

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Wspólny Dom”
w Katowicach

SPRAWOZDANIE
FINANSOWE

za rok obrotowy 2021



Marzec 2022 rok

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nazwa i siedziba podmiotu niniejszego sprawozdania:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” z siedzibą w Katowicach, 40-019, ul. Krasińskiego 20B.

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym .w Katowicach Wydział Gospodarczy KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem **KRS 0000180959**

2. **Przedmiotem podstawowej działalności Spółdzielni w roku obrotowym było:** Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków.

Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni ani mienia jej członków wchodzącymi w skład zasobów Spółdzielni.

3. **Cel jednostki - wg statutu:**

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.

4. **Czas działalności Spółdzielni jest nieograniczony.**

5. **Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01.01.2021 do 31.12.2021.**

6. **Sprawozdanie sporządzono przy zastosowaniu uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych wg załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości z 29.09.1994 roku (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr 10/2020 WZ SM „Wspólny Dom” w Katowicach.**

7. **Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości w niezmienionym zakresie, nie krótszej niż 12 miesięcy.**

8. **Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad (polityką) rachunkowości ustaloną i wprowadzoną do**

stosowania postanowieniami uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 09.12.2020 roku, wprowadzającej z dniem 01.01.2021 roku:

- 1) zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
 - 2) zakładowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
 - 3) zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont,
 - 4) system ochrony danych i ich zbiorów,
- oraz z uwzględnieniem ustawy o rachunkowości z 29.09.1994 roku i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15.02.1992 roku z późniejszymi zmianami.

9. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Jednostka stosuje następujące zasady wyceny aktywów i pasywów:

- Wartość początkowa środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujemnie się w wysokości ceny nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości po aktualizacji pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.
- Budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą podlegają tylko umorzeniu. Pozostałe środki trwałe amortyzuje się w oparciu o aktualny plan metodą liniową z wykorzystaniem stawek wynikających z załącznika do ustawy o podatku dochodowym, środki trwałe o jednostkowej wartości określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych nie przekraczającej 10.000,00 zł odpisuje się w koszty jednorazowo w miesiącu przekazania do eksploatacji.
- Wartość środków trwałych w budowie ustala się wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Należności i zobowiązania, w tym również z tytułu pożyczek w kwocie wymagającej zapłaty.
- Środki pieniężne, kapitały, pozostałe aktywa i pasywa są w wartości nominalnej

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Barbara Bolik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Kozieł

Bilans sprzedany na 31.12.2021 rok

AKTYWA	31.12.2020	31.12.2021	PASywa	31.12.2020	31.12.2021
	w zł			w zł	
A. Aktywa trwałe	15 576 231,21	14 885 322,54	A. Kapitał (fundusz) własny	15 643 373,20	15 083 500,93
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I. Fundusz podstawowy	15 543 437,97	14 903 630,70
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusz udziałowy	109 154,96	108 654,96
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	15 434 283,01	14 794 975,74
3. Inne wartości niematerialne i prawne			II. Fundusz zapasowy		
4. Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i			III. Fundusz z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowy majątek trwały	15 518 250,04	14 833 173,25	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1. Środki trwałe	15 456 090,82	14 771 014,03	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a) Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 564 190,43	1 545 271,59	VI. Zysk (strata) netto	99 935,23	179 870,23
b) Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 864 317,81	13 207 347,62	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku		
c) Urządzenia techniczne i maszyny	21 883,83	17 721,19			
d) Środki transportu					
e) Inne środki trwałe	5 698,75	673,63			
2. Środki trwałe w budowie	62 159,22	62 159,22			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	6 731,17	899,29			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od jednostek pozostałych	6 731,17	899,29			
IV. Inwestycje długoterminowe	51 250,00	51 250,00			
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe	51 250,00	51 250,00			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	51 250,00	51 250,00			
- udziały lub akcje	51 250,00	51 250,00			
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku	0,00	0,00			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					
B. Majątek obrotowy	3 064 288,10	3 253 552,24	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 997 146,11	3 055 373,85
I. Zapasy	0,00	0,00	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00	1. Rezerwa z tyt. odroczonego podatku		
2. Półprodukty i produkty w toku			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Produkty gotowe			- długoterminowa		
4. Towary			- krótkoterminowa		
5. Zaliczki na poczet dostaw			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. Należności i roszczenia	320 917,44	452 216,49	- długoterminowa		
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	- krótkoterminowa		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
- do 12 miesięcy	0,00	0,00			
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
2. Należności od pozostałych jednostek	320 917,44	452 216,49	II. Zobowiązania długoterminowe	86 639,57	71 767,47
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	237 198,31	344 886,83	1. Wobec jednostek powiązanych		
- do 12 miesięcy	219 316,46	339 897,09	2. Wobec pozostałych jednostek	86 639,57	71 767,47
- powyżej 12 miesięcy	17 881,85	4 989,74	a) a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 235,83	1 543,70	b) b) z tyt. emisji dłużnych papierów		
c) inne	8 456,52	12 125,00	c) c) inne zobowiązania finansowe		
d) dochodzone na drodze sądowej	74 026,78	93 660,96	d) d) inne	86 639,57	71 767,47
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 663 510,28	2 691 347,22	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 442 637,18	2 527 097,81
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 663 510,28	2 691 347,22	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a) z tyt. dostaw i usług, w okresie - do 12 miesięcy	0,00	0,00
- udziały lub akcje			- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe			b) inne		
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa fin.					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	420 702,56	499 170,06
- udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki		
- inne papiery wartościowe			b) z tyt. emisji dłużnych papierów		
- udzielone pożyczki			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne krótkoterminowe aktywa fin.			d) z tyt. dostaw i usług, w okresie - do 12 miesięcy	357 905,24	396 947,09
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 663 510,28	2 691 347,22	- powyżej 12 miesięcy	357 905,24	396 947,09
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 663 510,28	2 691 347,22	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
- inne środki pieniężne			f) zobowiązania wekslowe		
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	g) z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i	35 796,37	50 502,40
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			h) z tyt. wynagrodzeń	785,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	79 860,38	109 988,53	i) inne	26 215,95	51 720,57
			3. Fundusze specjalne	2 021 934,62	2 027 927,75
AKTYWA RAZEM	18 640 519,31	18 138 874,78	IV. Rozliczenia międzyokresowe	467 869,36	456 508,57
			1. Ujemna wartość firmy		
			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	467 869,36	456 508,57
			SUMA PASYWÓW	18 640 519,31	18 138 874,78

22.03.2022 rok

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Barbara Bolik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Kozicki


RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 sporządzony na dzień 31.12.2021 roku

Wyszczególnienie		31.12.2020	31.12.2021
		w zł	
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	5 784 114,59	6 381 033,26
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 893 264,26	6 384 350,26
II.	Zmiana stanu produktów	-109 149,67	-3 317,00
III.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	5 679 600,01	6 197 637,06
I.	Amortyzacja	38 955,58	53 767,75
II.	Zużycie materiałów i energii	3 073 426,71	3 392 019,43
III.	Usługi obce	1 457 281,55	1 615 202,87
IV.	Podatki i opłaty	149 054,10	151 462,78
	- w tym podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	735 262,88	749 263,38
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	155 743,02	150 925,19
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	69 876,17	84 995,66
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	104 514,58	183 396,20
G.	Pozostałe przychody operacyjne	3 050,16	4 631,70
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	3 050,16	4 631,70
H.	Pozostałe koszty operacyjne	603,30	624,44
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	603,30	624,44
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	106 961,44	187 403,46
J.	Przychody finansowe	18 820,62	9 280,95
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	18 820,62	9 280,95
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
K.	Koszty finansowe	358,83	706,18
I.	Odsetki, w tym:		
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne	358,83	706,18
L.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	125 423,23	195 978,23
M.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		
N.	Zysk (strata) brutto (L+/-M)	125 423,23	195 978,23
O.	Podatek dochodowy	25 488,00	16 108,00
	w tym aktywa z tyt. odroczonego podatku	0,00	0,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenie straty)	0,00	0,00
R.	Zysk (strata) netto (N-O-P)	99 935,23	179 870,23

22.03.2022 rok

CZŁONEK ZARZĄDU

 mgr Barbara Bolik

PREZES ZARZĄDU

 mgr inż. Piotr Kozic

Informacja dodatkowa do bilansu za 2021 r.

1. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbycia lub stwierdzono ich niedobór. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji. Środki trwałe niskocenne umarzone są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych. Pozostałe środki trwałe tj. budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą – podlegają tylko umorzeniu. Zmiany w rzeczowym majątku trwałym i wartościach niematerialnych przedstawia tabela nr 1 i 2.
2. W roku obrotowym nie przeprowadzono zmian metod księgowości i wyceny, które wpłynęłyby na zmianę wyniku finansowego.
3. Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne zmiany, które nie zostały uwzględnione w bilansie i rachunku zysków i strat.
4. Na dzień 1.01.2021 r. nie dokonywano przeszacowania środków trwałych.
5. Zobowiązania z tytułu praw własności budynków wobec budżetu miasta ograniczają się do płacenia podatku od nieruchomości, opłaty przekształceniowej, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ustalanych corocznie przez Zarząd Miasta, oraz opłaty za wywóz odpadów.
6. Kapitał własny Spółdzielni stanowią fundusze: udziałowy, zasobowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych, fundusz wkładów spółdzielnianych- grunty – Tabela nr 3.
7. Fundusze specjalne tworzone przez Spółdzielnię obejmują finansowanie gospodarki remontowej, przeglądów gazowych, technicznych, elektrycznych i systemów wentylacji oraz zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. Dla każdej nieruchomości jest prowadzona odrębna analityka wpływów i wydatków zarówno w zakresie gospodarki eksploatacyjnej jak i remontowej. Każda nieruchomość gromadzi środki pieniężne wynikające ze swoich potrzeb remontowych ujętych w planach gospodarczych. Zmiany w funduszach specjalnych przedstawia tabela 4.
8. Osiągnięty zysk Zarząd wnioskuje przeznaczyć na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 roku.
9. Wszystkie zobowiązania, z wyłączeniem kaucji gwarancyjnych, przewidziane są do uregulowania w okresie 1 roku. Spółdzielnia posiada weksle zabezpieczające

realizację gwarancji udzielonych na wykonane roboty remontowe. Weksle są in blanko na wartość do 10% wartości umowy za okres 2018 - 2026. Na dzień 31.12.2021 wartość robót objętych zabezpieczeniem wekslowym wynosi 2.028,8 tys. zł. Okres gwarancji średnio 5 lat.

10. Spółdzielnia nie posiada kredytów i odsetek z tego tytułu.
11. Zobowiązań warunkowych Spółdzielnia nie ma.
12. Koszty rodzajowe przedstawia tabela 5.
13. Podstawową działalnością Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami użytkowymi toteż wpływy pochodzą głównie z opłat za użytkowanie tych lokali. Wynik finansowy kształtuje działalność inna niż zasobami mieszkaniowymi. Różnica między wpływami i wydatkami dotyczącymi zasobów mieszkaniowych wykazuje na koniec roku obrachunkowego zero. Nadwyżka wykazywana jest w przychodach przyszłych okresów a niedobór w rozliczeniach kosztów i w rachunku zysków są w pozycji „zmiana stanu produktów”. Obie wartości aktywowane są w następnym okresie sprawozdawczym i zwiększają przychody lub koszty nieruchomości której dotyczą . Tabela 6.
14. Podstawa opodatkowania podatkiem od osób prawnych wykazana w zeznaniu CIT-8 i rachunku zysków i strat różni się o następujące korekty:

Wynik brutto 2021	195 978,23
Koszty lustracji	12 239,04
Odsetki od zaległości z lokali mieszkalnych	-6 703,47
koszty nie stanowiące kosztów uzyskania	
- trwałe	-34,00
Podstawa opodatkowania	201 479,80
Podatek dochodowy od osób prawnych	16 108,00
Wynik netto (wynik brutto – podatek)	179 870,23

15. Zatrudnienie w Spółdzielni wynosi na 31.12.2021 rok 12 osób tj. 10,88 etatów.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Barbara Bolik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Kozioł