MZRSM MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE
ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW
www.mzrsm.pl Firma audytorska nr 1460

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK" w Krakowie

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK"** („Spółdzielnia"), które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą **35 916 645,04 zł**
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazującego zysk netto w wysokości **1 718 277,42 zł**
- zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazującego wzrost funduszu własnego o kwotę **888 694,42 zł**
- rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **32 355,80 zł**
- oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości" - Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania

oraz innych dokumentów z późn. zm. („KSB") a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" - Dz.U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.*

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA") przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem

pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2021 r. („Sprawozdanie z działalności")

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Łapczyńska.

Działający w imieniu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie z siedzibą w 33-100 Tarnów, Sowińskiego 19 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1460 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Elżbieta Łapczyńska, nr w rejestrze 12081

Tarnów, 30 maja 2022 roku

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Elżbieta Łapczyńska (Certyfikat kwalifikowany podpisu). Utworzony w dniu: 2022-05-30 15:23:46 +0200

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	
NIP 6750059938	KRS 0000125003	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	26-05-2022

Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

Data od	Data do
01-01-2021	31-12-2021

Jednostka danych liczbowych

☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa Firmy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA UGOREK

Siedziba podmiotu

Województwo	Powiat
MAŁOPOLSKIE	KRAKÓW
Gmina	**Miejscowość**
KRAKÓW	KRAKÓW

Adres

Kraj	Województwo		
POLSKA	MAŁOPOLSKIE		
Powiat	**Gmina**		
KRAKÓW	KRAKÓW		
Ulica		**Nr domu**	**Nr lokalu**
DZIELSKIEGO		2	
Miejscowość	**Kod pocztowy**	**Poczta**	
KRAKÓW	31-465	KRAKÓW	

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Numer PKD

6820Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony *(opcjonalnie)*

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2021 data do 31-12-2021

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak ☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) ☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wyceniono wwg zasad określonych ustawa o rachunkowości z tym,że do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stosuje sie stawki amortyzacyjne uwzględniające okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego na określenie którego wpływają czynniki określone w art. 32 ust.2 ustawy o racunkowości:
a) środki trwałe wycenionio wwg cen nabycia,
* środki trwałe o wartości powyżej 5.000zł amortyzowane są metodą liniową,
* środki trwałe o wartości od 3.500zł do 5.000zł amortyzowane są jednorazowo po ich wydaniu do użytkowania,
b) środki pracy od 200zł do 3.500zł zaliczane są do materiałów (objęte ewidencją pozabilansową),
c) do środków trwałych zaliczono prawo wieczystego uzytkowania gruntów z równoczesnymzwiększeniem funduszu zasobowego, prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w ciężar funduszu zasobowego 5% w stosunku rocznym,
d) środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych (1,2 i 6 grupa dźwigi), umarzane są zbiorczo na jednym koncie, pozostałe środki trwałe amortyzowane ś w ciężar kosztów,
e) wartości niematerialne i prawne zaliczane są jednorazowo w koszty do 10.000zł, powyżej 10.000zł amortyzowane są przez okres 5 lat,
f) środki trwałe w budowie wycenia się w koszcie wytworzenia,
g) należności wycenia się w kwotach wymagających zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących,
h) nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań do wysokości wkładów mieszkaniowych czy budowlanych ustalonych wg wartości rynkowej,
i) środki pieniężne wycenia się wg wartości nominalnej,
j) zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty,
k) rezerwy wycenia się w wiarygodnie uzasadnionej wartości,
l) fundusze własne wycenia się w wartości nominalnej,
m) rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne wg wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywane stosownie do upływu czasu z zachowaniem zasady ostrośności,
n) rozliczenia międzyokresowe bierne wg wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy,

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
v 1477.2681.1.15

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w związku z tym wynik ustalany jest zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.
Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi stanowią:
a) koszty i przychody z tytułu eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych,
b) koszty i przychody z tytułu eksploatacji dźwigów,
c) koszty iprzychody z tytułu eksploatacji garaży,
d) koszty i przychody z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
e) koszty i przychody z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi,
f) koszty i przychody z tytułu fundduszu remontowego,
g) koszty i przychody z tytułu podstawowego pakietu telewizji kablowej,
h) koszty i przychody z tytułu eksploatacji domofonów,
i) koszty i przychody z tytułu eksploatacji monitoringu,
j) koszty i przychody z tytułu centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody uzytkowej.
Wszystkie koszty zaewidencjonowane na kontach zespołu "4" i "7" oraz przychody na kontach "7" przenoszone sa na wynik finansowy. Wynik z całokształtu działalności spółdzielni danego roku obrotowego ustalany jest na dzień 31 grudnia na koncie "860". Rozliczenie wyniku finansowego następuje za pośrednictwem konta "820" po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
Wynik z GZM ustalany jest na koniec roku obrotowego w układzie nieruchomości mieszkalnych i zespołów garażowych a następnie przenoszony z konta "860" na konto "647" rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM wg poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży.
Prezentowany jest w odrębnej pozycji sprawozdania finansowego - bilansu w szyku rozwartym (w ujęciu narastającym), oraz w rachunku zysków i strat jako wynik roku sprawozdawczego.
Koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych, koszty i przychody związane z administrowaniem wspólnotami mieszkaniowymi, Bazy, koszty utrzymania pomieszczeń na potrzeby spółdzielni, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe zaliczane sa do pozostałej działalności spółdzielni i stanowią podstawę ustalenia wyniku finansowego na pozostałej działalności gospodarczej w postaci nadwyzki lub straty bilansowej.
Wynik z tej działalności jako nadwyżka lub strata bilansowa prezentowany jest w sprawozdaniu finansowym jako "zysk" lub "strata" danego roku obrotowego i podlega rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego
Sprawozdanie finansowe przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości z późniejszymi zmianami z uwzględnieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r z późniejszymi zmianami. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym, zestawienie zmian w kapitale(funduszu własnym, zestawienie przepływów pieniężnych (wersja pośrednia). W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścia 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 zasada memoriału, współmierności przychodów i kosztów, ostroznej wyceny. W raqchunku zyskow i strat spółdzielnia wykazuje nadwyżkę/ niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tylko za rok obrotowy wskazany w sprawozdaniu, a rozliczenie nadwyzki / niedoboru za lata poprzednie dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio w rozliczeniach międzyokresowych.

Pozostałe *(opcjonalnie)*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
UGOREK
(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	**Aktywa trwałe**	15 957 863,94	16 911 298,65	A	**Fundusze własne**	22 960 925,42	22 072 231,00
I	**Wartości niematerialne i prawne**	111 199,16	145 794,45	I	**Fundusz podstawowy**	14 634 940,91	15 302 574,83
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	641 497,39	641 497,39
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	406 748,89	424 509,04
3	Inne wartości niematerialne i prawne	111 199,16	145 794,45	3	Fundusz wkładów budowlanych	13 586 694,63	14 236 568,40
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	**Fundusz zasobowy**	3 718 112,95	3 880 062,03
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	15 846 664,78	16 765 504,20	III	**Fundusz z aktualizacji wyceny**		
1	Środki trwałe	15 774 409,23	16 670 734,83	IV	**Pozostałe fundusze rezerwowe**		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 466 891,04	2 578 706,97	V	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	2 889 594,14	1 040 467,82
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 004 477,35	13 798 708,98	VI	**Zysk (strata) netto**	1 718 277,42	1 849 126,32
c)	urządzenia techniczne i maszyny	263 820,71	260 939,38	VII	**Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	39 220,13	32 379,50	B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	12 955 719,62	12 553 113,67
2	Środki trwałe w budowie	72 255,55	94 769,37	I	**Rezerwy na zobowiązania**	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	**Należności długoterminowe**	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	**Inwestycje długoterminowe**	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	**Zobowiązania długoterminowe**	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
v 1246.2094.4.8

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			**III**	**Zobowiązania krótkoterminowe**	12 675 186,72	12 221 659,38
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 086 658,94	6 448 595,04
B	**Aktywa obrotowe**	19 958 781,10	17 714 046,02	a)	kredyty i pożyczki		
I	**Zapasy**	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 354 394,60	2 913 734,81
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	3 354 394,60	2 913 734,81
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	**Należności krótkoterminowe**	1 257 993,12	1 176 961,16	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	354 564,63	399 418,31
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	1 270 204,29	1 253 731,93
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 295 436,35	1 412 064,42
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	1 278 463,64	1 397 154,24
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	16 972,71	14 910,18
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	812 059,07	469 645,57
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	5 588 527,78	5 773 064,34
b)	inne				– fundusz remontowy	5 487 578,82	5 660 459,38
3	Należności od pozostałych jednostek	1 257 993,12	1 176 961,16	**IV**	**Rozliczenia międzyokresowe**	280 532,90	331 454,29
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	70 059,17	10 268,63	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	70 059,17	10 268,63	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	700,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	40 260,00	37 074,98		– krótkoterminowe	700,00	0,00
c)	inne	89 515,19	131 907,72	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	279 832,90	331 454,29
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	1 058 158,76	997 709,83				
	– lokale mieszkalne	915 654,26	841 014,41				
	– lokale użytkowe	142 504,50	156 695,42				
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	5 504 427,57	5 472 071,77				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 504 427,57	5 472 071,77				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 504 427,57	5 472 071,77				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 504 427,57	2 402 176,35				
	– inne środki pieniężne	0,00	3 069 895,42				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	13 196 360,41	11 065 013,09				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	547 395,67	686 233,75				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 972 452,58	2 322 275,64				
3	Fundusz remontowy	9 676 512,16	8 056 503,70				
C	**Należne wpłaty na fundusz podstawowy**						
D	**Udziały (akcje) własne**						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	35 916 645,04	34 625 344,67		**PASYWA razem (suma poz. A i B)**	35 916 645,04	34 625 344,67

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Górnisiewicz

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK"
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
v 1246.2094.4.8

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA UGOREK
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok bieżący 2021	Dane za rok poprzedni 2020
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	30 111 536,61	26 814 671,39
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	30 111 536,61	26 814 671,39
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	23 770 500,45	20 636 044,02
	b) z działalności własnej	6 341 036,16	6 178 627,37
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	**Koszty działalności operacyjnej**	28 425 745,16	25 200 544,06
I	Amortyzacja	181 959,71	176 688,83
II	Zużycie materiałów i energii	13 572 970,23	12 067 248,57
III	Usługi obce	3 136 968,95	2 880 359,23
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 209 879,31	2 514 365,34
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	3 694 874,10	3 439 647,82
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	791 186,74	757 982,87
	– emerytalne	353 679,21	330 530,52
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 837 906,12	3 364 251,40
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	28 425 745,16	25 200 544,06
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	24 450 431,78	21 539 960,59
	b) z działalności własnej	3 975 313,38	3 660 583,47
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)**	1 685 791,45	1 614 127,33
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-679 931,33	-903 916,57
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	2 365 722,78	2 518 043,90
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	1 069 488,88	1 117 601,11
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	679 297,73	631 358,15
IV	Inne przychody operacyjne	390 191,15	486 242,96
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	1 403 482,32	1 500 210,06
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	646 548,40	665 700,38
III	Inne koszty operacyjne	756 933,92	834 509,68
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)**	1 351 798,01	1 231 518,38
G	**Przychody finansowe**	24 091,79	59 171,65
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	24 091,79	59 171,65
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	**Koszty finansowe**	4,71	20,28
I	Odsetki, w tym:	4,71	20,28
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
v 1247.2095.4.7

I	**Zysk (strata) brutto (F + G – H)**	1 375 885,09	1 290 669,75
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	1 375 885,09	1 290 669,75
J	**Podatek dochodowy**	359 406,00	345 460,00
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
L	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	1 016 479,09	945 209,75
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	701 798,33	903 916,57
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	1 718 277,42	1 849 126,32

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Dornisiewicz

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK"
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
UGOREK
(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
I.	**Fundusz własny na początek okresu (BO)**	22 072 231,00	21 149 461,25
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	**Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach**	22 072 231,00	21 149 461,25
1.	**Fundusz podstawowy na początek okresu**	15 302 574,83	16 017 222,19
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	641 497,39	649 077,16
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	320,00
	- przeniesienie udziałów	0,00	320,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	7 899,77
	- przeniesienia udziałów	0,00	7 899,77
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	641 497,39	641 497,39
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	424 509,04	449 225,91
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	17 760,15	24 716,87
	- przeniesienie na odrębną własność	17 760,15	24 716,87
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	406 748,89	424 509,04
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	14 236 568,40	14 918 919,12
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	649 873,77	682 350,72
	- przeniesienie na odrębną własność, umorzenia	649 873,77	682 350,72
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	13 586 694,63	14 236 568,40
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	14 634 940,91	15 302 574,83
2.	**Fundusz zasobowy na początek okresu**	3 880 062,03	4 091 771,24
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-161 949,08	-211 709,21
	a) zwiększenie (z tytułu)	3,43	2,65
	- wpłaty umorzeń kredytu	3,43	2,65
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	161 952,51	211 711,86
	- umorzenie zasobów, wieczystego użytkowania	161 945,85	211 711,86
	- zwrot umorzenia kredytu	6,66	0,00
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	3 718 112,95	3 880 062,03

3.	**Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	**Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu**		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu**	2 889 594,14	1 040 467,82
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 889 594,14	1 040 467,82
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 889 594,14	1 040 467,82
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 889 594,14	1 040 467,82
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 889 594,14	1 040 467,82
6.	**Wynik netto**	1 718 277,42	1 849 126,32
	a) zysk netto	1 718 277,42	1 849 126,32
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	**Fundusz własny na koniec okresu**	22 960 925,42	22 072 231,00
III.	**Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	22 960 925,42	22 072 231,00

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK"
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś

Główny Księgowy
Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Górnisiewicz

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
v 1248.2096.4.10

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA UGOREK
(dane jednostki)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok bieżący 2021	Dane za rok poprzedni 2020
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I.	**Zysk (strata) netto**	1 718 277,42	1 849 126,32
II.	**Korekty razem**	-1 659 413,74	-6 157 610,70
1.	Amortyzacja	181 959,71	176 688,83
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-24 091,79	-59 171,65
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-1 873 916,98	-2 404 567,67
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	626 407,90	-2 966 167,30
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-562 960,25	-903 497,01
10.	Inne korekty	-6 812,33	-895,90
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)**	58 863,68	-4 308 484,38
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		
I.	**Wpływy**	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	**Wydatki**	85 198,39	133 058,63
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	85 198,39	133 058,63
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	-85 198,39	-133 058,63
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I.	**Wpływy**	58 690,51	6 819,70
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	34 598,72	-52 351,95
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	24 091,79	59 171,65
II.	**Wydatki**	0,00	0,00
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		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	58 690,51	6 819,70
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	32 355,80	-4 434 723,31
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	32 355,80	-4 434 723,31
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	5 472 071,77	9 906 795,08
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:**	5 504 427,57	5 472 071,77
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	52 242,07	11 647,49

Z-ca Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK" d/s Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś

Główny Księgowy Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Górnisiewicz

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
v 1484.2698.6.6

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA 2021 r.

USTĘP 1 - Wyjaśnienia do bilansu

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 dla poszczególnych grup rodzajowych przedstawiają się następująco:

Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem	Środki trwałe w budowie
Wartość brutto							
B.O. na 01.01.2021	5 374 519,83	41 944 262,40	2 732 928,76	42 093,10	342 657,06	50 436 461,15	94 769,37
Zwiększenia	0,00	0,00	60 569,36	0,00	20 049,03	80 618,39	4 580,00
Zmniejszenia	20 524,21	410 494,17	91 734,16	0,00	1 785,08	524 537,62	27 093,82
B.Z. na 31.12.2021	5 353 995,62	41 533 768,23	2 701 763,96	42 093,10	360 921,01	49 992 541,92	72 255,55
Umorzenia							
B.O. na 01.01.2021	2 795 812,86	28 145 553,42	2 471 989,38	42 093,10	310 277,56	33 765 726,32	0,00
Zwiększenia	91 291,72	645 364,26	57 688,03	0,00	13 208,40	807 552,41	0,00
Zmniejszenia	0,00	261 626,80	91 734,16	0,00	1 785,08	355 146,04	0,00
B.Z. na 31.12.2021	2 887 104,58	28 529 290,88	2 437 943,25	42 093,10	321 700,88	34 218 132,69	0,00
Wartość netto							
B.O. na 01.01.2021	2 578 706,97	13 798 708,98	260 939,38	0,00	32 379,50	16 670 734,83	94 769,37
B.Z. na 31.12.2021	2 466 891,04	13 004 477,35	263 820,71	0,00	39 220,13	15 774 409,23	72 255,55
Razem środki trwałe						**15 774 409,23**	
Środki trwałe w budowie						72 255,55	
Razem rzeczony majątek trwały						**15 846 664,78**	

Wartości niematerialne i prawne

Lp.	Tytuł	wartość
I	Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych w 2021 roku	
1	**Wartość b. o. na 01.01.2021 r. w tym:**	**150 836,16**
	Program " NORMA-PRO " koszt. Tech. 08/2009	2 570,62
	Licencja - Program Komputerowy Zintegrowany System Informatyczny SOFTHARD	148 265,54
2	*Zwiększenia*	0,00
3	*Zmniejszenia:*	0,00
2	**Wartość b.z. na 31.12.2021 r.**	**150 836,16**
II	Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych w 2021 r.	
1	**Wartość b. o. na 01.01.2021 r. w tym:**	**5 041,71**
2	Zwiększenia	34 595,29
3	Zmniejszenia:	0,00
2	**b.z. na 31.12.2021 r.**	**39 637,00**

Kraków 26.05.2022r

Środki trwałe w budowie

Lp.	Tytuł	Wartość
I	Zmiany w stanie środków trwałych w budowie w 2021 roku	
1	**b. o. na 01.01.2021 r. w tym:**	**94 769,37**
	Młyńska Boczna 11	57 495,55
	Młyńska Boczna 11	14 760,00
	Ogrodzenie + brama przesuwna dla garaży Żwirki-Bajana	22 513,82
2	Zwiększenia	4 580,00
3	Zmniejszenia w tym:	27 093,82
	Zakończenie inwestycji tj. ogrodzenia z bramą dla garaży Żwirki-Bajana	27 093,82
2	**b. z. na 31.12.2021 r.**	**72 255,55**

2. (2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.
   W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 44b ust.10 oraz art.33 ust.3.
   W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście

   Spółdzielnia użytkuje grunty, do których posiada prawo wieczystego użytkowania.
   Stan na początek i koniec roku obrotowego z uwzględnieniem zwiększeń i zmniejszeń przedstawia tabela.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia w (m²)	52 124,61	0,00	0,00	52 124,61
Wartość w zł	2 887 104,58	0,00	0,00	2 887 104,58

Grunty własne

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia w (m²)	138 389,97	0,00	1 440,97	136 949,00
Wartość w zł	2 487 415,25	0,00	20 524,21	2 466 891,04

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.
   W okresie sprawozdawczym pozycja ta nie występuje.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają.
   W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

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

Kraków 26.05.2022r

Nazwa	Stan na początek roku obrotowego b. o.	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne/rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego b.z.
mieszkania	154 671,48	60 638,50	0,00	29 958,38	185 351,60
Lokale Ugorek	118 155,92	16 822,43	0,00	3 742,62	131 235,73
razem Ugorek	272 827,40	77 460,93	0,00	33 701,00	316 587,33
Baza	250 602,10	626 444,44	0,00	650 942,65	226 103,89
razem:	523 429,50	703 905,37	0,00	684 643,65	542 691,22
Ogółem	**523 429,50**	**703 905,37**	**0,00**	**684 643,65**	**542 691,22**

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
   W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.
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 sporządzi zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.
   Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.
10. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.
    Wynik finansowy netto w wysokości 1.718.277,42 zł zostanie przeznaczony na działalność statutową na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków:
    - fundusz remontowy,
    - fundusz zasobowy,
    - niedobór GZM
11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.
    W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.
12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresem spłaty.
    Zobowiązania długoterminowe nie występują.
13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.
    W toku sprawozdawczym nie wystąpiły.
14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych: w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Bilans – Aktywa poz. B IV – rozliczenia krótkoterminowe

Tytuł	Początek roku obrotowego 2021	Koniec roku obrotowego 2021
nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	2.322.275,64	2.972.452,58
fundusz remontowy	8.056.503,70	9.676.512,16
koszty pomieszczeń dla c.c.w.u. prenumeraty	686.233,75	547.395,67
Razem:	**11.065.013,09**	**13.196.360,41**

Bilans - Pasywa poz. B IV - rozliczenia międzyokresowe

Tytuł	Początek roku obrotowego 2021	Koniec roku obrotowego 2021
nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	331.454,29	279.832,90

Kraków 26.05.2022r

Tytuł	Początek roku obrotowego 2021	Koniec roku obrotowego 2021
Razem:	**331.454,29**	**279.832,90**

Wyniki nieruchomości mieszkalnych na 31.12.2021 r.

lp.	nazwa	wyniki	
		niedobory	nadwyżki
1	*2*	*3*	*4*
	nr 1	-9 749,32	
	Miechowity 15a		
	nr 2	-18 983,39	
	Boh.Wietnamu 4		
	nr 3	-28 345,98	
	Boh.Wietnamu 5		
	nr 4	-17 580,13	
	Młyńska 5		
	nr 5	-5 432,05	
	Młyńska 7		
	nr 6	-150 044,25	
	Młyńska 10		
	Młyńska 12		
	Młyńska 14		
	Młyńska Boczna 3		
	Młyńska Boczna 5		
	Młyńska Boczna 7		
	nr 7	-168 724,06	
	Młyńska 2		
	Młyńska 4		
	Młyńska 6		
	nr 8		10 196,41
	Sadzawki 5		
	nr 9	-168 464,91	
	Dzielskiego 4		
	Dzielskiego 6		
	Dzielskiego 8		
	Dzielskiego 10		
	Dzielskiego 12		
	nr 10	-312 246,15	
	Pilotów 24		
	Pilotów 26		
	Pilotów 28		
	nr 11	-43 243,01	
	Żwirki i Wigury 18		
	nr 12	-58 181,84	
	Żwirki i Wigury 28		
	nr 13	-31 119,50	
	Żwirki i Wigury 36		
	nr 14	-369 543,40	
	Meissnera 4		
	Meissnera 6		
	nr 15	-216 788,89	

Kraków 26.05.2022r

lp.	nazwa	wyniki	
		niedobory	nadwyżki
1	*2*	*3*	*4*
	Ułanów 48		
	Fiołkowa 3		
	Fiołkowa 5		
	Fiołkowa 7		
	Fiołkowa 9		
	Fiołkowa 11		
	nr 16	-77 796,34	
	Fiołkowa 17		
	Fiołkowa 19		
	nr 17	-532 814,10	
	Ułanów 46		
	Ugorek 4		
	Ugorek 8		
	nr 18	-234 781,22	
	Ugorek 10 a		
	Ugorek 10 b		
	Ugorek 10 c		
	Ugorek 12		
	Ugorek 16		
	Ugorek 18		
	Ugorek 20		
	nr 19	-300 778,16	
	Śliczna 12		
	Śliczna 12 a		
	Śliczna 28		
	nr 20		13 027,24
	Włodkowica 1		
	nr 21		7 247,67
	Włodkowica 3		
	nr 22		1 314,33
	Włodkowica 4		
	nr 23	-9 006,77	
	Włodkowica 5		
	nr 24		90 403,17
	Janickiego 6		
	nr 25	-25 189,33	
	Łąkowa 10		
	nr 26	-24 376,53	
	Łąkowa 16		
	nr 27	-65 919,68	
	Ułanów 38 a		
	nr 28	-7 917,82	
	Cystersów 2		
	razem nieruchomości mieszkalne	**-2 877 026,83**	**122 188,82**

Wyniki zespołów garażowych na 31.12.2021 r.

lp.	wyszczególnienie	wynik
1	*2*	*3*
1	Bohaterów Wietnamu	4 680,29

Kraków 26.05.2022r

lp.	wyszczególnienie	wynik
1	2	3
2	Młyńska	685,35
3	Sadzawki	-2 792,76
4	Żwirki i Wigury	40 789,14
5	Ugorek	3 617,49
6	Fiołkowa 17	5 490,66
7	Fiołkowa 19	3 908,84
8	kompleks Śliczna	5 839,32
	razem	**62 218,33**

Ogółem GZM:

- Niedobór GZM 2.972.452,58 zł
- Nadwyżka GZM 279.832,90 zł

Stan funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych na 31.12.2021r.

lp.	nieruchomości	c. c.w.u.	pozostałe	razem
1	2	3	4	5
1	**Miechowity 15a**	10 237,20	-121 740,07	-111 502,87
2	**Boh.Wietnamu 4**	10 286,01	-11 107,08	-821,07
3	**Boh.Wietnamu 5**	25 233,57	-22 440,63	2 792,94
4	**Młyńska 5**	10 187,04	-145 665,65	-135 478,61
5	**Młyńska 7**	28 723,53	158 487,28	187 210,81
	Młyńska 10			
	Młyńska 12			
	Młyńska 14			
	Młyńska Boczna 3			
	Młyńska Boczna 5			
	Młyńska Boczna 7			
6	**razem nieruchomość**	-455 238,30	442 786,36	-12 451,94
	Młyńska 2			
	Młyńska 4			
	Młyńska 6			
7	**razem nieruchomość**	-1 874 052,22	411 306,72	-1 462 745,50
8	**Sadzawki 5**	28 450,70	-87 117,07	-58 666,37
	Dzielskiego 4			
	Dzielskiego 6			
	Dzielskiego 8			
	Dzielskiego 10			
	Dzielskiego 12			
9	**razem nieruchomość**	-625 146,18	-476 702,70	-1 101 848,88
	Pilotów 24			
	Pilotów 26			
	Pilotów 28			
10	**razem nieruchomość**	-1 059 841,08	-31 217,86	-1 091 058,94
11	**Żwirki i Wigury 18**	17 187,04	72 727,99	89 915,03
12	**Żwirki i Wigury 28**	16 137,85	-24 053,35	-7 915,50
13	**Żwirki i Wigury 36**	16 186,66	-17 718,38	-1 531,72
	Meissnera 4			
	Meissnera 6			

Kraków 26.05.2022r

lp.	nieruchomości	c. c.w.u.	pozostałe	razem
1	2	3	4	5
14	**razem nieruchomość**	124 503,46	-1 064 592,30	-940 088,84
	Ułanów 48			
	Fiołkowa 3			
	Fiołkowa 5			
	Fiołkowa 7			
	Fiołkowa 9			
	Fiołkowa 11			
15	**razem nieruchomość**	20 187,20	477 267,26	497 454,46
	Fiołkowa 17			
	Fiołkowa 19			
16	**razem nieruchomość**	25 727,73	276 917,46	302 645,19
	Ułanów 46			
	Ugorek 4			
	Ugorek 8			
17	**razem nieruchomość**	-568 081,09	-307 259,67	-875 340,76
	Ugorek 10 a			
	Ugorek 10 b			
	Ugorek 10 c			
	Ugorek 12			
	Ugorek 16			
	Ugorek 18			
	Ugorek 20			
18	**razem nieruchomość**	99 924,52	-575 664,86	-475 740,34
	Śliczna 12			
	Śliczna 12 a			
	Śliczna 28			
19	**razem nieruchomość**	-1 071 004,69	-234 830,19	-1 305 834,88
20	**Włodkowica 1**	-117 026,68	26 900,07	-90 126,61
21	**Włodkowica 3**	-140 668,03	-273 944,91	-414 612,94
22	**Włodkowica 4**	18 309,13	130 748,57	149 057,70
23	**Włodkowica 5**	-4 111,83	-34 570,73	-38 682,56
24	**Janickiego 6**	-12 682,98	278 721,97	266 038,99
25	**Łąkowa 10**	13 374,76	101 706,20	115 080,96
26	**Łąkowa 16**	13 977,26	116 568,03	130 545,29
27	**Ułanów 38 a**	21 081,58	43 913,45	64 995,03
28	**Cystersów 2**	16 035,53	-22 124,44	-6 088,91
	razem nieruchomości mieszkalne	**-5 412 102,31**	**-912 698,53**	**-6 324 800,84**

Fundusz remontowy ogółem:

Fundusz remontowy nieruchomości	- 912.698,53 zł
Fundusz remontowy c.c.w.u.	-5.412.102,31 zł
Fundusz remontowy wodomierze	-297.909,19 zł
Fundusz remontowy spółdzielni	2.433.776,69 zł
Ogółem	**-4.188.933,34 zł**

15. Składnik aktywów lub pasywów wykazany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.
W roku sprawozdawczym taki składnik nie wystąpił.

Kraków 26.05.2022r

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych niewykazywanych 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.
    Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.
17. Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej.
    Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

    a. Art.62a ust.1 ustawy Prawo bankowe,
    b. Art.2b ust.1 ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych
    Wielkość środków pieniężnych na rachunku VAT na dzień 31.12.2021 r. 3.415,03 zł

USTĘP 2

Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki 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.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży netto	Kraj Wartość usług rok 2020	Kraj Wartość usług rok 2021
Lokale mieszkalne	20.280.961,11	23.303.564,75
Najem lokali, dzierżawy	3.926.857,91	4.128.330,66
Dźwigi	268.456,80	261.524,66
Garaże	86.626,11	90.318,36
Baza	2.251.769,46	2.327.798,18
Ogółem	**26.814.671,39**	**30.111.536,61**

Informacje o przychodach z tytułu umów o usługi w tym budowlanych.
Nie występują.

2. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.
3. W roku sprawozdawczym nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.
4. W roku sprawozdawczym nie dokonywano odpisów aktualizujących zapasy. W roku sprawozdawczym zapasy nie wystąpiły.
5. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.
    Zaniechanie działalności w jednostce nie wystąpiło.
6. Rozliczenie różnicy między podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.
7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.
    W roku sprawozdawczym takie pozycje nie wystąpiły.
8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.
    Takie pozycje nie wystąpiły.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.
    Nie wystąpiły.

Kraków 26.05.2022r

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.
Nie dotyczy jednostki.

USTĘP 3- Kursy przyjęte do wyceny.

Pozycja nie dotyczy jednostki.

USTĘP 4- Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Przepływy z działalności operacyjnej
Zmiana stanu należności

lp.	konto	b. o. 2021	b.z. 2021	różnice	
1	200	10 268,63	70 059,17	-59 790,54	
2	201	0,00	0,00	0,00	
	204	*1 072 178,29*	*956 078,61*	*116 099,68*	
	206	*324 373,53*	*401 037,00*	*-76 663,47*	
				0,00	
	290	*-523 429,50*	*-542 691,22*	*19 261,72*	
3	206,204,290	873 122,32	814 424,39	58 697,93	
4	205	0,00	0,00	0,00	
5	208	124 587,51	201 926,47	-77 338,96	
6	222	37 078,98	40 260,00	-3 181,02	
7	223	0,00	0,00	0,00	
8	226	0,00	0,00	0,00	
9	236	95 144,00	52 350,00	42 794,00	
10	237	0,00	0,00	0,00	
11	248	0,00	41 807,90	-41 807,90	
12	249	36 763,72	37 165,19	-401,47	
13	856	2 396 044,32	4 188 933,34	-1 792 889,02	
razem		**3 573 009,48**	**5 446 926,46**	**-1 873 916,98**	**A.II.7**

Zmiana stanu zobowiązań

lp.	konto	b.o.2021	b.z. 2021	różnice
1	201	2 913 734,81	3 354 394,60	440 659,79
	202	0,00	0,00	0,00
2	204	921 837,20	1 041 759,01	119 921,81
3	206	4 580,52	9 035,02	4 454,50
4	208	485 646,70	244 642,32	-241 004,38
5	220	32 680,00	31 633,00	-1 047,00
6	221	13 092,80	13 875,72	782,92
7	222	0,00	0,00	0,00
8	223	55 617,00	54 320,00	-1 297,00
9	224	139 845,51	138 244,91	-1 600,60

Kraków 26.05.2022r

lp.	konto	b.o.2021	b.z. 2021	różnice	
10	226	158 183,00	116 491,00	-41 692,00	
12	241	469 645,57	812 059,07	342 413,50	
13	249	1 253 731,93	1 270 204,29	16 472,36	
14	300	0,00	0,00	0,00	
15	851	112 604,96	100 948,96	-11 656,00	
16	856	0,00	0,00	0,00	
razem		**6 561 200,00**	**7 187 607,90**	**626 407,90**	**A.II.8**

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

lp.	konto	2019	b. o. 2021	b.z. 2021	różnice
1	650 WN	WN	679 647,81	544 182,17	135 465,64
2	649 WN	WN	6 585,94	3 213,50	3 372,44
3	647 WN	WN	-1 990 821,35	-2 692 619,68	-701 798,33
razem			**-1 304 587,60**	**-2 145 224,01**	**-562 960,25**

Przepływy z działalności inwestycyjnej

Wydatki

zakupy środki trwałe "011"		80 618,39
zakupy wartości niematerialne i prawne "020"		4 580,00

Przepływy z działalności finansowej

lp.	wyszczególnienie	b. o.	b.z.	różnice	
1	b.z. bilans 2020 fundusz własny A	22 072 231,00			
2	b.z. fundusz 2021 (bez wyniku 2021) A		21 242 648,00	-829 583,00	
3	umorzenia roczne 2021			625 592,70	
4	nieumorzone środki przy likwidacji 011-071			169 391,58	
				-34 598,72	**C.I.1**

<u>USTĘP -5 Objaśnienie do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.</u>

1. Informacje o 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.
   Nie występują.

Kraków 26.05.2022r

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.
   Nie występują.
   Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2021
pracownicy umysłowi	28,78
pracownicy na stanowiskach robotniczych	31,13
pracownicy poza granicami kraju	-
uczniowie	-
pracownicy przebywający na urlopach wychowawczych lub bezpłatnych	-
Razem:	**59,91**

3. Informacje o wynagrodzeniach łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych oraz wszelkich zobowiązaniach 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.
   Wynagrodzenia Zarządu za 2021 r. 324.633 zł
   Wynagrodzenia Rady Nadzorczej za 2021 r. 195.440 zł

4. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonym 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.
   W roku sprawozdawczym nie wystąpiły.

5. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy.
   Obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. przeprowadził Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie pobierając wynagrodzenie w kwocie 11.000,00 zł + podatek VAT.

USTĘP 6. Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

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.
   Nie wystąpiły.

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.
   Nie wystąpiły.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian polityki rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, 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. Zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. stanowiącą załącznik do Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. zostały wykazane fundusze własne spółdzielni.

Kraków 26.05.2022r

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

   Dla porównywalności danych liczbowych wykazanych w Rachunku Zysków i Strat za 2021r dokonano przesunięcia kosztów ubezpieczeń majątkowych prezentowanych w RZiS za 2020r z pozycji B.IV „Podatki i opłaty" w wysokości 209.354,00zł do pozycji B.VII „Pozostałe koszty rodzajowe" oraz koszty Pfron w wysokości 26.604,00zł z pozycji B.VII „ Pozostałe koszty rodzajowe" do pozycji B.IV „Podatki i opłaty"
   Sposób prezentacji danych liczbowych w sprawozdaniu finansowym za 2021 r. zapewnia ich porównywalność z 2020 r.

lp.	konto	było 2020r	korekty	po zmianie 2020r
1	2	3		4
	400	176 688,83		176 688,83
	B.I	**176 688,83**		**176 688,83**
	411	289 951,55		289 951,55
	419/1	6 872 574,61		6 872 574,61
	419/2	3 893 040,07		3 893 040,07
	419/3	689 402,87		689 402,87
	419 CW	322 279,47		322 279,47
	B. II	**12 067 248,57**		**12 067 248,57**
	420	2 874 294,31		2 874 294,31
	419/2W	6 064,92		6 064,92
	B.III	**2 880 359,23**		**2 880 359,23**
	468/1		26 604,00	26 604,00
	461	638 446,00		638 446,00
	462	2 058 669,34	209 354,00	1 849 315,34
	B.IV	**2 697 115,34**		**2 514 365,34**
	431	3 439 647,82		3 439 647,82
	B.V	**3 439 647,82**		**3 439 647,82**
	450	757 982,87		757 982,87
	B.VI	**757 982,87**		**757 982,87**
	452	3 123 595,80		3 123 595,80
	468	26 794,00	26 604,00	190,00
	469	31 111,60		31 111,60
	462/2		209 354,00	209 354,00
	B.VII	**3 181 501,40**		**3 364 251,40**
	ogółem	**25 200 544,06**	**0,00**	**25 200 544,06**

USTĘP 7. Objaśnienia powiązań kapitałowych

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej.

USTĘP 8. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej

Kraków 26.05.2022r

USTĘP 9. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie istnieją żadne znane zagrożenia uniemożliwiające kontynuowanie działalności Spółdzielni w kolejnym roku obrotowym.

USTĘP 10. Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki

Nie wystąpiły.

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK"
ds Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK
mgr inż. Marek Górnisiewicz

Kraków 26.05.2022r