

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### do sprawozdania finansowego Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku

#### Ustęp I. Objasnienia 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, jak również zmiany w zakresie amortyzacji lub umorzenia przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 i 2.
2. W roku obrotowym Spółdzielnia nie dokonała odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.
3. Koszty zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy, a także okres ich odpisywania, określony odpowiednio w art. 44b ust. 10 oraz art. 33 ust. 3 ustawy – w roku obrotowym nie wystąpiły.
4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto ustalonych na podstawie dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłaty za to prawo.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	92 644,85	-	-	92 644,85
Wartość (w zł)	10 141 559,52	-	-	10 141 559,52

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
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 na koniec okresu sprawozdawczego nie wystąpiły.
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, zawierające stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, rozwiązania i stan na koniec roku obrotowego.

Grupa należności	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku	Należności brutto na koniec roku
Konto 200 3 Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe	20 610,12	3 864,36	614,38	23 860,10	237 286,53
Konto 204 Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	116 010,16	8 752,20	1 701,08	123 061,28	1 021 824,92
Ogółem	136 620,28	12 616,56	2 315,46	146 921,38	1 259 111,45

8. Zestawienie zmian funduszu podstawowego

Fundusz podstawowy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Fundusz udziałowy	151 469,89	-	2 862,94	148 606,95
Fundusz wkładów mieszkaniowych	853 739,24	132 833,02	269 840,40	716 731,86
Fundusz wkładów budowlanych	68 660 614,70	-	2 399 743,49	66 260 871,21
Ogółem	69 665 823,83	132 833,02	2 672 446,83	67 126 210,02

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszu zapasowego oraz funduszu z aktualizacji wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym „Zestawienie zmian w funduszu własnym”.
10. Propozycja sposobu podziału zysku netto

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	1 540 616,70
2.	Proponowany podział: a) pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążających członków spółdzielni	1 540 616,70

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

#### Rezerwy i ich wykorzystanie

Lp.	Rezerwy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Długoterminowe	-	-	-	-	-
	- na świadczenia emerytalne i pozostałe	-	-	-	-	-
	- na pozostałe	-	-	-	-	-
2.	Krótkoterminowe	83 112,91	94 312,48	83 112,91	-	94 312,48
	- na świadczenia emerytalne i pozostałe	-	-	-	-	-
	- na pozostałe	83 112,91	94 312,48	83 112,91	-	94 312,48

#### Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Treść	Rezerwy wpływające na:		Aktywa odniesione na:	
		wynik finansowy	fundusz własny	wynik finansowy	fundusz własny
1.	Stan na początek roku obrotowego	10 073,00	-	6 662,00	-
2.	Stan na koniec roku obrotowego:	3 180,00	-	-	-
	- w tym z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-

12. Zobowiązania długoterminowe na koniec roku obrotowego nie występują. Spółdzielnia przedsięwzięcie termomodernizacyjne w budynku mieszkalnym w Pile przy ulicy Jana Kochanowskiego 14 a-b i Bolesława Prusa 23 zrealizowała w grudniu 2020 roku, natomiast kredyt w kwocie 52 000,00 zł został uruchomiony w styczniu 2021 roku.
13. Zabezpieczeniem spłaty kredytu do momentu wygaśnięcia wierzytelności w PKO BP SA jest:
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, których dotyczy kredyt, zawartej z zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez PKO BP SA (odnawialnym w całym okresie kredytowania),
  - blokadą środków pieniężnych na rachunku lokacyjnym „Korzyść” prowadzonym w PKO BP SA,
  - umowne prawo potrącania wierzytelności PKO BP SA z tytułu kredytu z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec PKO BP SA.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Rozliczenia międzyokresowe

Tytuły	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (długo i krótkoterminowe, bez aktywów z tyt. podatku odroczonego) w tym:	1 631 010,38	3 043 321,05
a) opłacone z góry (na następny rok) świadczenia, między innymi: prenumeraty czasopism, ubezpieczenia majątkowe, usługi telekomunikacyjne	117 411,01	116 584,86
b) wynik GZM różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat	1 513 599,37	2 926 736,19
2. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów (poz. B.IV.2 aktywów bilansu) w tym:	49 685,05	30 438,96
a) przychody z tytułu niezapadłych odsetek od lokat terminowych, niedopisanych jeszcze do salda rachunku bankowego	15 415,80	55,47
b) VAT naliczony w fakturach dostawców podlegający odliczeniu w następnym roku	34 269,25	30 383,49
3. Ogółem biernie rozliczenia przychodów (poz. B.IV pasywów bilansu) w tym:	287 500,56	65 191,49
a) otrzymane zaliczki	425,93	-
b) wynik GZM różnica między przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	287 074,63	65 191,49

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2020 rok zamknął się ogółem nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w kwocie 1 635 019,96 zł, który zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostanie rozliczony w roku następnym przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości. Zestawienie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ze stanami na 31.12.2020 r. przedstawiono w załączniku nr 3, natomiast zestawienie stanu funduszu remontowego na 31.12.2020 r. zaprezentowano w załączniku nr 4. Salda wykazane w załączniku nr 3 obejmują również ujemny wynik z 2019 r. w kwocie 1 226 524,74 zł. Sytuacja ta spowodowana jest pandemią koronawirusa, która nie pozwoliła na odbycie Walnego Zgromadzenia i podjęcia uchwały dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej, z której Spółdzielnia pokrywa część kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

15. Składniki aktywów lub pasywów wykazywanych w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami.

Nazwa składnika aktywów lub pasywów	Łączna kwota	W tym kwota przypadająca na część długoterminową
Konto 208 Rozliczenia z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	817 479,40	403 600,67
Konto 247 Rozrachunki z tytułu kaucji	636 717,62	201 641,95

16. Na koniec roku nie występują zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez Spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe, niewskazane w bilansie.
17. W roku obrotowym nie występują składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej.
18. Na dzień bilansowy stan rachunku VAT opiewał na kwotę 165,60 zł.

## Ustęp II. Objasnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów netto ze sprzedaży świadczonych usług – 100 % krajowa

Przychody netto ze sprzedaży	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
1. Przychody wykonawstwa własnego	30 165,54	34 349,52
2. Przychody z mienia spółdzielni	43 866,96	39 912,64
3. Przychody ze sprzedaży zimnej wody	5 139 152,31	4 916 893,87
4. Przychody z tytułu rozliczeń co, cw i zimnej wody	15 615,22	19 074,40
5. Przychody z działalności społeczno-kulturalnej	334 473,35	299 946,04
6. Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	25 335 970,90	22 605 494,31
7. Pożytki i pozostałe przychody z nieruchomości	629 208,73	594 861,96
8. Przychody z gospodarki ciepłej	10 836 889,11	9 769 451,01
9. Przychody z pozostałej sprzedaży	2 351,25	2 375,38
10. Przychody ze sprzedaży materiałów	-	-
Ogółem	42 367 693,37	38 282 359,13

- 1 a W roku obrotowym nie wystąpiły przychody z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane.
2. Dane o kosztach rodzajowych zaprezentowano w „Rachunku zysków i strat” sporządzonym w wariantcie porównawczym.
3. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
5. W roku obrotowym Spółdzielnia nie zaniechała żadnej z działalności oraz nie przewiduje zaprzestania żadnej z działalności w roku następnym.

6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, strata) brutto

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
A.	Wynik finansowy (zysk, strata) brutto za rok obrotowy	349 698,74	1 043 616,14
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - wartość łączna (-)	-	-
	1. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) zysków kapitałowych	-	-
	2. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) z innych źródeł przychodów	-	-
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu – wartość łączna (-)	-123 195,38	-127 410,23
	1. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z zysków kapitałowych	-	-
	2. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z innych źródeł przychodów	-123 195,38	-127 410,23
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych – wartość łączna (+)	147 110,95	92 268,09
	1. Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z zysków kapitałowych	-	-
	2. Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z innych źródeł przychodów	147 110,95	92 268,09
E.	Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) – wartość łączna (+)	176 895,99	83 338,00
	1. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) z zysków kapitałowych	-	-
	2. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) z innych źródeł przychodów	176 895,99	83 338,00
F.	Koszty nieuznawanie za KUP – wartość łączna	104 920,50	35 334,88
	1. Koszty nieuznawanie za KUP z zysków kapitałowych	-	-
	2. Koszty nieuznawanie za KUP z innych źródeł przychodów	104 920,50	35 334,88
G.	Koszty uznawanie za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych – wartość łączna	-35 334,88	-
	1. Koszty uznawanie za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych z zysków kapitałowych	-	-
	2. Koszty uznawanie za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych z innych źródeł przychodów	-35 334,88	-
H.	Strata z lat ubiegłych – wartość łączna	-	-
	1. Strata z lat ubiegłych z zysków kapitałowych	-	-
	2. Strata z lat ubiegłych z innych źródeł przychodów	-	-
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania – wartość łączna	1 718 500,66	1 305 119,97
	1. Inne zmiany podstawy opodatkowania z zysków kapitałowych	-	-
	2. Inne zmiany podstawy opodatkowania z innych źródeł przychodów	1 718 500,66	1 305 119,97
	- strata w związku z postanowieniami art. 7 ust. 3 ustawy o PDOP	1 718 500,56	1 306 119,97
	- odliczenia darowizny zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o PDOP	-	-1 000,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 338 596,58	2 432 266,85
K.	Podatek dochodowy	444 333,00	462 131,00

7. W roku obrotowym nie wystąpiły koszty wytworzenia na własne potrzeby środków trwałych, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększały koszt wytworzenia środków trwałych w budowie.
8. W roku obrotowym nie wystąpiły odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

Nakłady na	Poniesione w roku obrotowym	Planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	37 053,41	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania w tym na ochronę środowiska	52 594,12 -	655 000,00 -
3. Środki trwałe w budowie na koniec roku w tym na ochronę środowiska	637 106,88 -	- -
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-
Razem	726 754,41	655 000,00

10. Pozostałe przychody i koszty działalności operacyjnej i finansowej

L. p.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty
	Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym:	513 342,49	395 513,19
1.	Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	1 219,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 195,82	12 448,09
3.	Odszkodowania /szkody	83 647,08	53 223,08
4.	Koszty postępowania sądowego	57 162,62	11 347,10
5.	Wymiana okien	84 824,21	84 824,21
6.	Koszty wyłożone	31 188,15	31 188,15
7.	Koszty dotyczące wyodrębniania lokali	2 156,00	2 576,00
8.	Darowizny	-	-
9.	Świadectwa efektywności energetycznej	173 792,82	126 332,54
10.	Refundacja wynagrodzeń PFRON	64 715,74	-
11.	Spisane udziały	507,91	-
12.	Koszty upomnień	4 482,75	-
13.	Dofinansowanie szkoleń z KFS	8 160,00	8 160,00
14.	Pozostałe	507,62	6 864,49
15.	Korekta VAT	1,77	57 330,53
	Przychody i koszty finansowe: w tym	75 616,57	4 673,32
1.	Odsetki od środków pieniężnych	38 062,91	-
2.	Odsetki od lokali	37 434,02	4 298,35
3.	Odsetki od odpisu aktualizującego wartość należności	119,64	168,47
4.	Odsetki od kredytu na termomodernizację	-	124,20
5.	Odsetki budżetowe	-	18,06
6.	Odsetki za zwłokę	-	64,24

11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy do wnip nie występują w Spółdzielni.
12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności nie dotyczy Spółdzielni.

### Ustęp III. Kursy przyjęte do wyceny

Nie omówiono zagadnień występujących w ustępie III gdyż nie występują w Spółdzielni.

### Ustęp IV. Objasnienie do rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

1. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	827 533,86
2. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-637 139,64
3. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	58 186,74
4. Zmiana stanu środków pieniężnych	248 580,96
5. Środki pieniężne na początku okresu	5 739 724,46
6. Środki pieniężne na koniec okresu	5 988 305,42

### Ustęp V. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

1. W roku obrotowym Spółdzielnia nie zawarła umów nieuwzględnionych w bilansie.
2. Transakcje na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi w roku obrotowym nie wystąpiły w Spółdzielni.
3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku*
Pracownicy umysłowi	51
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	74
Ogółem, w tym:	125
- pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	-

\* w przeliczeniu na pełne etaty

4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconymi lub należnymi osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych - nie dotyczą Spółdzielni.
5. Członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie mają na dzień bilansowy żadnych zobowiązań pieniężnych wobec Spółdzielni.

## 6. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto	w tym: wypłacone
1.	Ustawowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	9 840,00	2 952,00
2.	Inne usługi atestacyjne	-	-
3.	Doradztwo podatkowe	-	-
4.	Pozostałe usługi	-	-

### Ustęp VI. Objasnienie niektórych istotnych zdarzeń

1. W roku obrotowym nie zarejestrowano zdarzeń dotyczących lat ubiegłych, które winny być uwzględnione w poprzednim sprawozdaniu finansowym.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, których nie uwzględniono w sprawozdaniu finansowym.
3. W roku obrotowym nie dokonano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości, w tym metod wyceny.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

### Ustęp VII. Objasnienia powiązań kapitałowych

Nie omówiono zagadnień występujących w ustępie VII gdyż nie dotyczą one Spółdzielni.

### Ustęp VIII. Informacje o połączeniu spółek

Nie omówiono zagadnień występujących w ustępie VIII gdyż nie dotyczą one Spółdzielni.

### Ustęp IX. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności.

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

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółdzielnia będzie kontynuowała działalność w przyszłości (a co najmniej w następnym roku obrotowym). Zarząd jest świadomy zagrożeń, jakie niesie kryzys wywołany przez pandemię koronawirusa, dlatego z uwagą śledzi rozwój sytuacji, aby na czas podejmować wszelkie możliwe kroki i złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółdzielni. W związku z tym, że spółdzielnie mieszkaniowe nie zostały wyodrębnione w żadnej z ustaw o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, muszą radzić sobie same. W strukturze przychodów dominują opłaty z tytułu eksploatacji lokali zaliczanych do GZM, stąd spadek wpływów z najmu komercyjnego nie pozwolił nam wykazać znaczącego obniżenia przychodów ogółem, który jest warunkiem skorzystania z pomocy, którą oferuje Rząd. Wiodącą działalnością Spółdzielni jest obsługa nieruchomości, która nie generuje spadku przychodów, gdyż członkowie pokrywają pełne koszty utrzymania nieruchomości.

W wyniku pandemii wiele firm zawiesiło działalność lub ją ograniczyło. Najemcy, którzy mają kłopoty w bieżącej działalności, składali wnioski o obniżenie albo o ogólne zwolnienie z czynszu. Z tego tytułu zmniejszyły się przychody z najmu lokali użytkowych o ponad 5 %.



Dodatkowo Spółdzielnia musiała ponieść nieplanowane wydatki w wysokości ponad 136 tys. zł (brutto) spowodowane pandemią.

Najczęściej występujące dodatkowych koszty to:

- ✓ zakup środków ochrony osobistej (maseczek, rękawiczek, płynów do dezynfekcji),
- ✓ odkażanie pomieszczeń, w których prowadzona jest działalność,
- ✓ dostosowanie miejsc do bezpiecznej pracy (obudowy pleksiglasowe, przegrody),
- ✓ odkażanie klatek schodowych i wind w zasobach spółdzielni.

Zarówno spadek przychodów jak i nieplanowane koszty, miały wpływ na obniżenie wyniku finansowego netto z działalności gospodarczej Spółdzielni o ponad 15 % w porównaniu do 2019 r.

Z a r z ą d

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU