

UCHWAŁA NR 5/2022

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE

z dnia 14 czerwca 2022 r.

*w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M. "AR-Moczydło" w Warszawie za okres  
01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.*

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy „Prawo Spółdzielcze” i § 42 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała się, co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie zatwierdza sprawozdanie finansowe S.M. "AR-Moczydło" za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r. na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą w wysokości **12.697.288,47 zł.**
3. Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) wykazujący:
  - nadwyżkę przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **22.783,92 zł.**
  - zysk z działalności gospodarczej za 2021 r. w kwocie **24.533,31 zł.**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi S.M. "AR-Moczydło" w Warszawie.

Oddano głosów ważnych..... w tym:

- głosów za.....
- głosów przeciw.....
- głosów wstrzymujących się.....

Uchwałę przyjęto/nie przyjęto głosami.....

Komisja do głosowania na piśmie:

  
Jan Pfitzner  
adwokat

.....

.....

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 rok

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-MOCZYDŁO” w Warszawie**

**ul. Romualda Mielczarskiego 8  
02-798 Warszawa**

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

**Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi**

3. Organ rejestrowy

**KRS 0000112158  
Sad Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS**

4. Statystyczny numer identyfikacyjny, PKD (polska klasyfikacja działalności) :

**68.32.Z zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi**

5. Numer identyfikacji podatkowej

**NIP 525-00-11-119**

6. Czas trwania spółdzielni :

**nieograniczony**

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy :

**rozpoczynający się 01.01.2021 r. i kończący się 31.12.2021 r.**

8. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności, w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Sprawozdanie finansowe obejmuje :

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans,
- 3) rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,
- 4) informacja dodatkowa

11. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym – wariant 2 – wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/ niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych.

12. Przyjęte zasady rachunkowości :

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy 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.

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z metodami wynikającymi z przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

**Wartości niematerialne i prawne** wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne.

**Środki trwale** wyceniane są w cenie nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.

**Należności** wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty.

**Środki pieniężne** wykazuje się w wartości nominalnej.

#### **Rozliczenia międzyokresowe**

Zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości do rozliczenia w roku następnym.

**Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa** wycenia się w wartości nominalnej wynikającej z ksiąg rachunkowych.

Fundusz podstawowy w spółdzielni stanowi :

1. Fundusz udziałowy
2. Fundusz wkładów budowlanych.

Fundusz wkładów budowlanych zmniejszają odpowiednio odpisy umorzeniowe dokonywane od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi funduszami.

Różnica między funduszem wkładów budowlanych wykazany w pasywach bilansu w poz A.I Fundusz podstawowy - „Fundusz wkładów budowlanych”, a środkami trwałymi wykazanymi w aktywach bilansu w poz. A.II pkt 1b – budynki, lokale ... w wysokości 26.142,14 zł wynika z zapłaconej przez Właścicieli opłaty przekształceniowej gruntu. Po odjęciu opłaty przekształceniowej fundusz wkładów budowlanych jest zgodny z wartością środków trwałych - „Budynki”

W zyskach/ stratach z lat ubiegłych wykazuje się wyniki zatrzymane z lat ubiegłych z prowadzonej działalności gospodarczej spółdzielni.

Na wysokość Zysku (starty) netto za rok obrotowy nie może wpływać nadwyżka (niedobór) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

**Zobowiązania** zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

**Wykazane w bilansie środki funduszy specjalnych** dotyczą tworzonych w spółdzielni funduszy, na podstawie ustaw.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów (na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Ujemny stan funduszu remontowego w 2021 r. Spółdzielnia prezentuje w poz. B.IV – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – „saldo Wn funduszu remontowego”.

Sporządził

Członkowie Zarządu

  
Główna księgowa  
Maria Kallaur-Resiak

Warszawa, dnia 07.05.2022 r.

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)**  
za okres : 01.01.2021 r. - 31.12.2021

Wyszczególnienie		Kwota w zł	
		2020	2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 618 270,51</b>	<b>1 994 592,73</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług) :	1 618 270,51	1 994 592,73
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 616 232,76	1 893 758,02
	b) z działalności własnej	2 037,75	100 834,71
II	Zmiana stanu produktu (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 567 716,32</b>	<b>1 998 307,97</b>
I	Amortyzacja	4 747,03	4 391,10
II	Zużycie materiałów i energii	483 990,82	531 628,94
III	Usługi obce	347 217,15	394 145,40
IV	Podatki i opłaty	161 872,66	216 851,47
V	Wynagrodzenia	137 936,04	138 731,07
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 693,76	6 862,01
	- w tym emerytalne	3 099,36	2 660,39
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	426 258,86	705 697,98
	- w tym odpis na fundusz remontowy	417 014,64	696 905,00
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe	1 567 716,32	1 998 307,97
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 567 716,32	1 924 455,36
	b) z działalności własnej	0,00	73 852,61
<b>C</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>50 554,19</b>	<b>-3 715,24</b>
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	48 516,44	-30 697,34
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	2 037,75	26 982,10
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>730,56</b>	<b>8 743,76</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	730,56	8 743,76
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>620,48</b>	<b>1 742,48</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	620,48	1 742,48
<b>F</b>	<b>Wynik z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>50 664,27</b>	<b>3 286,04</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>635,99</b>	<b>1 050,74</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach :	0,00	0,00
	- w tym : od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Odsetki :	635,99	
	- w tym : od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V	Inne	0,00	1 050,74
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>84,26</b>	<b>161,39</b>
I	Odsetki :	84,26	

		- w tym : od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	II	Strata ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
	III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
	IV	Inne	0,00	161,39
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>		<b>51 216,00</b>	<b>4 175,39</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>		<b>988,00</b>	<b>2 426,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>		<b>50 228,00</b>	<b>1 749,39</b>
	I	Nadwyżka przychodów nad kosztami – suma nieruchomości	48 516,44	
	II	Nadwyżka kosztów nad przychodami – suma nieruchomości	0,00	22 783,92
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) netto (L – L.I + L.II)</b>		<b>1 711,56</b>	<b>24 533,31</b>

Warszawa 07.05.2022

Sporządziła : Maria Kallaur-Resiak

Główna księgowa  
Maria Kallaur-Resiak

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR – MOCZYDŁO”

ul. Mielczarskiego 8, 02-798 Warszawa

NIP 525-00-11-119

**BILANS sporządzony na dzień 31.12.2021 r.**

AKTYWA		Kwota w zł	
		2020	2021
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>10 408 188,91</b>	<b>10 158 309,53</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne – inne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Licencje na oprogramowanie komputerowe		
	2. Pozostałe		
<b>II</b>	<b>Rzeczowy aktywa trwałe</b>	<b>10 333 477,32</b>	<b>10 103 184,58</b>
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	10 333 477,32	10 103 184,58
	a) grunty	664 787,49	662 437,12
	w tym : - prawo wieczystego użytkowania	168 953,90	168 953,90
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej)	9 668 689,83	9 440 747,46
	c) urządzenia techniczne, maszyny		
	d) środki transportu		
	e) inne środki trwałe		
	2. Środki trwałe w budowie		
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. od jednostek powiązanych		
	2. od pozostałych jednostek		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe – aktywa finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Nieruchomości		
	2. Wartości niematerialne i prawne		
	3. Długoterminowe aktywa finansowe		
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>74 711,59</b>	<b>55 124,95</b>
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	74 711,59	55 124,95
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 307 354,25</b>	<b>2 087 000,82</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Materiały		
	2. Półprodukty i produkty w toku		
	3. Produkty gotowe		
	4. Zaliczki na dostawy		
	5. Towary		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>319 278,06</b>	<b>257 155,33</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług		
	b) inne		
	2. Należności od pozostałych jednostek	319 278,06	257 155,33
	a) z tytułu opłat za lokale	198 492,84	157 337,34
	b) z tytułu dostaw i usług pozostałych o okresie spłaty :	85 398,89	7 170,78
	- do 12 miesięcy	85 398,89	7 170,78
	- powyżej 12 miesięcy		
	c) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń	1 522,00	364,81
	d) należności wewnątrzzakładowe		
	e) inne	71,38	29 712,68
	f) dochodzone na drodze sądowej	33 792,95	62 569,72
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>77 173,72</b>	<b>184 329,76</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	77 173,72	184 329,76
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	77 173,72	184 329,76
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	77 173,72	184 329,76
	- środki pieniężne w kasie		
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne		

	2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 910 902,47</b>	<b>1 645 515,73</b>
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		22 783,92
	2. Saldo Wn funduszu remontowego – nieruchomości	1 882 367,83	1 601 847,69
	3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	28 534,64	20 884,12
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>12 715 543,16</b>	<b>12 245 310,35</b>

Warszawa 07.05.2022

Sporządziła : Maria Kałaur-Resiak

Główna księgowa  
Maria Kałaur-Resiak





- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
- nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	106 188,47	106 188,47
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>12 715 543,16</b>	<b>12 245 310,35</b>

Warszawa 07.05.2022

Sporządziła : Maria Kałaur-Resiak

Główna księgowa  
*Maria Kałaur-Resiak*

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2021

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 sporządzono na podstawie ksiąg rachunkowych zawierających salda z bilansu otwarcia i wszystkie operacje ujęte w księgach za rok obrotowy oraz z zestawieniami obrotów i sald z kont księgi głównej i sald kont analitycznych oraz wybranych kont syntetycznych. Suma bilansowa po stronie aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2021 roku zamyka się sumą 12.245.310.35 zł w stosunku do stanu na 31 grudzień 2020 zmniejszyła się o kwotę 470 232.81 zł.

### I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU ZA 2021 r.

- 1. Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczania wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzeń.*

Tabela Nr 1A Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

L.p	Wyszczególnienie	Nr księgi wieczystej	Nr działki	Obręb	Pow. w m2
1	Pod Lipą 8	WA2M/00147788/0	43	1.11.2012	2.171,00

Tabela Nr 1B Wykaz gruntów z prawem własności (przekształconych)

L.p	Wyszczególnienie	Nr księgi wieczystej	Nr działki	Obręb	Pow. w m2
1	Mielczarskiego 8, 10	WA2M/00147787/3	34	1.11.2012	5.872,00

Dane dotyczące zmian w środkach trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych także ich umorzeń umieszczono w poniższej tabeli Nr 2

Tabela Nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Rodzaj danych	Stan na początek roku	Pozostałe zwiększenia „+” i zmniejszenia „-”		Stan na koniec roku
				zwiększenia	zmniejszenia	
1	Grunty własne Nieruchomość Mielczarskiego 8, 10	wart. pocz.	495 833,59	0,00	0,00	495 833,59
		umorzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
		wartość netto	495 833,59	0,00	0,00	495 833,59
2	Budynki i budowle	wart. pocz.	15 433 144,94	0,00	0,00	15 433 144,94
		umorzenie	5 764 455,11	227 942,37	0,00	5 992 397,48
		wartość netto	9 668 689,83	0,00	227 942,37	9 440 747,46
3	Urządzenia techniczne i maszyny	wart. pocz.	806 123,71	0,00	0,00	806 123,71
		umorzenie	806 123,71	0,00	0,00	806 123,71
		wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne środki trwałe	wart. pocz.	14 909,65	0,00	0,00	14 909,65
		umorzenie	14 909,65	0,00	0,00	14 909,65
		wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00
5	<b>OGÓŁEM ŚRODKI TRWAŁE</b>	wart. pocz.	16 750 011,89	0,00	0,00	16 750 011,89
		umorzenie	6 585 488,47	227 942,37	0,00	6 813 430,84
		wartość netto	10 164 523,42	0,00	227 942,37	9 936 581,05
6	Wartości niematerialne i prawne	wart. pocz.	35 943,64	6 150,00	0,00	35 943,64
		umorzenie	35 943,64	6 150,00	0,00	35 943,64
		wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00

2. *Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym (pozyskanych w obrocie pierwotnym i wtórnym).*

Tabela Nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Rodzaj danych	Stan na początek roku	Pozostałe zwiększenia „+” i zmniejszenia „-”		Stan na koniec roku
				zwiększenia	zmniejszenia	
1	Prawo wieczystego użytkowania gruntu Nieruchomość Pod Lipą 8	wart. pocz.	213 669,82	0,00	0,00	213 669,82
		umorzenie	44 715,92	2 350,37	0,00	47 066,29
		wartość netto	168 953,90	0,00	2 350,37	166 603,53

Spółdzielnia posiadała prawo wieczystego użytkowania działki nr 43 o powierzchni 2.171 m<sup>2</sup>. Grunty w wieczystym użytkowaniu umarzone są w korespondencji z funduszem zasobowym. Roczna stawka odpisów umorzeniowych wynosi 1,11 %.

**3. Działki i opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, według danych Urzędu Dzielnicy wykazane są w tabeli nr 4**

Tabela Nr 4.

L.p.	Wyszczególnienie	Nr księgi wieczystej	Obręb	Nr działki	Pow. m <sup>2</sup>	Udział	Opłata w 2021 r.
1	Pod Lipą 8	WA2M/00147788/0	1.11.2012	43	2 171,00	1	30 482,36
					<b>2 171,00</b>		<b>30 482,36</b>

**4. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu.**

W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.

**5. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.**

W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.

**7. Dane o strukturze funduszu podstawowego na początku roku obrotowego, zwiększenie i zmniejszenia oraz stan końcowy przedstawia tabela nr 5.**

Tabela Nr 5

Rodzaj funduszu	Stan na 01.01.2021	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2021
Fundusz udziałowy	68 400,00	0,00	500,00	67 900,00
Fundusz wkładów budowlanych	15 222 300,70	0,00	0,00	15 222 300,70
Fundusz umorzeń	5 527 468,73	0,00	227 942,37	5 755 411,10
<b>Razem fundusz podstawowy</b>	<b>9 763 231,97</b>	<b>0,00</b>	<b>227 942,37</b>	<b>9 534 789,60</b>

Fundusz wkładów budowlanych jest funduszem własnym spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z uchwałą nr 7/2015 z dnia 20.10.2015 roku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych, stan funduszu wkładów budowlanych netto winien być równy wartości początkowej wybudowanych lokali, przejętych do ewidencji środków trwałych spółdzielni mieszkaniowej pomniejszonych o umorzenie.

Różnica między funduszem wkładów budowlanych wykazany w pasywach bilansu w poz A.I Fundusz podstawowy - „Fundusz wkładów budowlanych”, a środkami trwałymi wykazanymi w

aktywach bilansu w poz. A.II pkt 1b – budynki, lokale ... w wysokości 26.142,14 zł wynika z zapłaconej przez Właścicieli opłaty przekształceniowej gruntu. Po odjęciu opłaty przekształceniowej fundusz wkładów budowlanych jest zgodny z wartością środków trwałych - „Budynki”

**8. Dane o strukturze funduszu zapasowego na początku roku obrotowego, jego zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy przedstawia tabela Nr 6**

Tabela Nr 6

Rodzaj funduszu	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021 r.
Fundusz zasobowy	676 362,42	0,00	2 350,37	674 012,05

Główną pozycję funduszu zasobowego stanowiła kwota 791.592,06 zł. Odpowiadająca wartości ujętego prawa wieczystego gruntów w roku 2002 na podstawie decyzji Zarządu, która jest zmniejszana o wartość odpisów umorzeniowych tego prawa. Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2018 poz 1716) po otrzymaniu zaświadczenia o przekształceniu prawa i jego wycenie Spółdzielnia dokonała urealnienia wartości tego prawa.

**9. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.**

W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.

**10. Zobowiązania wobec banków z tytułu kredytów termomodernizacyjnych na prace remontowe.**

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów według stanu na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 1.667.974,68 zł.

W tym :

- zobowiązania długoterminowe 1.460.905,80 zł
- zobowiązania krótkoterminowe 207.068,88 zł

Mielczarskiego 8 547.625,48 zł (termin spłaty do 30.12.2029)

Mielczarskiego 10 608.874,20 zł (termin spłaty do 30.08.2030)

Pod Lipą 8 511.475,00 zł (termin spłaty do 30.11.2030)

**Suma zobowiązań 1.667.974,68 zł**

Kredyty zostały zabezpieczone zastawem finansowym na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Spółdzielni prowadzonych w BOŚ S.A. wraz z klauzulą kompensacyjną oraz na wierzytelnościach z tytułu wpłat lokatorskich na fundusz remontowy do łącznej kwoty 3.810.000,00 zł.

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

Odpisy na koniec roku 2021 nie wystąpiły

## 12. *Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów*

Tabela Nr 7

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na :	
		Ostatni dzień roku obrotowego	
1	Saldo Wn funduszu remontowego	1 601 847,69	0,00
2	Ubezpieczenie nieruchomości	8 398,00	0,00
3	Koszty wymiany wodomierzy i ciepłomierzy	74 711,59	0,00
4	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	106 188,47

Ujemny stan funduszu remontowego w 2021 r. Spółdzielnia prezentuje w poz. B.IV – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – saldo Wn funduszu remontowego.

## 13. *Stan środków finansowych będących w dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Ar-Moczydło” na dzień 31 grudnia 2021 r wykazany w bilansie.*

Tabela Nr 8

L.p.	Wysokość środków finansowych	01.01.2021	31.12.2021
1	Bieżące rachunki bankowe	77 173,72	184 329,76
2	Rachunek bankowy lokat	0,00	0,00
3	Kasa Spółdzielni	0,00	0,00
4	Ogółem	77 173,72	184 329,76

## 14. *Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.*

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym pozycja nie występowały.

## 15. *Prezentacja wyników eksploatacji i utrzymania nieruchomości.*

		Ogółem	Mielczarskiego 8,10	Pod Lipą 8
BO	2020	nadwyżka + 57.672,03 zł	+ 41.778,53	+ 15.893,50
<u>wynik</u>	<u>2020</u>	<u>nadwyżka + 48.516,44 zł</u>	<u>+ 35.223,26</u>	<u>+ 13.293,18</u>
BZ	2021	+ 106.188,47 zł	+ 77.001,79	+ 29.186,68

Nadwyżkę w wysokości 106.188,47 zł wykazano w pasywach bilansu w pozycji Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

## 16. *Prezentacja stanu funduszu remontowego w podziale na nieruchomości.*

Saldo funduszu remontowego na 01.01,2021 r. stanowiło kwotę 9 931,47 zł.

Obciążenia funduszu remontowego z tytułu kredytu na termomodernizację wynosiły :  
- w części długookresowej 1.460.905,80 zł.

- w części krótkoterminowej 207.068,88 zł.

Zwiększenia na fundusz remontowy wyniosły 696 905,00 zł.

a zmniejszenia wyniosły 630 778,01 zł.

Na koniec roku 2021 saldo ogółem na nieruchomościach wyniosło 66 126,99 zł.

Obciążenia funduszu remontowego z tytułu kredytu na termomodernizację wyniosły :

- w części długookresowej 1.460.905,80 zł

- w części krótkoterminowej 207.068,88 zł.

Łączne – ujemne saldo funduszu remontowego w wysokości - 1.601.847,69 zł wykazano w Bilansie po stronie aktywów w poz. A.IV jako „Saldo Wn funduszu remontowego”.

Lp	Treść	Nieruchomość Mielczarskiego 8, 10	Nieruchomość Pod Lipą 8	Ogółem Spółdzielnia
1	Stan na dzień 01.01.2021 r. w tym :	-1 129 413,21	-429 644,85	-1 559 058,06
	- stan na 01.01.2021 - fundusz	-143.062,84	152 994,31	9 931,47
	- stan na 01.01.2021 - termomodernizacja	-1 461 162,14	-421 205,69	-1 882 367,83
2	Splata raty kredytowej roczna	161 599,62	62 725,00	224 324,62
3	Przychody 2021 r.	502 860,00	194 043,00	696 903,00
4	Koszty 2021 r.	- 404 795,85	- 235 911,63	- 640 707,48
5	Stan na dzień 31.12.2021 r. w tym :	-1 461 162,14	-421 205,69	-1 882 367,83
	- stan na 31.12.2021 - fundusz	- 44 998,69	111 122,68	66 123,99
	- stan na 31.12.2021 - termomodernizacja	- 1 156 499,68	- 511 475,00	- 1 667 974,68

**17. Propozycja do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-MOCZYDŁO” proponuje zysk bilansowy za rok 2021 w wysokości 24 533,31 zł przeznaczyć na fundusz remontowy nieruchomości :

Mielczarskiego 8, 10 w kwocie : 17 747,40 zł

Pod Lipą 8 w kwocie 6 785,91 zł



## II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRA

1. *Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto, wykazuje tabela Nr 9.*

*Tabela Nr 9*

*Rozliczenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych*

Lp	Wyszczególnienie	OGÓLEM	GZM	Działalność opodatkowana
<b>I</b>	<b>PRZYCHODY</b>	<b>2 004 387,23</b>	<b>1 903 552,52</b>	<b>100 834,71</b>
1	Przychody ze sprzedaży	1 994 592,73	1 893 758,02	100 834,71
2	Przychody finansowe	1 050,74	1 050,74	0,00
3	Przychody operacyjne	8 743,76	8 743,76	0,00
<b>II</b>	<b>KOSZTY</b>	<b>2 000 211,84</b>	<b>1 926 336,44</b>	<b>73 875,40</b>
1	Koszty rodzajowe	1 998 307,97	1 924 455,36	73 852,61
2	Koszty finansowe	161,39	138,60	22,79
3	Pozostałe koszty operacyjne	1 742,48	1 742,48	0,00
<b>III</b>	<b>WYNIK FINASOWY BRUTTO</b>	<b>4 175,39</b>	<b>- 22 783,92</b>	<b>26 959,31</b>
IV	Przychody niepodatkowe	0,00	0,00	0,00
V	Koszty niepodatkowe	0,00	0,00	0,00
VI	Podstawa opodatkowania	26 959,31	0,00	26 959,31
VII	Podatek dochodowy 9 %	2 426,00	0,00	2 426,00
<b>VIII</b>	<b>WYNIK PODATKOWY</b>	<b>24 533,31</b>	<b>0,00</b>	<b>24 533,31</b>

2. *Struktura rodzajowa podziału kosztów działalności operacyjnej (koszty w układzie 4).*

Koszty	Ogółem za:	
	Rok 2020	Rok 2021
<b>Koszty w tym :</b>	<b>1 505 303,31</b>	<b>1 567 716,32</b>
Amortyzacja	4 747,03	4 391,10
Zużycie materiałów i energii	483 990,82	531 628,94
Usługi obce	347 217,15	394 145,40
Podatki i opłaty	161 872,66	216 851,47
Wynagrodzenia	137 936,04	138 731,07
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 693,76	6 862,01
Pozostałe koszty rodzajowe	426 258,86	705 697,98
- w tym odpis na fundusz remontowy	417 014,64	696 905,00

**3. Wysokość i wyjaśnienia odpisów aktualizujących środki trwałe.**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ar-Moczydło” nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

**4. Wysokość odpisów aktualizujących wartości zapasów**

W roku 2010 nie dokonano odpisów aktualizujących.

**5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

Żadna z powyższych okoliczności w SM nie miała miejsca.

**6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytwarzania produktów na własne potrzeby oraz kosztów rodzajowych.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ar- Moczydło” sporządza rachunek zysków i strat w 2 wariantcie porównawczym.

**7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.**

Pozycja taka nie występuje.

**8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na nie finansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.**

Pozycja ta w roku obrotowym SM nie występuje.

**9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe**

Pozycja taka nie występuje.

**11. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.**

Nie dotyczy.

### **III. INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH**

**1. Zatrudnienie na koniec roku 2021, z podziałem na grupy zawodowe, wykazuje tabela Nr 10**

Tabela Nr 10

Stanowisko	Przeciętne zatrudnienie w roku (os.)	
	2020	2021
Pracownicy umysłowi	2,00	2,00

Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0,00	0,00
<b>OGÓLEM</b>	<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

2. *Wynagrodzenia łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących (dla każdej grupy osobno).*

Tabela Nr 11

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku	
	Wynagrodzenia obciążające	
	koszty	zysk
Wynagrodzenie Zarządu	78.000,00	

3. *Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów Zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.*

Nie wystąpiły

#### **IV. ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

1. *Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego*

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

2. *Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym.*

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

3. *Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one w istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.*

Żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

4. *Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający.*

Żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

**V. INFORMACJE DOTYCZĄCE KONSOLIDACJI SPRAWOZDAŃ  
FINANSOWYCH, GDY SPRAWOZDANIE TAKIE NIE JEST W MYŚL  
PRZEPISÓW USTAWY SPORZĄDZONE.**

Informacje o :

1. *Wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:*
  - a) *nazwie, zakresie działalności i wspólnego przedsięwzięcia,*
  - b) *procentowym udziale,*
  - c) *części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,*
  - d) *zobowiązania zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,*
  - e) *części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,*
  - f) *przychodach, uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi powiązanych,*
  - g) *zobowiązaniach warunkowych i inwestycjach dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.*

Żadna z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

2. *Transakcjach z jednostkami powiązanymi.*

W rozumieniu ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie jest powiązana z innymi podmiotami gospodarczymi.

3. *Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada, co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto spółek za ostatni rok obrotowy.*

Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych jednostkach gospodarczych.

4. *Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o :*

- a) *podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,*
- b) *nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz o miejscu jego publikacji,*
- c) *podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak :*
  - *wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,*
  - *wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,*
  - *wykaz aktywów trwałych,*
  - *przeciętne roczne wynagrodzenie.*

Nie dotyczy.

## VI. INFORMACJA O POŁĄCZENIU SPÓŁEK

Nie dotyczy.

## VII. WYJAŚNIENIE POWAŻNYCH ZAGROŻEŃ 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.*

W spółdzielni nie występują symptomy wskazujące na niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności.

*W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.*

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Sporządził:

Główna księgowa  
Maria Kalaur-Resiak

Zarząd :

Warszawa dnia 07.05.2022 r.