

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 01.01.2021 – 31.12.2021 R.

**W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW „
GLIWICE**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZA OKRES 01.01.2021 – 31.12.2021 ROK

1. **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków”**
44-122 Gliwice ul. Bojkowska 22
NIP 631-257-02-94

Przedmiotem podstawowej działalności spółdzielni było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania we wspólnych osiedlach lub zespole budynków, w tym zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności.

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000311531.

2. *Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01.01.2021 do 31.12.2021r.*
3. *Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.*
4. *Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.*
5. *Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad rachunkowości ustalonych i wprowadzonych do stosowania w sposób zgodny w szczególności z postanowieniami art. 4, 10 i 50 oraz rozdziałów 2, 4 i 8 ustawy o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. poz. 1047 z 2016r. z późniejszymi zmianami).*
Zakładowe zasady metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, metod i wzorów dopuszczonych ustawą i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- a. *wprowadzenie do sprawozdania finansowego*
- b. *bilans*
- c. *rachunek zysków i strat wg wersji porównawczej*
- d. *dodatkowe informacje i objaśnienia*
- e. *sprawozdanie z działalności spółdzielni*

Wynik z całokształtu działalności obejmuje:

- *przychody i koszty operacyjne*
- *pozostałe przychody i koszty operacyjne*
- *przychody i koszty finansowe*
- *zyski i straty nadzwyczajne*

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższe dotyczy tzw. gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wynik na pozostałej działalności – zysk spółdzielni za 2021 r, po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych, stanowi nadwyżkę bilansową. Decyzję o sposobie podziału nadwyżki bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

6. Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa zostały wycenione następująco:

a. środki trwałe oraz wartości nie materialne i prawne wg cen zakupu lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne – umorzeniowe.

Koszty amortyzacji określono jak dla celów podatkowych zgodnie z wykazem stawek-ustawa z 15 lutego 1992r. o pdop j.t. DZ.U. z 2000r. poz. 654 z późniejszymi zmianami.

Dla środków trwałych o wartości do 3500 zł odpisu amortyzacyjnego dokonuje się jednorazowo, po ich wydaniu do użytkowania.

b. Inwestycje krótkoterminowe- środki pieniężne (w kasie i na rachunkach bankowych) wg wartości nominalnej.

c. Fundusze własne wg wartości nominalnej

e. Zobowiązania wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty.

Gliwice dn. 15.03.2022r.

Główny Księgowy

mgr Jolanta Tchórzewska

PREZES ZARZĄDU

Aleksandra Jawniak-Drozd

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” GLIWICE

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r.
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GWARKÓW
ul. Bojkowska 22 w Gliwicach

I.

1. Zakres zmian w ciągu roku obrotowego wartości grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają poniższe tabele

a) środki trwałe wg wartości brutto na dzień 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie wg poz. bilansowych	Wartość początkowa na dzień 01.01.2021r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021r.
Środki trwałe w tym:	5.035.423,40	1.014,97	266.549,08	4.769.889,29
- grunty własne	210.388,96	-	3.674,98	206.713,98
- grunty w wieczystym użytkowaniu	105.910,44	-	-	105.910,44
- budynki i budowle	4.219.957,67	-	122.728,03	4.097.229,64
- urządzenia techniczne i maszyny oraz inne środki trwałe	499.166,33	1.014,97	140.146,07	360.035,23

Zwiększenia: 1.014.97

dotyczy zakupu – podgrzewacza wody.

Zmniejszenia: 266.549,08

dotyczą przeniesienia praw lokatorskich i własnościowych na odrębną własność w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z udziałem w gruntach, oraz sprzedaż sieci ciepłej wysokoparametrowej etap I.

b) umorzenie środków trwałych

Wyszczególnienie wg poz. bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021r.
Umorzenie środków trwałych w tym:	2.051.125,27	89.501,91	77.943,32	2.062.683,86
- grunty w wieczystym użytkowaniu	20.431,17	2.581,68	-	23.012,85
- Budynki i budowle	1.923.352,16	46.927,98	55.738,55	1.914.541,59
- maszyny i urządzenia techniczne i inne środki trwałe	107.341,94	39.992,25	22.204,77	125.129,42

Zwiększenia: **89.501,91**

dotyczą planowanych odpisów amortyzacji i umorzeń środków trwałych w okresie sprawozdawczym.

Zmniejszenia: **77.943,32**

dotyczy wyksięgowania dotychczasowych umorzeń lokali mieszkalnych z związku z przeniesieniem lokali w odrębną własność i likwidacji środków trwałych.

c) wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Wartość początkowa na 01.01.2021 r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2021
Licencje i programy komputerowe	22.175,69	642,06	-	22.817,75

d) umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Wartość na początek 01.01.2021r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2021r.
Licencje i programy komputerowe	22.175,69	642,06	-	22.817,75

2. WARTOŚĆ GRUNTÓW W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU

Wartość gruntów w wieczystym użytkowaniu wg stanu na 31.12.2021r. Wynosi 105.910,44 zł.

3. ŚRODKI TRWAŁE nie amortyzowane przez jednostkę, używane na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu.

W okresie 01.01.2021r.-31.12.2021r. Spółdzielnia nie posiadała środków trwałych w użytkowaniu na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu.

4. ZOBOWIĄZANIA WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB GMINY Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI

Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

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

Kapitał (fundusz) podstawowy					
	Fundusz Udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał podstawowy (2+3+4-5)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Stan na początek roku	34.550,82	377.181,91	2.577.050,80	-1.489.790,33	1.498.993,20
Zwiększenia	-	33.534,57	7.000,86	39.600,40	
Zmniejszenia	-	101.254,43	76.633,92	36.637,39	
Stan na koniec roku	34.550,82	309.462,05	2.507.417,74	-1.492.753,34	1.358.677,27

	Kapitał(fundusz) podstawowy	Kapitał(fundusz) zasobowy
Stan na początek roku	1.498.993,20	1.382.529,57
Zwiększenia	935,03	-
Zmniejszenia	141.250,96	23.339,60
Stan na koniec roku	1.358.677,27	1.359.189,97

Fundusze ulegają zmniejszeniu z tytułu:

- przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo własności wyodrębnionej do lokalu
- umorzeń zasobów mieszkaniowych
- wyksięgowanie umorzeń po przeniesieniu praw do lokalu mieszkalnego w odrębną własność (zwiększenia)

6. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	kwota
	21.265,95
2.Proponowany podział:	
a) zwiększenie kapitału zapasowego	-
b) zasilenie funduszu remontowego	-
c) gzm - eksploatacja	21.265,95
3.Proponowane pokrycie straty funduszem zasobowym	-57.340,81

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

Spółdzielnia nie tworzyła rezerw w roku obrotowym.

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

Spółdzielnia nie posiada żadnych papierów wartościowych.

9. Dane o odpisach aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisu	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego
Zapasy – towary	-	-	-	-	-
Od dłużników przypadku oddalenia wniosku o ogłoszeniu upadłości	-	-	-	-	-
Kwestionowane przez dłużników oraz z zapłatą dłużnik zalega	-	-	-	-	-
Przeterminowane lub nieprzeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności	178.781,34	-	-	-	178.781,34
Pozostałe	87.236,28	-	-	-	87.236,28
Ogółem wartość	266.017,62	-	-	-	266.017,62

W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizacyjnych na należności.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Tytuł	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym;	214.559,46	196.078,39
Wynik z lat ubiegłych	-	-
Wynik z roku obrotowego i lat ubiegłych na GZM	-60.870,23	-
Inne (opłaty, polisy, pozostałe)	153.689,23	196.078,39

Tytuł	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Bierne rozliczenia okresowe	408.971,67	289.041,98

11. Wykaz zabezpieczeń na majątku spółdzielni.

Wyszczególnienie	Forma zabezpieczeń	Stan na koniec roku obrotowego
-	-	-

Spółdzielnia nie posiada zabezpieczeń na majątku.

12. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksle.

Spółdzielnia w roku obrotowym nie udzieliła gwarancji ani poręczeń innym podmiotom.

13. Saldo rachunku bankowego VAT wynosi zero.

14. Podział zobowiązań dotyczących opłaty przekształceniowej oraz prawa własności gruntu według pozycji bilansu.

a) Opłata przekształceniowa za grunt na 31.12.2021 roku wynosi 159.661,54 zł w okresie spłaty:

- do roku 9.373,41 zł

- powyżej roku 150.288,13 zł

b) Opłata prawo własności gruntu dla nieruchomości Gwarków 22-24, Gwarków 26 A,B na dzień 31.12.2021r wynosi 14.115,59 zł w okresie spłaty:

- do roku 3.486,30 zł

- powyżej roku 10.629,29 zł

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za bieżący rok obrotowy
Przychody ogółem	2.480.934,57
W tym : lokale mieszkalne	2.303.335,16
Lokale użytkowe	144.232,41
Garaże	21.455,00
Pozostała sprzedaż	11.912,00

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółdzielnia nie dokonała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

3. Wysokość odpisów aktualizujących zapasów.

Spółdzielnia nie posiada stanu zapasów materiałów i towarów.

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

W roku obrotowym w Spółdzielni nie zaniechano żadnej działalności, jak również nie przewiduje się jej zaprzestania w następnym okresie.

5. Różnice głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku (zysku, straty) brutto.

Przychody bilansowe	2.590.608,53
Koszty bilansowe	2.662.194,34
Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania	0,00

Koszty podatkowe	2.662.194,34
Dochód	-71.585,81
dochody warunkowo wolne od podatku (art.17)	828,90
dochód	-72.414,71
dochód zwolniony od podatku	2.557,68
podstawa do opodatkowania	-74.972,39
podatek	-14.245,00
wynik netto	-57.340,81

6. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie.

W roku obrotowym nie wystąpiły nakłady na środki trwałe w budowie.

7. Poniesione w roku obrotowym i planowane na rok następny nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Nakłady	Poniesione w bieżącym roku obrotowym
Wartości niematerialne i prawne	642,06
Aparaty, narzędzia, maszyny	1014,97

Spółdzielnia nie planuje poniesienia nakładów na niefinansowe aktywa trwałe w 2022 roku.

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

W spółdzielni nie wystąpiły.

9. 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.

W spółdzielni nie wystąpiły.

III.

Objaśnienia struktury środków pieniężnych do rachunku przepływu środków pieniężnych.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
1) środki pieniężne w kasie	282,54	1.502,64
2) środki pieniężne na rachunku bankowym	448.675,29	14.876,36
3) środki pieniężne na rachunku lokat	2.020.262,37	1.346.484,68
RAZEM	2.469.220,20	1.362.863,68

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

10. 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

- transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002r. w sprawie stosowanie międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową i wynik finansowy jednostki.

W spółdzielni nie występują.

IV.

Informacje o:

1. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	W roku obrotowym
1) pracownicy umysłowi	4,00
2) pracownicy fizyczni	0

2. Wynagrodzenie, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Wyszczególnienie	W roku obrotowym
Wynagrodzenie ogółem:	373.319,20
W tym: Zarząd	105.357,03
W tym: Członkowie Rady Nadzorczej	32.878,29

3. Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Takie zdarzenia nie miały miejsca w Spółdzielni.

4. Spółdzielnia wypłaciła w 2021 roku wynagrodzenie za lustrację w kwocie 5.746,70 zł.

V.

Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a

nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W związku z szerzeniem się wirusa COVID-19 oraz z wprowadzeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii trudno jest na dzień pisania sprawozdania przewidzieć całkowite skutki tego zdarzenia i ich wpływ na ekonomiczną sytuację Spółdzielni. Zarząd uważa tę sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu za rok 2021, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Sytuacja wciąż się zmienia, jednakże na dzień dzisiejszy spodziewać się można wzrostu zaległości w opłatach wynikających z obniżonych dochodów u naszych kontrahentów jak również u mieszkańców. Zarząd zakłada również zmniejszenie przychodów z tytułu wynajmu lokali użytkowych, reklam, dzierżaw spowodowanej przez ewentualne wypowiedzenie warunków umów. Istotnym problemem może być również brak lub niedobór pracowników w związku z ryzykiem zachorowań. Ewentualne skutki omówionych czynników zostaną uwzględnione w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

Po dacie bilansu nie zaszły istotne zmiany, niekorzystne dla jednostki zdarzenia, które mogły zniekształcić prezentowane sprawozdanie finansowe.

W roku obrotowym w Spółdzielni nie zmieniono zasad prowadzenia rachunkowości, jak i wyceny i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

Rozdział VI nie dotyczy Spółdzielni

VII.

Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Nie wystąpiły zagrożenia dla działalności Spółdzielni.

Pozostałe punkty z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości nie wystąpiły bądź jej nie dotyczą.

Gliwice, 15.03.2022r.

Główny Księgowy

mgr Jolanta Tchórzewska

PREZES ZARZĄDU

Aleksandra Jawniak-Drozd