

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 7 7 0 0 0 5 8 3 0	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 2 7 5 4 2
---	---

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		22-06-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy UNIWERSYTECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "RÓŻANY POTOK"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	WIELKOPOLSKIE	Powiat	M. POZNAŃ
Gmina	POZNAŃ	Miejscowość	POZNAŃ
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	WIELKOPOLSKIE
Powiat	M. POZNAŃ	Gmina	POZNAŃ
Ulica	ROMANA DREWSA	Nr domu	3
		Nr lokalu	
Miejscowość	POZNAŃ	Kod pocztowy	61-606
		Poczta	POZNAŃ
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD 6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2021 data do 31-12-2021

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe kontrolowane przez Spółdzielnię, o wartości początkowej od 0,00 zł do 10 000,00 zł, obciążają koszty Spółdzielni w momencie wydania do eksploatacji. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową na podstawie stawek wynikających z przewidywanego okresu ich ekonomicznej przydatności. Każdy środek trwały jest klasyfikowany zgodnie z klasyfikacją środków trwałych (KŚT).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Inwestycje krótkoterminowe - aktywa pieniężne obejmujące środki pieniężne w walucie polskiej wycenia się w wartości nominalnej. Środki pieniężne w walucie obcej nie występują.

Fundusze własne oraz fundusze specjalne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Fundusz własny Spółdzielni stanowi:

- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów budowlanych.

Fundusz wkładów budowlanych zmniejszają odpisy umorzeniowe dokonywane od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi wkładami.

Zobowiązania są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik z działalności Spółdzielni obejmuje przychody i koszty operacyjne, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym (wariant 1). Spółdzielnia uwzględnia w dokonywanym w rachunku zysków i strat rozliczeniu, w rachunku ciągłym, nadwyżki/niedobory z roku ubiegłego, poprzez wykazanie w odrębnej pozycji rachunku zysków i strat nadwyżek bądź niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku poprzednim, choć nie zalicza się ich do przychodów lub kosztów roku obrotowego.

W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazuje:

1. nadwyżkę (+) lub niedobór (-) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku ubiegłym; korygują one (\pm) wynik tej działalności w roku obrotowym, ale nie zwiększają bezpośrednio przychodów i kosztów działalności operacyjnej, nie powstały bowiem w roku obrotowym, za który jest sporządzane roczne sprawozdanie finansowe,
2. nadwyżkę (-) lub niedobór (+) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przechodzące do rozliczenia w roku następnym drogą zmiany wysokości opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości; nadwyżka opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania jednej nieruchomości nie może służyć pokryciu niedoboru z eksploatacji i utrzymania innej nieruchomości, dlatego w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie zarówno nadwyżki, jak i niedobory z roku ubiegłego, wpływające na rezultat gospodarki nieruchomościami w roku obrotowym, jak i nadwyżki i niedobory, przechodzące na rok następny. Różnicę między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości przenosi się na konto rozliczeń międzyokresowych.

Wynik pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. Wynik na działalności gospodarczej pomniejszony o należny podatek dochodowy od osób prawnych stanowi zysk (stratę) netto wykazywany w bilansie.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2021 do 31.12.2021. W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdanie finansowe. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej.

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 składa się z:

1. bilansu
2. rachunku zysków i strat sporządzonego w układzie porównawczym wg wariantu 1 (uchwała nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości)
3. informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Pozostałe (opcjonalnie)

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie firmy w języku polskim i w walucie polskiej za pomocą programu komputerowego VeritumXL, którego autorem jest firma SYSTEM-1 Spółka z o. o. Dane księgowane zapisywane są w bazie danych MS SQL w tabelach: KsięgaFK - księga główna, Dekrety - dekrety z dokumentów księgowych, ObrotyFK - dziennik księgowy. Rokiem obrotowym jest okres kolejnych dwunastu miesięcy kalendarzowych rozpoczynający się z dniem 1 stycznia.

W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe.

Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej prowadzona jest na podstawie kont z zakładowego planu kont.

Koszty księgowane są na kontach zespołu 4 i zespołu 5.

Prowadzone są księgi pomocnicze: rejestry zakupów i sprzedaży, raporty kasowe, kartoteka środków trwałych oraz kartoteki płacowe. Dane z raportów kasowych oraz rejestrów zakupu i sprzedaży są ujmowane w księdze głównej bezpośrednio po wprowadzeniu.

Dekretowanie operacji płacowych oraz operacji na środkach trwałych odbywa się na koniec miesiąca.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 599 503,73	3 423 653,21
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	3 617 998,35	3 346 532,73
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 464 848,94	3 206 327,58
	b) z działalności własnej	153 149,41	140 205,15
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-18 494,62	77 120,48
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	3 579 693,51	3 520 686,98
I	Amortyzacja	29 019,38	19 302,55
II	Zużycie materiałów i energii	1 433 758,37	1 593 813,40
III	Usługi obce	553 963,39	517 891,88
IV	Podatki i opłaty, w tym:	432 403,34	341 174,46
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	454 049,14	388 148,84
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	102 201,03	84 951,33
	– emerytalne	39 814,34	35 685,15
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	574 298,86	575 404,52
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	3 579 693,51	3 520 686,98
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 494 896,50	3 429 122,46
	b) z działalności własnej	84 797,01	94 396,94
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	19 810,22	-97 033,77
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-30 047,56	-222 794,88
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	49 857,78	125 761,11
D	Pozostałe przychody operacyjne	132 462,46	1 252 429,10
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	162,60	0,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	5 528,75	2 072,00
IV	Inne przychody operacyjne	126 771,11	1 250 357,10
E	Pozostałe koszty operacyjne	63 428,69	1 003 118,73
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	7 813,11	0,00
III	Inne koszty operacyjne	55 615,58	1 003 118,73
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	88 843,99	152 276,60
G	Przychody finansowe	30 283,27	3 269,75
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	30 283,27	3 269,75
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	577,85	3,81
I	Odsetki, w tym:	577,85	3,81
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	118 549,41	155 542,54
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	88 999,66	845,49
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	38 021,78	79 356,80
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	169 527,29	77 031,23
J	Podatek dochodowy	11 266,00	17 328,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	107 283,41	138 214,54
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	95 684,28	88 999,66
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	46 202,24	38 021,78
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	108 779,25	8 725,35

Główna Księgowa

Magdalena Siwik

Prezes Zarządu

Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych

Jacek Falkowski

UNIWERSYTECKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "RÓŻANY POTOK"

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwałe	13 989 695,29	14 771 224,27	A	Fundusze własne	14 140 791,37	14 921 687,02
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	12 989 601,86	13 802 551,67
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	104 503,09	105 303,09
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	12 885 098,77	13 697 248,58
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	255 687,30	255 687,30
II	Rzeczowe aktywa trwałe	13 989 695,29	14 771 224,27	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	777 997,61	854 722,69
1	Środki trwałe	13 980 654,76	14 758 198,54	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	70 904,86	98 936,25	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	8 725,35	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 840 332,31	14 590 517,28	VI	Zysk (strata) netto	108 779,25	8 725,36
c)	urządzenia techniczne i maszyny	49 648,83	41 899,04	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	19 768,76	26 845,97	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 522 173,22	13 470 506,63
2	Środki trwałe w budowie	9 040,53	13 025,73	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	4 798,74	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	4 798,74	0,00
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	4 798,74	0,00
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 436 164,81	1 458 699,40
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 369 404,75	608 820,14
B	Aktywa obrotowe	13 673 269,30	13 620 969,38	a)	kredyty i pożyczki	68 101,26	0,00
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materialy			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 012 291,11	226 689,88
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 012 291,11	226 689,88
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	527 472,56	733 104,72	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	43 834,43	31 041,69
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	245 177,95	351 088,57
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	66 760,06	849 879,26
b)	inne				– fundusz remontowy	66 760,06	849 879,26
3	Należności od pozostałych jednostek	527 472,56	733 104,72	IV	Rozliczenia międzyokresowe	12 081 209,67	12 011 807,23
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	514 626,55	569 436,42	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	514 626,55	569 436,42	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	11 985 525,39	12 011 807,23
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	11 985 525,39	11 985 525,39

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 102,00	26,00		– krótkoterminowe	0,00	26 281,84
c)	inne	7 744,01	163 642,30	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	95 684,28	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 796 828,59	1 623 388,79				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 796 828,59	1 623 388,79				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 796 828,59	1 623 388,79				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 796 828,59	1 623 388,79				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 348 968,15	11 264 475,87				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 302 765,91	11 264 475,87				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	46 202,24	0,00				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	27 662 964,59	28 392 193,65		PASYWA razem (suma poz. A i B)	27 662 964,59	28 392 193,65

Główna Księgowa

Magdalena Siwik

Prezes Zarządu

Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych

Jacek Falkowski

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	118 549,41					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	53 272,77					
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	1 495,84					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	173 318,02					
K.	Podatek dochodowy	15 599,00					

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja dodatkowa za 2021 rok wraz z załącznikami nr 1-4.

**UNIWERSYTECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„RÓŻANY POTOK”
UL. ROMANA DREWSA 3
61-606 POZNAŃ**

Informacja dodatkowa

CZĘŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia 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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia**

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych (według grup rodzajowych) przedstawia załącznik nr 1.

Wartości niematerialne i prawne wykazane zostały w jednej pozycji, ponieważ w Spółdzielni występuje jedna grupa rodzajowa wartości niematerialnych i prawnych – programy komputerowe.

Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona była w roku 2022 r. według stanu na dzień 31.12.2021 r.

- 2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych**

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

- 3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10**

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

- 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście**

Wartość gruntów (środków trwałych) obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntów wycenione w wartości nominalnej w dacie wprowadzenia do ksiąg Spółdzielni. Wartość ta wynosi 80 021,73 zł i jest całkowicie umorzona.

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

W okresie sprawozdawczym pozycja w Spółdzielni nie występuje.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	34731,28	6167,96			40899,24
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych	4960,46	1645,15			6605,61
Pozostałe	5528,75			5528,75	0,00
Ogółem wartość wykazana w bilansie	45220,49	7813,11		5528,75	47504,85

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

W spółdzielni nie występuje.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym

Zestawienie zmian funduszy własnych przedstawia załącznik nr 2.

Zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni spowodowane było przede wszystkim wysięgowaniem dotychczasowych umorzeń budynków, w związku z ustanawianiem odrębnej własności lokali.

Na zmniejszenia funduszy własnych Spółdzielni złożyły się wyodrębnienia własności lokali oraz umorzenia.

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zysk netto za 2021 rok w kwocie 108 779,25 zł proponuje się przeznaczyć na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, tj. pokrycie straty z lat ubiegłych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zysk (strata) z lat ubiegłych

Kwota niepodzielonego zysku netto za 2020 r. wynosi 8 725,35 zł. Wskutek pandemii nie odbyło się w 2021 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które podejmuje decyzję dotyczącą podziału wyniku finansowego.

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

Spółdzielnia nie tworzy rezerw.

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat.

Wyszczególnienie	Okres spłaty w roku			Razem
	następnym	od 2 roku do 5 lat	ponad 5 lat	
Zobowiązania długoterminowe:		4 798,74		4 798,74

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Wykazywane w poprzednich latach 24 hipoteki umowne zwykle w łącznej wysokości 10 048 865,03 zł, stanowiące zabezpieczenie kredytów długoterminowych na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie zostały wykreślone z KW nr PO1P/00097669/7. Hipoteki zostały wykreślone na podstawie oświadczenia PKO BP S.A. wyrażającego zgodę na wykreślenie hipotek z dnia 25.06.2019 r. (na wniosek Spółdzielni z dnia 30.11.2018 r., w związku z umorzeniem zadłużenia z tytułu odsetek skapitalizowanych oraz odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa od udzielonych kredytów).

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – stan na koniec roku obrotowego:

1. przyznany kredyt w wysokości 2 188 735,20 zł na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynku przy ul. Drewsa 2-4 w Poznaniu,

udzielony przez Getin Noble Bank Spółka Akcyjna zgodnie z Umową kredytu z premią BGK nr 4011/WM/2021 dnia 20.05.2021 r. Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wykorzystana kwota kredytu wynosi 72 900,00 zł.

Zabezpieczenie spłaty kredytu:

- a. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową do ww. umowy
- b. Cesja praw z polisy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od szkód spowodowanych ogniem lub innymi zdarzeniami losowymi
- c. Pełnomocnictwa do rachunku funduszu remontowego kredytowanej nieruchomości nr 89 1560 0013 2015 9085 1000 0001 oraz rachunku bieżącego Spółdzielni nr 53 1020 4027 0000 1102 0035 8424.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	46 202,24	-50 977,88
-	niedobór z ekspl. i utrzym. nier. za lata poprzednie	1 336 860,03	1 336 860,03
-	koszty wykonania układu	468 622,54	468 622,54
-	odsetki od kredytów komercyjnych	8 170 168,19	8 170 168,19
-	pozostałe odsetki związane z postępowaniem układowym	1 247 868,87	1 247 868,87
	pozostałe:		
-	media: woda, gaz ziemny	58 625,86	77 120,48
-	przeglądy	1 536,95	7 379,64
-	system informacji prawnej, badanie, lustracja	0,00	7 434,00
b)	pozostałe rozl. międzyokresowe - opłata przekształceniowa	19 083,47	0,00
	Razem	11 348 968,15	11 264 475,87

b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.

	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a	długoterminowe (wg tytułów)	11 985 525,39	11 985 525,39
-	przychody przyszłych okresów – postępowanie układowe	11 985 525,39	11 985 525,39
b	krótkoterminowe (wg tytułów)	0,00	26 281,84
-	przychód z udzielonego kredytu	0,00	6 281,84
-	przychody przyszłych okresów – opłaty za bezcieżarowe odł. gruntu	0,00	20 000,00
c	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	95 684,28	0,00
	Razem	12 081 209,67	12 011 807,23

W czynnych rozliczeniach międzyokresowych kosztów na koniec okresu poprzedniego wykazano wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości per saldo – 50 977,88 zł, zgodnie z ujęciem bilansowym za 2020 rok. Na wynik ten złożyły się: niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 38 021,78 zł oraz nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 88 999,66 zł. Na koniec okresu bieżącego wynik z utrzymania nieruchomości wykazano w rozbiciu na czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe-

we kosztów. Przekształcone dane porównawcze zawarto w części VI pkt 4 niniejszej informacji.

Wyniki na GZM za 2021 r. dla poszczególnych nieruchomości zawiera załącznik nr 3.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów pozostałych dokonywane są odpowiednio: koszty mediów (woda, gaz ziemny) w bieżącym okresie sprawozdawczym ujęte zostały na kontach zespołu 4, a w kolejnym okresie sprawozdawczym obciąża koszty zespołu 5; koszty przeglądów, systemu informacji prawnej, badań i lustracji ujmowane są na zarówno na kontach kosztów zespołu 4 i jak i zespołu 5 dopiero w przyszłych okresach sprawozdawczych (w okresach, których dotyczą).

15. Powiązanie między pozycjami bilansu, w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Składniki aktywów w podziale na część długo- i krótkoterminową nie występują.

Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu:

Lp.	Pasywa	Łączna kwota	Długoterminowe	Krótkoterminowe
1.	Kredyty (umowa nr 4011/WM/2021)	72 900,00	4 798,74	68 101,26

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2021 roku wykazuje saldo w kwocie 66 760,06 zł, które w całości zostało zaprezentowane w bilansie w pasywach poz. B.III.4.

Salda funduszu remontowego nieruchomości zawiera załącznik nr 4.

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c.

17a. Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych.

Nie dotyczy Spółdzielni.

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896)

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2021 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1	PKO BP S.A.	44 1020 4027 0000 1102 1476 2019	214,38
2	GNB S.A.	62 1560 0013 2015 9085 1000 0002	0,00

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

W Spółdzielni na 31.12.2021 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy spółdzielni.

CZĘŚĆ II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1.	Usługi, w tym główne grupy:		
a)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 464 848,94	3 206 327,58
-	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	3 423 236,18	3 169 250,82
-	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi garaże	41 612,76	37 076,76
b)	Przychody z działalności	153 149,41	140 205,15
	Razem	3 617 998,35	3 346 532,73

2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulatoryjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Ustalenie podstawy opodatkowania przedstawia załącznik: Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto.

Podatek dochodowy za 2021 r. wynosi 15 599 zł. Wykazywana kwota podatku dochodowego w rachunku zysków i strat w kwocie 11 266 zł ujmuje oprócz podatku bieżącego roku, kwoty korekt podatku dochodowego za lata 2019 i 2020, w wysokości 255 zł za 2019 r. (zwiększenie) oraz 4 588 zł za

2020 r. (zmniejszenie). Korekta wynikała z błędnie obliczonej podstawy opodatkowania i nie miała wpływu na inne składniki przychodów i kosztów.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

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

Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe wyniosły 140 350,50 zł. Zakupione zostały oprawy parkowe, huštawki, kamera systemu CCTV oraz licencja na oprogramowanie. Na następny rok nie zaplanowano poniesienia nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

11. 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 okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

CZĘŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

W roku 2021 w Spółdzielni nie wystąpiły.

CZĘŚĆ IV – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Nie dotyczy.

CZĘŚĆ V – Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

Informacje o:

1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni

W roku 2021 w Spółdzielni nie wystąpiły.

2. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania 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 spółdzielni. 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, finansową i wynik finansowy spółdzielni

W roku 2021 w Spółdzielni nie wystąpiły.

3. przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		bieżącym	poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi	6	6
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych		
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
4.	Uczniowie		
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych		
Razem		6	6

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zatrudniała 6 pracowników na podstawie umowy o pracę.

4. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Nie dotyczy Spółdzielni.

5. 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, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

W Spółdzielni - nie występuje.

6. wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
- b) inne usługi atestacyjne,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

CZEŚĆ VI - Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

Żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

W sprawozdaniu finansowym za rok 2021 nie występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2020 w zakresie zaprezentowania nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Retrospektywne przekształcenie danych porównawczych zawiera poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Dane sprawozdawcze za rok obrotowy	Dane za poprzedni rok obrotowy	
		Przekształcone dane porównawcze	Dane porównawcze
AKTYWA			
B.IV Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	11 348 968,15	11 353 475,53	11 264 475,87
B.IV.1 Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 302 765,91	11 315 453,75	11 264 475,87
B.IV.2 Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	46 202,24	38 021,78	0,00
AKTYWA razem	27 662 964,59	28 481 193,31	28 392 193,65
PASYWA			
B.IV Rozliczenia międzyokresowe	12 081 209,67	12 100 806,89	12 011 807,23
B.IV.2 Inne rozliczenia międzyokresowe	11 985 525,39	12 011 807,23	12 011 807,23
długoterminowe	11 985 525,39	11 985 525,39	11 985 525,39
krótkoterminowe	0,00	26 281,84	26 281,84
B.IV.3 Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	95 684,28	88 999,66	0,00
PASYWA razem	27 662 964,59	28 481 193,31	28 392 193,65

CZEŚĆ VII - Objaśnienie powiązań kapitałowych

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Cały punkt 7 ppkt 1 nie dotyczy spółdzielni.

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Cały punkt 7 ppkt 2 nie dotyczy spółdzielni.

3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy

Nie dotyczy Spółdzielni.

4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych

Nie dotyczy spółdzielni.

6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy spółdzielni.

CZEŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni.

CZEŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

Nie dotyczy.

CZĘŚĆ X - Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Poznań, 22.06.2022 r.

Główna Księgowa


Magdalena Siwik

Prezes Zarządu


Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych


Jacek Falkowski

Majątek trwały 2021 rok

Załącznik nr 1

Wartość początkowa i jej zmiany (brutto)

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku	Przychody				Rozchody				Stan na koniec roku
			z bezpo-średniego zakupu	korekty zmiany gr. ST	z leasingu finansowego	przeniesienie w całości na własność	przeniesienie w całości na własność	przeniesienie w odrębną własność	prze-każane na środki trwałe	prze-liczenia w odrębną własność	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Wartości niematerialne i prawne	84 134,42	971,70								85 106,12
2	Środki trwałe	27 008 633,45	139 378,80	17 178,00	0,00	0,00	0,00	0,00	947 158,51	45 438,85	26 172 592,89
	a) grunty	178 957,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 031,39	0,00	150 926,59
	grunty własne	98 936,25							28 031,39		70 904,86
	grunty w wiecz. użytk.	80 021,73									80 021,73
	b) budynki i budowle	26 306 344,59	129 784,80						919 127,12	4 182,00	25 512 820,27
	c) urządzenia techniczne i maszyny	356 984,08	3 690,00	12 996,00							345 409,23
	d) środki transportu	166 346,80	5 904,00	4 182,00							163 436,80
	e) pozostałe środki trwałe	13 025,73	135 393,60				139 378,80				9 040,53
3	Środki trwałe w budowie	27 021 659,18	274 772,40	17 178,00	0,00	0,00	139 378,80	0,00	947 158,51	45 438,85	26 181 633,42
4	Razem rzeczowy majątek trwały	27 105 793,60	275 744,10	17 178,00	0,00	0,00	139 378,80	0,00	947 158,51	45 438,85	26 266 739,54
	OGÓŁEM										

Majątek trwały - umorzenia (amortyzacja)

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku	Zwiększenia			Zmniejszenia			stan na koniec roku	Wartość netto	Wartość netto	
			amortyzacja lub umorzenie	z akwi-zaacji wyceny	przeniesienie w całości na własność	prze-liczenia w całości na własność	prze-liczenia w odrębną własność	prze-liczenia w odrębną własność				stan na koniec roku
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Wartości niematerialne i prawne	84 134,43	971,70				0,01			85 106,12	-0,01	0,00
2	Środki trwałe	12 250 434,91	459 426,19	0,00	0,00	0,00	28 260,85	0,00	489 662,12	12 191 938,13	14 758 198,54	13 980 654,76
	a) grunty	80 021,73	0,00				0,00	0,00		80 021,73	0,00	70 904,86
	grunty własne	0,00								0,00	0,00	70 904,86
	grunty w wiecz. użytk.	80 021,73								80 021,73	0,00	0,00
	b) budynki i budowle	11 715 827,31	446 322,77	0,00	0,00	0,00			489 662,12	11 672 487,96	14 590 517,28	13 840 332,31
	c) urządzenia techniczne i maszyny	315 085,04	8 936,21				28 260,85			295 760,40	41 899,04	49 648,83
	d) środki transportu	139 500,83	4 167,21							143 668,04	26 845,97	19 768,76
	e) pozostałe środki trwałe	12 250 434,91	459 426,19	0,00	0,00	0,00	28 260,85	0,00	489 662,12	12 191 938,13	14 771 224,27	13 989 695,29
3	Investycje rozpoczęte	12 334 569,34	460 397,89	0,00	0,00	0,00	28 260,86	0,00	489 662,12	12 277 044,25	14 771 224,26	13 989 695,29
4	Razem rzeczowy majątek trwały											
	OGÓŁEM											

Główna Księgowa

Magdalena Siwik

Prezes Zarządu

Krzysztof Rojnik

Zastępca Prezesa ds. Technicznych
Jacek Piłkowski

Załącznik nr 2

Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej w zł 2021 rok

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego		Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
	2	3	zwiększenia	umorzenia	zmniejszenia wykup lokali	inne	
1				4	5	6	7
1 Udziałowy	105 303,09					800,00	104 503,09
2 Wkładów mieszkaniowych							0,00
3 Wkładów budowlanych	13 697 248,58	498 744,50		431 378,50	870 433,43	9 082,38	12 885 098,77
4 Razem fundusz podstawowy	13 802 551,67	498 744,50		431 378,50	870 433,43	9 882,38	12 989 601,86
5 Zasobowy	255 687,30						255 687,30
6 Zasobów mieszkaniowych							0,00
7 Razem fundusz zapasowy	255 687,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255 687,30
8 Fundusz z aktualizacji wyceny	854 722,69				76 725,08		777 997,61
9 Razem fundusz z aktualizacji wyceny	854 722,69	0,00	0,00	0,00	76 725,08	0,00	777 997,61
10 Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	8 725,35					8 725,35
11 Zysk (strata) netto	8 725,35	108 779,25				8 725,35	108 779,25
12 OGÓLNE FUNDUSZ	14 921 687,01	616 249,10	431 378,50	947 158,51	18 607,73		14 140 791,37

Główna Księgowa

Magdalena Siwik

Prezes Zarządu

Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych

Jacek Falkowski

Wyniki na GZM dla poszczególnych nieruchomości za 2021 rok

(bez uwzględnienia mediów, tj. przychodów i kosztów zużycia wody, podgrzewu wody, centralnego ogrzewania, kosztów rozliczenia mediów)

Budynki jednorodzinne

Lp.	Adres	Nieruchomość	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
1	ul. Vrtela-Wierczyńskiego	29.10	11 643,60	12 010,12	-366,52	
2	ul. Ballenstaedta	29.4	10 851,00	11 161,93	-310,93	
3	ul. Skałkowskiego	29.5	25 566,00	26 591,99	-1 025,99	
4	ul. Skałkowskiego	29.6	21 347,64	23 383,19	-2 035,55	
5	ul. Drewsa	29.7	11 271,00	11 581,93	-310,93	
6	ul. Drewsa	29.8	14 627,40	14 756,87	-129,47	
7	ul. Drewsa, ul. Skałkowskiego	30	59 076,00	61 053,88	-1 977,88	
8	ul. Skałkowskiego, ul. Ajdukiewicza	31	83 308,80	85 461,46	-2 152,66	
Razem budynki jednorodzinne			237 691,44	246 001,37	-8 309,93	0,00

Budynki wielorodzinne

Lp.	Adres	Pasmo	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
[1]	[2]	[3]	[5]	[6]	[7]	
1	ul. Drewsa 2-4	25	568 629,28	569 484,21	-854,93	
2	ul. Maciejewskiego	22.1	92 597,26	90 659,24		1 938,02
3	ul. Umultowska	22.2.3	284 884,80	286 945,45	-2 060,65	
4	ul. Lisowskiego	22.4	109 049,17	107 986,23		1 062,94
5	Ul. Drewsa 3	27.1	162 077,96	160 257,03		1 820,93
6	ul. Drewsa 1	27.2	120 344,32	119 957,24		387,08
7	ul. Grochmalickiego 2-20	27.3	112 595,72	111 566,77		1 028,95
8	ul. Grochmalickiego 1-19	27.4	109 238,40	110 088,62	-850,22	
9	ul. Grochmalickiego 21-39	27.5	108 182,40	106 956,37		1 226,03
10	ul. Grochmalickiego 22-40	27.6	108 068,28	107 559,13		509,15
Razem budynki wielorodzinne			1 775 667,59	1 771 460,29	-3 765,80	7 973,10

Hale garażowe

Lp.	Adres	Pasmo	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
[1]	[2]	[3]	[5]	[6]	[7]	
1	ul. Drewsa 1	27.2	20 948,04	18 852,49		2 095,55
2	ul. Drewsa 3	27.1	20 664,72	19 726,65		938,07
Razem hale garażowe			41 612,76	38 579,14	0,00	3 033,62

Lp.	Adres	Pasmo	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
1	ul. Maciejewskiego, Drewsa	Domy szeregowy	14 790,00	15 216,83	-426,83	

RAZEM	2 069 761,79	2 071 257,63	-12 502,56	11 006,72
			-1 495,84	

Główna Księgową

Magdalena Siwik

Prezes Zarządu

Krzysztof Rólnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych

Jacek Falkowski

Załącznik nr 4

Salda funduszu remontowego nieruchomości wg stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Adres	Nieruchomość	Saldo WN (-) saldo MA (+)
[1]	[2]	[3]	[4]
1	ul. Drewsa 2-4	25	-286 189,44
2	ul. Maciejewskiego	22.1	25 960,75
3	ul. Umultowska	22.2.3	207 781,44
4	ul. Lisowskiego	22.4	28 197,83
5	Ul. Drewsa 3	27.1	49 406,74
6	ul. Drewsa 1	27.2	114 787,86
7	ul. Grochmalickiego 2-20	27.3	-63 925,75
8	ul. Grochmalickiego 1-19	27.4	12 159,46
9	ul. Grochmalickiego 21-39	27.5	-25 323,09
10	ul. Grochmalickiego 22-40	27.6	13 904,26
Razem saldo funduszu remontowego			66 760,06

Główna Księgowa

Magdalena Siwik

Prezes Zarządu
Krzysztof Rolnik

Zastępca Prezesa
ds. Technicznych
Jacek Falkowski