

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 ROK

obejmują w szczególności:

1.

- 1) Szczegółowy zakres zmian 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: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia:

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają poniższe tabele:

Majątek trwały - wartość początkowa (brutto)

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2020 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia				Stan na 31.12.2020 r.
			z bezpośredniego zakupu	z inwestycji	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja	Inne zmniejszenia	
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05								24 000,05
2.	Środki trwałe	71 555 670,80	0,00	0,00	0,00	3 731 215,48	40 760,85	19 847,31	0,00	67 763 847,16
	a). Grunty własne	2 504 020,62				137 550,81	122,25			2 366 347,56
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 148 464,03				426,92				1 148 037,11
	c). Budynki i budowle	67 527 607,20				3 593 237,75	40 638,60			63 893 730,85
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	84 386,64						15 379,38		69 007,26
	e). Środki transportu	0,00								0,00
	f). Pozostałe środki trwałe	291 192,31						4 467,93		286 724,38
3.	Środki trwałe w budowie	128 386,33		5 958 633,20						6 087 019,53
	Razem majątek trwały	71 708 057,18	0,00	5 958 633,20	0,00	3 731 215,48	40 760,85	19 847,31	0,00	73 874 866,74

Majątek trwały - umorzenie

Lp.	Określenie grupy składników majątku trwałego	Stan na 01.01.2020 r.	Zwiększenia			Zmniejszenia			Stan na 31.12.2020 r.	Wartość netto ogółem na 31.12.2020 r.
			amortyzacja	umorzenie	Inne zwiększenia	Przeniesienie w odrębną własność	Sprzedaż	Likwidacja		
1.	Wartości niematerialne i prawne	24 000,05							24 000,05	0,00
2.	Środki trwałe	22 364 096,18	94 618,37	967 301,09	0,00	633 101,35	11 333,04	19 093,50	22 762 487,75	45 001 359,41
	a). Grunty własne	0,00							0,00	2 366 347,56
	b). Prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00							0,00	1 148 037,11
	c). Budynki i budowle	22 083 616,18	52 471,80	967 301,09		633 101,35	11 333,04		22 458 954,68	41 434 776,17
	d). Urządzenia techniczne i maszyny	60 181,28	6 897,58					14 625,57	52 453,29	16 553,97
	e). Środki transportu	0,00							0,00	0,00
	f). Pozostałe środki trwałe	220 298,72	35 248,99					4 467,93	251 079,78	35 644,60
3.	Środki trwałe w budowie	0,00							0,00	6 087 019,53
	Razem majątek trwały	22 388 096,23	94 618,37	967 301,09	0,00	633 101,35	11 333,04	19 093,50	22 786 487,80	51 088 378,94

<i>Inwestycje długoterminowe:</i>	<i>Stan na</i>	<i>01.01.2020 r.</i>	<i>31.12.2020 r.</i>
<i>Akcje Korporacji Ubezpieczeniowej „UNIQA”</i>		<i>10 962,00</i>	<i>10 962,00</i>
<i>Udział w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych</i>		<i>140,00</i>	<i>140,00</i>
Razem		<i>11 102,00</i>	<i>11 102,00</i>

- 2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych:

W trakcie roku obrotowego nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.

- 3) kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust.10:

W roku obrotowym Spółdzielnia nie prowadziła prac rozwojowych, o których mowa.

- 4) wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

<i>Grunty własne</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	<i>60 739,66</i>	<i>2 504 020,62</i>
<i>Zwiększenia – zakup</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Zmniejszenia – przekazanie w odrębną własność</i>	<i>3 049,53</i>	<i>137 550,81</i>
<i>– sprzedaż</i>	<i>25,77</i>	<i>122,25</i>
<i>Stan na koniec roku</i>	<i>57 664,36</i>	<i>2 366 347,56</i>

<i>Grunty użytkowane wieczysto</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	<i>104 313,94</i>	<i>1 148 464,03</i>
<i>Zwiększenia – nabycie</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Zmniejszenia – przekazanie w odrębną własność</i>	<i>38,94</i>	<i>426,92</i>
<i>Stan na koniec roku</i>	<i>104 275,00</i>	<i>1 148 037,11</i>

- 5) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Spółdzielnia nie jest użytkownikiem obcych środków trwałych.

- 6) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają:

Spółdzielnia papierów wartościowych nie posiada.

- 7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:

<i>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na początek roku obrotowego</i>	<i>13 350,87</i>
<i>– prześięgowanie odpisu w ciężar zadłużenia z uwagi na bezskuteczność egzekucji</i>	<i>5 601,85</i>
<i>Stan odpisów aktualizujących wartość należności na koniec roku obrotowego</i>	<i>7 749,02</i>

Odpisy aktualizujące dotyczą należności od 1 dłużnika opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

- 8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

W Spółdzielni dane o strukturze kapitału podstawowego (funduszu podstawowego) przedstawiają się następująco:

	ZMIANY KAPITAŁU (FUNDUSZU) PODSTAWOWEGO	Wartość ogółem	Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych
a)	Stan na początek okresu	43 893 006,58	511 368,25	16 239 141,29	27 142 497,04
b)	zwiększenia z tytułu	307 659,17	0,00	249 559,88	58 099,29
-	wniesione i należne wkłady mieszkaniowe lub budowlane	307 659,17		249 559,88	58 099,29
c)	zmniejszenia z tytułu	3 970 156,15	21 528,85	1 541 643,47	2 406 983,83
-	wykreślenia z rejestru członków	21 528,85	21 528,85		
-	roczne umorzenie wkładów	937 294,96		286 271,08	651 023,88
-	umorzenie lokali dotychczas wynajmowanych (p.konto 802 i 760)	53 993,01		53 993,01	
-	przeniesienie lokali w odrębną własność (netto)	2 957 339,33		1 201 379,38	1 755 959,95
d)	Stan na koniec okresu	40 230 509,60	489 839,40	14 947 057,70	24 793 612,50

9) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym:

	ZMIANY STANU KAPITAŁU (FUNDUSZU) ZASOBOWEGO	Wartość	Fundusz zasobowy	Fundusz zasobów mieszkaniowych
a)	Stan na początek okresu	5 153 652,37	2 852 632,80	2 301 019,57
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu:	256 151,57	256 151,57	
-	środki z nadwyżki bilansowej za 2019 r.	256 151,57	256 151,57	
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu:	183 138,03		183 138,03
-	roczne umorzenie zasobów	30 006,13		30 006,13
-	przeniesienie umorzenia na f-sz wkładów mieszkaniowych	- 47 076,35		- 47 076,35
-	przeniesienie spłaconego nominalnego umorzenia kredytów z KFM na f-sz wkładów mieszkaniowych	36 255,49		36 255,49
-	przeniesienie waloryzacji na f-sz wkładów mieszkaniowych	23 093,38		23 093,38
-	przeniesienie w odrębną własność gruntów w użytkowaniu wieczystym	426,92		426,92
-	przeniesienie w odrębną własność (waloryzacja lokali netto)	140 432,46		140 432,46
	Stan na koniec okresu	5 226 665,91	3 108 784,37	2 117 881,54

Fundusz z aktualizacji wyceny

Stan na początek roku obrotowego

436 086,68

Zwiększenia –

-

Zmniejszenia -

-

Stan funduszu na koniec roku obrotowego

436 086,68

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Wynik działalności brutto	791 108,24
- podatek dochodowy od osób prawnych	50 838,00
+ nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	69 284,47
- nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (p. załącznik nr 1)	- 158 349,37
Nadwyżka bilansowa netto w wysokości	651 205,34

Propozycje podziału powyższej nadwyżki:

- na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji w wysokości równowartości uzyskanych pożytków netto z nieruchomości, które na podstawie art. 5. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali znajdujących się w tychże nieruchomościach, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej	47 793,60
- na fundusz remontowy Spółdzielni z przeznaczeniem na remonty zasobów mieszkaniowych	473 620,92
- fundusz zasobowy Spółdzielni	129 790,82

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:

Spółdzielnia na dzień 31.12.2020 r. utworzyła rezerwę w kwocie 128 030,87 zł, na wątpliwe zobowiązania z tytułu naliczonych opłat za odprowadzanie wód opadowych za lata 2018-2019, którą potraktowano jako stratę z lat ubiegłych opisaną w ust. 6 pkt 1.

12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 do 5 lat,
- powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe:	Stan na 31.12.2020 r.
1) Kredyty inwestycyjne ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ogółem	2 708 935,30
okres spłaty: a) do 1 roku	437 182,22
b) powyżej roku	2 271 753,08
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	584 750,90
powyżej 3 do 5 lat	636 090,86
powyżej 5 lat	1 050 911,32
2) Kredyt inwestycyjny w banku Rutka Tartak na budow. lokatorskie - ul. Daszyńskiego 27A	6 200 000,00
okres spłaty: a) do 1 roku	176 324,65
b) powyżej roku	6 023 675,35
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	366 391,32
powyżej 3 do 5 lat	385 542,58
powyżej 5 lat	5 271 741,45
3) Pożyczka termomodernizacyjna	1 573 074,81
okres spłaty: a) do 1 roku	187 087,20
b) powyżej roku	1 385 987,61
w tym: powyżej 1 roku do 3 lat	374 174,40
powyżej 3 do 5 lat	374 174,40
powyżej 5 lat	637 638,81
4) Kaucje mieszkaniowe – powyżej 5 lat	2 897,81
<hr/>	
Razem zobowiązania długoterminowe	10 484 907,92

- 13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2020 r. posiada:

- a) kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
w wysokości 2 708 935,30 zł
zabezpieczone hipoteką na kredytowanych nieruchomościach:
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 79 – KW SU1S/00045803/9
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.1. – KW SU1S/00050120/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.2. – KSU1S/00050119/5
- budynek mieszkalny przy ul. Szpitalnej 75 seg. 3.3. – KW SU1S/00050118/8
oraz na nieruchomości objętej KW SU1S/00026326/2
- b) kredyt inwestycyjny w Banku Spółdzielczym Rutka Tartak
w wysokości 6 200 000,00 zł
zabezpieczony hipoteką na kredytowanej nieruchomości:
- mieszkania lokatorskie w budynku przy ul. Daszyńskiego 27A – KW SU1S/00062018/4
- c) pożyczkę termomodernizacyjną w wysokości 1 573 074,81 zł
zabezpieczoną przelewem wierzytelności pieniężnej z tytułu wpłat na fundusz remontowy od właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych w budynkach objętych termomodernizacją (ul. Północna 26A, Wileńska 1 i Wileńska 3) oraz przelewem wierzytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia remontowanych nieruchomości.

- 14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie:

Główne tytuły zarówno czynnych, jak i biernych rozliczeń międzyokresowych (krótkoterminowych i długoterminowych) zostały wymienione w bilansie. Szczegółowe ich ujęcie, wynikające ze specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowych, tj. według poszczególnych nieruchomości, zawiera załącznik nr 1. Ponadto załącznik ten prezentuje stan funduszu remontowego na 31.12.2020 r.

Jednakże należy zaznaczyć, iż w biernych rozliczeniach międzyokresowych (pasywa bilansu) wykazano kwotę 90 667,01 zł dotyczącą niezapłaconych opłat za odprowadzanie wód opadowych za 2020 rok, które to opłaty są wątpliwym zobowiązaniem wobec Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Suwałkach.

- 15) w przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową:

Tytuły	Stan na	
	koniec roku obrotowego	koniec roku poprzedniego
Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych	10 482 010,11	11 119 337,86
- długoterminowe (poz. B II. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	9 681 416,04	10 586 042,45
- krótkoterminowe (poz. B III. pkt. 3. lit. a – pasywa bilansu)	800 594,07	533 295,41
Rozliczenia międzyokresowe Salda Wn funduszu remontowego	5 975 595,75	5 579 950,52
- długoterminowe (poz. A V. pkt. 2. – aktywa bilansu)	4 725 609,57	4 524 013,12
- krótkoterminowe (poz. B IV. pkt. 2. – aktywa bilansu)	1 249 986,18	1 055 937,40

- 16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych 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:

Zobowiązania warunkowe nie występują. Spółdzielnia nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń, również wekslowych.

17) w przypadku, gdy składniki aktywów niebędące 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 odpowiednie 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.

18) środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354),

Według stanu na 31.12.2020 r. Spółdzielnia nie posiada środków zgromadzonych na rachunku VAT.

- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Nie dotyczy.

19) liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie dotyczy.

20) należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy.

Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy stanowią niewniesione środki na poczet wkładów mieszkaniowych, sfinansowanych kredytami inwestycyjnymi, a ich zmiany w 2020 r. przedstawiają się jak niżej:

	NALEŻNE, LECZ NIE WNIESIONE WKŁADY	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
1.	208- Szpitalna 75 seg.3.1.	11 212,66		7 894,12	3 318,54
2.	241-4 należne środki na wkład budowlany (mieszkania z odzysku)	113 002,26	547 380,79	184 407,00	475 976,05
3.	241-6 wkłady Reja 63A	67 980,00		29 200,00	38 780,00
4.	wkłady Daszyńskiego garaże	2 000,00		2 000,00	0,00

5.	803 wkłady Daszyńskiego 25C	311 104,00		46 750,00	264 354,00
6.	należne wkłady Daszyńskiego 27A	281 557,86	72 678,24	310 519,61	43 716,49
7.	kredyt mieszkaniowy - Daszyńskiego 27A	6 200 000,00		0,00	6 200 000,00
8.	241-3 kredyty mieszkaniowe KFM	3 690 732,51		982 047,18	2 708 685,33
	Razem	10 677 589,29	620 059,03	1 562 817,91	9 734 830,41

2.

- 1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Spółdzielnia osiągnęła przychody tylko ze sprzedaży krajowej.

Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2019
<i>Przychody ze sprzedaży</i>	<i>12 422 332,21</i>	<i>11 379 392,64</i>
<i>z tego: energia cieplna</i>	<i>4 257 872,83</i>	<i>3 930 646,41</i>
<i> eksploatacja</i>	<i>5 390 462,01</i>	<i>5 125 568,74</i>
<i> gospodarka odpadami</i>	<i>713 466,60</i>	<i>504 852,00</i>
<i> woda i kanalizacja</i>	<i>1 348 170,75</i>	<i>1 283 193,58</i>
<i> obsługa wodomierzy</i>	<i>264 273,70</i>	<i>259 432,55</i>
<i> sprzątanie klatek schodowych</i>	<i>174 442,00</i>	<i>169 092,00</i>
<i> pożytki nieruchomości</i>	<i>51 531,80</i>	<i>46 352,22</i>
<i> pożytki Spółdzielni</i>	<i>67 768,70</i>	<i>55 009,42</i>
<i> pozostałe przychody</i>	<i>154 343,82</i>	<i>5 245,72</i>
<i>Obroty wewnętrzne</i>	<i>614 910,25</i>	<i>633 496,16</i>

- 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:

- amortyzacji,
- zużycia materiałów i energii,
- usług obcych,
- podatków i opłat,
- wynagrodzeń,
- ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- pozostałych kosztach rodzajowych;

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, toteż powyższe dane są w nim zawarte.

- 3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.

- 4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Spółdzielnia nie prowadzi magazynów, nie występują więc w bilansie zapasy.

- 5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W trakcie roku obrotowego nie było zaniechania żadnej działalności i w roku następnym też nie przewiduje się.

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

L.p.	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA	Podstawa prawna	Wartość
I.	Zysk brutto		791 108,24
II.	Przychody zwolnione z opodatkowania		57 846,65
a.	umorzone składki ZUS	art.31zx ustawy z dn.2 marca 2020 o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych	57 846,65
III.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		0,00
a.	zmniejszenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat	art..12 ust. 1 pkt.4g ustawy o pdop	
IV.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych		23 906,00
a.	zwiększenie przychodów podatkowych o korektę podatku Vat za 2019 r. powodującą zwiększenie podatku odliczonego	art..12 ust. 1 pkt.4g ustawy o pdop	23 906,00
V.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem dla celów rachunkowych a dochodem dla celów podatkowych)		66 325,54
a.	amortyzacja zasobów mieszkaniowych	art..16c pkt.2 ustawy o pdop	8 288,89
b.	nadwyżka zapłaconej składki na rzecz Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej	art.16 ust. 1 pkt.37 l. a ustawy o pdop	190,00
c.	wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej	art.16 ust. 1 pkt.38a ustawy o pdop	
d.	niezapłacone składki ZUS	art.16 ust. 1 pkt. 57a ustawy o pdop	57 846,65
c.	odsetki podatkowe	art.16 ust. 1 pkt.21 ustawy o pdop	
VI.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku		115 892,01
a.	korekta podatku Vat za 2020 r. powodująca zmniejszenie podatku odliczonego	art.16 ust. 1 pkt. 46 l.c ustawy o pdop	25 225,00
b.	utworzona rezerwa na zobowiązania	art.16 ust. 1 pkt. 27 ustawy o pdop	90 667,01
VII.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, ujęte w księgach lat ubiegłych		0,00
a.	zwiększenie kosztów podatkowych o korektę podatku Vat	art..16 ust. 1 pkt.46 l c ustawy o pdop	
VIII.	Strata z lat ubiegłych		0,00
IX.	Inne zmiany podstawy opodatkowania		(671 814,85)
a.	dochody (przychody) wolne lub zwolnione (-)	art..17 ust.1 pkt.44 ustawy o pdop	(722 620,61)
b.	różnica z rozliczenia energii cieplnej (-)	art..12 ust.1 pkt.1 ustawy o pdop	41 895,76

c.	częściowa refundacja kosztów audytu energetycznego	art..12 ust.1 pkt.1 ustawy o pdop	8 910,00
d.	obsługa kredytów termomodernizacyjnych		
X.	Podstawa opodatkowania		267 570,29
XI.	Kwota podatku wg obowiązującej stawki 19%		50 838,00
XII.	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8		50 838,00
XIII.	Zysk netto		740 270,24
XIV.	Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		158 349,37
XV.	Nadwyżka kosztów na przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości		(69 284,47)
XVI.	Zysk netto po uwzględnieniu wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości		651 205,34

- 7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym:

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 27B w Suwałkach w roku obrotowym 2020

614 910,25 zł

- 8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym:

Nie dotyczy.

- 9) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Poniesione w ostatnim roku obrotowym w zł</i>	<i>Planowane na następny rok</i>
<i>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe</i>	<i>5 958 633,20</i>	<i>9 000 000,00</i>
<i>w tym: nakłady na ochronę środowiska</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

- 10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie:

Spółdzielnia w 2020 r. z uwagi na sytuację epidemiologiczną związaną z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 otrzymała pomoc publiczną w kwocie 57 846,65 zł, tj. została w 50 % zwolniona z opłacania należności z tytułu składek ZUS wykazanych w deklaracjach rozliczeniowych za okres od 01 marca do 31 maja 2020 r., co stanowi ok. 0,5 % wszystkich przychodów Spółdzielni.

Zwolnienie to wystąpiło incydentalnie i zostało potraktowane jako umorzone zobowiązanie wobec ZUS na podstawie art.31zo ust.1 i 1a ustawy o COVID-19 (Dz.U.2020.1842), ujęte jako pozostałe przychody operacyjne niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz jako koszty operacyjne niestanowiące kosztów uzyskania.

- 11) informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości materialnych i prawnych:

Spółdzielnia w roku obrotowym 2020 nie poniosła tego rodzaju kosztów.

- 12) wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy:

Nie wystąpiły takie sytuacje.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych, kursy przyjęte do ich wyceny.

Nie występują takie pozycje.

4. 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:

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

5. Informacje o:

- 1) 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:

Spółdzielnia nie ma zawartych takich umów.

- 2) 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.

- 3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

Przeciętna liczba zatrudnionych po przeliczeniu osób niepełnozatrudnionych na pełne etaty – 14 osób (w 2019 r. – 15 osób). Na dzień 31 grudnia 2020 r. pracowało 14 osób, w tym 1 osoba na ½ etatu. Wszyscy pracownicy zajmują stanowiska nierobotnicze.

- 4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu:

Nie dotyczy spółdzielni.

- 5) 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 udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących działalność Spółdzielni zarówno w roku obrotowym, jak i w roku poprzedzającym.

- 6) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - inne usługi poświadczające,
 - usługi doradztwa podatkowego,
 - pozostałe usługi:

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego za 2020 rok wynosi 7 500 zł netto.

6.

- 1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju:

W 2020 r. ujęto w księgach rachunkowych jako stratę z lat ubiegłych, tj. dotyczącą lat 2018 - 2019, kwotę 128 030,87 zł, stanowiącą nieopłacone opłaty za odprowadzanie wód opadowych wobec Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Suwałkach. Powyższe zobowiązanie jest wątpliwe, tym bardziej, iż Spółdzielnia jest w posiadaniu prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy, na mocy którego Sąd oddala zapłatę w/w opłat za 2017 r. Z uwagi na stanowisko Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Suwałkach podtrzymujące w/w opłaty za lata 2018-2019 jako należne, Spółdzielnia stosując zasadę ostrożności utworzyła rezerwę na powyższe koszty w ciężar strat z lat poprzednich do czasu całkowitego wyjaśnienia sprawy.

- 2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki:

a) *Po dniu bilansowym na podstawie uchwały nr 8/2020 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, odbytego w dniach 21 i 22 września 2020 r. i wpisu do KRS (07.01.2021 r.) miało miejsce połączenie się spółdzielni, tj. przyłączenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Północna” w Suwałkach (spółdzielni przejmowanej) do Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach (spółdzielni przejmującej), tym samym zasoby Spółdzielni zwiększą się o 2 budynki mieszkalne, tj. o 24 mieszkania o łącznej pow. użytkowej 1044 m² oraz o zespół garaży – 24 szt. o pow. 453,60 m². Na sytuację majątkową, finansową oraz na wynik finansowy nie będzie to miało aż tak wielkiego wpływu z uwagi fakt, iż są to budynki o stosunkowo małej liczbie mieszkań, aczkolwiek fundusz zasobowy zwiększy się o 128 533,05 zł. W księgach rachunkowych to połączenie zostanie ujęte w 2021 r. i odpowiednio w sprawozdaniu finansowym za 2021 r.*

b) *Zarząd Spółdzielni w dniu 30.11.2020 r. podpisał umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na zaciągnięcie kredytu budowlanego w kwocie 11 000 000 zł z przeznaczeniem na finansowanie budowy mieszkań na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu w nowobudowanym budynku wielorodzinnym przy ul. Daszyńskiego 27B w Suwałkach. W I kwartale 2021 r. nastąpiło już uruchomienie I transzy kredytu. Nie będzie to jednak miało wpływu na wynik finansowy Spółdzielni, gdyż obsługa kredytu do czasu rozliczenia inwestycji będzie zaliczana w ciężar tejże inwestycji. Po przekazaniu budynku do eksploatacji poszczególne osoby zamieszkałe w tym budynku będą zobowiązane pokrywać spłatę zadłużenia kredytowego w całości.*

c) *Sytuacja związana z rozprzestrzenianiem się wciąż koronawirusa COVID -19 nie wpływa w sposób zauważalny na działalność Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszystkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie ewentualne negatywne skutki dla Spółdzielni.*

- 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 trakcie roku obrotowego nie zmieniano zasad (polityki) rachunkowości.

- 4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy:

Dane sprawozdania finansowego za rok obrotowy są porównywalne ze sprawozdaniem za rok poprzedzający..

7.

- 1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:
- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
 - b) procentowym udziale,
 - c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - d) zobowiązaniach 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 związanych,
 - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными;
- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20 % w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;
- 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 miejscu jego publikacji,
 - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów,
 - przeciętne roczne zatrudnienie;
 - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;
- 5) informacje o:
- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;
- 6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Dział 7 nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej.

8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
 - a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;
- 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
 - a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia;

Dział 8 nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej.

- 9.** 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.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co wskazuje na kontynuację działalności gospodarczej w roku następnym, w co najmniej niezmiennym zakresie. Nawet nadal istniejące rozprzestrzenianie się pandemii koronawirusa COVID-19 nie wywiera zauważalnego wpływu na działalność Spółdzielni.

Zarząd dokonał głębokiej analizy potencjalnego wpływu panującej pandemii na działalność Spółdzielni i uznał, że możliwość generowania przychodów nie zostanie zakłócona. Sytuacja ta może mieć jedynie przejściowy wpływ na wzrost zadłużenia członków, właścicieli i najemców z tytułu utrzymania lokali, ale nie na tyle, aby uniemożliwić zapewnienie utrzymania płynności finansowej Spółdzielni w najbliższym, dającym się przewidzieć okresie 12 miesięcy od daty bilansowej. W 2020 r. nie nastąpił taki wzrost, a nawet należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe spadły o ok. 15%. Zdaniem Zarządu Spółdzielni przyjęcie zasady kontynuacji działalności jest słuszne i nie istnieją niepewności w zakresie zagrożenia jej dalszej działalności.

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

Spółdzielnia w 2020 r. z uwagi na sytuację epidemiologiczną związaną z rozprzestrzenianiem się koronawirusa COVID-19 otrzymała pomoc publiczną w kwocie 57 846,65 zł, tj. została w 50 % zwolniona z opłacania należności z tytułu składek ZUS wykazanych w deklaracjach rozliczeniowych za okres od 01 marca do 31 maja 2020 r., co stanowi ok. 0,5 % wszystkich przychodów Spółdzielni.

Zwolnienie to wystąpiło incydentalnie i zostało potraktowane jako umorzone zobowiązanie wobec ZUS na podstawie art.31zo ust.1 i 1a ustawy o COVID-19 (Dz.U.2020.1842), ujęte jako pozostałe przychody operacyjne niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz jako koszty operacyjne niestanowiące kosztów uzyskania.

Zarząd Spółdzielni nie posiada innych informacji niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy.

Suwałki, dn. 10 maja 2021 r.