

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Bilans

Aktywa trwałe - w SM " Dębina " tworzą je inne wartości niematerialne i prawne -
oprogramowanie : program przeznaczony dla Spółdzielni Mieszkaniowych „Granit”
zawierający części :finansowo-księgową FK , czynsze , wkłady , ewidencja członków, wszystkie
wartości niematerialne i prawne zostały całkowicie umorzone. Rzeczowe aktywa trwałe - głównie
budynki mieszkalne , lokale użytkowe i budowle .

Aktywa obrotowe- na aktywa obrotowe składają się głównie :

- należności z tytułu czynszów – 681.317,53 zł. Dodatkowo należności dochodzone na drodze sądowej w kwocie łącznej na 31.12.2021 : 4.996,80 zł .
- należności z tytułu użytkowania lokali użytkowych i pomieszczeń klubu osiedlowego – 16.967,41 zł.
- w pasywach bilansu wykazano kwotę zaliczek czynszowych podlegających zwrotowi lub zaliczeniu na następny okres w związku z rozliczeniem za media w kwocie 266.225,95 zł . W bilansie za 2020 rok była to kwota 397.030,00 zł.
- inwestycje krótkoterminowe w postaci środków pieniężnych na rachunkach bankowych – 1.322.002,89 zł

Informacje szczegółowe o środkach trwałych oraz o umorzeniu środków trwałych

Wartość środków trwałych 2021 r.

Grupa	Nazwa śr.trwałego	B O	+zwiększ/-zmniejsz	BZ/31.12.21	Wartość netto
1-2	Budynki,budowle	28.258.673,88		28.258.673,88	13.646.030,60
3	Grunty	7.608.631,09		7.608.631,09	7.608.631,09
4-6	Masz.urz.techn.	1.301.180,43	15.673,89	1.316.854,32	0,00
7	Śr.transportu	0,00		0,00	0,00
9	Razem	37.168.485,40	15.673,89	37.184.159,29	21.254.661,69

Umorzenie środków trwałych 2021 r.

grupa	Nazwa śr.trwałego	B O	+zwiększ/-zmniejsz	BZ/31.12.21
1-2	Budynki,budowle	14.150.879,92	461.763,36	14.612.643,28
4-8	Masz.urz.techn.	1.301.180,43	15.673,89	1.316.854,32
9	Razem	15.452.060,35	477.437,25	15.929.497,60

Pasywa

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Nastąpiło zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w stosunku do roku 2020 r. o 123.723,37 zł. Główną przyczyną wzrostu zobowiązań jest fakt obciążenia Spółdzielni kilkukrotnie podwyższonymi cenami za zużyty gaz. Aktualnie Spółdzielnia stara się o odzyskanie zapłaconych i podwyższonych niesłusznie faktur. Na koniec 2021 roku nie występowało zadłużenie z tytułu kredytów bankowych. Stan zobowiązań na 31.12.2021 r. z tytułu dostaw i usług wynosi 582.108,42 zł. Oprócz tej kwoty występuje długoterminowe zobowiązanie wobec firmy Ista z tytułu dostarczonych liczników, które znajduje odbicie także w aktywach bilansu w pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 308.809,80 zł. Główne pozycje tych zobowiązań to : Veolia – 262.786,69zł , Aquanet- 99.202,61 zł, Spółdzielnia Usług Antenowych i Dźwigowych – 14.085,41 zł, Gazownia: Fortum Marketing and Sales Polska – 95.977,27 zł, Enea – 18.439,39 zł, Enea Operator – 9.272,96 zł. Zobowiązania nie były przeterminowane i zostały spłacone w styczniu 2022 r., zgodnie z terminami płatności.

W pozycji „zaliczki otrzymane na dostawy” wykazano saldo Ma konta „204” w kwocie : 185.346,14 zł , dotyczące rozrachunków z tytułu czynszów, które na dzień 31.12.2021 r. wykazuje nadpłacone zaliczki na dostawy mediów, powstałe po rozliczeniu za CO,CW,ZW. Na wniosek mieszkańców są one zwracane na wskazane konta bankowe lub podlegają rozliczeniu w kolejnych miesiącach poprzez umniejszenie bieżących wpłat czynszowych.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych w kwocie łącznej 7.600,30 zł,- z tego : z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych 1.127,00 zł , Vat – 6.473,30 zł . Zostały spłacone w m-cu styczniu 2022 r.

Razem z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2021 rok zapłacono 14.951 zł.

W pozycji inne zobowiązania umieszczono łączną kwotę kaucji, pozostałych rozrachunków, rozrachunków z tytułu zaliczek, z tego:

Kaucje :	50.717,69 zł
Rozrach.z tyt.ubezp.indyw.prac.	211,50 zł
Rozrach. z tyt.ubezp.mieszkań :	1.577,00 zł
Rozrach.do rozliczenia:	800,00 zł
Razem :	53.306,19 zł

FUNDUSZE SPECJALNE

W SM " Dębina " w 2019 r. funkcjonowały fundusze specjalne - remontowy , na który składają się fundusz remontowy ogólny, fundusz dźwigów i fundusz remontowy garaży oraz fundusz społeczno- wychowawczy. Fundusze remontowe są zasilane z bieżących odpisów oraz z zysku netto po zakończeniu roku zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia. Ogółem na koniec 2019 roku łącznie stan funduszy wynosi : – 116.128,15 zł.

Poniżej przedstawiamy salda funduszy specjalnych na koniec ostatnich lat :

31.12.2020 : fundusz remontowy ogółem :-371.717,81 zł

31.12.2019 : fundusz remontowy ogółem :- 117.029,07 zł

31.12.2018 : fundusz remontowy ogółem :- 297.524,98 zł
 31.12.2017 : fundusz remontowy ogółem :- 384.428,10 zł
 31.12.2016 : fundusz remontowy ogółem : 573.368,97 zł
 31.12.2015 : fundusz remontowy ogółem : 807.662,75 zł
 31.12.2014 : fundusz remontowy ogółem : 778.822,81 zł
 31.12.2020 : fundusz społeczno-kulturalny : -1.962,02 zł
 31.12.2019 : fundusz społeczno-kulturalny : 900,92 zł
 31.12.2018 : fundusz społeczno-kulturalny : 4.746,57 zł
 31.12.2017 : fundusz społeczno-kulturalny : 1.396,90 zł
 31.12.2016 : fundusz społeczno-kulturalny : -1.024,47 zł
 31.12.2015 : fundusz społeczno-kulturalny : -975,91 zł
 31.12.2014 : fundusz społeczno-kulturalny : -1.167,78 zł
 Niedobór /saldo Wn/ funduszu remontowego na koniec roku zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za 2019 i 2020 rok.

Aktywa i pasywa w 2021 r. zamknęły się kwotą **23.619.068,74 zł**.

Rachunek zysków i strat

W Spółdzielni Mieszkaniowej " Dębina " rachunek zysków i strat sporządza się wg wariantu kalkulacyjnego - koszty wytworzenia z wyszczególnieniem kosztów ogólnych zarządu .
 Przychody netto ze sprzedaży , których wielkość zgodnie z zasadą memoriału stanowią kwoty należne od nabywców , czyli w przypadku SM " Dębina " są to wielkości naliczonych czynszów .

Informacje i wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

Struktura rzeczowa osiągniętych przez jednostkę przychodów						
1	2	3	4	5	6	7
Lp	Wyszczególnienie	2020	Udział %	2021	Udział %	5/3
1.	Przych. ze sprzedaży	6.832.681,36	98,6	7.157.013,42	98,3	104,7
2.	Pozos. przych. Oper.	85.409,85	1,2	121.136,79	1,7	141,8
3.	Przych. Finansowe	9.899,89	0,2	571,69	0,0	5,8
	Razem	6.927.991,10	100,0	7.278.721,90	100,0	105,1

Przychody ogółem wzrosły o 5,1 %, w stosunku do roku ubiegłego .Przychody ze sprzedaży wzrosły także o 4,7 % , przychody operacyjne wzrosły o 41,8 % w stosunku do ubiegłorocznych , a przychody finansowe zmalały o 94,2% w stosunku do 2020 roku, z czego odsetki od lokat wyniosły tylko 40,59 zł, a odsetki za zwłokę w zapłacie czynszów wyniosły 531,10 zł.

Odsetki za zwłokę w zapłacie czynszów w ubiegłych latach

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
19.234	8.526	1.409	5.525,51	12.418,28	3.521,57	531,10

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występuje
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie występuje
4. Informacje o przychodach , kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym - nie wystąpiło i nie przewiduje się
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego .

Przychody ogółem : 7.278.721,90
 Koszty uzyskania przychodów : 7.195.084,94

Dochód ogółem : 83.636,96
 Wynik na GZM : - 82.446,83
 Podstawa opodatkowania : 166.083,79
 Podatek dochodowy : 14.948,00

6. Struktura kosztów uzyskania przychodów jednostek , które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym

1.	2	3	4	5	6	7
Lp	Treść	2020	%	2021	%	5/3
1.	Koszty eksploat.	1.768.950	27,0	1.868.500	26,0	105,6
	a. zuż.mat.i energii	199.352	3,0	198.765	2,7	99,7
	b. usługi obce	471.194	7,2	487.708	6,7	103,5
	c. Wynagrodzenia	429.690	6,6	448.562	6,6	104,4
	d. Ubezpieczenia społeczne	102.150	1,6	98.763	1,4	96,7
	e. podatki i opłaty	315.283	4,8	319.432	4,3	101,3
	f. Amortyzacja	28.851	0,4	15.674	0,1	54,3
	g. pozostałe koszty	222.430	3,4	299.596	4,2	134,7
2.	Usługi mediów	3.235.987	49,5	3.783.132	52,6	116,9
	a. zimna woda	889.596	13,6	915.906	12,7	103,0
	b. Gaz	104.839	1,6	215.757	3,0	205,8
	c. co i cw	2.229.466	34,1	2.644.726	36,8	118,6
	d. Śmieci	12.086	0,2	6.743	0,1	55,8
3.	Odpisy na F. Rem.	1.536.641	23,5	1.543.453	21,4	100,4
	a. F. Remont.	1.305.243	19,9	1.306.533	18,2	100,1
	b. Dźwigi	231.398	3,6	236.920	3,2	102,4
	Ogółem	6.541.578	100,0	7.195.085	100,0	110,0

Koszty ogółem wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 10,0 %, z czego koszty zużycia mediów wzrosły o 16,9 %, z czego drastycznie podrożał gaz , bo ponad 2-krotnie o 205,8 %. Odpisy na fundusze remontowe pozostały praktycznie bez zmian. Z kolei koszty eksploatacji ogółem wzrosły o 5,6 %, w tym zużycie materiałów i energii bez zmian, wynagrodzenia o 4,4 %, usługi obce wzrost o 3,5 %, koszty amortyzacji zmalały o 45,7 a pozostałe koszty wzrosły o 34,7 %.

Wynik finansowy brutto SM " Dębina " z całej działalności jest dodatni i zamyka się kwotą 83.636,96 zł . występuje nadwyżka przychodów w stosunku do kosztów. Powyższy wynik finansowy uwzględnia salda rozliczenia mediów za 2021r., które zostało przeprowadzone w I kwartale 2022 r. na podstawie odczytów liczników na koniec roku.

Wyniki brutto w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w ostatnich latach :

2015r. : +244.903
2016r. : +217.946
2017r. : +445.826
2018r. : +374.791
2019r. : +244.612
2020r. : +386.413

Zysk netto w roku obrotowym 2021 wynosi 68.688,96 zł. Zarząd proponuje podjęcie Uchwały na Walnym Zebraniu o przekazaniu zysku netto na pokrycie ujemnego salda funduszu remontowego SM.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie , środków trwałych na własne potrzeby - nie dotyczy

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe - nie dotyczy

9 Przyszłe zobowiązania z tytułu podatku dochodowego - nie dotyczy

10 .Informacje o sprawach osobowych

SM " Dębina " zatrudniała w 2021 r. ogółem 7 pracowników, w tym dwóch członków Zarządu. Na terenie Spółdzielni usługi porządkowe świadczyło 5 dozorców oraz świadczyli usługi radca prawny i informatyk.

11.Informacje o pożyczkach udzielonych członkom Zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych - nie dotyczy

12 .Istotne zdarzenia dotyczące roku bilansowego, które wystąpiły po dniu bilansowym – nie dotyczy

Niniejsze dodatkowe informacje i objaśnienia są integralną częścią sprawozdania finansowego za 2021 r.

Poznań, 31.03.2022 r.

Sporządził : Władysław Wieczorkowski

Z A R Z Ą D

