

**WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2021 rok**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba:
Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Wybrzeże”
80-243 Gdańsk, ul. R. Dmowskiego 4
2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni
Zarządzanie majątkiem własnym Spółdzielni oraz administrowanie zasobami lokalowymi. Oddawanie w najem osobom fizycznym i prawnym lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych. Prowadzenie działalności kulturalnej i społecznej na rzecz swoich członków.
3. Organ rejestrowy
Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000106787
4. Statystyczny numer identyfikacyjny
000483961
5. Numer identyfikacji podatkowej
584-030-49-86
6. Czas trwania spółdzielni
Rozpoczęcie działalności 27-04-1947
Czas działalności nie został określony
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 zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację gospodarczą w kraju i na świecie wywołaną epidemią oraz rosyjską agresją na Ukrainę ustalenie przez kierownika jednostki zdolności do kontynuowania działalności, przy uwzględnieniu wszystkich informacji **dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego** dotyczących dającej się przewidzieć przyszłości (obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego) jest trudne i obarczone istotnym ryzykiem przyjęcia błędnego założenia. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2021r. Rada Nadzorcza oraz Zarząd SBM „Wybrzeże” podjęła decyzje niezbędne do zabezpieczenia źródła przychodów oraz dalszej kontynuacji działalności. Spółdzielnia nie prowadzi handlu z firmami z Rosji, Białorusi oraz Ukrainy, nie posiada spółek zależnych ani żadnych aktywów w Rosji, Białorusi oraz Ukrainie, nie jest w żaden sposób powiązana z organizacjami lub osobami objętymi sankcjami. Wpływ czynników makroekonomicznych min. Inflacji dotyka ponoszone przez spółdzielnię koszty ale także i przychody. Spółdzielnia corocznie waloryzuje wartość czynszów z tytułu najmu o wskaźnik inflacji.
10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. 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.
11. W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 0,5% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy.
12. Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje wg wariantu 2 – jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na kontach zespołu 6 (rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według zasady netto, tj. pomniejszając ich wartość początkową o umorzenie. W 2021 roku wśród wartości niematerialnych i prawnych spółdzielnia posiadała :

- Licencje na oprogramowanie komputerowe

Zasady amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych przedstawiały się następująco: Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia prawa majątkowego stanowiącego wartość niematerialną i prawną do ewidencji. Przyjmuje się metodę liniową amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danej wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania. Jako podstawowe okresy dokonywania odpisów amortyzacyjnych dla wszystkich rodzajów wartości niematerialnych i prawnych ustala się okresy określone w ustawie o podatku dochodowym

Za środki trwałe uznaje się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż 1 rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki, których cena nabycia lub koszt wytworzenia przekracza kwotę 10.000,00. Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, którego jednorazowa wartość przekracza kwotę 10.000,00. Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia środka trwałego do ewidencji. Jako podstawową przyjmuje się metodę liniową amortyzacji środków trwałych. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danego środka trwałego do użytkowania. Wysokość stawek amortyzacyjnych dla wszystkich grup środków trwałych ustalono na poziomie stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z innych tytułów nie zaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty.

Fundusze specjalne obejmują fundusz remontowy oraz fundusz społeczno – kulturalny.

Fundusz remontowy tworzony jest na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi.

Fundusz społeczno – kulturalny tworzy się zgodnie z Regulaminem zatwierdzonym decyzją Rady Nadzorczej SBM „Wybrzeże”.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia, zmniejszenia oraz stan końcowy. Dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Tabela ruchu i zmian w amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			39.556,45	39.556,45
Zwiększenia			0,00	0,00
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			39.556,45	39.556,45
Umorzenie				
Bilans otwarcia			39.556,45	39.556,45
Zwiększenia			0,00	0,00
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			39.556,45	39.556,45
Wartość netto na BO			0,00	0,00
Wartość netto na BZ			0	0

Tabela ruchu i zmian w amortyzacji środków trwałych

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.ład.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe śr.trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto							
Bilans otwarcia	1.408.617,49	7.922.611,50			359.781,91		9.691.010,90
Zwiększenia	0,00	538.900,00			0,00		538.900,00
Zmniejszenia	0,00	65.875,87			0		65.875,87
Bilans zamknięcia	1.408.617,49	8.395.635,63			359.781,91		10.164.035,03
Umorzenie							
Bilans otwarcia	0,00	6.013.572,97			251.770,79		6.265.343,76
Zwiększenia	0,00	101.224,13			12.179,40		113.403,53
Zmniejszenia	0,00	21.667,44			0		21.667,44
Bilans zamknięcia	0,00	6.093.129,66			263.950,19		6.348.542,03
Wartość netto na BO	1.408.617,49	1.909.038,53			108.011,12		3.425.667,14
Wartość netto na BZ	1.408.617,49	2.302.505,97			95.831,72		3.806.955,18

2. Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów

Powierzchnia gruntów w dzierżawie

L.p.	położenie	obręb/nr działki	stan na 01.01.2021	zw	zm	stan na 31.12.2021
1.	M.Konopnickiej 17	56;29	900m ²	0	0	900m ²

3. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe				
konto	z tyt.dostaw i usług(do 12 m-cy)	z tyt.podatków, ceł,ub.spół,i inne	Inne	RAZEM
220,223-4		3.690,28		3.690,28
142				
223,225				
249	10.975,50			10.975,50
208-2	8.423,27			8.423,27
204,248	89.731,91			89.731,91
201	3.060,54			3.060,54
227,228	5.408,85			5.408,85
234	99,75			99,75
RAZEM	117.699,82	3.690,28		121.390,10

Należności długoterminowe pow.12 m-cy 30.910,62/rozl. gruntu/

3.1.Wartość odpisów aktualizujących należności

Tabela zmian wartości odpisów aktualizujących należności w 2021r.

	BO	ZM	ZW	BZ
1.	273.275,04	27.915,05	36.330,56	281.690,55
2.				
Suma	273.275,04	27.915,05	36.330,56	281.690,55

W tym: dot.(204) 212.208,06 (201) 69.482,49

3. Inwestycje krótkoterminowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

	Stan na 2021-01-01	Stan na 2021-12-31
Kasa	1.916,25	563,51
Rach.bieżący	433.939,21	179.805,20
Lokata terminowa	0	
Razem	435.855,46	180.368,71

6. Rozliczenia międzyokresowe**Wykaz pozycji rozliczeń m/o**

L.p.	Tytuł	stan na 01.01.2021	stan na 31.12.2021r.
I	Ogółem czynne rozliczenia	1.751.899,88	2.397.569,27
1.	Opłacone prenumeraty	1.631,73	4.233,32
2.	Ubezpieczenia	607,25	3.607,25
3.	Strata GZM	1.379.639,98	1.757.032,74
4.	Fundusz remontowy	359.367,34	612.854,91
5.	Fundusz społ.-kulturalny	10.653,58	19.627,46
6.	Inne	0	213,59
II.	Ogółem bierne rozliczenia	263.334,73	115.388,04
1.	Nadwyżka GZM	102.946,47	92.225,37
2.	Fundusz remontowy	160.388,26	23.162,67
3.	Fundusz społ.-kulturalny	0	
4.	Inne	0	

7. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy własnych.

	Fundusz podstawowy (801-1,803)	Fundusz zapasowy	Fundusz z aktualizacji wyc.	Razem
Stan początkowy	1.758.926,30	1 781 788,73	26 360,16	3.567.075,19
Zwiększenia		538.900,00	0,00	538.900,00
Zmniejszenia	143.817,72		0,00	143.817,72
Stan końcowy	1.615.108,58	2.320.688,73	26 360,16	3.962.157,47

8. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto:	
- rok bieżący :	521.915,29
- z lat ubiegłych:	1.551.366,41
Suma:	2.073.281,70
2. Proponowany podział:	
a) pokrycie niedoboru na GZM	1.125.851,62
b) zasilenie funduszu remontowego	889.692,24
c) zasilenie funduszu zasobowego	3.000,00
d) inne	
e) zasilenie funduszu społeczno-wychowawczego do wykorzystania wg planu	54.737,84

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 1 roku

9.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy (konto 201) wynoszą 149.486,56 zł i zostały spłacone w 2022r. w wysokości 134.710,73 zł. Pozostała wartość to gwarancje na wykonane roboty.

9.2.

L.p.	Zobowiązania pozostałe		
1.	204-1	68.340,29	do rozl. w 2022r.
2.	208-2	1.453,70	do rozl. W 2022
3.	208-1	333,01	do rozl. w 2022r.
4.	TUW,231,inne	4.588,84	Zapl.15.01.2021r.

Zobowiązania łącznie	74.715,84
-----------------------------	------------------

Zobowiązania powyżej 12 miesięcy w wys. 119.910,12 (kaucje)

10. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń

zob. z tyt.podatków,ubezp.

Data zapłaty

1	PDOF	4.461,00	15.01.2022	
2	VAT	16.122,15	25.01.2022	
3	Gospodarowanie odpadami	7.731,00	15.01.2022	
4	ZUS	0,00		
5.	Pdop	13.940,00	27.06.2022r.	
6.				
Suma		42.254,15		

11. Fundusze specjalne

fundusze specjalne :		Stan na 2021-12-31
fundusz remontowy		(-)589.692,24
fundusz społeczno-wychowawczy		(-)19.627,46
	RAZEM	(-)609.319,70

Fundusz remontowy

stan na 01-01-2021	-198.979,08
zwiększenie	78.662,95
wykorzystanie	469.376,11
stan na 31-12-2021	-589.692,24

W 2019 roku z funduszu remontowego wydano:

1.	Nadzory	8.975,82
2.	Roboty hydrauliczne	9.282,93
3.	Piony	219.933,12
4.	Wymiana drzwi	7.309,44
5.	Węzły	11.714,11
6.	Roboty bud.po wymianie pionów	206.002,86
7.	F.Remontowy wspólny (drzwi w biurze sm)	6.157,83
8.		
9.		
10		
	Razem	469.376,11

**Fundusze remontowe
2021**

w rozbiciu na budynki

	Bud.G.75-85	Bud.G.87/91	Bud.D.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
BO FR	136 084,24	-111 970,99	-248 822,64	5 942,89	11 127,25	5 798,75	-201 840,50
BO F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0,00	0,00	2 861,42
Razem BO	137 510,34	-111 607,46	-247 759,88	5 951,92	11 127,25	5 798,75	-198 979,08
Odpis roczny FR	46 252,44	11 729,04	20 000,76	188,20	294,04	198,47	78 662,95
Odpis roczny F.Internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uchwała WZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem zwiększenie	46 252,44	11 729,04	20 000,76	188,20	294,04	198,47	78 662,95
Suma wydatków, w tym :	447 203,95	17 625,65	4 150,55	170,57	134,86	90,53	469 376,11
Nadzory	8 975,82						8 975,82
Piony	219 933,12						219 933,12
Roboty hydrauliczne		9 282,93					9 282,93
Wymiana okien							0,00
Brama wjazdowa							0,00
Wymiana drzwi		7 309,44					7 309,44
Węzły	9 104,86		2 609,25				11 714,11
Roboty bud. po wym.pionów	206 002,86						206 002,86
F.rem wspólny dla wszystkich nieruchomości	3 187,29	1 033,28	1 541,30	170,57	134,86	90,53	6 157,83
Wydatki z F.Internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik Fundusz remontowy	-264 867,27	-117 867,60	-232 972,43	5 960,52	11 286,43	5 906,69	-592 553,66
Wynik F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0	0	2 861,42
Wynik łączny Fundusze R.	-263 441,17	-117 504,07	-231 909,67	5 969,55	11 286,43	5 906,69	-589 692,24

Fundusz remontowy wspólny dla wszystkich nieruchomości obejmuje:

*Wymianę uszkodzonych drzwi w biurze sm

Fundusz społeczno- kulturalny

Stan na 01-01-2021	(-) 10.653,58
zwiększenie	
zmniejszenie	8.973,88
Stan na 31-12-2021	(-) 19.627,46

12. W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni.

13. Rozliczenie wyniku GZM za 2021r.**WYNIK GZM 2021 w podziale na budynki**

	G.75-85	G.87/91	Dm.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
Przychody GZM	277 341,27	56 581,74	147 262,29	2 667,00	5 394,00	3 825,00	493 071,30
Pozost.przych.oper. GZM	868,63	3 129,77	413,52	45,76	36,18	24,28	4 518,14
Suma przychodów	278 209,90	59 711,51	147 675,81	2 712,76	5 430,18	3 849,28	497 589,44
Koszty bezpośrednie GZM	343 684,29	99 689,82	210 973,76	1 667,46	2 483,22	1 644,53	660 143,08
Koszty pośrednie GZM	113 416,85	36 768,45	54 845,92	6 069,64	4 798,74	3 221,07	219 120,67
Pozost.koszty oper.GZM	3 717,50	2 277,83	444,22				6 439,55
Suma kosztów	460 818,64	138 736,10	266 263,90	7 737,10	7 281,96	4 865,60	885 703,30
Wynik GZM	-182 608,74	-79 024,59	-118 588,09	-5 024,34	-1 851,78	-1 016,32	-388 113,86

II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Przychody netto ze sprzedaży:

	Stan na 2020-12-31	Stan na 2021-12-31
Przychody netto ze sprzedaży:	1.883.195,41	2.003.504,80
- lokale mieszkalne, garaże	371.674,45	493.071,30
- lokale użytkowe(najem)	1.337.206,56	1.333.634,13
- lokale użytkowe członków	91.010,15	92.794,23
- dz.gospodarcza w l.m.	83.304,25	84.005,14

2. Pozostałe przychody operacyjne

Na koniec roku 2020 81.118,39 Na koniec roku 2021 33.809,81

3. Przychody finansowe

Na koniec roku 2020 2.439,06 Na koniec roku 2021 2.264,96

2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

- Nie dotyczy

3. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na nie finansowe aktywa trwałe.

- Nie dotyczy

4. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych

- Nie wystąpiły

5. Podstawa opodatkowania

Wyszczególnienie	Wartość
Przychód podatkowy	2.077.365,48
Koszty uzyskania przychodu	1.840.750,81
Dochód (strata) podatkowy	236.614,67
Dochód zwolniony(-)	379.942,49
Podstawa opodatkowania	616.557,16
Pdop	55.490,00

III. INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

1. W roku 2021 spółdzielnia zatrudniała średnio – 4 etaty, średnie miesięczne zatrudnienie na podstawie umowy zlecenie/dzielo wynosi 6 osób.

2. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

- Spółdzielnia nie wypłaca wynagrodzeń osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących. Zgodnie ze statutem spółdzielni organy zarządzające i nadzorujące pracują społecznie na rzecz spółdzielni.

3. Jednostka nie udziela kredytów, pożyczek oraz świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Sporządził/a :

Zarząd:

30.06.2022r.

*Podpisano
elektronicznie*