

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

Ustęp I. Objąsnienia 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 | 21 961,50 | 827,79 | 177,18 | 22 612,11 | 263 283,07 |
| Konto 204 Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne | 122 583,92 | 14 884,48 | 3 144,39 | 134 324,01 | 1 184 047,13 |
| Konto 200 2 Pozostałe należności | 19 869,86 | - | - | 19 869,86 | 30 212,53 |
| Ogółem | 164 415,28 | 15 712,27 | 3 321,57 | 176 805,98 | 1 477 542,73 |

8. Zestawienie zmian funduszu podstawowego

| Fundusz podstawowy | Stan na początek roku | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na koniec roku |
|--------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|---------------------|
| Fundusz udziałowy | 146 160,75 | - | 2 320,36 | 143 840,39 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 607 807,96 | 53,70 | 68 379,17 | 539 482,49 |
| Fundusz wkładów budowlanych | 63 824 463,93 | - | 2 631 095,31 | 61 193 368,62 |
| Ogółem | 64 578 432,64 | 53,70 | 2 701 794,84 | 61 876 691,50 |

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 | 1 730 242,02 |
| 2. | Proponowany podział: | 1 730 242,02 |
| | a) pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążających członków spółdzielni | 1 255 130,15 |
| | b) zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remont mienia spółdzielni | 475 111,87 |

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 | 114 270,23 | 106 080,56 | 114 270,23 | - | 106 080,56 |
| | - na świadczenia emerytalne i pozostałe | - | - | - | - | - |
| | - na pozostałe | 114 270,23 | 106 080,56 | 114 270,23 | - | 106 080,56 |

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 | 2 301,00 | - | - | - |
| 2. | Stan na koniec roku obrotowego: | 18 747,00 | - | - | - |
| | - 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: | 4 034 192,64 | 5 289 728,97 |
| a) opłacone z góry (na następny rok) świadczenia, między innymi: prenumeraty czasopism, ubezpieczenia majątkowe, usługi telekomunikacyjne | 118 996,24 | 129 703,57 |
| b) wynik GZM różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat | 3 915 196,40 | 5 160 025,40 |
| 2. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów (poz. B.IV.2 aktywów bilansu) w tym: | 32 022,21 | 40 769,57 |
| a) przychody z tytułu niezapadłych odsetek od lokat terminowych, niedopisanych jeszcze do salda rachunku bankowego | 183,17 | 28 357,09 |
| b) VAT naliczony w fakturach dostawców podlegający odliczeniu w następnym roku | 31 839,04 | 12 412,48 |
| 3. Ogółem biernie rozliczenia przychodów (poz. B.IV pasywów bilansu) w tym: | 10 450,88 | 149,73 |
| a) otrzymane zaliczki | - | - |
| b) wynik GZM różnica między przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 10 450,88 | 149,73 |

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2022 rok zamknął się ogółem nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w kwocie 1 255 130,15 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 31.12.2022 r. przedstawiono w załączniku nr 3, natomiast zestawienie stanu funduszu remontowego na 31.12.2022 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, ujemny wynik z 2020 r. w kwocie 1 635 019,96 zł i ujemny wynik z 2021 r. w kwocie 1 043 200,82 zł. Sytuacja ta spowodowana była 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 zobowiązań przypadająca na część powyżej 12 miesięcy |
|---|--------------|--|
| Konto 247 Zobowiązania z tytułu kaucji dotyczące dostaw i usług | 691 261,72 | 228 495,40 |

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 | 37 112,44 | 40 823,89 |
| 2. Przychody z mienia spółdzielni | 45 234,12 | 43 694,29 |
| 3. Przychody ze sprzedaży zimnej wody | 4 955 256,52 | 4 960 975,16 |
| 4. Przychody z tytułu rozliczeń co, cw i zimnej wody | 16 325,31 | 18 096,86 |
| 5. Przychody z działalności społeczno-kulturalnej | 341 438,14 | 336 725,09 |
| 6. Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 29 494 816,77 | 27 655 276,33 |
| 7. Pożytki i pozostałe przychody z nieruchomości | 595 937,21 | 623 359,09 |
| 8. Przychody z gospodarki ciepłej | 13 329 230,22 | 13 506 051,24 |
| 9. Przychody z pozostałej sprzedaży | 6 688,07 | 4 185,90 |
| 10. Przychody ze sprzedaży materiałów | - | - |
| Ogółem | 48 822 038,80 | 47 189 187,85 |

- 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: | |
|-----|---|---------------|---------------|
| | | 31.12.2022 r. | 31.12.2021 r. |
| A. | Wynik finansowy (zysk, strata) brutto za rok obrotowy | 944 761,87 | 800 874,02 |
| B. | Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - wartość łączna (-) | - | - |
| | 1. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) zysków kapitałowych | - | - |
| | 2. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) z innych źródeł przychodów | - | - |
| C. | Przychody niepodlegające opodatkowaniu – wartość łączna (-) | -129 613,13 | -37 970,47 |
| | 1. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z zysków kapitałowych | - | - |
| | 2. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z innych źródeł przychodów | -129 613,13 | -37 970,47 |
| D. | Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych – wartość łączna (+) | 38 771,17 | 77 268,95 |
| | 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 | 38 771,17 | 77 268,95 |
| E. | Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) – wartość łączna (+) | 207 216,67 | 207 000,81 |
| | 1. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) z zysków kapitałowych | - | - |
| | 2. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) z innych źródeł przychodów | 207 216,67 | 207 000,81 |
| F. | Koszty nieuznawanie za KUP w bieżącym roku – wartość łączna | 12 284,04 | - |
| | 1. Koszty nieuznawanie za KUP z zysków kapitałowych | - | - |
| | 2. Koszty nieuznawanie za KUP z innych źródeł przychodów | 12 284,04 | - |
| G. | Koszty uznawanie za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych – wartość łączna | - | - |
| | 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 | - | - |
| 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 | 1 311 864,96 | 1 115 745,47 |
| | 1. Inne zmiany podstawy opodatkowania z zysków kapitałowych | - | - |
| | 2. Inne zmiany podstawy opodatkowania z innych źródeł przychodów | 1 311 864,96 | 1 115 745,47 |
| | - strata w związku z postanowieniami art. 7 ust. 3 ustawy o PDOP | 1 311 864,96 | 1 096 947,84 |
| | - odliczenia darowizny zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o PDOP | - | - |
| | - pozostałe zmiany | - | 18 797,63 |
| J. | Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 2 385 285,58 | 2 162 918,78 |
| K. | Podatek dochodowy | 453 204,00 | 410 955,00 |

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 | 13 423,81 | - |
| 2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania w tym na ochronę środowiska | 1 296 444,07 - | 86 500,00 - |
| 3. Środki trwałe w budowie na koniec roku w tym na ochronę środowiska | 756 699,73 - | 8 000 000,00 - |
| 4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania | - | - |
| Razem | 2 066 567,61 | 8 086 500,00 |

10. Pozostałe przychody i koszty działalności operacyjnej i finansowej

| L. p. | Wyszczególnienie | Przychody | Koszty |
|-------|---|------------|------------|
| | Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym: | 538 642,81 | 477 445,22 |
| 1. | Strata/zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | - | 8 885,79 |
| 2. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 3 107,90 | 14 888,03 |
| 3. | Odszkodowania /szkody | 118 935,56 | 141 683,60 |
| 4. | Koszty postępowania sądowego | 44 441,00 | 10 015,00 |
| 5. | Wymiana okien | 222 084,03 | 222 084,03 |
| 6. | Koszty wyłożone | 62 952,79 | 62 952,79 |
| 7. | Koszty dotyczące wyodrębniania lokali | 2 352,00 | 2 520,00 |
| 8. | Darowizny | - | 789,96 |
| 9. | Decyzja administracyjna | - | 7 810,20 |
| 10. | Refundacja wynagrodzeń PFRON | 73 687,65 | - |
| 11. | Spisane udziały, należności | 215,09 | 58,93 |
| 12. | Koszty upomnień | 5 437,35 | - |
| 13. | Pozostałe | 5 425,76 | 122,59 |
| 14. | Korekta roczna VAT | 3,68 | 5 634,30 |
| | Przychody i koszty finansowe: w tym | 206 686,67 | 3 066,91 |
| 1. | Odsetki od środków pieniężnych | 125 214,70 | - |
| 2. | Odsetki od lokale | 52 901,21 | 1 864,96 |
| 3. | Odsetki od odpisu aktualizującego wartość należności | 213,67 | 824,24 |
| 4. | Odsetki budżetowe | - | 377,71 |
| 5. | Odsetki naliczone od lokat na 31 grudnia | 28 357,09 | - |

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 | 2 495 556,27 |
| 2. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | - 1 240 096,84 |
| 3. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -3 451,50 |
| 4. Zmiana stanu środków pieniężnych | 1 252 007,93 |
| 5. Środki pieniężne na początku okresu | 6 435 309,97 |
| 6. Środki pieniężne na koniec okresu | 7 687 317,90 |

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 powiązanymi w roku obrotowym nie wystąpiły w Spółdzielni.
3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe.

| Wyszczególnienie | Przeciętne zatrudnienie* |
|--|--------------------------|
| Pracownicy umysłowi | 49 |
| Pracownicy na stanowiskach robotniczych | 74 |
| Ogółem, w tym: | 123 |
| - pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych | - |

* w przeliczeniu na pełne etaty (ZFSS)

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 | - |
| 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 zmieniono zasady (politykę) rachunkowości (zmieniona z 2016 r.), jednak nie miały one wpływu na metody wyceny aktywów i pasywów oraz nie wpłynęły na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni.
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 koronowirusa i wojnę na Ukrainie, dlatego z uwagą śledzi rozwój sytuacji, aby na czas podejmować wszelkie możliwe kroki i złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółdzielni.

Z a r z ą d