

## Sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

### Informacje wprowadzające

Data sporządzenia	17.03.2022
Typ jednostki	Inna
Przyjęte zaokrąglenie	Zaokrąglenie do 2-go miejsca po przecinku
Rodzaj wprowadzenia do sprawozdania	wg załącznika nr 1 (jednostka inna)
Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa
Siedziba	Województwo Opolskie, Powiat Brzeski, Gmina Grodków, Miejscowość Grodków
Adres	Województwo Opolskie, Powiat Brzeski, Gmina Grodków, Ulica Chrobrego, Numer domu 5, Numer lokalu, Miejscowość Grodków, Kod Pocztowy 49200, Poczta Grodków
PKD	6832Z
Identyfikator	KRS 0000130630; NIP 7530000508

### Zasady (polityka) rachunkowości, w tym:

#### Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Księgi rachunkowe SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODKOWIE prowadzone są w siedzibie Spółdzielni przy ul. Chrobrego 5 w Grodkowie.

1. Rokiem obrotowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od 1 stycznia a kończący się 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

2. Na rok obrotowy składają się okresy sprawozdawcze umożliwiające terminowe sporządzenie deklaracji podatkowych i sprawozdań:

a) Miesiąc dla:

- sumowania obrotów kont księgi głównej i uzgodnienie z dziennikiem i zapisami ewidencji analitycznej prowadzonej do kont syntetycznych oraz zamykania księgowości miesięca,
- sporządzenia deklaracji podatkowych i innych sprawozdań i informacji wewnętrznych,

b) Kwartał dla:

- rozliczenia kosztów działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

c) Rok dla:

- inwentaryzacji aktywów i pasywów Spółdzielni i rozliczenia różnic,
- dokonania przeksięgowania kosztów i przychodów na wynik finansowy,
- sporządzenia sprawozdania finansowego, deklaracji podatkowych oraz innych sprawozdań i informacji wewnętrznych.

3. Księgi rachunkowe za ostatni 12 miesięcy zamyka się w terminie trzech miesięcy od dnia zakończenia roku obrotowego na dzień kończący rok obrotowy, tj. na 31 grudnia każdego roku.

4. Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie prowadzone są w formie komputerowej, przy pomocy systemu finansowo - księgowego DOM-5 firmy Sacer, licencja Nr L915, wspomagającego ich prowadzenie. Program ten jest wykorzystywany przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych od dnia 01.01.2016 roku.

5. Stosowany w Spółdzielni program komputerowy DOM-5 firmy Sacer w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald oraz dziennik.

6. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów w zespole 4 i 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wzór rachunku zysków i strat stanowi załącznik do polityki rachunkowości.

7. Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w dokumentacji

użytkownika, która dostępna jest w wersji elektronicznej po zalogowaniu do systemu Dom5 w zakładce Pomoc.

### Ustalenie wyniku finansowego

13. Przyjęto zasady rachunkowości :

- Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dn. 29.09.1994r.( zmienioną z dn. 22.02.2019 r.D.U. poz 351) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).
- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3.500 zł. amortyzowane są metodą liniową, począwszy od miesiąca następnego po oddaniu do użytkowania wg stawek amortyzacji podatkowej. W przypadku komputerów, drukarek i innego sprzętu technicznego o wartości poniżej 3.500 zł. amortyzacja dokonywana jest jednorazowo w momencie oddania tego sprzętu do użytkowania. Inne składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym jak rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 50 zł. do 3.500 zł. zalicza się do materiałów odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.
- Ewidencja szczegółowa rzeczowych składników aktywów obrotowych prowadzona jest w dziale technicznym ilościowo, a w dziale księgowości wartościowo. Na dzień nabycia zapasy ewidencjonowane są wg rzeczywistych cen zakupu, a przy wycenie rozchodu stosuje się metodę FIFO.
- Produkcja w toku grup konserwacyjno-remontowych jest wyceniana na poziomie kosztów wytworzenia zawierających zużycie materiałów bezpośrednich, inne koszty bezpośrednie i stawki roboczogodzin stosowanych przy sprzedaży usług konserwacyjno-remontowych.
- Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących dla należności zagrożonych nieściągalnością. Odpis dokonywany jest po indywidualnej ocenie sytuacji dłużnika.
- Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są tworzone z uwagi na nieznaczące różnice pomiędzy zyskiem brutto, a dochodem podatkowym.

### Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

- Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
  - przychody i koszty operacyjne,
  - pozostałe przychody i koszty operacyjne
  - przychody i koszty finansowe

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:

- wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
- wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

### Pozostałe

Sprawozdanie finansowe

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania,
- 2) bilans,
- 3) rachunek zysków i strat- wersja porównawcza
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia,

### Analizy finansowe

Bilans	Bilans (spółdzielnia mieszk) 2021(Bilans) Załącznik nr 1
Rachunek zysków i strat	Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (spółdzielnia mieszk) 2021(Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy) Załącznik nr 2
Zestawienie zmian w kapitale	-----
Rachunek przepływów pieniężnych	-----

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

InformacjaDodatkowa202 1	InformacjaDodatkowa2021( Załącznik nr 3)
-----------------------------	------------------------------------------

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>		<b>218 520,46</b>		<b>338 286,72</b>
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>		<b>212 422,40</b>		<b>238 274,16</b>
	0,00	212 422,40	0,00	238 274,16
	-	-	-	-
- Dotacja z funduszu prewencyjnego ubezpieczyciela, art. 17, ust. 1, pkt. 21	0,00	7 000,00	0,00	0,00
- Dotacje z UP, art. 17, ust. 1, pkt. 47	0,00	10 127,86	0,00	0,00
- Korekty przychodów za rok poprzedni rozliczone w bieżącym np. Rozliczenie mediów, art. 12, ust. 3a	0,00	195 294,54	0,00	172 934,19
- Składki ZUS umorzone, art. 31zx	0,00	0,00	0,00	65 339,97
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>		<b>13 440,25</b>		<b>78 052,02</b>
	0,00	13 440,25	0,00	78 052,02
	-	-	-	-
- Amortyzacja - budowie Wiaty, art. 16c, pkt. 2	0,00	4 040,55	0,00	4 040,55
- Amortyzacja - dotacja UP, ubezpieczyciel, art. 16, ust. 1, pkt. 48	0,00	6 038,30	0,00	4 813,30
- Darowizna, art. 16, ust. 1, pkt. 14	0,00	400,00	0,00	1 200,00
- Odsetki podatkowe, art. 16, ust. 1, pkt. 21	0,00	27,00	0,00	0,00
- Opłaty za używanie samochodu osobowego, art. 16, ust. 1, pkt. 30	0,00	84,00	0,00	11,20
- Składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, art. 16, ust. 1, pkt. 37	0,00	190,00	0,00	190,00
- Składki ubezpieczenia OC Zarządu, art. 15, ust. 1	0,00	2 407,00	0,00	2 407,00
- Składki ZUS umorzone, art. 16, ust. 1, pkt. 57, litera a	0,00	0,00	0,00	65 339,97
- Wydatki na reprezentację, art. 16, ust. 1, pkt. 28	0,00	253,40	0,00	50,00
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym</b>		<b>5 470,46</b>		<b>5 470,46</b>
	0,00	5 470,46	0,00	5 470,46
	-	-	-	-
- Wydatki sfinansowane dotacją UE, art. 16, ust. 1, pkt. 58	0,00	5 470,46	0,00	5 470,46
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>		<b>-196 135,26</b>		<b>-119 216,68</b>
	0,00	-196 135,26	0,00	-119 216,68

Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe
	-	-	-	-
- Wynik z gospodarki z osobami mieszkaniowymi podatkowy, art. 17, ust. 1, pkt. 44	0,00	-196 135,26	0,00	-119 216,68
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>		<b>221 144,03</b>		<b>302 751,72</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>		<b>19 903,00</b>		<b>57 523,00</b>

## Bilans (spółdzielnia mieszk) 2021 (Załącznik nr 1)

Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2020-12-31
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa razem</b>	<b>13 405 068,82</b>	<b>12 931 531,33</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>8 578 133,27</b>	<b>8 839 613,95</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>781,47</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	781,47	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>8 577 351,80</b>	<b>8 839 613,95</b>
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>8 577 351,80</b>	<b>8 839 613,95</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 129 516,68	2 133 603,24
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 381 792,10	6 623 401,99
c) urządzenia techniczne i maszyny	37 251,31	38 906,21
d) środki transportu	9 112,32	23 644,18
e) inne środki trwałe	19 679,39	20 058,33
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00

Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2020-12-31
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	4 826 935,55	4 091 917,38
I. Zapasy	84,00	1 367,50
1. Materiały	84,00	1 367,50
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	446 769,30	432 918,33
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	446 769,30	432 918,33
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	352 654,44	354 895,04
- do 12 miesięcy	352 654,44	354 895,04
- od osób uprawnionych	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	24 719,03	456,89
c) inne	43 289,37	50 001,76
d) dochodzone na drodze sądowej	26 106,46	27 564,64
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 554 220,31	1 201 652,77
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 554 220,31	1 201 652,77
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 554 220,31	1 201 652,77
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 554 220,31	1 201 652,77
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00

Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2020-12-31
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 825 861,94	2 455 978,78
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	125 551,55	82 786,75
- Rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy (nieruch.ze znakiem minus)	2 684 509,18	2 357 341,05
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	15 801,21	15 850,98
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00



Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2020-12-31
<b>PASYWA</b>		
<b>Pasywa razem</b>	<b>13 405 068,82</b>	<b>12 931 531,33</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>9 531 152,68</b>	<b>9 604 775,55</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>6 101 434,98</b>	<b>6 329 957,75</b>
1. Fundusz udziałowy	106 813,55	106 813,55
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	106 868,54	109 839,60
3. Fundusz wkładów budowlanych	5 887 752,89	6 113 304,60
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>2 901 228,95</b>	<b>2 918 402,63</b>
- Fundusz zasobowy	2 901 228,95	2 918 402,63
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>325 821,09</b>	<b>141 888,23</b>
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>202 667,66</b>	<b>214 526,94</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 873 916,14</b>	<b>3 326 755,78</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 418 373,76</b>	<b>2 930 394,22</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00

Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2020-12-31
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
<b>3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>1 159 337,23</b>	<b>809 842,75</b>
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 003 245,11	618 858,63
- do 12 miesięcy	1 003 245,11	618 858,63
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 039,00	44 327,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	152 053,12	146 657,12
<b>4. Fundusze specjalne</b>	<b>2 259 036,53</b>	<b>2 120 551,47</b>
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>455 542,38</b>	<b>396 361,56</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	432 122,90	362 814,22
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	23 419,48	33 547,34
- długoterminowe	23 419,48	33 547,34
- krótkoterminowe	0,00	0,00

## Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (spółdzielnia mieszk) 2021 (Załącznik nr 2)

Opis	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 092 515,24	7 599 141,08
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 919 238,88	7 406 354,55
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-49,77	980,83
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	173 326,13	191 805,70
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	7 941 345,25	7 421 568,56
I. Amortyzacja	40 310,75	37 215,39
II. Zużycie materiałów i energii	3 967 638,63	3 685 925,38
III. Usługi obce	931 613,61	672 184,35
IV. Podatki i opłaty, w tym:	155 710,36	152 096,86
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 298 457,93	1 328 548,81
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	338 657,85	351 454,07
- emerytalne	121 845,84	108 624,73
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 208 956,12	1 194 143,70
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	151 169,99	177 572,52
D. Pozostałe przychody operacyjne	107 320,35	185 746,19
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	10 127,86	10 283,76
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	97 192,49	175 462,43
E. Pozostałe koszty operacyjne	46 591,75	34 036,01
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	5 167,40
III. Inne koszty operacyjne	46 591,75	28 868,61
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	211 898,59	329 282,70
G. Przychody finansowe	6 675,85	9 038,77
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	6 675,85	9 038,77
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	53,98	34,75
I. Odsetki, w tym:	53,98	34,75

Opis	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	218 520,46	338 286,72
J. Podatek dochodowy	19 617,00	56 871,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	0,00	66 888,78
- Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	3 764,20	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	202 667,66	214 526,94

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
*Magdalena Karnaś*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
d/s TECHNICZNYCH  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie  
*mgr Tadeusz Szeląg*

**PREZES ZARZĄDU**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
*Iwona Pochopień*



## INFORMACJA DODATKOWA do sprawozdania finansowego za rok 2021

### I. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz należności długoterminowych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego - podobne stany i tytuły zmian dotychczasowego umorzenia/amortyzacji przedstawiono w tabeli. Tabela zawiera również wartość gruntów własnych.

Grupa	Treść	Środki trwałe			Umorzenie			Środki trwałe netto	Amortyzacja roczna	
		Stan na 01.01.2021	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021	Stan na 01.01.2021	Zmniejszenia			Umorzenie roczne 2021
0	Grunty	2 133 603,24		4 086,56	2 129 516,68			0,00	2 129 516,68	
0	Wieczyste użytkowanie gruntu	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	
I	Budynki i budowle w tym mieszkalne	14 144 217,02		46 866,64	14 097 350,38	7 520 815,03	28 304,74	223 047,99	7 715 558,28	6 381 792,10
IV	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	81 549,08	7 565,92	12 661,15	76 453,85	79 375,33	12 661,15	3 082,33	69 786,51	6 657,34
V	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalne	20 989,95	2 448,81	9 330,97	14 107,79	20 989,95	9 330,97	2 448,81	14 107,79	0,00
VI	Urządzenia techniczne	85 446,69	4 200,21	4 353,72	85 293,18	48 714,23	4 353,72	10 338,70	54 699,21	30 593,97
	Razem grupa (IV, V, VI)	187 985,72	14 214,94	26 345,84	175 854,82	149 079,51	26 345,84	15 869,84	138 603,51	37 251,31
VII	Środki transportowe	162 813,02			162 813,02	139 168,84		14 531,86	153 700,70	9 112,32
VIII	Inne środki trwałe	66 351,27	9 208,33	6 058,90	69 500,70	66 351,27	6 058,90	2 293,33	62 585,70	6 915,00
IX	Inne środki trwałe- UE	36 469,70			36 469,70	16 411,37		7 293,94	23 705,31	12 764,39
	Razem	16 731 439,97	23 423,27	83 357,94	16 671 505,30	7 891 826,02	60 709,48	263 036,96	8 094 153,50	8 577 351,80
	Wartości niematerialne i prawne	111 624,63	1 103,25		112 727,88	111 624,63		321,78	111 946,41	781,47
	Ogółem	16 843 064,60	24 526,52	83 357,94	16 784 233,18	8 003 450,65	60 709,48	263 358,74	8 206 099,91	8 578 133,27

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2021 według stanu na dzień 30.11.2021 r.

W roku 2021 w związku z przeniesieniem odrębnej własności lokali z majątku spółdzielni wyksięgowano z wartości gruntów kwotę 4.086,56 zł. oraz z wartości budynków kwotę 46.866,64 zł, co w efekcie zmniejszyło aktywa i pasywa trwałe spółdzielni.

- Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.  
Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
- 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 i powierzchnia gruntów
- a) Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych w wieczystym użytkowaniu.  
Spółdzielnia nie posiada gruntów w wieczystym użytkowaniu.
- b) Wartość i powierzchnia gruntów własnych  
Wartość gruntów własnych została opisana w pkt I.1. informacji.  
Powierzchnia gruntów na dzień 01.01.2021r. wynosiła 98.884 m<sup>2</sup>. W trakcie roku, na skutek przeniesienia w odrębną własność lokali mieszkalnych, powierzchnia zmniejszyła się o 165 m<sup>2</sup>, w wyniku czego stan na dzień 31.12.2021 r. wyniosła 98.719 m<sup>2</sup>.
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.

Wielkość odpisów aktualizujących wartość należności, zwiększenia, wykorzystanie i zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego ujęto w tabeli poniżej. Odpisy zostały dokonane zgodnie z art. 35 b ust.1 pkt 3 i 4 ustawy o rachunkowości. Uzasadnieniem ich utworzenia jest bezskuteczna egzekucja.

TYTULY	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
A. LOKALE MIESZKALNE	3.580,80	-	-	-	3.580,80
B. LOKALE UŻYTKOWE	3.489,40	-	-	1.822,12	1.667,28
<b>OGÓLEM</b>	<b>7.070,20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.822,12</b>	<b>5.248,08</b>

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.  
W pozycja w Spółdzielni nie występuje.
9. Dane o strukturze funduszy własnych Spółdzielni, a także stany na początku roku obrotowego zwiększenia, wykorzystanie, stany końcowe tych funduszy oraz ich sfinansowanie podano w tabelach poniżej.

L.p.	Tytuły	Stan na początek roku		Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku	
		kwota	strukt.%			kwota	strukt.%
1	Fundusz udziałowy	106.813,55	1,2	-	-	106.813,55	1,2
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych netto	109.839,60	1,2	-	2.971,06	106.868,54	1,2
3.	Fundusz wkładów budowlanych netto	6.113.304,60	66,1	-	225.551,71	5.887.752,89	65,4
A.I.pasywa	<b>RAZEM FUNDUSZE PODSTAWOWE</b>	<b>6.329.957,75</b>	<b>68,4</b>	<b>-</b>	<b>228.522,77</b>	<b>6.101.434,98</b>	<b>67,8</b>
A.II.pasywa	Fundusz zasobowy	2.918.402,63	31,6	-	17.173,68	2.901.228,95	32,2
	<b>OGÓLEM FUNDUSZE WLASNE</b>	<b>9.248.360,38</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>245.696,45</b>	<b>9.002.663,93</b>	<b>100,00</b>



SFINANSOWANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH FUNDUSZAMI NA 31.12.2021 r.

Nr Nieruchomości	Adres	Wartość początkowa	Wartość umorzenia śr. trwałego	Wartość netto	Wkład lokatorski	Wkład budowlany	Fundusz zasobowy
N-01	Chrobrego 1-5	383 327,45	189 336,68	193 990,77		125 508,90	68 481,87
N-02	Rynek 13-15	449 050,66	290 139,50	158 911,16		107 487,41	51 423,75
N-03	Jagielly 2-6	384 142,03	251 854,46	132 287,57		132 287,57	0,00
N-04	Jagielly 8-12	362 887,07	251 598,04	111 289,03		111 289,03	0,00
N-05	Chrobrego 6-10	418 675,19	288 370,20	130 304,99		130 304,99	0,00
N-06	Powstańców Śl. 7-13	601 851,97	358 152,82	243 699,15		208 053,44	35 645,71
N-07	Wrocławska 2-12	721 463,34	455 416,90	266 046,44		266 046,44	0,00
N-08	Wrocławska 40-44	585 814,97	321 734,23	264 080,74		264 080,74	0,00
N-09	Powstańców Śl.2-10 Wrocławska 1-3	747 655,18	455 893,46	291 761,72		209 797,16	81 964,56
N-10	Krakowska 16f-16g	222 964,37	113 023,58	109 940,79		109 940,79	0,00
N-11	Krakowska 16b -16c Krakowska 16d-16e	199 819,91	100 926,45	98 893,46		98 893,46	0,00
N-12	Krakowska 16-16a	242 887,02	123 244,43	119 642,59		119 642,59	0,00
N-13	Krakowska 18-18a Krakowska 18b-18c	276 971,35	149 474,85	127 496,50		127 496,50	0,00
N-14	Morcinka 23-25 Morcinka 27-29 Morcinka 31-33	536 424,01	295 165,38	241 258,63		241 258,63	0,00
N-15	Głowackiego 6-8	224 604,73	124 564,99	100 039,74		100 039,74	0,00
N-16	Głowackiego 10-12 Głowackiego 14-16	465 243,91	257 239,57	208 004,34		208 004,34	0,00
N-17	Grenadierów 5-7 Grenadierów 9-13	328 019,72	179 133,42	148 886,30		148 886,30	0,00
N-18	Raclawicka 10	124 336,90	67 206,45	57 130,45	4 966,71	52 163,74	0,00
N-19	Koźłataja 1-3 Koźłataja 5-7	264 675,12	140 870,87	123 804,25		123 804,25	0,00
N-20	Głowackiego 1-3 Głowackiego 5-7 Głowackiego 9-11	569 886,04	304 798,31	265 087,73		265 087,73	0,00
N-21	Raclawicka 4-6	192 720,67	103 059,00	89 661,67		87 755,88	1 905,79
N-22	Kosynierów 4-6 Kosynierów 8-10 Kosynierów 12-14	439 354,79	232 499,70	206 855,09	6 509,26	200 345,83	0,00
N-23	Morcinka 15-17 Morcinka 19-21	406 533,90	222 971,16	183 562,74		183 562,74	0,00
N-24	Styki 1-5 Bogusławskiego 6-10 Kossaka 4-6	1 986 650,20	864 193,04	1 122 457,16		1 122 457,16	0,00
N-25	Raclawicka 7-11 Kossaka 2	373 525,13	166 667,37	206 857,76	60 622,16	139 754,77	6 480,83
N-26	Kosynierów 1-3-5 Kosynierów 7 Morcinka 1-3	590 625,65	280 547,11	310 078,54		310 078,54	0,00
N-27	Morcinka 4-6 Morcinka 8-10	405 409,61	180 910,54	224 499,07	22 567,19	201 931,88	0,00
N-28	Morcinka 12 Morcinka 14-16 Morcinka 18-20	470 315,50	218 106,98	252 208,52	12 203,22	240 005,30	0,00
	Garaże	959 891,99	707 245,90	252 646,09		251 787,04	859,05
		13 935 728,38	7 694 345,39	6 241 382,99	106 868,54	5 887 752,89	246 761,56

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

Zysk brutto stanowiący nadwyżkę przychodów z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, sprzedaży majątku trwałego, sprzedaży towarów i materiałów, sprzedaży usług, a także przychodów pozostałych operacyjnych (w tym pożytki) i finansowych nad kosztami tych działalności wyniósł 222.284,66 zł, a po skorygowaniu o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 19.617,00- zł zamknął rok 2021 nadwyżką bilansową netto w wysokości 202.667,66 zł. Wymieniona nadwyżka składa się z pożytków z nieruchomości wspólnej w kwocie 31.595,66 netto, które przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz z pozostałej nadwyżki w kwocie 171.072,00 zł netto, która pozostaje w dyspozycji Walnego Zebrania. Zarząd proponuje przeznaczyć kwotę w wysokości 8.500,00 zł. na zasilenie funduszu zasobowego oraz kwotę 162.572,00 zł na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni.

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.  
W roku obrotowym zobowiązania długoterminowe nie występują.
13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych za majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.  
W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.
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.

#### CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Lp.	Tytuły rozliczeń	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na BZ
1	Fundusz remontowy nieruch. ze znakiem minus	2.357.341,05	326.302,10		2.683.643,15
2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	82.786,75	42.764,80		125.551,55
3	Poisy ubezpieczeniowe (649)	15.850,98	51.463,00	51.512,77	15.801,21
<b>RAZEM :</b>		<b>2.455.978,78</b>	<b>420.529,90</b>	<b>51.512,77</b>	<b>2.824.995,91</b>

#### BIERNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

	Tytuły rozliczeń	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na BZ
1.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruch.bieżący rok	110.325,52	69.308,68	-	179.634,20
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruch.z lat ubiegłych	252.488,70	-	-	252.488,70
3.	Inne rozliczenia długoterminowe PUP Brzeg dotacje UE, nie wyk. sprzedaż	33.547,34	-	10.127,86	23.419,48
<b>RAZEM:</b>		<b>396.361,56</b>	<b>69.308,68</b>	<b>10.127,86</b>	<b>455.542,38</b>



15. Powiązanie między pozycjami bilansu.

Wykazane w pozycji B III 4 pasywów bilansu fundusze specjalne w kwocie 2.259.036,53 zł obejmują: fundusz remontowy w kwocie 2.197.608,09 zł ( w tym: FR lok. mieszkalne 2.177.539,44 zł i FR części wspólnych 20.068,65 zł) oraz fundusz świadczeń socjalnych w kwocie 60.562,41 zł.

<b>Rozliczenie funduszu remontowego wg nieruchomości</b>				
za okres od I - XII 2021 roku				
Opis	BO 2019	Naliczenie +BO+f.cel.	Razem wydatki	Wynik na nieruchomości
N-01 Chrobrego 1-5	60 133,83	19 766,24	5 994,18	73 905,89
N-02 Rynek 13-15	63 855,63	22 589,05	3 281,94	83 162,74
N-03 Jagielly 2-6	116 969,93	34 217,16	329,24	150 857,85
N-04 Jagielly 8-12	68 607,02	35 792,40	19 924,62	84 474,80
N-05 Chrobrego 6-10	97 198,16	37 325,75	29 271,22	105 252,69
N-06 Powstańców 7-13	118 609,03	39 740,26	21 908,29	136 441,00
N-07 Wrocławska 2-12	275 292,17	57 272,51	6 726,26	325 838,42
N-08 Wrocławska 40-44	-132 034,52	34 248,44	18 462,21	-116 248,29
N-09 Powst 2-10, Wroc 1-3	116 630,30	47 159,50	13 826,77	149 963,03
N-10 Krakowska 16f-16g	-53 380,08	24 516,10	2 293,18	-31 157,16
N-11 Krakowska 16b-16e	18 040,17	43 835,18	3 766,85	58 108,50
N-12 Krakowska 16-16a	-30 205,52	20 053,61	2 999,93	-13 151,84
N-13 Krakowska 18-18c	15 909,96	32 294,02	2 019,25	46 184,73
N-14 Morcinka 23-33	174 383,57	60 671,85	19 219,61	215 835,81
N-15 Głowackiego 6-8	31 359,10	20 229,95	7 274,76	44 314,29
N-16 Głowackiego 10-16	161 887,34	40 459,90	10 236,00	192 111,24
N-17 Grenadierów 5-13	-222 421,04	52 091,04	23 370,38	-193 700,38
N-18 Raclawicka 10	-117 995,60	13 490,03	14 527,88	-119 033,45
N-19 Kollątaja 1-7	-316 191,36	40 528,22	17 971,32	-293 634,46
N-20 Głowackiego 1-11	-461 381,57	60 801,41	23 566,26	-424 146,42
N-21 Raclawicka 4-6	62 107,65	20 541,41	251 820,70	-169 171,64
N-22 Kosynierów 4-14	206 983,86	63 498,78	693 282,03	-422 799,39
N-23 Morcinka 15-21	172 871,34	40 218,78	18 363,11	194 727,01
N-24 (ST 1-5, BO 6-10, KK 4-6)	-275 754,78	66 680,29	17 586,64	-226 661,13
N-25 Raclawicka 7-11, Kossaka 2	-184 609,99	31 457,98	9 166,12	-162 318,13
N-26 Kosynierów 1-7, Morcinka 1-3	255 891,92	64 925,79	4 456,27	316 361,44
N-27 Morcinka 4-10	-215 223,50	35 883,27	18 743,85	-198 084,08
N-28 Morcinka 12-20	-348 143,09	43 707,85	9 101,54	-313 536,78
Razem	-340 610,07	1 103 996,77	1 269 490,41	-506 103,71

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.

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane wg wartości godziwej:
- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
  - dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazana w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
  - tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmująca 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.
18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT.  
W Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunku VAT.

## II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów wykazane w rachunku zysków i strat w wysokości 7.919.238,88 zł dotyczą podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni. Działalność ta obejmuje eksploatację lokali mieszkalnych, eksploatację lokali użytkowych i dzierżawę terenów, dostawę mediów. Przychody te odpowiadają wysokości naliczonych opłat z tytułu używania mieszkań wraz z zaliczkami na dostawę mediów, czynszom najmu i dzierżawnym oraz innym przychodom uzyskiwanym w związku z eksploatacją majątku Spółdzielni. Struktura uzyskanych przychodów operacyjnych przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody	struktura %
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym: garaży i domofonów)	3.764.251,37	47,54
2.	Eksploatacja lokali użytkowych i dzierżawa terenów	349.632,80	4,41
3.	Pożytki z nieruchomości	31.612,66	0,40
4.	Dostawa energii cieplnej l. mieszk. i użytk.	2.813.859,05	35,53
5.	Dostawa zimnej wody	902.937,08	11,40
6.	Dostawa gazu	56.945,92	0,72
	<b>RAZEM :</b>	<b>7.919.238,88</b>	<b>100,00</b>

Zmiana stanu produktów wykazana w rachunku zysków i strat / A II / wynika ze zmian wielkości między stanem na początek i koniec roku obrotowego poniesionych kosztów dotyczących innych okresów sprawozdawczych (-) 49,77 zł.

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki / A III / w wysokości 173.326,13 zł obejmuje wartość robót wykonanych przez własną grupę konserwatorów w ramach funduszu remontowego.

Zestawienie narastająco wyników działalności Spółdzielni według poszczególnych rodzajów działalności przedstawiono poniżej:

Rodzaj działalności	Stan na 01.01.2020 r.	Stan na 31.12.2020 r
Lokale mieszkalne – ekspl.	45.514,18	67.466,50
Zimna woda	-41.457,44	-54.116,81
Domofony	4.473,16	5.432,33
Dzierżawa garaże	18.012,67	19.077,29
Garaże	18.660,87	34.663,15
Lokale mieszkalne odsetki	2.792,58	6.080,85
Pozostałe przychody	157.921,62	92.882,28
Lokale użytkowe w najmie	92.671,07	104.244,24
Lokale użytkowe własnościowe		923,48
Pożytki grunty	252.488,70	252.488,70
<b>WYNIK NARASTAJĄCO</b>	<b>552.077,41</b>	<b>528.218,53</b>
W tym: GZM	28.190,77	53.445,17
Pozostała działalność	271.397,94	222.284,66
W tym: podatek doch. Od działalności	56.871,00	19.617,00
Podatek od GZM	652,00	17,00
Wynik z lat ubiegłych	252.488,70	252.488,70
<b>ZYSK NETTO 2021</b>	<b>X</b>	<b>202.667,66</b>

- Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.
- W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.
- Spółdzielnia nie dokonała w roku obrotowym odpisów aktualizujących wartość zapasów o których mowa w art.35 ust. 3 ustawy.
- Spółdzielnia nie prowadziła w roku obrotowym działalności, której następnie zaniechano jak również przewidywanej do zaprzestania w roku następnym.
- Zestawienie przychodów i kosztów dot. roku obrotowego wg ustawy rachunkowości przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Eksploatacja lokali mieszk.	3.812.147,27	3.802.505,51	-9.641,76
Zimna woda	908.680,01	896.020,64	-12.659,37
Domofony	28.540,91	29.500,08	959,17
Gaz	56.945,92	56.945,92	-
C.O. lokali mieszkalnych	2.218.556,98	2.218.556,98	-
C.W. lokali mieszkalnych	519.431,72	519.431,72	-
Lokale użytkowe w najmie	194.768,82	299.013,06	104.244,24
Lokale użytkowe własnościowe	14.567,05	15.490,53	923,48
C.O. lokale użytkowe w najmie	73.841,56	73.841,56	-
Garaże	88.917,63	105.571,91	16.654,28
Dzierżawa garaże	24.997,15	44.074,44	19.077,29
Pozostałe operacyjne	7.637,54	29.548,38	21.910,84
Inne koszty i przychody	38.954,21	109.384,63	70.430,42
Finansowe	53,98	6.675,85	6.621,87
<b>RAZEM BRUTTO</b>	<b>7.988.040,75</b>	<b>8.206.561,21</b>	<b>218.520,46</b>

Wyniki z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

<b>Wynik na nieruchomościach narastająco</b>				
na dzień 31.12.2021 roku				
Opis	Eksploatacja	ZW i KAN	Domofony	Razem wynik GZM
N-01 Chrobrego 1-5	3572,40	-1242,48	129,04	2458,96
N-02 Rynek 13-15	-2757,97	-2744,08	450,65	-5051,40
N-03 Jagielly 2-6	3305,65	-1246,84	463,01	2521,82
N-04 Jagielly 8-12	1126,84	-1034,72	292,54	384,66
N-05 Chrobrego 6-10	-9311,77	-163,58	315,04	-9160,31
N-06 Powstańców 7-13	1916,58	-2281,05	256,82	-107,65
N-07 Wrocławska 2-12	12239,50	-3546,97	-269,63	8422,90
N-08 Wrocławska 40-44	2201,96	-2241,58	433,18	393,56
N-09 Powst 2-10, Wroc 1-3	-6839,72	-3295,80	530,45	-9605,07
N-10 Krakowska 16f-16g	5046,76	-480,37	18,18	4584,57
N-11 Krakowska 16b-16e	17694,40	-137,71	288,73	17845,42
N-12 Krakowska 16-16a	5499,37	-556,20	276,17	5219,34
N-13 Krakowska 18-18c	8927,63	262,33	-702,53	8487,43
N-14 Morcinka 23-33	2828,57	-2631,54	235,65	432,68
N-15 Głowackiego 6-8	-1085,90	-445,04	266,00	-1264,94
N-16 Głowackiego 10-16	7170,72	-3429,63	1342,50	5083,59
N-17 Grenadierów 5-13	-2158,02	-1800,21	406,01	-3552,22
N-18 Raclawicka 10	1828,52	50,47	-122,90	1756,09
N-19 Kollątaja 1-7	-8196,14	-1182,70	-716,80	-10095,64
N-20 Głowackiego 1-11	9766,72	-2172,64	-823,41	6770,67
N-21 Raclawicka 4-6	-7962,03	-2541,90	402,40	-10101,53
N-22 Kosynierów 4-14	9671,83	-4191,87	701,66	6181,62
N-23 Morcinka 15-21	8398,82	-773,93	257,41	7882,30
N-24 (ST 1-5, BO 6-10, KK 4-6)	5902,77	-3734,84	599,79	2767,72
N-25 Raclawicka 7-11, Kossaka 2	2549,25	-3825,72	381,89	-894,58
N-26 Kosynierów 1-7, Morcinka 1-3	12890,03	-3900,68	241,02	9230,37
N-27 Morcinka 4-10	-1031,16	-4591,72	0,00	-5622,88
N-28 Morcinka 12-20	-15729,11	-235,81	-220,54	-16185,46
N-AB	-1130,55	0,00	0,00	-1130,55
N-CD	4401,33	0,00	0,00	4401,33
N-E	1789,49	0,00	0,00	1789,49
N-F	1728,95	0,00	0,00	1728,95
N-GH	5387,09	0,00	0,00	5387,09
N-I	1595,46	0,00	0,00	1595,46
N-J	1861,44	0,00	0,00	1861,44
N-KL	3290,63	0,00	0,00	3290,63
N-Ł	1063,06	0,00	0,00	1063,06
N-N	970,71	0,00	0,00	970,71
N-O	2032,42	0,00	0,00	2032,42
N-P	1783,41	0,00	0,00	1783,41
N-R	1409,30	0,00	0,00	1409,30
N-S	1397,35	0,00	0,00	1397,35
N-T	1718,80	0,00	0,00	1718,80
N-U	992,77	0,00	0,00	992,77
N-W	413,93	0,00	0,00	413,93
N-X	5695,02	0,00	0,00	5695,02
N-Y	7049,95	0,00	0,00	7049,95
N-Z	1988,23	0,00	0,00	1988,23
N-W1	-6689,80	0,00	0,00	-6689,80
N-W2	-4371,84	0,00	0,00	-4371,84
N-09 Lok użytkowe własnościowe	1925,60	0,00	0,00	1925,60
N-CD Lok. użytkowe własnościowe	-1002,12	0,00	0,00	-1002,12
<b>Razem</b>	<b>102767,13</b>	<b>-54116,81</b>	<b>5432,33</b>	<b>54082,65</b>



W celu ustalenia przychodów i kosztów odpowiadających przepisom ustawy podatku dochodowym od osób prawnych dokonano stosownych korekt przedstawione w tabeli poniżej:

ZESTAWIENIE RACHUNKOWE - RZIS									
Treść	OGÓLEM	GZM	GZM						Działalność gospodarcza
Przychody RZIS	8 033 235,08	7 507 183,21	13 647,94	25 458,56	188,76	43 708,26	366,18	15 490,53	427 191,64
Koszty RZIS	7 814 714,62	7 494 776,94	10 468,80	586,45	4,35	24 774,73	222,42	14 567,05	269 313,88
DOCHÓD - RZIS	218 520,46	12 406,27	3 179,14	24 872,11	184,41	18 933,53	143,76	923,48	157 877,76
ZESTAWIENIE PODATKOWE									
Treść	OGÓLEM	GZM	GZM						Działalność gospodarcza
Przychody podatkowe	7 820 812,68	7 318 982,66	13 647,94	25 458,56	188,76	43 708,26	366,18	15 490,53	402 969,79
Koszty podatkowe	7 795 803,91	7 566 998,95	7 594,57	5 411,72	40,13	11 874,07	-1 532,76	10 091,49	195 325,74
DOCHÓD	25 008,77	-248 016,29	6 053,37	20 046,84	148,63	31 834,19	1 898,94	5 399,04	207 644,05
Dochód wolny - wyłączenia	-196 135,26	-248 016,29	0,00	20 046,84	0,00	31 834,19	0,00	0,00	0,00
Strata z 2020		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem dochód wolny	-196 135,26	-248 016,29	0,00	20 046,84	0,00	31 834,19	0,00	0,00	0,00
Dochód do opodatkowania	221 144,03	0,00	6 053,37	0,00	148,63	0,00	1 898,94	5 399,04	207 644,05
PODATEK DOCHODOWY - STAWKA	9%		9%		9%		9%	9%	9%
PODATEK DOCHODOWY - KWOTA	19 903,00	0,00	545,00	0,00	13,00	0,00	171,00	486,00	18 688,00

Zgodnie z art.17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych korzystają ze zwolnienia od podatku, przy czym za gospodarkę zasobami mieszkaniowymi uważa się eksploatację lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą im towarzyszącą.

Jednakże w działalności GZM występują dochody opodatkowane (garaże osób nie mieszkających w zasobach spółdzielni – nie członków), które zostały obciążone podatkiem dochodowym w wysokości 286,00 zł.. Pozostały podatek w wysokości 19.617,00 zł. obciąża wynik z działalności gospodarczej.

Podatek dochodowy za rok 2021 wynosi 19.903,00 zł.

7. Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.
8. W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
9. W trakcie roku obrotowego poniesiono następujące nakłady inwestycyjne:
  - Zakup sprzętu technicznego 3.295,81 zł
  - Zakup sprzętu komputerowego 271,87 zł
  - Zakup licencji 1.103,25 zł.
 Poniesione nakłady nie były związane z ochroną środowiska.
10. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
11. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
12. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

### III . Kursy przyjęte do wyceny

W roku 2021 w Spółdzielni nie wystąpiły.

### IV . Objaśnienie do rachunku przepływów pieniężnych

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

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

1. Informację o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych w roku obrotowym zawarto w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Fundusz płac	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
1. Zarząd	3	2,1	279	204
2.Administracja	8	7	1.059	454
3.Konserwatorzy	6	6		293
4.Sprzątacze	7,4	7,5		282
5.Bezoosob.F.P.	-	-	96	78
R A Z E M	24,4	22,6	1.434	1.311

2. Fundusz płac ogółem wyniósł 1.232.788,27 zł w tym wynagrodzenia ze stosunku pracy 1.232.788,27 zł, wynagrodzenia bezosobowego funduszu płac 78.120,00 zł. w tym wynagrodzenia Rady Nadzorczej 78.120,00 zł.

### VI. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

1. W księgach rachunkowych roku 2021 nie figurują zdarzenia spełniające przesłanki z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy o rachunkowości tj. zdarzenia dotyczące lat ubiegłych wpływające istotnie na sprawozdania finansowe już zatwierdzone.
2. W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany zasad / polityki / rachunkowości w zakresie wyceny aktywów i pasywów, jak również sposób prezentacji poszczególnych pozycji bilansu i rachunku zysków i strat.
3. Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne zdarzenia dotyczące roku sprawozdawczego 2021, które istotnie wpłynęłyby na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.
4. Pozostałe zagadnienia wymienione w zał. Nr 1 Ustawy o rachunkowości Spółdzielni nie dotyczą.

### VII. Objasnienia powiązań kapitałowych

Cały punkt VII nie dotyczy spółdzielni.

### VIII. Informacje dotyczące połączenia spółek.

Cały punkt VIII nie dotyczy spółdzielni.

### IX. Zagrożenia dla kontynuacji działalności.

Ogłoszony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się choroby COVID-19 oraz związane z tym stanem ograniczenia mogą spowodować opóźnienie,

a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. Możliwe być może także opóźnienie w regulowaniu opłat eksploatacyjnych przez mieszkańców i najemców lokali użytkowych. Nie przewidujemy jednak, aby istotnie wpłynęło to na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

**IX. Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki.**

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

Grodków, dnia 29.03.2022 r.

29.03.2022 r.

Sporządził:

Zatwierdził:

Główna Księgowa  
Magdalena Karnaś

Prezes Zarządu  
Iwona Pochopień

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. technicznych  
Tadeusz Szelağ

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
*Magdalena Karnaś*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
*Iwona Pochopień*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
d/s TECHNICZNYCH  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie  
*mgr Tadeusz Szelağ*