

INFORMACJA DODATKOWA ZA 2021 ROK

1. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Środki trwałe

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji i umorzenia przedstawiono w Tabeli nr 1 –Zmiany wartości początkowej i umorzenia środków trwałych stanowiącej załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.
2. Dane o strukturze własności majątku
Dane te zostały przedstawione w Tabeli nr 2 - Dane o strukturze własności majątku stanowiącej załącznik do niniejszej informacji dodatkowej za 2021 rok.

2. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynoszą 7784,75 zł, dotyczą opłaty przekształceniowej gruntu wyliczonej dla lokali użytkowych dla osiedla Trzebnicka –Conrada.

3. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe w spółdzielni nie występują.

4. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w spółdzielni nie występuje.

5. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji , ze wskazaniem praw jakie przysługują:

Pozycja nie występuje w spółdzielni.

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

W okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z powyższych tytułów.

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

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują

8. Dane o strukturze funduszy podstawowych, zapasowych oraz funduszach specjalnych

Dane liczbowe zawierające stan na początek roku obrotowego , jego zwiększenia , wykorzystanie jak również stan końcowy funduszy zostały zaprezentowane w Tabeli nr 3 – Dane o strukturze kapitału /funduszu/ oraz w Tabeli nr 4 Dane o strukturze funduszy specjalnych stanowiące załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.

9. Propozycje, co do sposobu podziału zysku

Zarząd MSM Instal proponuje dodatni wynik z działalności za 2021 rok w kwocie 71.953,49 zł rozliczyć :
a/ wynik netto z pożytków nieruchomości wspólnej w wysokości 12.534,39 zł rozliczony zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych na nieruchomości:

- osiedle Kluczborska-Wygoda 5.908,34 zł,

- osiedle Trzebnicka-Conrada	-578,90 zł,
- osiedle Skarbowców	7.204,95 zł,

b/ część nadwyżki bilansowej w wysokości 54.419,10 zł stanowiącej równowartość uzyskanych pożytków oraz innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości obciążających członków spółdzielni w tym

- osiedle Kluczborska-Wygodna	9.126,63 zł,
- osiedle Trzebnicka-Conrada	14.097,29 zł,
- osiedle Skarbowców	31.195,18 zł,

c/ pozostałą część nadwyżki bilansowej na działalności gospodarczej wysokości 5.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego spółdzielni.

10. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Spółdzielnia nie tworzy rezerw.

11. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności .

Dane liczbowe o odpisach aktualizujących należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego i stanem na koniec roku obrotowego zostały przedstawione w Tabeli nr 5 –Odpisy aktualizujące należności stanowiące załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty

Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty z podziałem do 1 roku, od 1 roku do 5 lat oraz powyżej 5 lat zostały przedstawione w Tabeli nr 6 – Podział zobowiązań stanowiącą załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.

Zobowiązania długoterminowe w przedziale powyżej roku na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego spółdzielni występują w wysokości wypłaconej wartości kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku położonego przy ul. Trzebnickiej 86-90 oraz ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2-6 we Wrocławiu w kwocie 3.312.110,29 zł.

13. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	stan na	
	początek roku	koniec roku
w tym		
- aktualizacje program, prenumeraty	3.412,09	3.892,95
- z tytułu ubezpieczeń majątkowych	2.653,46	2.667,85
- rozliczenia z tytułu zużycia co		
w tym		
osiedle Kluczborska-Wygodna	10.425,22	27.988,02
- rozliczenia z tytułu zużycia zw		
w tym		
osiedle Kluczborska-Wygodna	15.864,43	15.864,43
osiedle Trzebnicka –Conrada	23.673,31	18.508,25
osiedle Skarbowców	38.859,52	55.139,38
- wyniki na nieruchomościach		
w tym:		
osiedle Kluczborska-Wygodna	42.352,80	56.171,33
osiedle Trzebnicka –Conrada	36.863,47	53.049,07
osiedle Skarbowców	17.262,77	73.863,16
Razem	191.367,07	307.144,44

2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów	stan na	
	początek roku	koniec roku
w tym		
a/ rozliczenia krótkoterminowe		
- rozliczenia z tytułu zużycia co		
w tym		
osiedle Trzebnicka –Conrada	40.662,32	29.821,37
- wyniki na nieruchomościach		
w tym		
osiedle Skarbowców	0,00	0,00
Razem	40.662,32	29.821,37
b/ rozliczenia długoterminowe		
opłata z tytułu przekształcenia prawa		
wieczystego użytkowania gruntu w prawo	374.506,67	38.829,98
własności		

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

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2021 roku wykazuje saldo w kwocie -2.179.073,42 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. A.V w kwocie 2.635.962,38 zł,
- pasywa poz. B.III.3 w kwocie 456.888,96 zł.

Salda funduszu remontowego nieruchomości – tabela nr 4- Dane o strukturze funduszy specjalnych

15. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku sp-ni

W trakcie roku obrotowego ze względu na zaciągnięcie kredytu w PKP BP III Oddział we Wrocławiu na pokrycie kosztów sfinansowania termomodernizacji budynku położonego przy ul. Trzebnicka 86-90 oraz Wybrzeże. C. Korzeniowskiego 2-6 we Wrocławiu wystąpiło zabezpieczenie na majątku spółdzielni w postaci cesji praw z polisy ubezpieczeniowej w/w nieruchomości w Generali T.U. S.A do wysokości salda zadłużenia z tytułu umowy kredytu na dzień 31.12.2021r stanowi kwotę 3.312 110,29 zł .

Zabezpieczenie kredytu stanowi również przelew wierzytelności pieniężnej z tytułu wpłat na fundusz remontowy w/w budynku przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali znajdujących się w nieruchomości.

16. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także weksłowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółdzielni nie udzielano żadnych gwarancji ani poręczeń. Spółdzielnia również nie udzielała żadnych gwarancji ani poręczeń.

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

17a. Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych;

Nie dotyczy Spółdzielni

- 18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku Vat, o którym mowa w:**
a/ art.62 ust 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku. – Prawo bankowe / Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz 2018 r. poz. 52, 106 i 138 /,
b/ art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych / Dz. U.z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62,106 i 138/.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym na 31-12-2021 roku w PKO BP SA nr 04 1020 5242 0000 2402 0420 4855 wynoszą 0,- zł

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

Nie dotyczy spółdzielni

2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

- 1. Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialna / kraj, eksport / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.**

Przychody ze sprzedaży usług ogółem na dzień 31-12-2021 roku wynosiły 3.686.519,50 zł w tym

a/ przychody GZM	-	3.616.387,12 zł
osiedle Kluczborska-Wygodna		750.709,18 zł
osiedle Trzebnicka –Conrada		1.277.470,91 zł
osiedle Skarbowców		1.588.207,03 zł
b/ pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej		
osiedle Kluczborska-Wygodna	-	13.917,58 zł
osiedle Trzebnicka –Conrada	-	1.733,13 zł
osiedle Skarbowców	-	7.892,36 zł
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej	-	46.589,31 zł

Sprzedaż na eksport nie występuje.

Wyniki na nieruchomościach za 2021r oraz ich prezentacja zostały przedstawione w Tabeli nr 7 stanowiący załącznik do niniejszej informacji.

- 2. Wysokość i wyjaśnienia przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.

- 3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących wartość zapasów

- 4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

W okresie sprawozdawczym powyższe zdarzenia nie wystąpiły

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego / zysku, straty / brutto

wynik finansowy brutto	-8 898,03	
przychody z gzm +/-	4 116 499,26	gzm pod
przychody nie wliczone do podstawy opodatkowania/-/	1 147,37	pod vat
przychody podatkowe nie ujęte w wyniku +/-	557 779,70	
przychody podatkowe nie ujęte w wyniku +/-	11114,80	
koszty podatkowe gzm +/-	3 625 057,71	
knkup trwale ujęte księgowo +/-	8 785,19	
knkup przejściowo nie ujęte w wyniku +/-	26 082,78	
koszty podatkowe nie zaliczone w roku obrotowym do kosztów księgowych/-/	16 127,45	
podstawa opodatkowania	63 918,47	

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem pozycja nie wystąpiła.

9. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy spółdzielni.

10. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

11. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

10. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonego w walutach obcych – kursy przyjęte do wyceny

Nie dotyczy

11. Objasnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do przepływów pieniężnych

Spółdzielnia nie jest zobligowana do corocznego badania sprawozdania finansowego zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

12. Informacje o:

1/ charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową w wynik finansowy spółdzielni

Nie występuje.

2/ transakcjach / wraz z kwotami/ zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Nie występują

3/ Przeciętne zatrudnienie w MSM Instal wyniosło ogółem 4 osób w tym:

Nazwa grupy zawodowej	Stan na		zmiany	
	początek roku	koniec roku	+	-
1. Pracownicy Zarządu:				
- Prezes Sp-ni	1	1		
2. Pracownicy administracji				
- Gł. Księgowy	1	1		
- księgowa	0	1	1	
- referent ds. rozliczeń	1	1		
- specjalista ds. inwestycji i eksploatacji	1	1		
	4	5		

4/ wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących

Zarząd Spółdzielni -129.360,- zł

Rada Nadzorcza Spółdzielni -38.080,- zł

Wynagrodzenia obciążają 100 % koszty ogólne spółdzielni.

5/ pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielanych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących

Pozycja nie występuje w spółdzielni

6/ kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni

Zjawisko w spółdzielni nie występuje

7/ wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
- inne usługi atestacyjne,
- usługi doradztwa podatkowego,
- pozostałe usługi.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

13. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

14. 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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

15. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

16. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2021 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2020.

17. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,

Nie dotyczy spółdzielni

18. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Nie dotyczy spółdzielni

19. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy

Nie dotyczy Spółdzielni

20. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych

Nie dotyczy spółdzielni

21. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy spółdzielni

22. Działalność zaniechana nie wystąpiła.

23. Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych spółkach.

24. W MSM Instal z 2021 roku nie zaistniała sytuacja połączenia spółek.

25. W 2021 roku w MSM Instal nie wystąpiła sytuacja zagrożenia kontynuacji działalności, oraz nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

22-03-2022 / data / *Barbara Swatop* / imię i nazwisko, podpis osoby, której powierzono /
prowadzenie ksiąg rachunkowych

29-03-2022 / data / / imię i nazwisko oraz podpis
Zarządu jednostki /

Małgorzata Rutkowska
Ewa Wąp
Jacek Leśnański
Barbara Swatop

