

 **BIURO AUDYTORSKIE, WOJCIECH SADOWSKI**
PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ
FINANSOWYCH NR EWIDENCYJNY 1723 NA LIŚCIE
POLSKIEJ AGENCJI NADZORU AUDYTOWEGO
20-023 LUBLIN, UL. CHOPINA 24/17
NIP 712-151-28-14 Tel/fax 0-81-743-79-97

SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO
z siedzibą 37-450 STAŁOWA WOLA,
ul. OFIAR KATYNIA 35
za rok obrotowy
od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Lublin, marzec 2022 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

**Dla Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Członków Spółdzielni
Mieszkaniowej w Stalowej Woli**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli, ul. Ofiar Katynia 35, 37-450 Stalowa Wola („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 37.043.244,22 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. wykazujący zysk netto w wysokości 346.702,28 zł,

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem,
Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski, 20-027 Lublin, ul. Chopina 24/17, Podmiot uprawniony nr 1723

a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros



Kluczowy Biegły Rewident

Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów

Lublin 7 marca 2022 roku

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2021

1. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego ma swoją siedzibę w Stalowej Woli, przy ul. Ofiar Katynia 35, pow. Stalowa Wola, woj. Podkarpackie, zwana Spółdzielnią w dalszej części wprowadzenia.
Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków i ich rodzin oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
Spółdzielnia w dniu 11.03.2003r uzyskała wpis do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000149358 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
 2. Zgodnie z postanowieniami & 2 Statutu czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
 3. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2021 r do 31 grudnia 2021 roku.
 4. Sprawozdanie finansowe zawiera tylko dane Spółdzielni, gdyż nie posiada ona jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielnie sprawozdania.
 5. Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu , że nasza Spółdzielnia będzie kontynuowała działalność w przyszłości (a co najmniej w następnym roku obrotowym). Słuszność tego założenia potwierdza analiza ryzyka wpływającego na działalność naszej Spółdzielni , przeprowadzona na podstawie informacji dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.
 6. Spółdzielnia przyjęła następujące zasady rachunkowości:
 - 1) rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy,
 - 2) aktywa i pasywa wycenia się w sposób następujący:
 - a) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – w/g cen nabycia, które
 - b) środki trwałe w budowie- w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości,
 - c) udziały i akcje w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów według cen nabycia pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości,
 - d) materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia,
 - e) produkcja w toku po koszcie wytworzenia,
 - f) produkty gotowe po pełnym koszcie wytworzenia,
 - g) należności- w kwocie wymagalnej zapłaty pomniejszone o dokonane odpisy aktualizacyjne,
 - h) zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,
 - i) w bilansie Spółdzielnia prezentuje fundusze własne ze szczegółowością wynikającą ze specyfiki, a mianowicie:
Fundusz podstawowy obejmujący:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych.
- Fundusz zasobowy
Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych.
Do funduszy wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych prowadzona jest ewidencja analityczna według poszczególnych członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe) z dalszym uszczegółowieniem według źródeł sfinansowania zasobów mieszkaniowych, którymi są: środki własne, pomoc ze środków publicznych lub innych źródeł.

Informacje pochodzące z ewidencji analitycznej prowadzonej według poszczególnych osób są podstawą do rozliczeń spółdzielni z uprawnionymi do lokali na mocy lokatorskiego lub spółdzielczego prawa w przypadku jego wygaśnięcia. Wartość funduszy ulega odpowiednio zmniejszeniu o umorzenia środków trwałych zaliczonych do zasobów.

- 3) wynik finansowy spółdzielni składa się z dwóch części i wykazywany jest w rachunku i strat w układzie porównawczym. Nadwyżka / niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest z uwzględnieniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego według wariantu drugiego – jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki / niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. W rachunku zysków i strat nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego ujmowana jest ze znakiem (-), a nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego ze znakiem (+). Wynik spółdzielni z pozostałej działalności operacyjnej, pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych podlega zatwierdzeniu i podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata) przez Walne Zgromadzenie Członków.
- 4) księgi rachunkowe SBM prowadzone są wg Zakładowego Planu Kont zatwierdzonego do stosowania na podstawie uchwały Zarządu nr 30/08 z dnia 30.12.2008 r,
- 5) księgi rachunkowe prowadzone są w systemie informatycznym DOM-5 autorstwa firmy SACER S.C. z Gdyni na podstawie uchwały Zarządu nr 29/08 z dnia 30.12.2008 r. Opis systemu dostępny jest pod klawiszem F1 w trakcie obsługi systemu. Wykaz modułów oraz zasady ochrony danych zawarte są w polityce rachunkowości.

Sporządził:

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Artura Szklenera
Data: 2022.03.02 11:48:01 CET

Członkowie Zarządu:

Prawidłowy podpis

Dokument podpisany przez Małgorzatę Stalowską
Data: 2022.03.02 13:01:47 CET

Prawidłowy podpis

Dokument podpisany przez Artura Szklenera
Data: 2022.03.02 13:19:01 CET

Stalowa Wola, dnia 02.03.2022 r

BILANS

Sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 r

AKTYWA

Wiersz	Aktywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych (zł, gr)	
		Roku bieżącego	Roku poprzedniego
1	2		4
A.	AKTYWA TRWAŁE	25 001 419,09	31 955 266,19
I.	Wartości niematerialne i prawne	10 596,83	4 982,77
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	10 596,83	4 982,77
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 315 583,86	23 570 582,58
1	Środki trwałe	21 315 583,86	23 570 582,58
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	1 537 230,30	1 606 734,10
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19 585 939,80	21 821 839,35
	c) urządzenia techniczne i maszyny	82 746,50	91 153,62
	d) środki transportu	102 818,07	46 387,42
	e) inne środki trwałe	6 849,19	4 468,09
2	Środki trwałe w budowie		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe	3 668 588,40	8 354 613,80
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek	3 668 588,40	8 354 613,80
IV.	Inwestycje długoterminowe	6 650,00	5 622,00
1	Nieruchomości		
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	6 650,00	5 622,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	6 650,00	5 622,00
	- udziały lub akcje	6 650,00	5 622,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	c) w pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	19 465,04
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		19 465,04

1	2		
B.	AKTYWA OBROTOWE	12 041 825,13	12 727 086,86
I.	Zapasy	-	-
1	Materiały		
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towary		
5	Zaliczki na dostawy i usługi		
II.	Należności krótkoterminowe	1 514 169,30	1 823 199,96
1	Należności od jednostek powiązanych		
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	349,10	318,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	349,10	318,00
	- do 12 miesięcy	349,10	318,00
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	1 513 820,20	1 822 881,96
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	1 189 678,85	1 295 496,99
	- do 12 miesięcy, w tym:	1 189 678,85	1 295 496,99
	- powyżej 12 miesięcy, w tym:		
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	22 843,15	14 537,11
	c) inne	301 298,20	512 847,86
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 565 058,81	5 202 261,21
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 565 058,81	5 202 261,21
	a) w jednostkach powiązanych		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 565 058,81	5 202 261,21
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	773 760,43	683 585,75
	- inne środki pieniężne	3 791 298,38	4 518 675,46
	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 962 597,02	5 701 625,69
	- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	88 562,20	35 305,22
	- rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy	5 851 924,09	5 643 669,51
	- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	22 110,73	22 650,96
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D	Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM		37 043 244,22	44 682 353,05

PASYWA

Wiersz	Pasywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych (zł, gr)	
		Roku bieżącego	Roku poprzedniego
1	2		
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	23 665 528,35	25 761 015,56
I.	Fundusz Podstawowy	17 520 312,60	19 622 477,86
1	Fundusz udziałowy	129 685,90	129 685,90
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 207 024,19	4 598 857,17
3	Fundusz wkładów budowlanych	14 183 602,51	14 893 934,79
II.	Fundusz zasobowy	5 408 749,52	5 601 532,07
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	389 763,95	389 763,95
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		80 303,31
VI.	Zysk (strata) netto	346 702,28	66 938,37
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	13 377 715,87	18 921 337,49
I.	Rezerwy na zobowiązania	104 068,50	104 068,50
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	104 068,50	104 068,50
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	104 068,50	104 068,50
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 121 264,18	13 986 389,92
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	9 121 264,18	13 986 389,92
	a) kredyty i pożyczki	9 023 817,72	13 911 703,65
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) zobowiązania wekslowe		
	e) inne	97 446,46	74 686,27
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 026 756,31	4 636 187,65
1	Wobec jednostek powiązanych		
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		

1	2		
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 009 110,56	4 614 891,52
	a) kredyty i pożyczki	952 554,84	976 997,45
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 912 726,09	1 531 144,39
	- do 12 miesięcy	1 912 726,09	1 531 144,39
	- powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	161 241,80	150 419,58
	h) z tytułu wynagrodzeń	254,35	
	i) inne	982 333,48	1 956 330,10
4	Fundusze specjalne	17 645,75	21 296,13
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	125 626,88	194 691,42
1	Ujemna wartość firmy		
2	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	125 626,88	194 691,42
3	Inne rozliczenia międzyokresowe		
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM		37 043 244,22	44 682 353,05

Prawidłowy podpis

Sporządził: Dokument podpisany przez
Halina Szklarska
Data: 2022.03.02 11:38:48 CET

Stalowa Wola, dnia 02.03.2022 r.

Prawidłowy podpis

Dokument podpisany przez
Artur Szklarski
Data: 2022.03.02 13:14:51 CET

Prawidłowy podpis

Dokument podpisany przez
Małgorzata Stalowska
Data: 2022.03.02 12:55:43 CET

Imiona i nazwiska oraz podpisy
członków Zarządu

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – wariant porównawczy
Sporządzony na 31 grudnia 2021 r.

Wiersz	Wyszczególnienie	Kwota za rok	
		Bieżący	Poprzedni
1	2	3	4
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym :	15 281 917,21	14 276 052,03
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów , z tego:	15 284 624,48	14 257 680,90
	a) z opłat	14 985 161,24	13 968 169,46
	b) z działalności własnej	299 463,24	289 511,44
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenia wartość dodatnia, zmniejszenia – wartość ujemna)	-20 005,27	-19 943,94
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	17 298,00	38 315,07
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	15 396 334,63	14 263 544,85
I.	Amortyzacja	41 677,74	34 305,24
II.	Zużycie materiałów i energii	5 532 174,93	4 837 044,09
III.	Usługi obce	1 692 855,79	1 633 956,65
IV.	Podatki i opłaty	2 589 818,32	2 450 538,92
	- w tym podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 160 739,52	1 935 551,77
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym :	441 957,01	393 058,97
	- emerytalne	188 095,28	177 817,10
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 937 111,32	2 979 089,21
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-
IX.	Razem koszty rodzajowe , z tego :	15 396 334,63	14 263 544,85
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	15 247 786,07	14 096 094,95
	b) z działalności własnej	148 548,56	167 449,90
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-114 417,42	12 507,18
D.	Pozostałe przychody operacyjne	498 251,97	285 389,25
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	132 556,42	-
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	24 497,84	23 013,75
IV.	Inne przychody operacyjne	341 197,71	262 375,50
E.	Pozostałe koszty operacyjne	329 440,90	434 375,37
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	30 081,16	28 423,98
III.	Inne koszty operacyjne	299 359,74	405 951,39
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	54 393,65	-136 478,94
G.	Przychody finansowe	149 808,54	168 002,53
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 :	149 808,54	168 002,53
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		

1	2		
H.	Koszty finansowe	32,74	148,71
I.	Odsetki, w tym:	32,74	148,71
	- 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)	204 169,45	31 374,88
J.	Podatek dochodowy	120 092,00	92 362,00
K	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)		
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	262 624,83	127 925,49
M	Zysk/strata netto (I-J-K+L)	346 702,28	66 938,37

Prawidłowy podpis

Sporządził: Dokument podpisany przez
Halina Szklarska
Data: 2022.03.02 11:43:58
CET

Stalowa Wola, dnia 02.03.2022r.

Prawidłowy podpis

Dokument podpisany przez
Artur Szklarski
Data: 2022.03.02 13:16:58
CET

Prawidłowy podpis

Dokument podpisany przez
Małgorzata Szklarska
Data: 2022.03.02 12:59:16 CET

Imiona i nazwiska oraz podpisy
członków Zarządu

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian jakie nastąpiły w roku obrotowym w spółdzielni w 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: nabycia , rozchodu (ustanowienia odrębnej własności do lokali mieszkalnych i użytkowych) , a dla majątku umarzanego i amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian umorzenia lub amortyzacji przedstawiono w tabelach poniżej nota 1,2,i 3.

Nota 1 Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Wartość początkowa (brutto) – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (5+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość końcowa – stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenia		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	1 669 959,11		44 630,26		44 630,26	1 912,47		108 758,22	110 670,69	1 603 918,68
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	37 491 610,96				0,00	57 382,83	3 210,00	2 790 805,31	2 851 398,14	34 640 212,82
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 156 696,44				0,00			28 558,62	28 558,62	2 128 137,82
Kotły i maszyny energetyczne	84 487,04				0,00				0,00	84 487,04
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	260 939,32				0,00			9 645,01	9 645,01	251 294,31
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	29 380,18				0,00				0,00	29 380,18
Urządzenia techniczne	903 608,84				0,00	2 222,02		68 434,00	70 656,02	832 952,82
Środki transportu	162 696,52		83 470,27		83 470,27		51 850,00		51 850,00	194 316,79
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej niesklasyfikowane	161 105,54		3 398,64		3 398,64				0,00	164 504,18
Razem	42 920 483,95	0,00	131 499,17	0,00	131 499,17	61 517,32	55 060,00	3 006 201,16	3 122 778,48	39 929 204,64

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego				Ogółem zwiększenie umorzenia (13+14+15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego (12+17-18)	Wartość netto środków trwałych	
		aktualizacja	umorzenie za rok obrotowy	amortyzacja za rok obrotowy	inne				stan na początek roku obrotowego (2-12)	stan na koniec roku obrotowego (11-19)
1	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Grunty	63 225,01		3 517,55			3 517,55	54,18	66 688,38	1 606 734,10	1 537 230,30
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16 197 890,82		531 070,84	3 796,43		534 867,27	1 198 944,94	15 533 813,15	21 293 720,14	19 106 399,67
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 628 577,23		45 790,27		1 839,51	47 629,78	27 609,32	1 648 597,69	528 119,21	479 540,13
Kotły i maszyny energetyczne	2 710,63			5 914,09		5 914,09		8 624,72	81 776,41	75 862,32
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	260 939,32					0,00	9 645,01	251 294,31	0,00	0,00
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	22 344,68			2 073,62		2 073,62		24 418,30	7 035,50	4 961,88
Urządzenia techniczne	901 267,13			419,41		419,41	70 656,02	831 030,52	2 341,71	1 922,30
Środki transportu	116 309,10			27 039,62		27 039,62	51 850,00	91 498,72	46 387,42	102 818,07
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej niesklasyfikowane	156 637,45			1 017,54		1 017,54		157 654,99	4 468,09	6 849,19
Razem	19 349 901,37	0,00	580 378,66	40 260,71	1 839,51	622 478,88	1 358 759,47	18 613 620,78	23 570 582,58	21 315 583,86

Nota 2 Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość końcowa – stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przenieszenia		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Oprogramowania i licencje	165 407,47		7 031,09		7 031,09				0,00	172 438,56
Razem	165 407,47	0,00	7 031,09	0,00	7 031,09	0,00	0,00	0,00	0,00	172 438,56

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego				Ogółem zwiększenie umorzenia (13+14+15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego (12+16-17)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych	
		aktualizacja	umorzenie za rok obrotowy	amortyzacja za rok obrotowy	inne				stan na początek roku obrotowego (2-12)	stan na koniec roku obrotowego (11-18)
1	12	13	14		15	16	17	18	19	20
Oprogramowania i licencje	160 424,70				1 417,03	1 417,03		161 841,73	4 982,77	10 596,83
Razem	160 424,70	0,00	0,00		1 417,03	1 417,03	0,00	161 841,73	4 982,77	10 596,83

Nota 3 Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego (wartość brutto)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku obrotowego (wartość brutto) (2+3+4-5-6)	Wartość odpisów aktualizujących inwestycje długoterminowe				Wartość netto inwestycji długoterminowych	
		zakup	inne	sprzedaż	inne		na początek roku obrotowego	zwiększenia	zmniejszenia	na koniec roku obrotowego (8+9-10)	na początek roku obrotowego (2-8)	na koniec roku obrotowego (7-11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Akcje UNIQA	6 500,00					6 500,00	1 028,00		1 028,00		6 500,00	6 500,00
PZR udziały	150,00					150,00					150,00	150,00
Razem	6 650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 650,00	1 028,00	0,00	1 028,00	0,00	6 650,00	6 650,00

Inwentaryzacja środków trwałych z natury przeprowadzona była w roku 2018 według stanu na dzień 30.11.2018 rok.

2. W trakcie roku obrotowego spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych, długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

3. W spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiły koszty zakończonych prac rozwojowych zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych oraz informacje o wartości firmy.

4. W roku obrotowym z tytułu umorzenia uległa zmniejszeniu wartość gruntów w wieczystym użytkowaniu. W wyniku ustanowienia odrębnej własności do lokali spółdzielczych zmniejszyła się również wartość gruntów własnych spółdzielni. Stan gruntów własnych na koniec roku wynosi 1 369 589,32 zł. Stany powierzchni gruntów użytkowanych wieczysto, ich umorzenia oraz stan na koniec roku przedstawiono w tabeli poniżej nota 4.

Nota 4 Grunty użytkowane wieczystie

Grunt (nr działki, nazwa)	Powierzchnia (m ²)			Wartość brutto (zł)			Umorzenie (zł)			Wartość netto (zł)				
	Stan na 1,01,2021	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na 31,12,2021	Stan na 1,01,2021	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na 31,12,2021	Stan na 1,01,2021	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na 31,12,2021	Stan na 1,01,2021	Stan na 31,12,2021
		zwiększe nia	zmniejsze nia			zwiększe nia	zmniejsze nia			zwiększenia	zmniejszenia			
DZIAŁKA 37. 13506 LU KEN 2A	68,00			68,00	419,07			419,07	113,20	6,29		119,49	305,87	299,58
DZIAŁKA 38. 31454 LU POPIELUSZKI 6A	27,00			27,00	165,50			165,50	44,67	2,48		47,15	120,83	118,35
DZIAŁKA 40. 27345 LU STASZICA 2D	313,00			313,00	1 917,82			1 917,82	517,85	28,77		546,62	1 399,97	1 371,20
DZIAŁKA 41. 12/1 ZESPÓŁ GARAŻY HUTNIK	37,13		0,86	36,27	209,85		4,86	204,99	56,36	3,15	1,38	58,13	153,49	146,86
DZIAŁKA 41. 2/449 ZESPÓŁ GARAŻY HUTNIK	1 971,23		45,61	1 925,62	7 246,88		167,69	7 079,19	2 173,00	108,70	52,80	2 228,90	5 073,88	4 850,29
DZIAŁKA 48. 2851/16 LU WOJSKA POLSKIEGO 5A	171,00			171,00	531,95			531,95	173,77	7,98		181,75	358,18	350,20
DZIAŁKA 51. 31453 MW CENTRUM	2 477,00			2 477,00	15 182,75			15 182,75	4 101,24	227,74		4 328,98	11 081,51	10 853,77
DZIAŁKA 51. 31457 MW CENTRUM	311,00			311,00	1 906,27			1 906,27	514,89	28,59		543,48	1 391,38	1 362,79
DZIAŁKA 52. 5672 MW HUTNIK	528,00			528,00	3 139,71			3 139,71	833,88	47,10		880,98	2 305,83	2 258,73
DZIAŁKA 52. 5673 MW HUTNIK	209,00			209,00	1 242,80			1 242,80	330,03	18,64		348,67	912,77	894,13
DZIAŁKA 52. 5675 MW HUTNIK	1 851,00			1 851,00	11 006,82			11 006,82	2 923,10	165,10		3 088,20	8 083,72	7 918,62
DZIAŁKA 52. 5679 MW HUTNIK	1 296,00			1 296,00	7 706,56			7 706,56	2 046,69	115,60		2 162,29	5 659,87	5 544,27
DZIAŁKA 52. 578/11 MW HUTNIK	864,00			864,00	5 137,70			5 137,70	1 364,50	77,07		1 441,57	3 773,20	3 696,13
DZIAŁKA 52. 578/15 MW HUTNIK	261,00			261,00	1 552,01			1 552,01	412,17	23,28		435,45	1 139,84	1 116,56
DZIAŁKA 53. 31455 MW JANA PAWŁA II 13	762,00			762,00	4 670,68			4 670,68	1 261,67	70,06		1 331,73	3 409,01	3 338,95
DZIAŁKA 53. 31456 MW JANA PAWŁA II 13	915,00			915,00	5 608,49			5 608,49	1 515,03	84,13		1 599,16	4 093,46	4 009,33
DZIAŁKA 53. 79560 MW JANA PAWŁA II 13	232,00			232,00	1 197,12			1 197,12	323,28	17,96		341,24	873,84	855,88
DZIAŁKA 54. 13505 MW KEN	229,00			229,00	1 411,28			1 411,28	381,06	21,17		402,23	1 030,22	1 009,05
DZIAŁKA 55. 13693 MW PLAWO	928,00			928,00	5 688,20			5 688,20	1 585,76	85,32		1 671,08	4 102,44	4 017,12
DZIAŁKA 56. 19247 MW SKARPA 2	131,00			131,00	855,62			855,62	232,09	12,83		244,92	623,53	610,70
DZIAŁKA 56. 19266 MW SKARPA 2	160,00			160,00	1 045,03			1 045,03	283,61	15,68		299,29	761,42	745,74
DZIAŁKA 56. 1928/1 MW SKARPA 2	25,00			25,00	163,29			163,29	44,31	2,45		46,76	118,98	116,53
DZIAŁKA 56. 1928/3 MW SKARPA 2	255,00			255,00	1 665,51			1 665,51	451,87	24,98		476,85	1 213,64	1 188,66
DZIAŁKA 56. 3150/10 MW SKARPA 2	348,00			348,00	2 272,94			2 272,94	616,65	34,09		650,74	1 656,29	1 622,20
DZIAŁKA 56. 3150/13 MW SKARPA 2	500,00			500,00	3 265,71			3 265,71	886,13	48,99		935,12	2 379,58	2 330,59
DZIAŁKA 56. 3150/15 MW SKARPA 2	262,00			262,00	1 711,23			1 711,23	464,32	25,67		489,99	1 246,91	1 221,24
DZIAŁKA 56. 3150/16 MW SKARPA 2	3 758,00			3 758,00	24 545,09			24 545,09	6 659,79	368,18		7 027,97	17 885,30	17 517,12
DZIAŁKA 56. 31507 MW SKARPA 2	460,00			460,00	3 004,46			3 004,46	815,23	45,07		860,30	2 189,23	2 144,16
DZIAŁKA 56. 31508 MW SKARPA 2	416,00			416,00	2 717,07			2 717,07	737,27	40,76		778,03	1 979,80	1 939,04
DZIAŁKA 57. 1728 MW SKARPA 3	590,00			590,00	3 869,78			3 869,78	1 049,02	58,05		1 107,07	2 820,76	2 762,71
DZIAŁKA 57. 1737 MW SKARPA 3	1 201,00			1 201,00	7 761,61			7 761,61	2 110,94	116,42		2 227,36	5 650,67	5 534,25
DZIAŁKA 57. 1750/1 MW SKARPA 3	275,00			275,00	1 777,22			1 777,22	483,39	26,66		510,05	1 293,83	1 267,17
DZIAŁKA 57. 1750/3 MW SKARPA 3	173,00			173,00	1 118,03			1 118,03	304,07	16,77		320,84	813,96	797,19
DZIAŁKA 57. 1751/1 MW SKARPA 3	203,00			203,00	1 311,91			1 311,91	356,83	19,68		376,51	955,08	935,40
DZIAŁKA 57. 3146 MW SKARPA 3	751,00			751,00	4 925,77			4 925,77	1 335,27	73,89		1 409,16	3 590,50	3 516,61
DZIAŁKA 57. 3148/1 MW SKARPA 3	4 008,00			4 008,00	26 288,28			26 288,28	7 125,86	394,32		7 520,18	19 162,42	18 768,10
DZIAŁKA 57. 3148/8 MW SKARPA 3	600,00			600,00	3 935,37			3 935,37	1 066,74	59,03		1 125,77	2 868,63	2 809,60
DZIAŁKA 57. 3149/1 MW SKARPA 3	411,00			411,00	2 695,73			2 695,73	730,78	40,44		771,22	1 964,95	1 924,51
DZIAŁKA 57. 3149/2 MW SKARPA 3	709,00			709,00	4 650,30			4 650,30	1 260,49	69,75		1 330,24	3 389,81	3 320,06
DZIAŁKA 58. 27347 MW STASZICA	5 852,00			5 852,00	35 856,46			35 856,46	9 681,27	537,85		10 219,12	26 175,19	25 637,34
DZIAŁKA 58. 2916/13 MW 1000-LECIA 8A	2 654,00			2 654,00	8 256,19			8 256,19	2 696,82	123,84		2 820,66	5 559,37	5 435,53
DZIAŁKA 60. 2/100 MOS HUTNIK ŚCIEŻKA	77,00			77,00	414,46			414,46	112,53	6,22		118,75	301,93	295,71
DZIAŁKA 62. 2914/12 AO NISKO	241,00			241,00	11 914,94			11 914,94	2 218,37	178,72		2 397,09	9 696,57	9 517,85
DZIAŁKA 62. 2916/5 AO NISKO	436,00			436,00	1 356,33			1 356,33	443,10	20,35		463,45	913,23	892,88
DZIAŁKA 62. 2916/7 AO NISKO	380,00			380,00	1 182,12			1 182,12	386,11	17,73		403,84	796,01	778,28
Razem	38 326,36	0,00	46,47	38 279,89	234 501,91	0,00	172,55	234 329,36	63 225,01	3 517,55	54,18	66 688,38	171 276,90	167 640,98

5. W bilansie spółdzielni w roku obrotowym nie występują wartości nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze, w tym umów leasingu.

6. Spółdzielnia jest właścicielem 389 akcji spółki UNIQA TU S.A. o wartości 6500,00zł. Spółdzielnia posiada również udział o wartości 150 zł w Podkarpackim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych.

7. Odpisy aktualizujące- w bilansie- zmniejszają należności, których dotyczą. W roku obrotowym spółdzielnia dokonała odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 30 081,16 zł, rozwiązanie odpisów z tytułu dostaw i usług dokonano na kwotę 18 134,53 zł, a z innych tytułów na kwotę 6 363,31 zł. Wykorzystano odpisy z tytułu dostaw i usług na kwotę 134 121,34 zł. Narastająco dokonano odpisów na kwotę 1 014 456,74 zł, z czego 728 410,39 zł z tytułu dostaw i usług, a 286 046,35 zł od należności z innych tytułów. Dane o stanie na początek roku, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku przedstawia tabela poniżej nota 5

Należności zmniejszają również zasądzone koszty sądowe, egzekucyjne i zastępstwa procesowego, które narastająco z tytułu dostaw i usług wyniosły 225 542,10 zł, a z innych tytułów 126 064,84 zł. Należności z innych tytułów zostały powiększone o kwotę 38 148,21 zł tj. część należności długoterminowych z tytułu odsetek skapitalizowanych od kredytów mieszkaniowych przypadających do spłaty w następującym po dniu bilansowym roku obrotowym, a pomniejszone o należności z tytułu opłat przekształceniowych (wieczyste użytkowanie gruntów we własność) za lata 2023-2038 stanowiące należności długoterminowe.

Spółdzielnia otrzymuje od gminy odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych przez rodziny posiadające orzeczoną eksmisję. Zgodnie z umową, spółdzielnia zwraca gminie odszkodowanie po spłacie zadłużenia przez dłużników, do tego momentu odszkodowania powyższe w kwocie 860 799,15 zł pomniejszają należności z tytułu dostaw i usług prezentowane w bilansie.

Nota 5 Odpisy aktualizujące wartość należności

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 – 4 – 5)
		zwiększenia	wykorzystanie	uznanie za zbędne	
1	2	3	4	5	6
Należności krótkoterminowe	1 142 994,76	30 081,16	134 121,34	24 497,84	1 014 456,74
Razem	1 142 994,76	30 081,16	134 121,34	24 497,84	1 014 456,74

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

Pozycja ta dotyczy spółek kapitałowych, w spółdzielni zestawienie zmian w funduszach i ich prezentację w bilansie przedstawiono w pkt. 9 i 10.

9. Zmiany stanu kapitału własnego- funduszy spółdzielni – wykazywanych w pozycji A pasywów bilansu – na początek i na koniec roku obrotowego, przedstawia poniższa tabela nota 6.

Nota 6 Zmiany stanów funduszy

Fundusz	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Fundusz udziałowy	129 685,90	0,00	0,00	129 685,90
Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 993 013,06	-35 226,25	1 497 473,57	3 460 313,24
Fundusz wkładów budowlanych	29 463 638,32	0,00	716 017,21	28 747 621,11
Fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych	7 669 324,25	59 811,72	192 224,54	7 536 911,43
Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	725 857,08	32 002,20	640 107,20	117 752,08
Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych	17 367 744,73	612 568,25	1 306 855,29	16 673 457,69
Ogółem	25 613 773,88	-555 980,58	1 738 967,23	23 318 826,07

10. Prezentacja funduszy zgodnie ze Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych. Fundusz podstawowy wykazywany w pasywach bilansu w poz.A.I, stanowią fundusz udziałowy spółdzielni, fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych skorygowane o fundusz z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych i o fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów. Osobne pozycje stanowi fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych skorygowany o umorzenie oraz fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszkaniowych.

Nota 7 Stan funduszy

Treść	Wartość	801 – fundusz udziałowy	804 – wkład mieszkaniowy	805 – wkład budowlany	808 – umorzenie zasobów mieszkaniowych	802 – fundusz zasobowy	807 – fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów	Wartość prezentowana w sprawozdaniu finansowym
Fundusz udziałowy								
- fundusz udziałowy	129 685,90	129 685,90						
Razem	129 685,90	129 685,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129 685,90
Fundusz wkładów mieszkaniowych								
- wkłady mieszkaniowe	3 460 313,24		3 460 313,24					
- umorzenie wkładów	-2 744 816,61				-2 744 816,61			
- waloryzacja wkładów	2 491 527,56						2 491 527,56	
Razem	3 207 024,19	0,00	3 460 313,24	0,00	-2 744 816,61	0,00	2 491 527,56	3 207 024,19
Fundusz wkładów budowlanych								
- wkład budowlany	28 747 621,11			28 747 621,11				
- umorzenie wkładów	-11 800 479,17				-11 800 479,17			
- waloryzacja wkładów	-2 763 539,43						-2 763 539,43	
Razem	14 183 602,51	0,00	0,00	28 747 621,11	-11 800 479,17	0,00	-2 763 539,43	14 183 602,51
Fundusz zasobowy								
- fundusz zasobowy	7 536 911,43					7 536 911,43		
- umorzenie zasobów mieszkaniowych	-2 128 161,91				-2 128 161,91			
Razem	5 408 749,52	0,00	0,00	0,00	-2 128 161,91	7 536 911,43	0,00	5 408 749,52
Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów								
- fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	1 530 156,61						1 530 156,61	
- waloryzacja wkładów mieszkaniowych	-2 550 387,51						-2 550 387,51	
- waloryzacja wkładów budowlanych	1 409 994,85						1 409 994,85	
Razem	389 763,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	389 763,95	389 763,95
Wartość według ewidencji księgowej		129 685,90	3 460 313,24	28 747 621,11	-16 673 457,69	7 536 911,43	117 752,08	

11. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy
 Zgodnie z paragrafem 65 statutu Spółdzielni Zarząd SBM proponuje podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) SBM za 2021 rok w wysokości 346 702,28 zł z przeznaczeniem na :

155 000,00 zł - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w latach następnych, w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, wg stanu członkostwa na dzień 31.12.2021r.,

190 000,00 zł - zwiększenie funduszu remontowego spółdzielni,

1 702,28 zł - zwiększenie funduszu zasobowego.

12. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym
 Spółdzielnia nie tworzy rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze ze względu na ich okresowość i zbliżoną wielkość. Według wyliczenia odpis rezerwy na 2021 rok wyniósłby kwotę 65 tys.zł.

13. 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

Nota 8 Zobowiązania według okresów wymagalności

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Stan na									
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych										
- z tytułu dostaw i usług										
- inne										
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale									0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług									0,00	0,00
- inne									0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 614 891,52	4 009 110,56					13 986 389,92	9 121 264,18	18 601 281,44	13 130 374,74
- kredyty i pożyczki	976 997,45	952 554,84					13 986 389,92	9 121 264,18	14 963 387,37	10 073 819,02
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych									0,00	0,00
- inne zobowiązania finansowe									0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług	1 531 144,39	1 912 726,09							1 531 144,39	1 912 726,09
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi									0,00	0,00
- zobowiązania wekslowe									0,00	0,00
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	150 419,58	161 241,80							150 419,58	161 241,80
- z tytułu wynagrodzeń		254,35							0,00	254,35
- inne	1 956 330,10	982 333,48							1 956 330,10	982 333,48
Razem	4 614 891,52	4 009 110,56	0,00	0,00	0,00	0,00	13 986 389,92	9 121 264,18	18 601 281,44	13 130 374,74

14. Kredyty mieszkaniowe udzielone spółdzielni do 31 maja 1992 roku na sfinansowanie kosztów budowy mieszkań w budynkach wielorodzinnych stanowią zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni. Spłata tych kredytów wspomagana jest przez budżet państwa. Członkowie spółdzielni, którym przydzielono mieszkania są zobowiązani ponosić koszty obsługi zadłużenia obciążającego zajmowany lokal mieszkalny. Zabezpieczeniem spłaty udzielonych kredytów są hipoteki umowne ustanowione na nieruchomościach stanowiących własność lub wieczyste użytkowanie spółdzielni obejmujących tereny budownictwa mieszkaniowego.

Wielkość zobowiązania oraz kwotę zabezpieczenia przedstawia tabela poniżej nota 9.

Nota 9 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania		Kwota zabezpieczenia		Na aktywach trwałych		Na aktywach obrotowych	
	na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego	na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego	na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego	na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Weksel								
Hipoteka	8 247 584,34	3 503 341,05	12 490 886,66	12 490 886,66	12 490 886,66	12 490 886,66		
Zastaw								
Inne								
Razem	8 247 584,34	3 503 341,05	12 490 886,66	12 490 886,66	12 490 886,66	12 490 886,66	0,00	0,00

15. W bilansie spółdzielni w roku obrotowym wystąpiły czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, stan na początek roku, zmiany oraz stan na koniec roku przedstawiono w tabelach poniżej nota 10 i 11.

Nota 10 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:				
– długoterminowe	19 465,04	0,00	19 465,04	0,00
Saldo funduszu remontowego ujemne	5 643 669,51	3 537 042,09	3 328 787,51	5 851 924,09
– krótkoterminowe				
Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi	35 305,22	88 562,20	35 305,22	88 562,20
Inne rozliczenia międzyokresowe	22 650,96	22 110,73	22 650,96	22 110,73
Razem	5 721 090,73	3 647 715,02	3 406 208,73	5 962 597,02

Wykonane narastająco prace remontowo-termomodernizacyjne zasobów mieszkaniowych przewyższają naliczenia roczne na fundusz remontowy. Prace powyższe zostały sfinansowane zaciągniętymi długoterminowymi kredytami termomodernizacyjnymi z premią termomodernizacyjną, która pomniejsza zobowiązania kredytowe. Z opłat wnoszonych na fundusz remontowy dokonuje się spłat kredytów termomodernizacyjnych.

Nota 11 Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi	194 691,42	125 626,88	194 691,42	125 626,88
Pozostałe				
Razem	194 691,42	125 626,88	194 691,42	125 626,88

16. Należności z tytułu odsetek skapitalizowanych od kredytów mieszkaniowych i zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych (mieszkaniowe i termomodernizacyjne) oraz należności z tytułu opłaty przekształceniowej w/w we własność zostały wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu. Powiązania tych składników przedstawiono w tabeli poniżej nota 12 i 13.

Należności z tytułu odsetek skapitalizowanych i kredytów długoterminowych tzw. starego portfela znacznie zmalały w stosunku do roku ubiegłego w związku z umorzeniem pozostałego zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów oraz zadłużenia z tytułu odsetek skapitalizowanych wobec banku na podstawie art.10a ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U z 2016r poz.1779)

Oddłużenia dotyczą lokali dla których przez okres 20 lat wymagalne raty były spłacane systematycznie, począwszy od I kwartału 1998 r. Oddłużenia w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego zostaną zakończone po III kwartale 2022 roku.

Nota 12 Składniki aktywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Należności długoterminowe od pozostałych jednostek	206	3 503 341,05	A.III.3	3 465 192,84
			B.II.3 lit. c)	38 148,21
Należności z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu	242	216 107,78	B.II.3 lit. c)	12 712,22
			A.III.3	203 395,56
Razem		3 719 448,83		3 719 448,83

Nota 13 Składniki pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu kredytu	134,137,143	9 976 372,56	B.II.3 lit. a)	9 023 817,72
			B.III.3 lit. a)	952 554,84
Zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu	220 , 249	141 634,93	B.III.3 lit. g)	4 084,21
			B.III.3 lit. l)	40 104,26
			B.II.3 lit. e)	97 446,46
Razem		10 118 007,49		10 118 007,49

17. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki 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

nie dotyczy

18. W przypadku gdy składniki aktywów nie będące 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 kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

nie dotyczy

la. Informacje i objaśnienia do bilansu w zakresie instrumentów finansowych

nie dotyczy

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Strukturę rzeczową przychodów ze sprzedaży produktów (usług) w roku sprawozdawczym i poprzednim roku sprawozdawczym, wykazana w rachunku zysków i strat, stanowiąca w 100% sprzedaż krajową, przedstawia poniższa tabela nota 14.

Nota 14 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów

Lp.	Rodzaj działalności	Wielkość przychodu ze sprzedaży 2021 r.	Wielkość przychodu ze sprzedaży 2020 r.
1	Przychody na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości podstawowych	8 527 346,58	8 381 463,61
2	Przychody na pokrycie kosztów energii ciepłej	6 183 492,49	5 316 723,81
3	Przychody z tytułu zarządzania wspólnotami	74 697,60	74 697,60
4	Przychody z pożytków części wspólnej nieruchomości	274 322,17	269 982,04
5	Przychody z tytułu najmu lokali	220 213,17	210 478,91
6	Pozostała sprzedaż	4 552,47	4 334,93
7	Przychody ze sprzedaży majątku trwałego	281 644,27	0,00
8	Przychody finansowe	149 808,54	168 002,53
	w tym odsetki od lokat bankowych	1 804,93	30 129,21
9	Pozostałe przychody operacyjne	365 695,55	285 389,25
	w tym przychody z pozyskania "białych certyfikatów „	108 901,80	
	w tym przychody z tytułu zwolnienia z opłacania 50% składek ZUS za okres 3 m-cy na podstawie art.31 zo ust.1 i 1a ustawy z dnia 2.03.2020 r. - COVID-19		88 579,86
Razem		16 081 772,84	14 711 072,68

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

Spółdzielnia stosuje wariant porównawczy dane o kosztach w ujęciu rodzajowym określa „Rachunek zysków i strat „

3. W roku bilansowym w rachunku zysków i strat, nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe, mające wpływ na wynik finansowy spółdzielni.

4. W roku bilansowym w rachunku zysków i strat, nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

5. W spółdzielni, nie wystąpiły przychody i koszty oraz inne wyniki działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidziane do zaniechania w roku następnym.

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

Nota 15 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Wynik finansowy brutto	204169,45
2. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego) (+)	183 829,11
a) różnice trwałe	151 643,70
– odsetki budżetowe	
– wpłaty na PFRON	29 268,00
– składki OC członków władz	601,25
– koszty reprezentacji	2 520,00
– odpis w koszty na fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni	34 348,25
– wydatki na utrzymanie samochodów	4 673,99
– wierzytelności odpisane jako przedawnione	2 526,62
– amortyzacja środków trwałych GZM	5 635,94
– pozostałe	72 069,65
b) różnice przejściowe	32 185,41
– odpisy aktualizujące wartość należności	30 081,16
– składki ZUS od umów zleceń i RN	2 104,25
– pozostałe	
3. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych (różnice przejściowe) (-)	1 526,47
– zapłacony ZUS od umów zleceń i RN	1 526,47
4. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów nie ujęte w RZiS roku bieżącego	423 244,73
5. Przychody niebędące przychodami roku bieżącego	76 464,99
a) różnice przejściowe (-)	53 142,42
– niezapłacone odszkodowania	53 142,42
b) różnice trwałe (-)	23 322,57
– odwrócenie odpisu aktualizującego, który nie był zaliczony do kosztów uzyskania przychodów	23 322,57
– pozostałe	
6. Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych (różnice przejściowe) (+)	
– zapłacone odsetki od należności	
– pozostałe	
7. Przychody podatkowe nieujęte w księgach lub ujęte w księgach, ale niewpływające na wynik brutto roku obrotowego (+)	4 923 228,79
- wartość otrzymanych premii termomodernizacyjnych i opłata przekształceniowa wieczystego użytkowania gruntów ujęte funduszowo, umorzone odsetki od kredytów starego portfela	4 923 228,79
8. Podstawa naliczenia podatku dochodowego	4 809 991,16
9. Dochody warunkowo wolne od podatku na podst.art. 38d ustawy o PDOP (-) oraz straty na GZM	4 177 927,81
10. Podstawa opodatkowania	632 063,35
11. Podatek dochodowy za rok obrotowy	120 092,04

7. Spółdzielnia w roku obrotowym nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie.
8. W bilansie spółdzielni nie wystąpiły odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.
9. W roku sprawozdawczym nie poniesiono jak również nie planuje się do poniesienia wydatków w roku następnym na niefinansowe aktywa trwałe związane z ochroną środowiska.
10. W rachunku zysków i strat spółdzielni nie wystąpiły przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

III. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych

W spółdzielni nie występują pozycje sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych.

IV. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

„Objaśnienie 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

V. Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe

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

nie dotyczy

2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę 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 jednostki. 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 jednostki

nie dotyczy

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu i wynagrodzeniu z podziałem na grupy zawodowe.

Nota 16 Przeciętne zatrudnienie i wynagrodzenie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie	Wynagrodzenia
1	2	3
Pracownicy umysłowi	25,19	1 544 318,28
Pracownicy na stanowiskach roboczych	11,23	499 843,40
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
Uczniowie		
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,50	
Razem	36,92	2 044 161,68

4. Informacje o 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
nie dotyczy

5. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- inne usługi poświadczające,
- usługi doradztwa podatkowego,
- pozostałe usługi

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2021 rok wynosi 7 500,00 zł netto powiększone o należny podatek od towarów i usług.

VI. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości

1. W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, nie występują znaczące zdarzenia gospodarcze dotyczące lat ubiegłych.

2. W spółdzielni nie wystąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze, które nastąpiły po dniu bilansowym i nie były ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

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.

W roku 2021 nie wprowadzono zmian do obowiązującej polityki rachunkowości.

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

Dane liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność danych za rok poprzedni z danymi za rok obrotowy.

VII. Transakcje z jednostkami powiązanymi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

1. W roku sprawozdawczym w spółdzielni, nie wystąpiły zdarzenia gospodarcze, które podlegają konsolidacji – nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.
2. W roku sprawozdawczym w spółdzielni, nie wystąpiły zdarzenia gospodarcze i transakcje z jednostkami powiązanymi.
3. Spółdzielnia nie posiada zaangażowania w kapitale innych spółek.
4. Spółdzielnia nie jest podmiotem skonsolidowanym, i nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VIII. Połączenie spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło

1. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółdzielni z innymi podmiotami gospodarczymi. Informacje zawarte w części VIII nie dotyczą spółdzielni.

IX. Zagrożenia dla kontynuowania 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”.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

X. Pozostałe informacje i objaśnienia

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

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są to koszty, które ponosi spółdzielnia w imieniu członków, i innych osób będących użytkownikami mieszkań, lokali użytkowych, czy garaży i miejsc postojowych. Są to koszty pokrywane z opłat eksploatacyjnych.

Na dzień bilansowy z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat (czynszów) i pożytków jakie dana nieruchomość uzyskała z części wspólnej nieruchomości.

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają charakter rozliczeń.

W myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są one elementem kształtującym wysokość opłat wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym. W tabeli poniżej przedstawiono wysokość wyników z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2021 rok w podziale na poszczególne nieruchomości, wynik ten skorygowany jest o wynik z 2020 roku oraz o nadwyżkę bilansową za 2020 rok, która zgodnie z Uchwałą nr 8/21 Walnego Zgromadzenia Członków SBM została przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Nota 17 Wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w podziale na poszczególne nieruchomości

L.p.	Nieruchomość	Przychody 2021	Koszty 2021	Wynik 2021	Wynik 2020 narastająco	Nadwyżka bilansowa	Łączna różnica	-	+
1	Dąbka 10	26 767,94	26 592,56	175,38	-780,94	646,50	40,94	0,00	40,94
2	Dabka 10a	96 146,55	100 522,13	-4 375,58	358,08	2 289,05	-1 728,45	1 728,45	0,00
3	Jana Pawła II 13	1 263 606,37	1 305 273,76	-41 667,39	-597,27	16 612,44	-25 652,22	25 652,22	0,00
4	Jana Pawła II 14	325 051,58	338 079,53	-13 027,95	18 408,29	4 813,63	10 193,97	0,00	10 193,97
5	KEN 2	19 664,53	19 642,66	21,87	-1 953,76	223,30	-1 708,59	1 708,59	0,00
6	KEN 6	257 555,13	267 241,64	-9 686,51	-1 673,87	3 685,24	-7 675,14	7 675,14	0,00
7	KEN 8	153 493,72	156 943,19	-3 449,47	12 921,23	2 863,46	12 335,22	0,00	12 335,22
8	Koper 1	107 419,34	107 339,96	79,38	1 170,39	1 677,89	2 927,66	0,00	2 927,66
9	Koper 2	134 762,88	141 161,67	-6 398,79	14 092,27	2 436,43	10 129,91	0,00	10 129,91
10	Koper 3	50 414,18	51 873,93	-1 459,75	-461,23	682,10	-1 238,88	1 238,88	0,00
11	Koper 5	72 596,41	74 850,51	-2 254,10	-87,99	1 105,91	-1 236,18	1 236,18	0,00
12	Ofiar Katynia 31,33	214 351,13	227 666,13	-13 315,00	4 715,63	4 266,98	-4 332,39	4 332,39	0,00
13	Ofiar Katynia 35	98 868,04	100 866,39	-1 998,35	1 879,31	1 505,05	1 386,01	0,00	1 386,01
14	Parkingowa 2	54 118,70	53 528,90	589,80	-830,01	805,20	564,99	0,00	564,99
15	Poniatowskiego 17	196 575,15	202 265,82	-5 690,67	11 272,40	2 855,81	8 437,54	0,00	8 437,54
16	Poniatowskiego 35a,35b	367 143,50	369 943,43	-2 799,93	3 071,50	5 583,08	5 854,65	1 636,74	7 491,39
17	Poniatowskiego 68,68a	187 999,85	194 838,85	-6 839,00	7 047,15	3 210,26	3 418,41	0,00	3 418,41
18	Poniatowskiego 70	185 953,18	196 318,47	-10 365,29	9 555,77	2 987,23	2 177,71	967,69	3 145,40
19	Poniatowskiego 72	161 330,83	164 241,95	-2 911,12	-3 899,96	2 252,37	-4 558,71	4 558,71	0,00
20	Poniatowskiego 74	134 157,00	137 365,94	-3 208,94	863,98	1 889,38	-455,58	986,81	531,23
21	Poniatowskiego 78,78a	139 324,02	142 290,59	-2 966,57	2 867,96	2 260,53	2 161,92	0,00	2 161,92
22	Poniatowskiego 80	662 304,26	675 208,45	-12 904,19	6 142,26	9 760,16	2 998,23	3 979,29	6 977,52
23	Poniatowskiego 82	107 542,45	110 384,33	-2 841,88	-3 476,87	1 955,61	-4 363,14	4 363,14	0,00
24	Poniatowskiego 84	79 988,86	85 379,83	-5 390,97	3 023,96	1 845,98	-521,03	521,03	0,00
25	Poniatowskiego 86	194 847,09	199 267,91	-4 420,82	2 338,71	3 076,58	994,47	1 315,31	2 309,78
26	Poniatowskiego 88	65 280,48	71 140,64	-5 860,16	2 544,08	725,01	-2 591,07	2 591,07	0,00
27	Poniatowskiego 94	85 068,27	87 272,11	-2 203,84	1 138,15	1 140,85	75,16	0,00	75,16
28	Popieluszki 6	532 335,96	552 817,08	-20 481,12	6 269,80	7 698,10	-6 513,22	8 352,20	1 838,98
29	Popieluszki 17a	211 825,34	216 868,62	-5 043,28	15 895,59	3 652,16	14 504,47	1 463,20	15 967,67
30	Staszica 2a	262 328,41	267 556,02	-5 227,61	8 309,64	3 743,83	6 825,86	673,84	7 499,70
31	Staszica 2b	176 005,86	185 376,37	-9 370,51	861,62	2 446,28	-6 062,61	6 471,75	409,14
32	Staszica 2c	178 933,02	190 934,13	-12 001,11	11 145,56	2 829,02	1 973,47	23,64	1 997,11
33	Wańkowicza 69	111 275,61	111 547,36	-271,75	1 806,82	1 973,55	3 508,62	0,00	3 508,62
34	Wańkowicza 71	90 897,99	91 090,93	-192,94	7 675,81	1 553,84	9 036,71	0,00	9 036,71
35	Wojska Polskiego 2	150 617,06	157 027,08	-6 410,02	3 003,89	3 010,74	-395,39	3 049,12	2 653,73
36	KEN 2a	162,98	150,01	12,97	-1,55	0,00	11,42	0,00	11,42
37	Poniatowskiego 88a	777,22	848,58	-71,36	83,75	14,37	26,76	0,00	26,76
38	Popieluszki 6a	704,04	596,94	107,10	-23,69	10,48	93,89	0,00	93,89
39	Staszica 2d	8 194,68	8 342,09	-147,41	221,93	92,86	167,38	0,00	167,38
40	Zespół Garaży Hutnik	35 564,70	37 602,38	-2 037,68	486,64	1 610,12	59,08	0,00	59,08
41	Tysiąclecia 8a	229 921,75	235 451,82	-5 530,07	2 060,38	3 935,67	465,98	0,00	465,98
42	Tysiąclecia 8b	244 970,90	246 212,32	-1 241,42	169,21	4 230,35	3 158,14	0,00	3 158,14
43	Tysiąclecia 8c	138 155,42	139 166,28	-1 010,86	2 011,13	2 057,78	3 058,05	0,00	3 058,05
44	Tysiąclecia 8d	293 628,60	306 219,45	-12 590,85	4 645,38	5 392,54	-2 552,93	2 552,93	0,00
45	Tysiąclecia 22,22a	244 004,36	250 585,19	-6 580,83	1 118,82	4 084,41	-1 377,60	1 377,60	0,00
46	Wojska Polskiego 5	423 627,22	430 986,56	-7 359,34	-362,61	7 615,67	-106,28	106,28	0,00
47	Wojska Polskiego 5a	1 694,94	1 704,83	-9,89	85,58	28,96	104,65	0,00	104,65
48	Zespół garaży Nisko	23 711,25	25 708,26	-1 997,01	4 273,28	1 166,55	3 442,82	0,00	3 442,82
Razem nieruchomości		8 801 668,75	9 064 293,58	-262 624,83	159 386,20	140 303,31	37 064,68	88 562,20	125 626,88

Nota 18 Rozliczenie funduszu remontowego według poszczególnych nieruchomości

L.p.	Nieruchomość	B. O.	Naliczenia i inne zwiększenia	Wydatki	B. Z.
1	Dąbka 10	-4 801,94	5 728,80	1 536,30	-609,44
2	Dąbka 10a	-9 519,56	21 085,56	5 750,19	5 815,81
3	Jana Pawła II 13	-1 290 744,23	374 942,39	158 381,26	-1 074 183,10
4	Jana Pawła II 14	28 242,64	111 333,48	21 109,05	118 467,07
5	KEN 6	-768 333,26	107 993,27	62 874,29	-723 214,28
6	KEN 8	111 607,61	38 898,77	31 328,64	119 177,74
7	Koper 1	-5 012,05	38 953,80	7 518,65	26 423,10
8	Koper 2	-92 263,92	42 669,24	32 716,72	-82 311,40
9	Koper 3	-31 603,31	18 629,28	3 015,02	-15 989,05
10	Koper 5	-152 419,73	30 557,13	13 770,38	-135 632,98
11	Ofiar Katynia 31,33	-217 451,35	78 625,32	21 577,52	-160 403,55
12	Ofiar Katynia 35	-249 970,14	32 321,28	14 660,88	-232 309,74
13	Parkingowa 2	699,40	16 726,56	3 003,59	14 422,37
14	Poniatowskiego 17	-379 133,02	84 279,78	86 784,51	-381 637,75
15	Poniatowskiego 35a,35b	-984 992,07	125 946,97	41 717,97	-900 763,07
16	Poniatowskiego 68,68a	-43 826,74	75 439,73	24 692,41	6 920,58
17	Poniatowskiego 70	-262 478,69	70 749,01	28 795,65	-220 525,33
18	Poniatowskiego 72	-492 728,42	58 974,60	34 692,28	-468 446,10
19	Poniatowskiego 74	-11 219,61	44 249,64	9 491,04	23 538,99
20	Poniatowskiego 78,78a	146 953,56	54 818,52	64 218,63	137 553,45
21	Poniatowskiego 80	264 603,10	317 540,61	1 325 210,53	-743 066,82
22	Poniatowskiego 82	58 461,05	32 319,98	30 736,22	60 044,81
23	Poniatowskiego 84	123 733,00	18 525,48	23 707,35	118 551,13
24	Poniatowskiego 86	-361 687,67	69 380,04	37 028,85	-329 336,48
25	Poniatowskiego 94	-190 593,49	34 506,84	17 594,57	-173 681,22
26	Popieluszki 6	14 303,17	181 497,98	693 880,90	-498 079,75
27	Popieluszki 17a	-237 042,63	75 387,00	16 772,10	-178 427,73
28	Staszica 2a	-301 331,80	82 360,68	27 220,49	-246 191,61
29	Staszica 2b	-412 737,68	61 598,16	21 936,70	-373 076,22
30	Staszica 2c	-342 374,81	65 575,08	17 027,10	-293 826,83
31	Wańkowicza 69	-29 871,56	40 255,68	20 622,02	-10 237,90
32	Wańkowicza 71	-24 078,02	31 399,56	6 280,76	1 040,78
33	Wojska Polskiego 2	-24 438,97	38 048,88	14 888,51	-1 278,60
34	KEN 2a	0,00	0,00	0,00	0,00
35	Poniatowskiego 88a	1 917,50	123,84	0,00	2 041,34
36	Popieluszki 6a	938,51	82,44	0,00	1 020,95
37	Staszica 2d	-1 444,84	3 602,04	0,00	2 157,20
38	Zespół garaży Hutnik	0,00	0,00	0,00	0,00
39	Tysiąclecia 8a	-34 140,33	52 470,48	14 416,79	3 913,36
40	Tysiąclecia 8b	-11 598,16	73 877,52	61 206,36	1 073,00
41	Tysiąclecia 8c	-13 721,16	62 615,48	62 677,72	-13 783,40
42	Tysiąclecia 8d	-16 877,29	84 745,50	107 054,53	-39 186,32
43	Tysiąclecia 22,22a	-73 116,76	66 988,46	16 609,67	-22 737,97
44	Wojska Polskiego 5	-38 249,50	117 036,48	109 912,29	-31 125,31
45	Wojska Polskiego 5a	3 333,60	227,76	0,00	3 561,36
46	Zespół garaży Nisko	0,00	0,00	0,00	0,00
47	Mienie wspólne	20 972,91	44 850,16	25 570,14	40 252,93
48	Mienie ogólne	35 289,44	34 348,25	25 638,85	43 998,84
49	Fundusz remontowy SBM	161 731,55	0,00	0,00	161 731,55
50	FR powstały z nadwyżki bilansowej	493 346,16	306 500,00	193 414,66	606 431,50
Razem nieruchomości		-5 643 669,51	3 328 787,51	3 537 042,09	-5 851 924,09

Nieruchomości, w których koszty remontów termomodernizacyjnych przekroczyły wysokość utworzonego odpisu na fundusz remontowy posiadają saldo ujemne. Remonty te zostały sfinansowane kredytami bankowymi.
Nieruchomości spłacają ten kredyt poprzez zwiększone opłaty na fundusz remontowy.

Nota 19 Ustalenie źródeł finansowania zasobów mieszkaniowych

Treść	Wartość	805 – Wkład budowlany	802 – Fundusz zasobowy	804 – Wkład mieszkaniowy	807 – Waloryzacja	242 – Rozrachunki z tytułu wkładów
- budynki	34 387 117,62					
- dźwigi	819 415,40					
- grunt	1 603 918,68					
- infrastruktura	2 229 849,70					
Razem	39 040 301,40					
Umorzenie	18 152 550,60					
Wartość netto bilansowa	20 887 750,80					
Źródła finansowania						
Wkłady budowlane						
- wkład wniesiony	29 277 205,87	28 747 621,11	529 584,76			
- grunt	915 102,38		915 102,38			
- waloryzacja	-1 409 994,85				-1 409 994,85	
Razem	28 782 313,40	28 747 621,11	1 444 687,14	0,00	-1 409 994,85	0,00
Wkłady lokatorskie						
- wkład wniesiony	3 603 996,83		103 577,72	3 460 313,24		40 105,87
- nominal	100 988,54		100 988,54			
- kredyt	0,00					
- grunt	103 661,01		103 661,01			
- waloryzacja	2 550 387,51				2 550 387,51	
Razem	6 359 033,89	0,00	308 227,27	3 460 313,24	2 550 387,51	40 105,87
Zasoby własne						
- fundusz	3 313 798,82		2 924 034,87		389 763,95	
- grunt	585 155,29		585 155,29			
Razem	3 898 954,11	0,00	3 509 190,16	0,00	389 763,95	0,00
Ogółem	39 040 301,40	28 747 621,11	5 262 104,57	3 460 313,24	1 530 156,61	40 105,87

Wszystkie informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni, zostały zawarte i omówione w poszczególnych elementach sprawozdania finansowego.

Informacja dodatkowa jest integralną częścią sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Sporządził: **Prawidłowy podpis**
Dokument podpisany przez Katarzynę Szklener
Data: 2022.03.02 12:31:51 CET

Stalowa Wola, dnia 02.03.2022 r.

Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Artur Szklener
Data: 2022.03.02 13:16:03 CET

Członkowie zarządu
Prawidłowy podpis
Dokument podpisany przez Małgorzata Szklener
Data: 2022.03.02 12:57:50 CET