3	2 508 905,77
			Aktywa B.II.3 lit. c)	605 082,98
Rozliczenia międzyokresowe - wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi	647	225 342,04	Aktywa B.IV.2	299 399,79
			Pasywa B.IV.3	74 057,75
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów	136	3 113 451,31	Pasywa B.II lit. a)	2 508 905,77
			Pasywa B.III.3 lit. a)	604 545,54
Zobowiązania z tytułu opłat przekształceniowych	228	2 035 964,41	Pasywa B.II lit. e)	1 917 326,62
			Pasywa B.III.2 lit. g)	118 637,79
Zobowiązania inne - inwestycyjne	202	23 457,69	Pasywa B.II lit. 4)	17 769,35
			Pasywa B.III.3 lit. i)	5 688,34
Fundusz remontowy	856, 858	2 928 196,31	Aktywa B.IV.1	190 404,43
			Pasywa B.III.4 lit. b)	3 118 600,74

- 16) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Zobowiązania warunkowe oraz poręczenia w Spółdzielni nie występowały.

- 17) Składniki aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej oraz zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej

Spółdzielnia nie dokonywała w roku obrotowym wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi według wartości godziwej.

- 18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876)

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia nie posiada środków na rachunkach VAT.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

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

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i zafakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych.

Tabela 13 Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów

Wyszczególnienie	Przychody za rok				Dynamika zmian
	poprzedni		obrotowy		
	kwota	Strukt. (%)	kwota	Strukt. (%)	
Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	21 147 051,64	92,74	23 210 828,90	93,05	109,76
Przychody z własnej działalności gospodarczej, w tym:	1 656 310,01	7,26	1 733 549,41	6,95	104,66
przychody z najmu lokali mieszkalnych	69 734,57	0,31	74 077,00	0,30	106,23
przychody z najmu lokali użytkowych	973 317,40	4,27	1 034 643,50	4,15	106,30
przychody z najmu garaży i dzierżawy stanowisk garażowych	153 784,30	0,67	157 675,80	0,63	102,53
przychody z dzierżawy parkingów	98 487,01	0,43	94 095,47	0,38	95,54
dzierżawy gruntów i miejsc na reklamę	224 279,92	0,98	220 542,21	0,88	98,33
zarządzanie wspólnotami	89 475,97	0,39	89 475,97	0,36	100,00
pozostała sprzedaż	47 230,84	0,21	63 039,46	0,25	133,47
RAZEM PRZYCHÓD ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I MATERIAŁÓW	22 803 361,65	100	24 944 378,31	100	109,4

- 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.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, wobec czego ta pozycja jej nie dotyczy.

- 3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.

- 4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

- 5) Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W okresie sprawozdawczym zdarzenia powyższe nie wystąpiły.

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

Tabela 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

I. PRZYCHODY Z RZIS OGÓŁEM	25 127 778,61
I.1 Korekta podatkowa przychodów	-310 194,65
a) zwiększenia przychodów podatkowych	141 334,38
- różnica na pozostałych przychodach operacyjnych z tytułu ich wynikowej prezentacji w RZiS	17 650,00
- opłata przekształceniowa	117 306,24
- zmiana stanu produktów	6 378,14
b) zmniejszenia przychodów podatkowych	451 529,03
- korekta zaliczek na centralne ogrzewanie, zwiększająca przychody do wysokości kosztów	412 035,32
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności za lokale mieszkalne, które nie stanowiły kosztu uzyskania przychodu	39 493,71
II. PRZYCHODY PODATKOWE	24 817 583,96
III. KOSZTY Z RZIS OGÓŁEM	24 568 832,85
III.1 Korekta podatkowa kosztów	-86 310,95
a) zwiększenia kosztów podatkowych	87 844,94
- różnica na pozostałych kosztach operacyjnych z tytułu ich wynikowej prezentacji w RZiS	17 650,00
- wypłacone świadczenia pracownicze, sfinansowane rezerwą	63 064,58
- wynagrodzenia naliczone za 2020, wypłacone w 2021	752,22
- zmiana stanu produktów	6 378,14
b) zmniejszenia kosztów podatkowych	174 155,89
- koszty reprezentacji	62,52
- pozostałe koszty zarządu, nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	502,74
- karta podarunkowa dla pracownika odchodzącego na emeryturę	0,00
- składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielców - powyżej limitu	190,00
- koszty remontów rozliczane w czasie, poniesione w latach poprzednich	11 471,85
- wynagrodzenia za 2021, wypłacone w 2022	1 114,56
- naliczone rezerwy na świadczenia pracownicze	84 438,09
- wpłata na PFRON	36 560,00
- wydatki na remont środka trwałego, pokryte odszkodowaniem	3 692,46
- odpis aktualizujący wartość należności, nie uznawany za koszt uzyskania przychodów	35 025,62
- koszty dotyczące sprzedaży refakturowanej w 2022 r.	1 098,05
IV. KOSZTY PODATKOWE	24 482 521,90
V. DOCHÓD / STRATA PODATKOWA (II-IV)	335 062,06
VI. Dochód podatkowy z gospodarki zasobami mieszkaniowym, przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, zwolniony na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44	
VII. Strata podatkowa z rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi	532 958,82
VIII. Dochód podatkowy za szkody w środku trwałym zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 54a	3 692,46
IX. PODSTAWA OPODATKOWANIA (V-VI+VII-VIII)	864 328,00
X. Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8 (IX x 19%)	164 222,00
XI. Bilansowa nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	299 399,79
XII. WYNIK FINANSOWY NETTO , WG PORÓWNAWCZEGO RZIS (I-III-X+XI)	694 123,55

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

Spółdzielnia nie poniosła w roku obrotowym nakładów na wytworzenia lub ulepszenie środków trwałych na własne potrzeby.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

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.

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

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

Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub incydentalne w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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.

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

3. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych.

Nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółdzielni.

4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie różnic między korespondującymi ze sobą danymi wykazanymi w bilansie i rachunku przepływów pieniężnych oraz treści pozycji przepływów z działalności inwestycyjnej i finansowej:

A.II.1. Wynik finansowy netto - zysk	
zmiana stanu wyniku finansowego wynikająca z bilansu	119 357,57
korekta o wynik finansowy roku poprzedniego	574 765,98
Zmiana stanu w rachunku przepływów	694 123,55
A.II.5. Zmiana stanu należności	
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych z tytułu opłaty przekształceniowej	144 067,71
eliminacja nadpłaty wkładów mieszkaniowych sfinansowanych z kredytu KFM	373,45
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	42 147,56
Zmiana stanu w rachunku przepływów	186 588,72
A.II.8 Zobowiązania krótkoterminowe	

	bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych – bez kredytów	-153 534,70
	bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i funduszy specjalnych	287 141,26
	eliminacja nakładów modernizacyjnych realizowana w ramach funduszu remontowego - dotyczy działalności inwestycyjnej	145 651,42
	Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów	279 257,98
A.II.9.	Rozliczenia międzyokresowe	
	bilansowa zmiana rozliczeń międzyokresowych kosztów	-364 540,46
	bilansowa zmiana rozliczeń międzyokresowych przychodów	100 763,41
	eliminacja odpisu z zysku za 2020 r., zwiększającego GZM	-403 877,74
	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów	-667 654,79
B.II.1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, w tym:	213 736,57
	zakup środków trwałych	213 736,00
B.II.2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, w tym:	68 543,57
	nakłady na wytworzenie (modernizację) środków trwałych	68 543,57
C.I.1	Wpływy netto – dopłaty do funduszy, w tym:	809 697,20
	wypłaty udziałów	-1 200,50
	spłata wkładów mieszkaniowych, sfinansowanych kredytem	810 897,70
C.I.4	Inne wpływy finansowe, w tym:	7 773,91
	wpłaty przez członków odsetek od kredytów KFM	7 773,91
C.II.4	Spłaty kredytów i pożyczek do banku, w tym:	811 271,51
	spłata kredytu do BGK	811 271,55
C.II.8	Odsetki i udziały w zyskach, w tym:	7 773,91
	spłata odsetek od kredytu do BGK	7 773,91

5. Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe.

- 1) W Spółdzielni wszystkie umowy o charakterze i celu gospodarczym, zostały uwzględnione w bilansie, w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- 2) Informacje o transakcjach zawartych na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi z jednostką.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

- 3) Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Tabela 16 Wyniki na GZM poszczególnych nieruchomości

Osiedla	Numer nieruchomości	Stan na początek roku	Odpis z zysku za 2020 r.	Obroty roczne		Wynik na koniec roku	z tego:	
				Koszty	Przychody		wynik z rozliczenia mediów i świadczeń	wynik z rozliczenia eksploatacji
Chemik A	29	-46 490,03	19 520,06	1 187 640,94	1 171 915,88	-42 695,03	-27 339,79	-15 355,24
	30	-30 359,24	25 088,52	1 662 367,75	1 632 898,35	-34 740,12	-20 515,40	-14 224,72
	31	-37 122,51	28 312,10	1 635 407,44	1 579 681,71	-64 536,14	-45 609,92	-18 926,22
	32	-14 164,61	24 462,41	1 474 565,68	1 418 146,45	-46 121,43	-47 893,74	1 772,31
Chemik B	22	3 599,01	20 733,50	1 310 050,56	1 314 326,72	28 608,67	42 893,63	-14 284,96
	23	-16 714,10	20 995,56	1 320 173,64	1 345 599,92	29 707,74	53 088,23	-23 380,49
	24	-234,39	20 778,17	1 352 006,50	1 359 460,86	27 998,14	37 328,96	-9 330,82
	25	-10 285,58	21 552,53	1 315 805,71	1 312 072,17	7 533,41	32 125,67	-24 592,26
	26	4 327,59	21 028,25	1 318 949,57	1 323 788,56	30 194,83	31 271,28	-1 076,45
Dąbrówka	37	-60 355,17	29 212,30	1 764 126,21	1 767 738,54	-27 530,54	-2 635,33	-24 895,21
	38	2 464,17	8 587,34	537 225,58	525 552,69	-621,38	0,00	-621,38
	39	-32 621,91	31 368,74	1 893 028,59	1 862 751,91	-31 529,85	0,00	-31 529,85
	46	463,06	1 629,22	27 563,84	26 373,27	901,71	0,00	901,71
	49	5 138,25	5 254,87	81 739,23	76 214,67	4 868,56	0,00	4 868,56
St.Miasto	11	-9,26	760,72	7 248,06	6 673,50	176,90	1 027,16	-850,26
	27	5 133,80	3 470,40	200 760,10	197 829,20	5 673,30	5 143,06	530,24
	35	-2 016,69	9 041,02	531 709,20	520 424,14	-4 260,73	1 300,25	-5 560,98
Nowe zasoby	6	-21 285,65	2 797,20	159 323,58	156 875,79	-20 936,24	-19 453,97	-1 482,27
	7	-18 194,73	15 556,32	874 184,68	848 961,75	-27 861,34	-23 684,24	-4 177,10
	8	-5 018,43	15 335,86	776 411,58	765 568,72	-525,43	10 528,56	-11 053,99
	9	-12 025,74	5 913,55	343 016,62	338 116,93	-11 011,88	-8 652,63	-2 359,25
	12	-25 298,98	6 028,46	338 637,28	330 673,53	-27 234,27	-23 193,37	-4 040,90
	36	-1 400,30	14 179,61	742 363,51	726 028,14	-3 556,06	13 869,36	-17 425,42
	52	-3 180,10	6 475,08	398 599,74	398 389,75	3 084,99	4 217,87	-1 132,88
	55	-58,16	4 190,40	39 228,98	34 694,63	-402,11	3 121,94	-3 524,05
Budynki KFM	1	286,10	138,31	10 053,76	9 901,99	272,64	344,26	-71,62
	3	2 807,02	5 509,68	285 860,61	273 786,81	-3 757,10	43,31	-3 800,41
	4	-1 433,80	3 053,28	154 533,82	150 306,01	-2 608,33	-5 568,27	2 959,94
	43	-6 116,36	3 057,60	169 559,64	164 940,07	-7 678,33	-6 080,13	-1 598,20
	44	-7 329,13	6 779,95	356 355,81	348 032,78	-8 872,21	-179,89	-8 692,32
	45	103,41	6 480,72	374 230,59	371 027,00	3 380,54	8 461,54	-5 081,00
	48	1 488,32	425,52	3 789,95	3 708,79	1 832,68	1 384,91	447,77
	50	11 933,42	4 295,52	233 977,06	232 995,58	15 247,46	17 835,52	-2 588,06
	53	-10 302,88	2 385,62	136 246,04	130 584,31	-13 578,99	-12 621,28	-957,71
	54	-5 295,88	5 851,15	303 580,45	297 673,18	-5 352,00	1 334,19	-6 686,19
	Domki jednorodzinne	-250,51	3 628,20	189 906,39	187 114,60	585,90	6 033,82	-5 447,93
RAZEM		-329 819,99	403 877,74	23 510 228,69	23 210 828,90	-225 342,04	27 925,57	-253 267,61

Tabela 17 Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości na 31.12.2021 r.

Ostępie	Nr nieruchomości	Stan na początek roku	Odpis na Fundusz	Remonty	Stan na koniec roku	w tym:	
						fundusz remontowy podstawowy	fundusz celowy
Chemik A	29	168 760,96	154 562,28	224 167,35	99 155,89	99 155,89	0,00
	30	216 330,18	201 097,56	170 636,33	246 791,41	246 791,41	0,00
	31	188 960,03	216 705,60	84 111,50	321 554,13	321 554,13	0,00
	32	62 983,49	192 990,00	234 110,24	21 863,25	21 863,25	0,00
Chemik B	22	182 906,72	245 665,68	242 429,36	186 143,04	156 280,25	29 862,79
	23	89 922,03	246 380,04	255 409,61	80 892,46	43 876,44	37 016,02
	24	316 175,56	247 232,52	348 813,07	214 595,01	232 423,05	-17 828,04
	25	131 932,23	224 754,48	255 413,05	101 273,66	21 972,87	79 300,79
	26	117 263,23	247 232,52	496 666,99	-132 171,24	-39 408,63	-92 762,61
Dąbrówka	37	36 409,74	272 728,20	231 706,12	77 431,82	77 431,82	0,00
	38	442 736,23	98 880,00	213 720,87	327 895,36	116 192,36	211 703,00
	39	96 837,74	328 598,40	249 105,12	176 331,02	176 331,02	0,00
	46	11 111,44	10 262,40	0,00	21 373,84	21 373,84	0,00
	49	39 311,38	32 020,08	10 936,15	60 395,31	60 395,31	0,00
St.Miasto	11	16 037,49	20 822,40	21 295,80	15 564,09	15 564,09	0,00
	27	-2 670,71	69 590,28	7 786,57	59 133,00	59 133,00	0,00
	35	74 458,27	25 964,40	10 881,70	89 540,97	89 540,97	0,00
Nowe zasoby	6	52 088,58	117 991,80	84 486,35	85 594,03	85 594,03	0,00
	7	-12 177,15	148 488,60	26 769,09	109 542,36	-37 072,19	146 614,55
	8	20 699,97	28 035,60	16 382,19	32 353,38	32 353,38	0,00
	9	-37 738,57	37 089,96	1 262,19	-1 910,80	-1 910,80	0,00
	12	9 979,82	64 796,04	67 771,92	7 003,94	7 003,94	0,00
	36	15 417,59	34 744,92	2 342,19	47 820,32	47 820,32	0,00
	52	18 142,46	8 380,80	26 275,69	247,57	247,57	0,00
	55	-3 863,28	4 101,00	0,00	237,72	237,72	0,00
Budynki KFM	1	-4 981,81	22 795,20	19 235,55	-1 422,16	-1 422,16	0,00
	3	49 468,47	13 739,76	7 038,20	56 170,03	56 170,03	0,00
	4	14 435,55	16 072,80	11 113,20	19 395,15	19 395,15	0,00
	43	77 956,72	27 744,48	1 875,56	103 825,64	103 825,64	0,00
	44	86 784,63	27 767,64	12 681,29	101 870,98	101 870,98	0,00
	45	6 490,74	255,00	0,00	6 745,74	6 745,74	0,00
	48	32 058,82	21 477,60	3 271,19	50 265,23	50 265,23	0,00
	50	-2 462,24	11 115,84	1 404,00	7 249,60	7 249,60	0,00
	53	30 743,54	14 936,40	21 461,05	24 218,89	24 218,89	0,00
	54	31 154,31	9 070,44	13 695,16	26 529,59	26 529,59	0,00
	Domki jednorodzinne	761,07		0,00	761,07	761,07	0,00
	Mienie spółdzielni	86 536,51		7 654,87	78 881,64	78 881,64	0,00
Budżet wspólny		249 031,39	0,00	43 978,02	205 053,37	205 053,37	0,00
RAZEM		2 909 993,13	3 444 090,7	3 425 887,5	2 928 196,3	2 534 289,8	393 906,50

Tabela 15 Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku:	
	poprzedzającym	obrotowym
Pracownicy umysłowi	26	25
Pracownicy na stanowiskach roboczych	13	11
Ogółem	39	36

- 4) Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

- 5) W Spółdzielni w roku obrotowym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostką nie udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

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

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021, w myśl umowy wynosi 9 225 zł.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- 1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach u biegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

- 2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

- 3) Przedstawienie w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową i wynik finansowy jednostki.

Nie dokonywano innych zmian w polityce rachunkowości, które wywarły istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową i wynik finansowy jednostki.

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

W sprawozdaniu finansowym za rok 2021 występuje porównywalność danych za rok 2020.

7. Transakcje z jednostkami powiązanymi i zagadnienia dotyczące konsolidacji.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

8. Informacje o połączeniu spółek.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

9. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W roku obrotowym w Spółdzielni nie wystąpiły zdarzenia powodujące zagrożenie dla kontynuacji działalności.

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

Przychody z opłat oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz nadwyżki (lub niedobory) za rok obrotowy, rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 16.

Koszty remontów oraz przychody z opłat na ich pokrycie oraz salda za rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 17.



CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar

VICE PRZEDSIĘDZĄCY ZARZĄDU
Z-GA DYREKTORA
(ds. technicznych)

mgr inż. Grzegorz Hinnel

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Andrzej Waleczak