

INFORMACJA DODATKOWA

do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” w Kamieniu Pomorskim za 2021 rok

I. Zasady wyceny aktywów i pasywów

- a. Środki trwałe wycenia się według cen nabycia powiększone o rewaluację i ulepszenie a pomniejszone o deprecjację (umorzenie).
- b. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia powiększone o rewaluację i pomniejszone o deprecjację (umorzenie).
- c. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży na dzień bilansowy.
- d. Należności i zobowiązania wycenia się według kwoty wymagającej zapłaty.
- e. Fundusze wycenia się według ich wartości nominalnej korygowanej o zapis art. 208 Prawa Spółdzielczego.
- f. Środki pieniężne i pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według ich wartości nominalnej.

Ad. a Umorzenie środków trwałych (budynki i budowle) dokonuje się metodą liniową przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku do rozporządzenia Min. Fin. Z dnia 19 stycznia 1999 roku (Dz.U. nr 6 poz. 39).

Ad. b Wartości niematerialne i prawne dotyczą głównie użytkowanych w Spółdzielni programów komputerowych, które są amortyzowane (jeżeli ich wartość przekracza 3.500 zł) przez okres 4 lat.

Zgodnie z zasadą ciągłości nie dokonywano zmian metod prowadzenia rachunkowości jak i metod wyceny aktywów i pasywów.

Ad. c Jednostka nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały obciążają bezpośrednio koszty działalności operacyjnej poszczególnych nieruchomości lub koszty ogólne.

II. Wgląd w ważniejsze pozycje aktywów i pasywów

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, gruntów, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, zbycia, wyodrębnienia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, zawierają niżej przedstawione tabele.

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa grupy	Stan brutto na 01.01.2021	Zwiększenia (+)	Wyodrębnione własności	Zmniejszenia (-)	Stan brutto na 31.12.2021
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budynki mieszkalne	11 862 682,74	-	468 884,93	-	11 393 797,81
2.	Budynki pozostałe	2 082 710,26	-	-	-	2 082 710,26
3.	Maszyny i urządzenia	164 820,48	-	-	-	164 820,48
4.	Pozostałe środki trwałe	135 921,34	-	-	-	135 921,34
5.	Grunty	12 000,00	-	-	-	12 000,00
6.	Wieczyste użytkowanie gruntu	3 515 081,97	-	397 504,41	-	3 117 577,56
RAZEM:		17 773 216,79	-	866 389,34	-	16 906 827,45

Tabela nr 2

Lp.	Nazwa grupy	Umorzenia na 01.01.2021	Zwiększenia (+)	Wyodrębnione własności	Zmniejszenia (-)	Umorzenie na 31.12.2021
1	2	3	4	5	6	6
1.	Budynki mieszkalne	6 430 061,40	291 245,78	177 384,67	291 245,78	6 316 200,29
2.	Budynki pozostałe	1 274 670,66	-	-	-	1 274 670,66
3.	Maszyny i urządzenia	109 188,95	-	-	-	109 188,95
4.	Pozostałe środki trwałe	135 921,34	-	-	-	135 921,34
5.	Grunty	0,00	-	-	-	-
6.	Wieczyste użytkowanie gruntu	425 846,84	-	-	-	425 846,84
RAZEM:		8 375 689,19	291 245,78	177 384,67	291 245,78	8 261 828,08

Stan brutto środków trwałych na dzień 31.12.2021 roku wynosi **16 906 827,45**

Umorzenia środków trwałych na dzień 31.12.2021 roku wynoszą **8 261 828,08**

Stan netto środków trwałych na dzień 31.12.2021 roku wynosi **8 644 999,37**

(w bilansie pozycja Aktywa A II Rzeczowe aktywa trwałe)

2. Wartości niematerialne i prawne:

Tabela nr 3

Lp.	Grupa rodzajowa wartości niematerialnych i prawnych	Stan brutto na 01.01.2021	Zwiększenia	Stan brutto na 31.12.2021	Umorzenie na początek roku	Zwiększenia	Umorzenie na koniec roku	Stan na koniec roku wartości niematerialnych i prawnych netto
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	oprogramowania	54 103,76	-	54 103,76	-	-	54 103,76	0,00
RAZEM:		54 103,76	0,00	54 103,76	0,00	0,00	54 103,76	0,00

3. Fundusze – Kapitały własne (pasywa):

Stan poszczególnych funduszy i zaistniałe w roku obrotowym zmiany zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 4
Struktura funduszy

Lp.	Fundusze	Stan na 01.01.2021	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021
1	Fundusz podstawowy	10 947 987,17			
w tym:	Fundusz udziałowy	22 935,97	-	100,00	22 835,97
	Fundusz zasobowy	5 499 583,17	11 498,84	1 207 064,09	4 304 017,92
	Fundusz wkładów mieszkaniowych	435 367,27	87 094,29	40 495,10	388 768,08
	Fundusz wkładów budowlanych	4 561 906,47	479 518,78	177 068,54	4 259 456,23
	Fundusz wkładów zaliczkowych	428 194,29	-	-	428 194,29
2	Kapitał zapasowy	50 000,00	-	-	50 000,00
w tym:	Kaucja garażowa	50 000,00	-	-	50 000,00
	Razem:	10 997 987,17	578 111,91	1 424 727,73	9 453 272,49

Zmiany w funduszach nastąpiły w związku z :

- umorzeniem zasobów odnoszonym w ciężar funduszy,
- aktualizacji wartości działek –nieruchomości,
- wyksięgowaniem wkładów i dotychczasowych umorzeń w związku z przeniesieniem własności lokali.

4. Fundusz remontowy przedstawia się następująco:

(w bilansie pasywa pozycja IV - rozliczenia międzyokresowe).

Tabela nr 5
Struktura funduszu remontowego na 31.12.2021 roku

Lp.	Nawa ulicy	Stan na 31.12.2020 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021 r.
			(naliczenia)	(wykonane prace)	
1	Wysockiego 8	21 760,36	26 051,52	51 758,61	-3 946,73
2	Wysockiego 10	134 833,82	34 922,88	39 344,47	130 412,23
3	Wysockiego 12	74 776,18	43 859,28	17 469,90	101 165,56
4	Szczecińska 12-12b	-84519,97	34 694,16	6 773,27	-56 599,08
5	Szczecińska 12c-12f	-131 711,16	39 513,12	52 838,70	-145 036,74
6	Szczecińska 12g-12j	190 445,80	48 208,32	301 356,93	-62 702,81
7	Szczecińska 18	-159 222,42	14 031,6	7 828,21	-153 019,03
8	Szczecińska 20	46 857,71	14 031,6	3 792,03	57 097,28
9	Szczecińska 22	55 390,77	14 031,60	3 631,81	65 790,56
10	Szpitalna 5	-31 582,99	21 924,00	4 008,85	-13 667,84
11	Szpitalna 7	-1 037,41	51 900,00	26 369,34	24 493,25

Lp.	Nawa ulicy	Stan na 31.12.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021 r.
			(naliczenia)	(wykonane prace)	
12	Mariańska 1	124 895,28	58 230,72	116 841,10	66 284,90
13	Strzelecka 1	165 209,34	36 085,44	67 822,89	133 471,89
14	Strzelecka 12	92 427,86	29 928,84	6 755,50	115 601,20
15	Bałtycka 1	-139 794,89	42 361,08	4 877,36	-102 311,17
16	Jagiello 1	70 588,98	16 950,96	14 158,50	73 381,44
17	Basztowa 10	-175 170,65	23 664,00	4 151,67	-155 658,32
18	Basztowa 11	-355 953,50	85 311,72	338 964,97	-609 606,75
19	Kochanowskiego 5	13 164,05	16 473,60	2 920,79	26 716,86
20	Kochanowskiego 6	7 390,38	16 473,60	2 475,39	21 388,59
21	Kochanowskiego 7	8 210,13	16 473,60	3 329,39	21 354,34
22	Sienkiewicza 6	1 571,00	14 616,00	2 435,66	13 751,34
23	Sienkiewicza 7	17 172,60	14 616,00	4 543,21	27 245,39
24	1-Go Maja 2	67 092,10	15 361,20	93 620,81	-11 167,51
25	1-Go maja 4	228 142,68	34 600,44	9 351,34	253 391,78
26	1-Go maja 6	218 330,89	29 912,52	7 207,20	241 036,21
27	Zwycięstwa 35	2 672,54	21 991,56	6 596,53	18 067,57
Suma:		461 939,48	816 219,36	1 201 224,43	76 934,41
28	Fundusz wspólny	159 984,39	47 572,09	99 593,92	107 962,56
Razem:		621 923,87	863 791,45	1 300 818,35	184 896,97

5. Fundusz plac

Planowany fundusz na wynagrodzenia razem z narzutami w 2021 r. wynosił 410 000,00 zł. W okresie sprawozdawczym wykorzystany fundusz na wynagrodzenia stanowił kwotę 409 690,45 zł, tj. 99,92 % planowanego funduszu.

Stan zatrudnienia na 31.12 w roku sprawozdawczym przedstawia tabela:

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych pracowników	
		2020 rok	2021 rok
1	Pracownicy umysłowi	7	6
2	Konserwatorzy	3	3
Razem		10	9

W 2021 roku wynagrodzenie z tytułu umów o pracę wynosiło 362 048,90 zł, natomiast średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w przeliczeniu na jeden etat wyniosło 3 352,00 zł.

6. Koszty i dochody

1. Struktura kosztów i dochodów w 2021 roku przedstawia się następująco:

- roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie nieruchomości) w układzie rodzajowym o powierzchni użytkowej 37 012,04 m²:

Tabela nr 7

Lp.	Koszty	Kwota	Wartość przypadająca na 1m ² miesięcznie	% udział
1	Materiały	55 174,50	0,13	1,16
2	Energia elektryczna	54 224,84	0,13	1,14
3	Usługi obce i pozostałe koszty	234 147,41	0,53	4,93
4	Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, przekształcenie prawa	88 732,51	0,20	1,87
5	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
6	Odpis na fundusz remontowy	816 219,36	1,84	17,19
7	Sprzątanie zasobów	181 400,00	0,41	3,82
8	Wynagrodzenia	409 690,45	0,92	8,63
9	Podróże służbowe	0,00	0,00	0,00
10	Woda i kanalizacja	439 108,87	0,99	9,25
11	Wywóz nieczystości stałych i płynnych	259 030,24	0,58	5,45
12	Diety rady nadzorczej	12 360,00	0,028	0,26
13	Sprzątanie biura	4 200,00	0,001	0,089
14	Konserwacja domofonów	23 865,12	0,054	0,50
15	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	1 801 197,15	4,06	37,94
16	Wymiana wodomierzy	438,60	0,0001	0,001
RAZEM KOSZTY:		4 379 780,05	9,86	92,26
<i>Koszty operacyjne i finansowe</i>		241 989,67	0,55	5,10
<i>Podatek dochodowy</i>		12 091,00	0,03	0,25
<i>Koszty wspólnot mieszkaniowych</i>		113 267,59	0,26	2,39
OGÓŁEM KOSZTY SPÓŁDZIELNI:		4 747 128,31	10,7	100

➤ Dochody

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „dochodów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej w wielkościach naliczonych – a nie wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej, co oznacza, iż po stronie „dochodów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”.

Tabela nr 8

Lp.	Dochody	Kwota	Wartość przypadająca na 1m ² miesięcznie	% udział
1	Wpływy z opłat lokali mieszk. i użytkowych	2 288 464,05	5,15	47,93
2	Odsetki otrzymane od członków za zaległości	17 214,89	0,04	0,36
3	Wpływy za wodę i kanalizację	474 393,58	1,07	9,94
4	Przychody finansowe i pozostała sprzedaż	438,60	0,001	0,01
5	Pozostałe przychody operacyjne	294 071,73	0,66	6,16
6	Centralne ogrzewanie i ciepła woda	1 699 960,06	3,83	35,60
RAZEM WPLYWY:		4 774 542,91	10,75	100

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.

Wynik za okres sprawozdawczy wynosi

+ 394 762,86

w tym:

- wynik na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie **- 102 013,09**
(w bilansie wynik ten występuje w pozycji **IV rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe**, który przechodzi w następnym roku obrotowym na poszczególne nieruchomości).

Tabela nr 9

Struktura centralnego ogrzewania i ciepłej wody na dzień 31.12.2021 roku

Lp.	Odbiorca ciepła	centralne ogrzewanie		ciepła woda		per saldo
		saldo ujemne	saldo dodatnie	saldo ujemne	saldo dodatnie	
1	Wysockiego 8.10.12	58 099,17				-58 099,17
2	Szczecińska 12	37 138,06				-37 138,06
3	Szczecińska 18.20.22	11 265,98				-11 265,98
4	Szpitalna 5.7	21 333,86				-21 333,86
5	Mariańska 1		15 272,63			15 272,63
6	Strzelecka 1	14 872,42				-14 872,42
7	Strzelecka 12		1 824,59			1 824,59
8	Bałtycka 1		496,87			496,87
9	Jagiełły 1-1A		3 589,59			3 589,59
10	Basztowa 10-10A		3 848,63			3 848,63

11	Basztowa 11-11e		602,49			602,49
12	Kochanowskiego 5.6.7.		2 913,16			2 913,16
13	1-go Maja 2		9 122,10			9 122,10
14	1-go Maja 4	15 183,50				-15 183,50
15	1-go Maja 6		10 106,55			10 106,55
16	Zwycięstwa 35		8 103,29			8 103,29
	Razem:	157 892,99	55 879,90	0,00	0,00	-102 013,09

- wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi + 337 556,91
(w bilansie pozycja IV rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe).
- Zysk netto + 57 205,95
(w bilansie pozycja VIII – zysk(strata) netto).

Powierzchnia użytkowa SM wynosi 37 012,04 m²

7. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Zobowiązania wyceniono według kwot przypadających do zapłaty.

1. Zobowiązania krótkoterminowe - 438 724,04
(w bilansie Pasywa poz. B III)

w tym:

a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności do dwunastu miesięcy

- Zakład Usług Publicznych Golczewo	-	1 282,56
- Zakład Energetyczny	-	1 830,00
- "ELFA" H.D.M Jastrzemska	-	855,21
- P.P.H "Hydroelektromet"	-	1 594,40
- Zakład Wodociągów i Kanalizacji	-	6 150,56
- Hydro-Instal Hurt Detal. S. Gałka	-	88,00
- PGK SP. Zo.o.	-	30 733,98
- G.EN Gaz Energia	-	303 895,55
- Polkomtel Sp. zo.o.	-	65,19
- H. Bysiak	-	60,00
- PKN Orlen	-	3,00
- ERGO HESTIA	-	14 964,00
- WM „Przy Molo”	-	3 237,60
- Chodorowska Zofia	-	3 700,00
- EKOL KOKOLUS	-	258,30
- CLEAN MAN P. Pracowity	-	23 760,00
- Firma Usługowa S. Sznaza	-	4 428,14
- Enea Operator	-	9 281,70
- PGNiG	-	30 189,25
- "Hydro-San"	-	2 067,68

- „AWA”	-	282,91
- AD REM	-	0,01
Razem zobowiązania krótkoterminowe	-	438 724,04
b) zobowiązania publiczno-prawne (bilans Pasywa poz. B III 2)	-	35 204,06
- Rozliczenie podatku VAT z Urzędem Skarbowym	-	4 373,28
- Należne składki do ZUS	-	24 106,78
- Podatek osoby fizyczne	-	4 981,00
- Organa samorządowe	-	723,00
- Umowa zlecenia	-	1 020,00
Razem zobowiązania wobec pozostałych jednostek	-	35 204,06

Powyższe zobowiązania zostały zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2022 roku.

8. Należności krótkoterminowe

1. Należności od jednostek powiązanych	-	45 749,51
<i>(w bilansie Aktywa poz. B II)</i>		

w tym:

a) należności z tytułu dostawy towarów i usług :

- UNIQA	-	3,00
- Urząd Miejski Dziwnów	-	31,00
- EKOL	-	258,30
- W. Bielun	-	282,91
- T-Mobile Polska S.A	-	1 722,00
- Kuczyński	-	6 986,86
- Karolczak	-	1 210,32
- WM ul. Mickiewicza	-	338,13
- WM Kochanowskiego	-	1 968,00
- WM PJP 10	-	103,71
- WM ul. Wysockiego 7 i 5	-	1 272,83
- WM Os. Zdrojowe 17	-	145,43
- WM Os. Zdrojowe 10	-	1 029,29
- WM Os. Zdrojowe 15	-	540,72
- L. Schulz	-	119,48
- KRS	-	350,00
- MEDYK	-	1 700,00
- Mączyński	-	26 785,00
- Marczyk	-	852,52
- M. Szatanik	-	50,00
- Termo Servis	-	0,01
Razem należności krótkoterminowe	-	45 749,51

b) zadłużenie lokatorów :

➤ zaległości członków z tytułu opłat czynszowych konto „204 50”	-	100 796,43
---	---	-------------------

Tabela nr 10
Struktura zaległości i nadpłat czynszowych

Lp.	Miejscowość	Lokale lokatorskie	Lokale własnościowe	Odrębna własność członka	Lokale użytkowe	Garaże	Nadpłaty	Ogółem zaległość czynszowa
1	Kamień Pomorski	8 156,58	27 382,67	37 092,75	24 112,74	87,07	85 872,72	10 959,09
2	Dziwnówek	62 823,45	1 707,83	18 028,83	1 230,00	-	13 161,72	70 628,39
3	Dziwnów	-	3 916,64	1 184,58	-	-	8 849,41	-3 748,19
4	Golczewo	20 099,81	3 774,37	1 392,61	-	-	2 309,65	22 957,14
Razem:		91 079,84	36 781,51	57 698,77	25 342,74	87,07	110 193,50	100 796,43

9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe- wykaz istotnych pozycji

(w bilansie Aktywa poz. B IV - 132 024,17

- W pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe występują koszty rozliczane w czasie (ubezpieczenie majątku Spółdzielni i prenumeraty na 2021 r.)
- Wynik z działalności operacyjnej + 57 205,95

III. Pozostałe informacje

1. Inwentaryzacja składników majątkowych, rozrachunków, środków pieniężnych i sald na kontach bankowych przeprowadzono w sposób następujący:

a) Inwentaryzację środków trwałych przeprowadzono na koniec 2016 roku i zgodnie z art. 26 ust. 3, pkt. 3 ustawy o rachunkowości na koniec 2017 roku dokonano uzgodnień ewidencji syntetycznej z analityczną poprzez porównanie danych liczbowych. Stan środków trwałych według wartości początkowej, na dzień 31.12.2021 jest zgodny i przedstawia się następująco:

b) 011-01 budynki mieszkalne	–	11 393 797,81
c) 011-02 budynki i budowle	–	2 082 710,26
d) 011-03 maszyny i urządzenia	–	164 820,48
e) 011-04 pozostałe środki trwałe	–	135 921,34
f) 011-05 grunty	–	3 129 577,53

Ogółem: – 16 906 827,45

- g) Wartości niematerialne i prawne – programy komputerowe uzgodniono z ewidencją i sprawdzono z instalacją w komputerach.
- h) Inwentaryzację rozrachunków – należności przeprowadzono drogą uzgodnień i potwierdzeń sald według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku.
- i) Inwentaryzację sald kont bankowych przeprowadzono poprzez porównanie danych księgowych z wyciągami bankowymi - zawiadomieniami banków o wysokości sald według stanu na 31 grudnia 2021 r.

j) Inwentaryzację kasy przeprowadzono drogą spisu z natury

- stan kasy jest zgodny ze stanem ewidencyjnym i wynosi 1 973,30 zł. (raport kasowy nr 28/2021 z 31 grudnia 2021 roku).

Bilans za 2021 rok zamyka się po stronie aktywów kwotą **10 664 581,97 zł** i pasywów kwotą **10 664 581,97 zł**.


Rachunek zysków i strat za 2021 rok wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na sumę **394 762,86 zł** na którą składają się :
nadwyżka przychodów nad kosztami GZM na sumę **337 556,91 zł** i zysk netto w kwocie **57 205,95 zł** (jest to uwidocznione w analizie dochodów i kosztów na stronie 7 niniejszej informacji).

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, gdyż nie występują żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię statutowej działalności.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” za 2021 rok odzwierciedla w sposób prawidłowy stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni zostały przedstawione w powyższej informacji dodatkowej w sposób rzetelny tj. zgodny ze stanem rzeczywistym.

Sporządzający

GLÓWNY KSIĘGOWY


.....
Marianna Bujak

Kamień Pomorski, dnia 31 marca 2022 roku.

Członkowie Zarządu

Członek Zarządu


.....
Marianna Bujak

PREZES ZARZĄDU


.....
mgr Małgorzata Cugler