

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK MAŁYCH KORZYSTAJĄCYCH Z UPROSZCZEŃ ODNOŚZĄCYCH SIĘ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2021-01-01

Okres do: 2021-12-31

Data sporządzenia: 2022-03-31

Kod sprawozdania: SFJMAZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Mikołaja Reja

Siedziba

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: Łódź

Gmina: m/Łódź

Miejscowość: Łódź

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: Łódź

Gmina: m/Łódź

Ulica: Żubardzka

Nr domu: 24

Miejscowość: Łódź

Kod pocztowy: 91-032

Poczta: Łódź

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000196592

NIP: 7240004136

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2021-01-01

Data do: 2021-12-31

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o zał. nr 5 do UOR.

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

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

tak

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, zawiera dane porównawcze wg art. 46,47 i 48 Uor.

Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za rok 2021 obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Amortyzacja obliczona została według okresu ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) Środki trwałe i WNiP o wartości wyższej niż 10 000 podlegają amortyzacji metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.
 - b) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej od 5 000 zł do 10 000 zł

odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

c) składniki majątkowe o wartości początkowej niższej niż 5 000 zł nie są uznawane za środki trwałe czy wartości niematerialni i prawne, a ich wartość początkowa podlega odpisaniu w ciężar zużycia materiałów,

Inwestycje długoterminowe - nie dotyczy

Inwestycje krótkoterminowe –wycena w wartości nominalnej

Długoterminowe aktywa finansowe –nie dotyczy

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- nie dotyczy.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,

- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,

- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

c) środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Nie dotyczy.

Różnice kursowe

Nie dotyczy

Kapitały własne w wartości nominalnej,

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej,

Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Wynik finansowy (zysk, strata) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazano - zgodnie z art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jako rozliczenie międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu. Wynik spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i mienia spółdzielni oraz zysk/stratę z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi zgodnie z

decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z UOR, z zastosowaniem załącznika nr 5.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2022-03-31 11:27:12Z Sylwia Zawisłak - Certum QCA 2017
2022-03-31 11:58:32Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Bilans

Sporządzony na dzień: 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	54 254 890,15	55 729 650,74
Aktywa trwałe	47 899 478,47	50 077 008,88
Wartości niematerialne i prawne	0,00	11 022,00
Rzeczowe Aktywa trwałe, w tym:	47 899 478,47	50 065 986,88
– środki trwałe	47 899 478,47	50 065 986,88
– środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
– nieruchomości	0,00	0,00
– długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	6 355 411,68	5 652 641,86
Zapasy	0,00	3 607,20
Należności krótkoterminowe, w tym:	459 840,83	418 613,64
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	307 892,50	304 779,68
– do 12 miesięcy	307 892,50	304 779,68
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	3 393 150,79	2 895 435,40
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	3 393 150,79	2 895 435,40
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 393 150,79	2 895 435,40
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 502 420,06	2 334 985,62
– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM	1 145 389,74	926 538,43
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 357 030,32	1 408 447,19
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	54 254 890,15	55 729 650,74
Kapitał (fundusz) własny	50 384 730,92	52 027 256,58
Kapitał (fundusz) podstawowy	32 383 462,64	34 222 507,83
– Fundusz udziałowy	218 522,84	218 522,84
– Fundusz wkładów mieszkaniowych	256 440,80	267 945,56
– Fundusz wkładów budowlanych	31 908 499,00	33 736 039,43
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	16 799 455,69	17 078 095,55
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów /akcji/	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	99 442,99	135 710,47
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	590 942,73	276 798,35
Zysk (strata) netto	511 426,87	314 144,38

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 870 159,23	3 702 394,16
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	159 878,69	153 724,01
– z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 691 954,01	2 365 412,09
a) z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	944 943,16	824 859,12
– Do 12 miesięcy	944 943,16	824 859,12
– Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c) fundusze specjalne	1 187 507,47	1 039 536,40
Rozliczenia międzyokresowe	1 018 326,53	1 183 258,06
– nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM	486 338,47	686 741,51
– inne rozliczenia międzyokresowe	531 988,06	496 516,55

Lista złożonych podpisów:

2022-03-31 11:27:12Z Sylwia Zawiślak - Certum QCA 2017

2022-03-31 11:58:32Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	13 388 536,80	12 535 929,49
Przychody netto ze sprzedaży	13 423 234,42	12 514 346,84
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-34 697,62	21 582,65
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	13 540 116,76	12 280 297,37
Amortyzacja	47 097,15	43 902,37
Zużycie materiałów i energii	6 555 939,47	5 961 955,71
Usługi obce	1 905 439,00	1 652 809,55
Wynagrodzenia	1 305 923,53	1 269 083,09
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	324 732,69	296 645,45
– emerytalne	211 281,02	188 213,83
Pozostałe koszty, w tym:	3 400 984,92	3 055 901,20
– wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-151 579,96	255 632,12
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	355 960,21	140 278,18
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13 790,08	23 021,98
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	48 619,99	119 552,03
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	21 198,42	26 041,54
Przychody finansowe, w tym:	15 516,26	31 500,11
Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	15 516,26	31 500,11
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Koszty finansowe, w tym:	0,00	64,00
Odsetki, w tym:	0,00	64,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	171 276,52	307 794,38
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego dot.GZM (-)	3 584,50	11 796,45
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego dot.GZM (+)	422 838,85	84 314,45
Podatek dochodowy	79 104,00	66 168,00
Zysk (strata) netto (H - I_9PU.1 + I_9PU.2 - I)	511 426,87	314 144,38

2022-03-31 11:27:12Z Sylwia Zawislak - Certum QCA 2017
2022-03-31 11:58:32Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

zmiany w środkach trwałych i WNiP

Załączony plik

zal1-ST.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

odpisy aktualizujące

Załączony plik

zal2-odpisy.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

zmiany w kapitałach

Załączony plik

zal3-kapitaly.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi

Załączony plik

zal4_-GZM.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

wyniki funduszu remontowego

Załączony plik

zal5-FR.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

1) tabela zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszej informacji dodatkowej. Inwestycje długoterminowe w naszej spółdzielni nie występują. 2) kwotę dokonanych w trakcie roku odpisów aktualizujących należności wykazuje załącznik nr 2 do niniejszej informacji dodatkowej. 3) nie dotyczy. 4) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej informacji dodatkowej. 5) nie wystąpiły. 6) nie wystąpiły. 7) nie wystąpiły. 8) nie wystąpiły. 9) nie wystąpiły. 10) nie wystąpiły. 11) nie wystąpiły. 12) przeciętne zatrudnienie w roku 2021 wyniosło 14,6 etatów. 13) nie wystąpiły. 14) nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które mogłyby być spowodowane pandemią wywołaną przez koronawirusa (Covid-19). 15) nie wystąpiły. 16) nie dotyczy. 17) nie dotyczy. 18) nie dotyczy. Specyfika jednostki oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga przedstawienia wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w rozbiciu na poszczególne nieruchomości - załącznik nr 4 oraz stan funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości - załącznik nr 5 do niniejszej informacji dodatkowej.

Lista złożonych podpisów:

2022-03-31 11:27:12Z Sylwia Zawiślak - Certum QCA 2017

2022-03-31 11:58:32Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Zmiany w środkach trwałych na koniec 2021

Załącznik nr 1 do informacji dodatkowej

Treść	Grunty		Grunty razem	Budynki, obiekty inż. i wodnej	Maszyny i urządzenia	Śr. Transportu	Inne ŚT	Razem	Treść	Wartości niematerialne i prawne
	wiecz. użytkow.	własne								
Wartość brutto										
BO 2021	2 052 594,56	13 542 337,92	15 594 932,48	104 700 323,56	1 281 139,04	11 914,00	30 961,76	121 619 270,84		143 052,07
Zwiększenia			-	27 400,00				27 400,00	Zwiększenia	
Zmniejszenia		198 290,78	198 290,78	1 197 475,65	7 712,29			1 403 478,72	Zmniejszenia	37 681,65
BZ 2021	2 052 594,56	13 344 047,14	15 396 641,70	103 530 247,91	1 273 426,75	11 914,00	30 961,76	120 243 192,12 zł	BZ 2021	105 370,42
Umorzenie										
BO 2021	584 993,29		584 993,29	69 817 761,05	1 108 422,61	11 914,00	30 193,01	71 553 283,96	BO 2021	132 030,07
Zwiększenia	30 788,92		30 788,92	1 534 517,64	26 452,43		768,75	1 592 527,74	Zwiększenia	11 022,00
Zmniejszenia			-	795 106,04	6 992,01			802 098,05	Zmniejszenia	37 681,65
BZ 2021	615 782,21		615 782,21	70 557 172,65 zł	1 127 883,03	11 914,00	30 961,76	72 343 713,65 zł	BZ 2021	105 370,42
Wartość netto na BO	1 467 601,27	13 542 337,92	15 009 939,19	34 882 562,51	172 716,43	0,00	768,75	50 065 986,88	Wartość netto na BO	11 022,00
Wartość netto na BZ	1 436 812,35	13 344 047,14	14 780 859,49	32 973 075,26	145 543,72	0,00	-	47 899 478,47	Wartość netto na BZ	0,00

Załącznik nr 2 do informacji dodatkowej

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

Odpisy aktualizujące wartość należności według stanu na 01.01.2021 r.	104 886,62 zł.
Zmniejszenia odpisów aktualizujących należności w 2021 r.	21 198,42 zł.
Zwiększenia odpisów aktualizujących należności w 2021 r.	13 790,08 zł.
Odpisy aktualizujące wartość należności według stanu na 31.12.2021 r.	112 294,96 zł.

im. M. Reja

W FUNDUSZU WŁASNYM
za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.

91-032 Łódź, ul. Żubardzka 24

tel. 042-651-05-41, 042-651-04-90

w zł

Wyszczególnienie - konto syntetyczne	Stan na BO	Zmiany (BZ-BO)	Stan na BZ
A. Fundusz własny ogółem	51 436 313,85		49 282 361,32
I. Fundusz podstawowy razem	34 222 507,83		32 383 462,64
I.1. Fundusz udziałowy - konto 801	218 522,84		218 522,84
zwiększenie z tytułu:			
- wpłat udziałów członkowskich		0,00	
zmniejszenie z tytułu:			
- wypłat udziałów członkowskich (11 udziałów)		0,00	
I.2.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych - konto 804	267 945,56		256 440,80
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)			
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-11 504,76	
I.2.2. Fundusz wkładów budowlanych - konto 805	33 736 039,43		31 908 499,00
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-378 985,78	
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-1 448 551,65	
IV. Fundusz zapasowy razem	17 078 095,55		16 799 455,69
IV.1. Fundusz zasobów mieszkaniowych - konto 802	16 259 459,62		16 005 060,32
zwiększenia z tytułu:			
- zwrotu kosztów przekształceń gruntów		3 160,45	
- uzyskania prawa własności gruntu (orzeczeń wierz. użytkowania)		0,00	
- rozl. umorzenia śr. trw. należ. do zasobów mieszk. (korekta umorzeń)		2,64	
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-23 383,83	
- deprecjacji funduszu - umorzenie roczne		-5 092,84	
- umorzenia prawa użytkowania wieczystego		-30 788,92	
- przekształcenia gruntów z wiecz. użytkowania w prawo własn. (netto)		0,00	
- przekształcenia garaży w odrębną własność		0,00	
- przekształc. w odrębną własność - grunty własne		-198 290,78	
- przekształc. w odrębną własność - grunty w wiecz. użytk.		0,00	
- rozl. umorzenia śr. trw. należ. do zasobów mieszk. (korekta umorzeń)		-6,02	
- kosztów przekształceń gruntów		0,00	
IV.2. Fundusz zasobowy - konto 803	818 635,93		794 395,37
zwiększenia z tytułu:			
- wpłaty wpisowego		0,00	
- śr. trw. nie podleg. amortyzacji		7 100,00	
- nadwyżka z odpisu tężni		0,00	
- nadwyżki i straty bilansowe		0,00	
zmniejszenia z tytułu:			
- sfinansowanie zakupu środka trwałego z f. zasobowego		-7 100,00	
- umorzenia śr. trw. nie podl. amortyzacji		-24 240,56	
V. Fundusz z aktualizacji wyceny - konto 807	135 710,47		99 442,99
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenie garaży w odrębną własność (netto)			
- umorzenia rocznego śr. tr. nienależ. do zas. mieszk.		-36 267,48	

**Narastające wyniki na gospodarce zasobami
mieszkaniowymi (GZM) na dzień 31.12.2021 r.**

Nieruchomość	ujemne wyniki na GZM	dodatnie wyniki na GZM
Blok 1	179 050,43	-
Blok 2	114 577,27	-
Blok 3	-	84 221,19
Blok 7	-	18 572,08
Blok 8	-	106 591,32
Blok 10	34 414,07	-
Blok 11	80 857,57	-
Blok 12	27 614,72	-
Blok 13	52 671,60	-
Blok 14	13 421,12	-
Blok 20	-	177 716,00
Blok 21	14 893,95	-
Blok 22	87 646,82	-
Blok 23	79 045,17	-
Blok 24	50 238,38	-
Blok 25	27 071,73	-
Blok 26	34 995,73	-
Blok 27	21 261,68	-
Blok 28	-	19 170,78
Blok 31	95 096,73	-
Blok 32	75 494,34	-
Blok 33	31 897,71	-
Blok 34	107 846,79	-
GiP	-	80 067,10
Garaże własn.	17 293,93	-
Razem:	1 145 389,74	486 338,47

Załącznik nr 5 do
informacji dodatkowej

**Narastające wyniki funduszu remontowego
na dzień 31.12.2021 r.**

Nieruchomość	Ujemne wyniki funduszu remontowego	Dodatnie wyniki funduszu remontowego
Blok 1	-	85 896,61
Blok 2	-	35 256,27
Blok 3	121 318,35	-
Blok 7	154 009,54	-
Blok 8	185 206,08	-
Blok 10	399 579,83	-
Blok 11	-	39 752,36
Blok 12	-	53 158,49
Blok 13	-	78 286,48
Blok 14	-	30 775,12
Blok 20	55 274,99	-
Blok 21	92 852,86	-
Blok 22	71 150,03	-
Blok 23	-	78 515,81
Blok 24	-	17 668,95
Blok 25	-	40 673,37
Blok 26	-	45 932,42
Blok 27	-	48 907,15
Blok 28	-	43 215,67
Blok 31	-	70 527,25
Blok 32	-	145 262,19
Blok 33	-	148 877,22
Blok 34	-	151 405,72
GiP	12 025,05	-
Razem:	1 091 416,73	1 114 111,08