

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ORLIK-JANTAR”

UL. SALAMANDRY 3
03-982 WARSZAWA

NIP:1132633010

REGON: 140689289

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku

Załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. Bilans na dzień 31.12.2021 r.,
 3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r.,
 4. Rachunek przepływów pieniężnych,
 5. Zestawienie zmian w kapitale własnym,
 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia,
 7. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
-

W P R O W A D Z E N I E

do sprawozdania finansowego za 2021 rok

1. Dane informacyjne o jednostce

- 1.1. Nazwa i adres siedziby: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ORLIK-JANTAR”, 03-982 WARSZAWA ul. Salamandry 3, NIP: 113-263-30-10, REGON:140689289,
- 1.2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) Obsługa nieruchomości
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 1.3. Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000263802

2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania działalności Spółdzielni nie jest ograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy 2021 oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2020.

5. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce Rachunkowości, które są zgodne z wymogami przewidzianymi w Ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994r (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 217), z uwzględnieniem przepisów zawartych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2018r. poz. 845. W przypadkach, w których ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, Spółdzielnia przyjęła do stosowania następujące rozwiązania:

Sprzedaż lokali z nowych inwestycji wykazuje się w oparciu o podpisane akty notarialne.

5.1. Ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego:

1. Rachunek Zysków i Strat jednostka sporządza w wariacie porównawczym.
2. Rachunek Przepływów Pieniężnych jednostka sporządza metoda pośrednią.
3. Spółdzielnia w Sprawozdaniu Finansowym dokonała prezentacji danych z uwzględnieniem zaleceń wynikających z Uchwały nr 7/2015 Komitetów

Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. W rachunku zysków i strat uwzględniono wyłączenie nadwyżki/niedoboru zgodnie z punktem 3 wariantem 2, powołanego stanowiska, które następuje za rok obrotowy, rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym na rozliczeniach międzyokresowych (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 roku).

5.2. Ewidencja i wycena aktywów i pasywów:

5.2.1 Aktywa trwałe

Aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia oraz kosztów ulepszeń z uwzględnieniem ewentualnej utraty ich wartości. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej do 1000,00- zł umarżane są jednorazowo w 100 % w dacie przekazania ich do używania. Do amortyzacji aktywów trwałych stosuje się stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej metodą liniową.

5.2.2. Zapasy składników obrotowych

Zapas materiałów objętych ewidencją ilościowo-wartościową zapasów wycenia się:
- na dzień nabycia w cenach zakupu, a na dzień bilansowy w cenach zakupu pomniejszonych o odpisy z tytułu utraconej wartości,
- rozchód materiałów wycenia się według cen zakupu,
- zaliczki na poczet dostaw wycenia się w wartości nominalnej.

5.2.3. Pozostałe pozycje aktywów i pasywów

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się w trakcie roku obrotowego według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymagalnej zapłaty. Wartość należności wykazana w sprawozdaniu wynika z wartości księgowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy ujmuje się po średnim kursie NBP.

5.3. Ewidencja i wycena przychodów i kosztów działalności

Spółdzielnia ewidencjonuje przychody z podziałem na rodzaje działalności, a koszty działalności w układzie rodzajowym.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazuje się i rozlicza na dzień bilansowy jako rozliczenia międzyokresowe w związku z ich przeznaczeniem do wykorzystania w działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

5.4. Ewidencja sprzedaży lokali z nowych inwestycji

Sprzedaż lokali z nowej inwestycji wykazuje się w oparciu o podpisane akty notarialne.



Signed by /
Podpisano przez:

Beata Marzena
Markowska

Date / Data:
2022-03-23 13:19

Wanda
Hałatien
ko

Elektronicznie
podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2022.03.23
14:00:50 +01'00'

Jan
Chareża

Elektronicznie
podpisany przez
Jan Chareża
Data: 2022.03.23
14:05:22 +01'00'

Bilans na dzień 31.12.2021r

AKTYWA			PASywa		
	stan na 01.01.2021r	stan na 31.12.2021r		stan na 01.01.2021r	stan na 31.12.2021r
A. Aktywa trwałe	129 586 050,18	82 592 516,08	A. Kapitał (fundusz) własny	144 122 565,82	89 910 556,30
I. Wartości niematerialne i prawne	705,60	966,20	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	96 932 443,81	40 575 558,67
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusz udziałowy	445 284,79	423 014,74
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	733 617,33	714 060,50
3. Inne wartości niematerialne i prawne	705,60	966,20	3. Fundusz wkładów budowlanych w tym zaliczki na wkład budowlany	95 753 541,69	39 438 483,43
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II. Fundusz zasobowy	10 984 370,32	9 523 774,35
II. Rzeczowe aktywa trwałe	129 585 344,58	82 591 549,88	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	23 620 560,41	23 302 141,85
1. Środki trwałe	50 718 454,00	76 331 021,49	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	10 877 911,57	10 559 493,01	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		12 585 191,28
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	39 813 591,50	65 728 751,89	VI. Zysk (strata) netto NADWYŻKA BILANSOWA	12 585 191,28	3 923 890,15
c) urządzenia techniczne i maszyny	26 950,93	39 612,63	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d) środki transportu	0,00	0,00			
e) inne środki trwałe	0,00	3 163,96			
2. Środki trwałe w budowie	78 866 890,58	6 260 528,39			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale					
3. Od pozostałych jednostek					
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00			
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
c) w pozostałych jednostkach					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					
B. Aktywa obrotowe	21 749 930,83	32 147 186,94	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 213 415,19	24 829 146,72
I. Zapasy	100 697,11	88 170,84	I. Rezerwy na zobowiązania	180 000,00	140 000,00
1. Materiały	100 697,11	88 170,84	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku		
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	180 000,00	140 000,00
3. Produkty gotowe		0,00	- długoterminowa		
4. Towary			- krótkoterminowa	180 000,00	140 000,00
5. Zaliczki na dostawy			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	2 528 576,18	3 731 944,69	- długoterminowe		
1. Należności od osób uprawnionych:			- krótkoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 751 925,25	2 201 773,50	II. Zobowiązania długoterminowe	549 121,95	249 051,20
- do 12 miesięcy	1 751 925,25	2 201 773,50	1. Od jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy	0,00		2. Wobec pozostałych jednostek, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale		
b) inne			3. Wobec pozostałych jednostek	549 121,95	249 051,20
2. Należności od pozostałych jednostek	776 650,93	1 530 171,19	a) kredyty i pożyczki	412 840,80	247 704,48
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	168 215,29	752 670,66	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
- do 12 miesięcy	168 215,29	752 670,66	c) inne zobowiązania finansowe	136 281,15	1 346,72
- powyżej 12 miesięcy			d) wekslowe		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń	471 294,59	511 759,88	III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 484 293,24	24 440 095,52
c) inne	137 141,05	265 740,65	1. Wobec osób uprawnionych	2 135 493,52	2 030 447,91
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 135 493,52	2 030 447,91
III. Inwestycje krótkoterminowe	17 855 967,30	25 931 102,61	- do 12 miesięcy	2 135 493,52	2 030 447,91
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 855 967,30	25 931 102,61	- powyżej 12 miesięcy		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	b) inne		
- udziały lub akcje			2. Wobec pozostałych jednostek, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale		
- inne papiery wartościowe			3. Wobec pozostałych jednostek	4 295 831,86	17 747 382,76
- udzielone pożyczki			a) kredyty i pożyczki	245 029,48	165 136,32
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 199 322,75	2 993 803,53
- inne papiery wartościowe			- do 12 miesięcy	2 199 322,75	2 993 803,53
- udzielone pożyczki			- powyżej 12 miesięcy		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 855 967,30	25 931 102,61	f) zobowiązania wekslowe		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 855 967,30	25 931 102,61	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	277 573,00	149 631,00
- inne środki pieniężne			h) z tytułu wynagrodzeń		
- inne aktywa pieniężne			i) inne	1 573 906,63	14 438 811,91
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			4. Fundusze specjalne	52 967,86	4 662 264,85
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 264 690,24	2 395 968,80	IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C. Należne udziały na kapitał (fundusz) podstawowy			1. Ujemna wartość firmy		
D. (akcje) udziały własne			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe	0,00	0,00
Aktywa razem	151 335 981,01	114 739 703,02	Pasywa razem	151 335 981,01	114 739 703,02



Signed by /
Podpisano przez:
Beata Marzena
Markowska
Date / Data:
2022-03-23 13:16

Wanda
Hałatie
nko
Elektronicznie
podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2022.03.23
13:56:52 +01'00'

Jan
Charęza
Elektronicznie
podpisany przez
Jan Charęza
Data: 2022.03.23
14:04:38 +01'00'

Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2021-31.12.2021

Treść	Kwota z zł za rok:	
	2020	2021
<i>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</i>	<i>35 363 679,91</i>	<i>130 004 160,13</i>
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów,	35 304 191,67	129 939 341,57
II. Zmiana stanu produktów		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	59 488,24	64 818,56
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<i>B. Koszty działalności operacyjnej</i>	<i>34 203 954,20</i>	<i>130 095 702,14</i>
I. Amortyzacja	85 370,91	84 454,27
II. Zużycie materiałów i energii	17 264 258,96	19 715 858,20
III. Usługi obce	5 323 076,97	8 139 771,44
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 477 737,02	1 395 978,95
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	3 047 717,23	3 299 899,86
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	629 744,66	692 984,50
ubezpieczenie emerytalne	272 316,55	298 348,08
VII. Pozostałe koszty rodzajowe, w tym odpis na f. remontowy	6 376 048,45	96 766 754,92
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX. Razem koszty rodzajowe	32 327 969,62	130 095 702,14
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 159 725,71	-91 542,01
<i>D. Pozostałe przychody operacyjne</i>	<i>8 200 153,84</i>	<i>5 702 405,19</i>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	8 200 153,84	5 702 405,19
<i>E. Pozostałe koszty operacyjne</i>	<i>461 939,11</i>	<i>409 463,78</i>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	461 939,11	409 463,78
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	8 897 940,44	5 201 399,40
<i>G. Przychody finansowe</i>	<i>82 678,66</i>	<i>38 175,42</i>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym		
II. Odsetki, w tym:	82 678,66	38 175,42
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<i>H. Koszty finansowe</i>	<i>200,65</i>	<i>1 131,67</i>
I. Odsetki, w tym:	200,65	1 131,67
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności (F+G-H)	8 980 418,45	5 238 443,15
J. Podatek dochodowy	1 792 030,00	1 314 553,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego		
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	0,00	
N. Zysk (strata) netto (I -J-K+L)	7 188 388,45	3 923 890,15



Signed by /
Podpisano przez:

Beata Marzena
Markowska

Date / Data:
2022-03-23 13:18

Wanda
Hałatienko

Elektronicznie
podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2022.03.23
13:59:14 +01'00'

Jan
Charęza
a

Elektronicznie
podpisany przez
Jan Charęza
Data:
2022.03.23
14:06:25 +01'00'

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Wyszczególnienie	Stan na 2020	Stan na 2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	5 320 605,50	35 585 982,82
I. Zysk (strata) netto	12 585 191,28	16 509 081,43
II. Korekty razem	- 7 264 585,78	19 076 901,39
1. Amortyzacja	85 370,91	84 454,27
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 82 899,31	- 39 307,09
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw	20 000,00	-
6. Zmiana stanu zapasów	7 196,31	- 12 526,27
7. Zmiana stanu należności	- 568 603,36	1 203 368,51
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek	- 561 242,64	18 035 695,44
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 1 190 756,23	1 131 278,00
10. Inne korekty	- 4 973 651,46	- 1 326 061,47
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	5 320 605,50	35 585 982,82
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 7 596,00	- 27 085 359,19
I. Wpływy	-	91 309 552,35
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów		723 398,02
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
- zbycie aktywów finansowych,		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	90 586 154,33
II. Wydatki	7 596,00	118 394 911,54
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	7 596,00	118 394 911,54
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 7 596,00	- 27 085 359,19
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 220 507,33	- 425 488,32
I. Wpływy	82 678,66	38 175,42
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych		
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	82 678,66	38 175,42
II. Wydatki	303 185,99	463 663,74
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	303 406,64	462 532,07
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	- 220,65	1 131,67
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 220 507,33	- 425 488,32
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	5 092 502,17	8 075 135,31
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	5 092 502,17	8 075 135,31
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 763 465,13	17 855 967,30
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	17 855 967,30	25 931 102,61
- o ograniczonej możliwości dysponowania	44 523,28	120 588,71

Signed by /
Podpisano przez:Beata Marzena
MarkowskaDate / Data:
2022-03-23 13:18Wanda
HałatienkoElektronicznie
podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2022.03.23
13:58:38 +01'00'Jan
CharęzaElektronicznie
podpisany przez
Jan Charęza
Data: 2022.03.23
14:05:45 +01'00'

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁANYM

SPORZĄDZONE ZA IV kw. 2021 ROK.

Wyszczególnienie		wartość za 2020r.	wartość za IV kw. 2021
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	91 804 995,28	144 122 565,82
-	korekty błędów podstawowych		
-	zmiany przyjętych zasad rachunkowości		
I. a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po	91 804 995,28	144 122 565,82
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	42 294 820,59	96 932 443,81
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	449 021,59	445 284,79
a)	zwiększenie		
-	z tytułu		
-			
b)	zmniejszenie	3 736,80	22 270,05
-	z tytułu zwrotu udziałów	3 736,80	22 270,05
-			
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	445 284,79	423 014,74
1.3	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	827 553,15	733 617,33
a)	zwiększenie	20 625,00	0,00
-	z tytułu adaptacji	20 625,00	0,00
-			
b)	zmniejszenie	114 560,82	19 556,83
-	z tytułu przekształcenia lokali	114 560,82	19 556,83
-			
1.4	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	733 617,33	714 060,50
1.5	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	41 018 245,85	95 753 541,69
a)	zwiększenie z tytułu	55 098 727,93	33 266 592,57
-	umorzenia kredytów budżetowych	60,32	
-	wkładów budowlanych	55 098 667,61	33 266 592,57
b)	zmniejszenie z tytułu	363 432,09	89 581 650,83
-	przekształcenia lokali	363 432,09	89 581 650,83
-			
1.6	Fundusz wkładów budowlanych na koniec roku	95 753 541,69	39 438 483,43
1.7	Fundusz podstawowy na koniec okresu	96 932 443,81	40 575 558,67
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	13 065 470,06	10 984 370,32
2.1	Zmiany funduszu zasobowego	-2 081 099,74	-1 460 595,97
a)	zwiększenie	1 301 736,47	716 595,06
-	z tytułu przekształcenia lokali	1 301 736,47	716 595,06
-			
b)	zmniejszenie	3 382 836,21	2 177 191,03
-	z tytułu przekształcenia lokali	2 123 889,93	2 177 191,03
-	umorzenia	1 258 946,28	0,00
2.2	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	10 984 370,32	9 523 774,35
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek roku	23 859 513,35	23 620 560,41
3.1	Zmiany funduszu z aktualizacji	-238 952,94	-318 418,56
a)	zwiększenie	0,00	0,00
-	z tytułu wyodrębnienia lokali	0,00	0,00
-	likwidacji śr. trwałych użytkowania wieczystego	0,00	0,00
-	zakupu śr. Trwałych gruntów	0,00	0,00
b)	zmniejszenie	238 952,94	318 418,56
-	z tytułu wyodrębnienia lokali	238 952,94	318 418,56
-	z tytułu likwidacji śr. trw. użytkowania wieczystego		0,00
3.2	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec roku	23 620 560,41	23 302 141,85
4.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 396 802,83	12 585 191,28
4.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
-	korekty błędów podstawowych		
4.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	5 396 802,83	12 585 191,28
a)	zwiększenie		
-			
b)	zmniejszenie		0,00
-	z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych		0,00
-			
4.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
-	korekty błędów podstawowych		
4.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie	0,00	0,00
-	z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
-			
b)	zmniejszenie		
-			
4.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5 396 802,83	12 585 191,28
5.	Wynik netto	12 585 191,28	16 509 081,43
a)	zysk netto	12 585 191,28	16 509 081,43
b)	strata netto		
c)	odpis z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	144 122 565,82	89 910 556,30
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	131 537 374,54	73 401 474,87



Signed by /
Podpisano przez:

Beata Marzena
Markowska

Date / Data:
2022-03-23 13:18

Wanda
Hałatien
ko

Elektronicznie
podpisany przez
Wanda Hałatienko
Data: 2022.03.23
14:00:17 +01'00'

Jan
Chareza

Elektronicznie
podpisany przez Jan
Chareza
Data: 2022.03.23
14:06:46 +01'00'

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” sporządzonego na dzień 31.12.2021 r.

I. OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz trwałych lokat finansowych – według poniższych zestawień:

Wartości niematerialne i prawne na dzień 31.12.2021

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto na 01.01.2021	0,00	0,00	70 868,34	70 868,34
Zwiększenia	0,00	0,00	1 049,01	1 049,01
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na 31.12.2021	0,00	0,00	71 917,35	71 917,35
Umorzenie na 01.01.2021	0,00	0,00	70 162,35	70 162,74
Zwiększenia	0,00	0,00	788,41	788,41
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na 31.12.2021	0,00	0,00	70 951,15	70 951,15
NETTO	0,00	0,00	966,20	966,20

Środki trwałe na dzień 31.12.2021

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na 01.01.2021	12 632 906,65	85 601 229,10	3 168 538,40	0,00	20 515,56	101 423 189,71
Zwiększenia	0,00	117 081 755,11	27 991,64	0,00	3 955,00	117 113 701,75
Zmniejszenia	325 221,52	90 586 154,33	0,00	0,00	0,00	90 911 375,85
Wartość brutto na 31.12.2021	12 307 685,13	112 096 829,88	3 196 530,04	0,00	24 470,56	127 625 515,61
Umorzenie brutto na 01.01.2021	1 754 995,08	45 787 637,60	3 141 587,47	0,00	20 515,56	50 704 735,71
Zwiększenia	0,00	1 297 035,45	15 329,94	0,00	791,04	1 313 156,43
Zmniejszenia	6 802,96	716 595,06		0,00	0,00	723 398,02
Umorzenie na 31.12.2021	1 748 192,12	46 368 077,99	3 156 917,41	0,00	21 306,60	51 294 494,12
NETTO	10 559 493,01	37 913 619,33	39 612,63		3 163,96	76 331 021,49

W 2021r. przyjęto do środków trwałych oddane do użytkowania budynki i wyksięgowano wartość sprzedanych lokali w oparciu o akty notarialne.

2. Wartość gruntów, w tym użytkowanych wieczystość :

- wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na początek roku obrotowego **4 332 974,37 zł.**
- wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na koniec roku obrotowego **4 147 891,24 zł.**
- wartość gruntów własnych **6 411 601,77 zł.**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w m2	357 574,50	357 574,50
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	218 880,01	209 323,91

3. Środki trwale w budowie

	stan na 01.01.2021	stan na 31.12.2021
Środki trwale w budowie	78 866 890,58	6 260 528,39

Koszt wytworzenia środka trwałego w budowie powstał na podstawie poniesionych nakładów.

4. Należności krótkoterminowe

	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2021
Należności krótkoterminowe	2 528 576,18	3 731 944,69
z tytułu dostaw i usług	1 920 140,54	2 954 444,16
<i>w tym rozrachunki z członkami</i>	1 751 925,25	2 201 773,50
należności z tytułu podatków	471 294,59	511 759,88
pozostałe należności, w tym dochodzone na drodze sądowej	137 141,05	265 740,65

W 2020r Rozrachunki z członkami 1 751 925,25 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 1 527 412,52 zł.

W 2021r Rozrachunki z członkami 2 201 773,50 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 1 883 985,45 zł. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych przedstawia poniższa tabela

PRZEDZIAŁ	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	LICZBA LOKALI UŻYTKOWYCH	RAZEM	KWOTA ZALEGŁOŚCI LOK. MIESZKALNE	KWOTA ZALEGŁOŚCI LOK. POZOSTAŁE	RAZEM
ZAL. DO 1 M-CA	708	26	734	188 886,25	21 652,79	210 539,04
POW. 1 DO 4 M-CY	290	27	317	429 996,48	21 815,76	450 812,24
POW. 4 DO 6 M-CY	24	1	25	83 376,97	1 938,40	85 315,37
POW.6 DO 12 M-CY	15	0	15	92 227,84	-	92 227,84
POW. 12 M-CY	35	0	35	1 042 090,96	-	1 042 090,96
BEZ ZALEGŁOŚCI	3410	293	3703	-	-	-
	4482	347	4829	1 838 578,50	45 406,95	1 883 985,45

5. Dane o odpisach aktualizujących należności dla lokali użytkowych:

Stan na początek roku obrotowego 2021	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego		stan na koniec roku obrotowego 2021
	zwiększenia	zmniejszenia	
481 925,92	38 791,59	16 168,19	504 549,32

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie wystąpiły.

7. Fundusz własny

- Fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych)

- stan na początek roku	96 932 443,81
- zmiany	-56 356 885,14
- stan na koniec roku	40 575 558,67

Na fundusz podstawowy składają się : fundusz udziałowy w kwocie 423 014,74 zł. fundusz wkładów mieszkaniowych w kwocie 714 060,50 zł., oraz fundusz wkładów budowlanych 39 438 483,43zł., do funduszu wkładów budowlanych dodano zaliczki na wkład budowlany w kwocie 22 755 018,76 zł.

- Fundusz zasobowy

- stan na początek roku	10 984 370,32
- zmiany	-1 460 595,97
- stan na koniec roku	9 523 774,35

Na fundusz zasobowy składają się zwiększenia :odtworzenie majątku trwałego 131 124,71zł., fundusz zasobowy z przeszacowania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych 49 614 603,52zł., fundusz zasobowy z umorzonych kredytów 366 616,37zł., fundusz zasobowy z wpisowego i innych wpływów 145 095,31 pomniejszony o fundusz z umorzenia środków trwałych 40 324 371,31zł., fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych i niemieszkaniowych 104 697,02zł., fundusz zasobowy finansujący zwrot umorzonych kredytów do budżetu 304 562,14.

- Fundusz z aktualizacji wyceny

- stan na początek roku	23 620 560,41
- zmiany	-318 418,56
- stan na koniec roku	23 302 141,85

Na funduszu z aktualizacji wyceny składa się wycena wartości gruntu w użytkowaniu wieczystym i gruntów własnych oraz wynik przeszacowania składników majątku trwałego w latach ubiegłych

Ze względu na obostrzenia wynikające z ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z dnia 20 marca 2020 r., poz. 491) i wprowadzeniem restrykcji zmierzających do zahamowania rozprzestrzeniania się koronawirusa, przełożono na 2022r. inwentaryzację wartości poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych będących w ewidencji spółdzielni.

8. Propozycja podziału nadwyżki bilansowej.

Nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności **za 2019 rok w kwocie 5 396 802,83.** , za **2020 rok** w kwocie **7 188 388,45** za **2021 rok w kwocie 3 923 890,15 zł** Zarząd przedstawi wniosek na Walne Zgromadzenie Członków dotyczący przeznaczenia w/w nadwyżki na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi .

9. Rezerwy (na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne)

Stan na początek roku	180.000,00
Stan na koniec roku	140.000,00

10. Zobowiązania długoterminowe

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023r -31.12.2024	suma
Zobowiązania długoterminowe:	414 609,75	249 051,20	663 660,95
kredyty i pożyczki, w tym:	165 136,32	247 704,48	412 840,80
<i>kredyt na docieplenia</i>	-	-	-
<i>kredyt na wymianę instalacji co i cw</i>	165 136,32	247 704,48	412 840,80
Kaucje na zabezpieczenie robót	249 473,43	1 346,72	250 820,15

11. Zobowiązania krótkoterminowe

	01.01.2021	31.12.2021
Zobowiązania krótkoterminowe	6 484 293,24	24 440 095,52
kredyty i pożyczki	245 029,48	165 136,32
z tytułu dostaw i usług	4 334 816,27	5 024 251,44
<i>w tym rozrachunki z członkami</i>	2 135 493,52	2 030 447,91
zobowiązania z tytułu podatków	277 573,00	149 631,00
pozostałe zobowiązania	1 573 906,63	14 438 811,91
<i>w tym z tytułu użytkowania wieczystego</i>	929 183,34	1 024 135,29
fundusze specjalne	52 967,86	4 662 264,85

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczące zapłaty za materiały i usługi wynikające z wystawionych w 2021 roku zostały spłacone do dnia podpisania sprawozdania finansowego.

Na kwotę zobowiązań z tytułu rozrachunków z członkami składają się nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 1 071 965,34 zł oraz z tytułu rozliczeń centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w kwocie 958 482,57zł.

W pozostałych zobowiązaniach istotną wartość 13 005 474,67 zł stanowi końcowe rozliczenie z wykonawcą inwestycji, której wartość pomniejszana będzie w trakcie sprzedaży lokali

Rozliczenie z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy rozliczenia użytkowania wieczystego mienia wspólnego nieruchomości Orlika I, JantaraIII i Wilgi IX. Po wyroku sądu spółdzielnia rozliczy kwotę 1 024 135,29 zł, o którą toczy się spór z Urzędem Miasta St. Warszawa.

Fundusze specjalne

	BO 01.01.2021	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2021
Fundusz Remontowy	- 2 441 642,30	7 038 045,82	- 5 248 571,75	- 652 168,23
Centralny F.Remontowy	1 935 595,06	1 448 754,45	- 4 911,72	3 379 437,79
Razem Fundusz Remontowy	- 506 047,24	8 486 800,27	- 5 253 483,47	2 727 269,56
*remonty sfinansowane kredytem	- 79 893,15	-	79 893,15	0,00
**remonty sfinansowane kredytem	- 577 977,13	-	165 136,32	- 412 840,81
fundusz remontowy do rozliczenia w 2021 roku	1 163 917,52	2 307 832,26	- 1 163 917,52	2 307 832,26
Zakładowy F.Św. Socjalnych	52 967,86	67 435,97	- 80 400,00	40 003,83
			razem	4 662 264,84

*kredyt - okres spłaty do 2021r dotyczy Nieruchomości nr 4 i 15.

**kredyt - okres spłaty do 2024 r dotyczy Nieruchomości 15 i 29

Łącznie na remonty w 2021 roku wydatkowano kwotę 5 253 483,47 zł. z czego 5 428 571,75 zł sfinansowano Funduszem Remontowym, 4 911,72 zł sfinansowano Centralnym Funduszem Remontowym.

Na zwiększenia Funduszu Remontowego w kwocie 7 038 045,82 zł składają się odpisy z lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 6 891 679,42 zł pozostałe wpływy funduszu remontowego (odszkodowania, materiały przetargowe i inne) w kwocie 146 366,40 zł.

Na zwiększenia Centralnego Funduszu Remontowego w kwocie 1 440 754,45 zł składają się spłaty od nieruchomości tytułem zwrotu za wymianę wodomierzy w kwocie 432 385,56 zł., wpłaty od nieruchomości tytułem spłaty za remonty balkonów w kwocie 1 016 368,89zł.,

12. Rozliczenia międzyokresowe

AKTYWA

tytuły	stan na 01.01.2021	stan na 31.12.2021
odsetki uzyskane, nie zapłacone	15 008,23	2 372,05
rozliczenie funduszy specjalnych w czasie	1 163 917,52	2 307 832,26
rozliczenie międzyokresowe kosztów	85 764,49	85 764,49
	1 264 690,24	2 395 968,80

PASYWA

tytuły	stan na 01.01.2021	stan na 31.12.2021
inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – nie wystąpiły

14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez Spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe – nie wystąpiły.

II. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów, produktów i usług.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem		W tym na eksport	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
Towary				
Produkty	35 304 191,67	129 939 341,57	0	0
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	59 488,24	64 818,56	0	0
Razem	35 363 679,91	130 004 160,13	0	0

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy,

3. Wysokość odpisów aktualizujących pozostałe aktywa niefinansowe - nie występuje.

4. Informacje o przychodach kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym – nie wystąpiły.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

	Treść	podstawa prawna	Kwota zł
1	Przychody ogółem		135 744 740,74
2	Przychody zwolnione GZM	art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop	- 37 224 443,30
3	Przychody zmniejszające przychody podatkowe (rozliczane strukturą)	art. 15 ust 2 i 2a uopdop	- 4 229,11
4	Przychody nie podlegające opodatkowaniu*		- 198 540,24
5	Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu**		15 008,23
6	Przychody zwiększające opodatkowanie (remonty lok.uz)		-
7	razem przychody do opodatkowania (1+2+3+4+5)		98 332 536,32
8	Koszty ogółem		130 506 297,59
9	Koszty związane z GZM	art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop	- 38 850 751,01
10	Koszty zmniejszające KUP (rozliczane strukturą)	art. 15 ust 2 i 2a uopdop	- 4 229,11
11	Koszty podatkowe (8+9+10)		91 651 317,47
12	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu***		- 237 488,59
13	Koszty podatkowe (11+12)		91 413 828,88
14	Podstawa opodatkowania (7-13)		6 918 707,44
15	Podstawa opodatkowania w zaokrągleniu		6 918 707
16	Podatek należny wg stawki 19 %		1 314 553,33
17	Podatek należny do zapłacenia		1 314 553

* Przychody nie podlegające opodatkowaniu

odsetki naliczone nie zapłacone	art.12 ust.4 pkt2 uopdop	2 372,05
rozwiązane rezerwy, zw. Z Kodeksem Pracy	art. 23 ust 1 pkt 21 i 22	180 000,00
rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego		16 168,19
razem		198 540,24

** Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu

odsetki uzyskane naliczone w 2020 roku	art.12 ust 1 pkt 1	15 008,23
razem		

*** Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów

PEFRON	art. 16 ust.1 pkt 36 uopdop	58 697,00
założenie rezerwy na odprawy emerytalne, inne	0	140 000,00
założenie odpisu aktualizacyjnego	0	38 791,59
razem		237 488,59

6. **Dane o kosztach według rodzajów:** - rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

III. **OBJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH** – nie wystąpiły.

IV. **Struktura środków pieniężnych na rachunku przepływów pieniężnych**

Środki pieniężne:	31.12.2021
Środki pieniężne w banku, w tym:	25 926 126,46
Środki pieniężne na rachunkach VAT	120 588,71
Środki pieniężne w kasie	4 976,15
razem	25 931 102,61

V. **OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE ZAWARTYCH UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIEN OSOBOWYCH**

1. **Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym:** 39,66

2. **Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących** - 696 135,52 zł

3. **Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom, o których mowa w punkcie 2.**
- nie wystąpiły

4. **Informacje o wynagrodzeniach biegłego rewidenta** – kwota netto 14.200,- zł.

VI. **OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ**

1. **Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu** – nie wystąpiły.

2. **Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym** – nie wystąpiły.

3. **Zmiany dotyczące zasad (polityki) rachunkowości** - nie wystąpiły.

4. **Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania**
Dane sprawozdania są porównywalne.

VII. **POWAŻNE ZAGROŻENIA DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI** – nie wystąpiły



Signed by /
Podpisano przez:
Beata Marzena
Markowska
Date / Data:
2022-03-23 13:17

Wanda
Hałatien
ko

Elektronicznie
podpisany przez
Wanda
Hałatienko
Data: 2022.03.23
13:59:48 +01'00'

Jan
Charęza

Elektronicznie
podpisany przez
Jan Charęza
Data: 2022.03.23
14:07:08 +01'00'