

USTĘP II - WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

USTĘP II - WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT					
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 oraganizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	Informacje o wynikach na działalnościach Spółdzielni	Przychody	Koszty	Wynik
		Usługi, w tym główne grupy :			
		I. Lokale mieszkalne :			
		1. Eksploatacja lokali mieszkalnych	5 546 144,37	5 274 457,90	271 686,47
		2. Energia elektryczna nieruchomości wspólnych	303 791,48	236 316,26	67 475,22
		3. Podatek od nieruchomości	123 552,74	123 552,74	0,00
		4. Fundusz remontowy	4 869 654,50	4 869 654,50	0,00
		5. AZART	29 814,75	29 814,75	0,00
		6. Odpady komunalne - podatek "śmieciowy"	2 697 721,59	2 697 721,59	0,00
		7. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 971 185,48	2 843 666,77	127 518,71
		8. Rozliczenie centralnego ogrzewania	76 956,33	76 956,33	0,00
		9. Centralne ogrzewanie	6 010 420,77	6 010 420,77	0,00
		10. Centralna ciepła woda	1 829 034,69	1 829 034,69	0,00
		11. Pożytki nieruchomości wspólnej	45 357,36 zł		45 357,36
		12. Wynik poprzedniego roku	1 618 364,03	763 251,21	855 112,82
		Razem lokale mieszkalne	26 121 998,09	24 754 847,51	1 367 150,58
		II. Garaże			
		1. Eksploatacja garaży	26 007,68	23 451,50	2 556,18
		2. Najem garaży	160 388,26	134 118,08	26 270,18
		3. Wynik poprzedniego roku	176 935,87	16 983,90	159 951,97
		Razem garaże	363 331,81	174 553,48	188 778,33
		III. Lokale użytkowe			
		1. Elsploatacja i utrzymanie lokali użytkowych	37 121,08	36 365,68	755,40
		2. Centralne ogrzewanie	20 143,03	19 549,99	593,04
		3. Centralna ciepła woda	930,99	930,99	0,00
		4. Wynik poprzedniego roku	650,38	130 102,90	-129 452,52
		Razem lokale użytkowe	58 845,48	186 949,56	-128 104,08
		OGÓŁEM wynik działalności GZM Spółdzielni	26 544 175,38	25 116 350,55	1 427 824,83
	Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia miedzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2021 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 690 733,06 zł., zwiększając koszty tej gospodarki w roku następnym tj. w 2022 r.,natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami na koncie 648 (Rozliczenia międzyokresowe przychodów) w kwocie 2 118 557,89 zł., zwiększając przychody tej gospodarki w roku następnym tj. w 2022 r. Zachowano zgodność z zapisem art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która określa że przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio przychody tej gospodarki w roku następnym, a koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększają odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym. Kwoty te zostaną uwzględnione w kalkulacji opłat w roku następnym.				

		Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni			
		1. Eksploatacja po uwzględnieniu zmiany stanu produktów	2 886 969,25	2 560 439,88	326 529,37
		2. Eksploatacja c.o. i c.c. w.	584 530,50	530 409,80	54 120,70
		3. Sprzedaz materiałów	0,00	0,00	0,00
		4. Pozostała działalność operacyjna	2 172 158,99	1 211 358,81	960 800,18
		5. Działalność finansowa	182 044,62	142 526,06	39 518,56
		OGÓŁEM wynik pozostałej działalności Spółdzielni	5 825 703,36	4 444 734,55	1 380 968,81
		Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 265 019,00 zł i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych w kwocie 13 983,31 zł. stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa za 2021 r. w wysokości 1 101 966,50 zł. oraz nierozliczony wynik z lat ubiegłych w wysokości 1 616 108,48 zł. zł podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków JSM			
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: a) amortyzacji b) zużycia materiałów i energii c) usług obcych d) podatków i opłat e) wynagrodzeń f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych; g) pozostałych kosztach rodzajowych	Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, dane wg rachunku zysków i strat - wariant porównawczy			
3)	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe	W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.			
4)	Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów	W okresie sprawozdawczym wielkość odpisów aktualizujących wartość zapasów wynosi 0,00 zł.			
5)	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	Nie występuje zaniechanie działalności i nie przewiduje się go w przyszłości			
6)	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem , stratą) brutto,	Rozliczenie różnic głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto za 2021 r. ujęto w załączniku do sprawozdania finansowego JSM			
7)	Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe , które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	Koszt wytworzenia w roku obrotowym na budowę środków trwałych	Środki trwałe w budowie		
			Ogółem	w tym : oddane do użytkowania w 2021 roku	
		1. Koszt obsługi inwestorskiej amortyzacja	3 000,00	3 000,00	
		2. Koszt obsługi inwestorskiej wynagrodzenia	179 696,27	122 862,27	
		3. Koszt obsługi inwestorskiej świadczenia na rzecz pracowników	40 152,32	27 660,84	
		3. Koszt obsługi inwestorskiej podatek od nieruchomości	2 000,00	2 000,00	
		Ogółem	224 848,59	155 523,11	
8)	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	W okresie sprawozdawczym pozycja ta nie występuje			

9)	Poniesienie w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska	Nakłady na	Poniesione w roku bieżącym	Planowane na rok następny
		1. Wartości niematerialne i prawne	0,00	55 000,00
		2. Środki trwałe w tym dotyczące ochrony środowiska	10 004 601,51	12 800 000,00
		3. Środki trwałe w budowie w tym dotyczące ochrony środowiska	7 179 286,98	6 500 000,00
		4. Inwestycje w nieruchomości i prawa		100 000,00
		5. Sprzedaż inwestycji	3 324,32	10 000,00
		R a z e m	17 187 212,81	19 465 000,00
10)	Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Poniesione koszty związane z pandemią oraz obniżone przychody z tytułu najmu lokali użytkowych nie wpłynęły znacząco na sytuację finansową i majątkową Spółdzielni oraz wynik finansowy za 2021 r. Poniesione koszty związane z pandemią za 2021 r. wynoszą 12 638,48 zł.		
11)	Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych	W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły koszty związane z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi		
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. z 2020 r.,poz 1645) lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy,	W okresie sprawozdawczym nie występują		
USTĘP III - WYJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH				
	Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	W okresie sprawozdawczym nie występują		