

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 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 ²)	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	23 860,10	344,60	2 243,20	21 961,50	251 326,52
Konto 204 Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	123 061,28	2 543,34	3 020,70	122 583,92	1 551 677,63
Konto 200 2 Pozostałe należności	-	19 869,86	-	19 869,86	30 657,46
Ogółem	146 921,38	22 757,80	5 263,90	164 415,28	1 833 661,61

8. Zestawienie zmian funduszu podstawowego

Fundusz podstawowy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Fundusz udziałowy	148 606,95	-	2 446,20	146 160,75
Fundusz wkładów mieszkaniowych	716 731,86	333 031,66	441 955,56	607 807,96
Fundusz wkładów budowlanych	66 260 871,21	41 060,61	2 477 467,89	63 824 463,93
Ogółem	67 126 210,02	374 092,27	2 921 869,65	64 578 432,64

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	1 433 998,84
2.	Proponowany podział:	
	a) pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążających członków spółdzielni	1 137 604,08
	b) zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remont mienia spółdzielni	296 394,76

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	94 312,48	114 270,23	94 312,48	-	114 270,23
	- na świadczenia emerytalne i pozostałe	-	-	-	-	-
	- na pozostałe	94 312,48	114 270,23	94 312,48	-	114 270,23

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	3 180,00	-	-	-
2.	Stan na koniec roku obrotowego:	2 301,00	-	-	-
	- w tym z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-

12. Zobowiązania długoterminowe na koniec roku obrotowego nie występują.
13. Zobowiązania zabezpieczające na majątku Spółdzielni na koniec roku obrotowego nie występują.

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:	3 043 321,05	4 034 192,64
a) opłacone z góry (na następny rok) świadczenia, między innymi: prenumeraty czasopism, ubezpieczenia majątkowe, usługi telekomunikacyjne	116 584,86	118 996,24
b) wynik GZM różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat	2 926 736,19	3 915 196,40
2. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów (poz. B.IV.2 aktywów bilansu) w tym:	30 438,96	32 022,21
a) przychody z tytułu niezapadłych odsetek od lokat terminowych, niedopisanych jeszcze do salda rachunku bankowego	55,47	183,17
b) VAT naliczony w fakturach dostawców podlegający odliczeniu w następnym roku	30 383,49	31 839,04
3. Ogółem biernie rozliczenia przychodów (poz. B.IV pasywów bilansu) w tym:	65 191,49	10 450,88
a) otrzymane zaliczki	-	-
b) wynik GZM różnica między przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	65 191,49	10 450,88

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2021 rok zamknął się ogółem nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w kwocie 1 043 200,82 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 31.12.2021 r. przedstawiono w załączniku nr 3, natomiast zestawienie stanu funduszu remontowego na 31.12.2021 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 i ujemny wynik z 2020 r. w kwocie 1 635 019,96 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 powyżej 12 miesięcy
Konto 247 Zobowiązania z tytułu kaucji dotyczące dostaw i usług	676 130,52	225 646,95

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 nie wykazuje salda.

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	40 823,89	30 165,54
2. Przychody z mienia spółdzielni	43 694,29	43 866,96
3. Przychody ze sprzedaży zimnej wody	4 960 975,16	5 139 152,31
4. Przychody z tytułu rozliczeń co, cw i zimnej wody	18 096,86	15 615,22
5. Przychody z działalności społeczno-kulturalnej	336 725,09	334 473,35
6. Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	27 655 276,33	25 335 970,90
7. Pożytki i pozostałe przychody z nieruchomości	623 359,09	629 208,73
8. Przychody z gospodarki ciepłej	13 506 051,24	10 836 889,11
9. Przychody z pozostałej sprzedaży	4 185,90	2 351,25
10. Przychody ze sprzedaży materiałów	-	-
Ogółem	47 189 187,85	42 367 693,37

- 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:	
		31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
A.	Wynik finansowy (zysk, strata) brutto za rok obrotowy	800 874,02	349 698,74
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 (-)	-37 970,47	-123 195,38
	1. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z zysków kapitałowych	-	-
	2. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z innych źródeł przychodów	-37 970,47	-123 195,38
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych – wartość łączna (+)	77 268,95	147 110,95
	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	77 268,95	147 110,95
E.	Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) – wartość łączna (+)	207 000,81	176 895,99
	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	207 000,81	176 895,99
F.	Koszty nieuznawanie za KUP – wartość łączna	-	104 920,50
	1. Koszty nieuznawanie za KUP z zysków kapitałowych	-	-
	2. Koszty nieuznawanie za KUP z innych źródeł przychodów	-	104 920,50
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	1 115 745,47	1 718 500,66
	1. Inne zmiany podstawy opodatkowania z zysków kapitałowych	-	-
	2. Inne zmiany podstawy opodatkowania z innych źródeł przychodów	1 115 745,47	1 718 500,66
	- strata w związku z postanowieniami art. 7 ust. 3 ustawy o PDOP	1 096 947,84	1 718 500,56
	- odliczenia darowizny zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o PDOP	-	-
	- pozostałe zmiany	18 797,63	-
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 162 918,78	2 338 596,58
K.	Podatek dochodowy	410 955,00	444 333,00

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	85 835,30	40 000,00
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania w tym na ochronę środowiska	143 192,07 -	595 500,00 -
3. Środki trwałe w budowie na koniec roku w tym na ochronę środowiska	246 592,79 -	3 400 000,00 -
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-
Razem	475 620,16	4 035 500,00

10. Pozostałe przychody i koszty działalności operacyjnej i finansowej

L. p.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty
	Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym:	361 126,95	296 998,52
1.	Strata/zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	126,81	-
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 390,17	22 757,80
3.	Odszkodowania /szkody	76 839,38	79 954,45
4.	Koszty postępowania sądowego	39 852,50	9 374,00
5.	Wymiana okien	101 770,75	101 770,75
6.	Koszty wyłożone	62 887,06	62 887,06
7.	Koszty dotyczące wyodrębniania lokali	1 898,00	2 133,00
8.	Darowizny	-	-
9.	Koszty związane z przetargami mieszkań		1 092,00
10.	Refundacja wynagrodzeń PFRON	69 525,00	-
11.	Spisane udziały, należności	499,61	309,37
12.	Koszty upomnień	4 960,05	-
13.	Pozostałe	375,83	770,56
14.	Korekta roczna VAT	1,79	15 949,53
	Przychody i koszty finansowe: w tym	33 058,49	4 917,87
1.	Odsetki od środków pieniężnych	1 000,76	-
2.	Odsetki od lokale	30 760,28	4 781,72
3.	Odsetki od odpisu aktualizującego wartość należności	1 289,39	-
4.	Odsetki budżetowe	-	85,00
5.	Odsetki za zwłokę	8,06	51,15

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	627 904,03
2. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-321 491,67
3. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	140 592,19
4. Zmiana stanu środków pieniężnych	447 004,55
5. Środki pieniężne na początku okresu	5 988 305,42
6. Środki pieniężne na koniec okresu	6 435 309,97

Ustęp V. Objasnienia do niektórych umów, istotnych transakcji i 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	50
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	74
Ogółem, w tym:	124
- pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	-

* w przeliczeniu na pełne etaty

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych - nie dotyczy Spółdzielni.
5. Członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie mają na dzień bilansowy zobowiązań pieniężnych wobec Spółdzielni z tytułu zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

6. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto	w tym: wypłacone
1.	Ustawowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	8 487,00	6 888,00
2.	Inne usługi atestacyjne	-	-
3.	Doradztwo podatkowe	-	-
4.	Pozostałe usługi	-	-

Ustęp VI. Objąsnienie 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. Objąsnienia 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 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 komercyjnego w stosunku do 2020 roku o ponad 70 tys. zł i o 260 tys. zł w stosunku do 2019 r.

Dodatkowo Spółdzielnia musiała ponieść nieplanowane wydatki w wysokości ponad 61 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).

Zarówno spadek przychodów jak i dodatkowe koszty, miały wpływ na obniżenie nadwyżki bilansowej netto z działalności gospodarczej Spółdzielni o kwotę ponad 106 tys. zł w porównaniu do 2020 r.

Z a r z ą d