

## **Informacja dodatkowa**

### **do bilansu za okres 01.01.2020 do 31.12.2020 r.**

zgodnie z art.49 "Ustawy o rachunkowości" z dnia 29.09.1994 roku z późn. zmianami.

#### **0. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

1. Nazwa, siedziba i przedmiot działalności:  
**Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Stolica” ul. Wspólna 69 lok. 27B;  
00-687 Warszawa.**
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod nr **0000027158**.
3. Numer identyfikacji podatkowej: **526-21-09-120**
4. Regon: Nr **000491587**
5. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2020 r. i kończący się 31.12.2020 r.
6. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
7. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy.
8. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
9. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

10. Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

## 1. Środki trwałe i amortyzacja

1.1. Zakres zmian poszczególnych wartości grup środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego, zmniejszenia i zwiększenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy przedstawiają poniższe tabele. W 2020 r. Spółdzielnia otrzymała zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności tych gruntów. W związku z tym należało dokonać likwidacji środków trwałych w postaci gruntów w użytkowaniu wieczystym i wprowadzić do ewidencji środków trwałych grunty własne. Operacja ta dotyczy działek przy ul. Hożej 59, E.Plater 12, Wspólnej 69 oraz działki 61/1 przy ul. Hożej 37.

### Majątek trwały za 2020 rok

Nazwa grupy	Stan na b.o.	Przychody	Rozchody	Stan na BZ	Wartość netto
<b>1. Wartości niemater. i prawne</b>	<b>6 708,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 708,38</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Środki trwałe, z tego:</b>	<b>3 703 489,87</b>	<b>1 894 483,73</b>	<b>1 306 217,13</b>	<b>4 291 756,47</b>	<b>2 477 014,30</b>
Grunty- użytkowanie wieczyste	1 873 600,13	0,00	1 306 217,13	567 383,00	283 691,47
Grunty własne	0,00	1 894 483,73		1 894 483,73	1 847 121,64
Budynki i budowle	1 402 136,38	0,00	0,00	1 402 136,38	346 201,19
Maszyny i urządzenia	420 814,94	0,00	0,00	420 814,94	0,00
Inne środki trwałe	6 938,42	0,00	0,00	6 938,42	0,00
<b>Rzecz. majątek trwały - razem</b>	<b>3 710 198,25</b>	<b>1 894 483,73</b>	<b>1 306 217,13</b>	<b>4 298 464,85</b>	<b>2 477 014,30</b>

### Umorzenie/Amortyzacja majątku trwałego w 2020 r.

Nazwa grupy	Stan na B.O.	Przychody	Umorzenie za rok	Rozchody	Stan na BZ
<b>Wartości niemater. i prawne</b>	<b>6 708,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 708,38</b>
Grunty- użytkowanie wieczyste	889 960,02	0,00	14 184,58	620 453,07	283 691,53
Grunty własne	0,00	0,00	47 362,09		47 362,09

Budynki i budowle	1 035 126,16	0,00	20 809,03	0,00	1 055 935,19
Maszyny i urządzenia	420 814,94	0,00	0,00	0,00	420 814,94
Inne środki trwałe	6 938,42	0,00	0,00	0,00	6 938,42
<b>Razem śr. trwałe</b>	<b>2 352 839,54</b>	<b>0,00</b>	<b>82 355,70</b>	<b>620 453,07</b>	<b>1 814 742,17</b>
<b>Ogółem rzeczowy majątek trw.</b>	<b>2 359 547,92</b>	<b>0,00</b>	<b>82 355,70</b>	<b>620 453,07</b>	<b>1 821 450,55</b>

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów - **nie występuje.**

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli – **nie występują.**

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – **nie dotyczy.** Funduszem zapasowym Spółdzielni jest fundusz zasobowy.

1.6. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy 2020:

1.6.1. Na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. **różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wysokości 44.357,35 zł** (w tym nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych wynajmowanych) z propozycją rozliczenia dodatniego wyniku finansowego na pozostałej własnej działalności gospodarczej (najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni) w wysokości 15.308,63 zł na fundusze remontowe poszczególnych budynków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

1.6.2. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Członków **przeznaczenie zysku netto (nadwyżki bilansowej) w wysokości 60.534,09 zł na fundusz remontowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tego pożytki z nieruchomości w wysokości 39.821,50 zł na:**

- Fund. remont. Hoża 37 – pożytki z nieruchomości – 18.919,86 zł
- Fund. remont Hoża 59 – pożytki z nieruchomości – 8.275,41 zł
- Fund. remont. Wspólna 69 – pożytki z nieruchom. – 12.626,23 zł

oraz **pożytki z mienia Spółdzielni w wysokości 20.712,59 zł** podzielić na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku.

1.7. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego - **rezerwy nie wystąpiły.**

1.8. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie na koniec okresu sprawozdawczego - **odpis aktualizujący z tyt. zadłużenia firmy Meda Dent Andreas Sand - 369,00 zł.**

1.9. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu przewidywanym umową okresie spłaty - zobowiązania długoterminowe **nie występują.**

1.10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych: bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów w wysokości **181.456,58 zł** - jest to nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich. Ponadto występują czynne międzyokresowe rozliczenie kosztów w wysokości **1.235,55 zł**, w tym z tytułu ubezpieczenia budynków (717,10 zł), prenumeraty czasopisma (407,41 zł) i aktualizacji oprogramowania (111,04 zł) oraz czynne międzyokresowe rozliczenie kosztów z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów we własność w wysokości **244.077,79 zł** (kwota ta to opłata przekształceniowa w odniesieniu do części udziału w gruncie związanego z lokalami użytkowymi przy ul. Hożej 37 i E.Plater 12, która powinna być wnoszona przez okres 99 lat).

1.11. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni  
- **nie występują.**

1.12. Zobowiązania warunkowe - **nie występują.**

## 2. Objasnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa **przychodów** (rodzaj działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Rodzaje działalności	Kwota w zł	Udział %
Przychody z lokali - gzm	882 195,89	86,61%

Przychody z działalności gospodarczej -poza gzm	128 537,03	12,62%
Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	7 814,87	0,77%
<b>RAZEM :</b>	<b>1 018 547,79</b>	<b>100,00%</b>

2.2. Odpisy aktualizujące środki trwałe – **nie wystąpiły**.

2.3. Odpisy aktualizujące zapasy – **nie wystąpiły**.

2.4. Informacje o przychodach, kosztach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywanej do zaniechania w roku następnym - **nie dotyczy**.

2.5. Dane o **kosztach rodzajowych**:

<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>Kwota w zł</b>	<b>Udział %</b>
Amortyzacja	0	0,00%
Zużycie materiałów i energii	291 673,98	32,14%
Usługi obce	261 376,20	28,80%
Podatki i opłaty	71 386,42	7,87%
Wynagrodzenia	74 659,16	8,23%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 218,32	0,69%
Pozostałe koszty rodzajowe	202 087,08	22,27%
<b>RAZEM :</b>	<b>907 401,16</b>	<b>100,00%</b>

2.6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – **nie dotyczy**.

2.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – **nie dotyczy**.

2.8. Zyski i straty nadzwyczajne – **nie wystąpiły**.

2.9. Należny podatek dochodowy za 2020 rok w wysokości 5.987,00 złotych Spółdzielnia rozliczyła z Urzędem Skarbowym.

2.10. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Stolica" rozlicza całokształt gospodarki zasobami mieszkaniowymi – **bezwynikowo**.

2.11. Jednostka zgodnie z zapisem art. 17 ust. 1 pkt 4f „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” korzystała w 2020 roku ze zwolnienia przedmiotowego od podatku dochodowego w zakresie dochodu uzyskanego na GZM-ie, natomiast dochody związane z pozostałą działalnością były opodatkowane stawką 9%.

**3. Wyjaśnienia do rachunku przepływów** - Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządza rachunku przepływów finansowych.

#### 4. Informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniach.

4.1. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe:

Zatrudnienie w grupach:

Stanowiska robotnicze	1,00
Pracownicy admin.	0,00
Razem w etatach:	1,00

4.2. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółki kapitałowe (dla każdej grupy oddzielnie) – **nie dotyczy.**

#### 5. Stan na początku roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ zapasowych i rezerwowych.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania „Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym”, dlatego takie informacje o zmianach w wymienionych kapitałach przedstawia w następującym układzie:

Wyszczególnienie	Kapitał (fundusz)			
	Udziałowy	Zasobowy	Wkładów	Wynik finansowy
<b>1. Stan funduszu na początek roku</b>	<b>25 401,48</b>	<b>1 011 097,52</b>	<b>367 234,73</b>	<b>61 841,04</b>
<i>a) zwiększenia</i>	<i>0,00</i>	<i>2 514 936,81</i>	<i>0,00</i>	<i>60 534,09</i>
- zwiększenia wartości majątku trwałego.		1 894 483,74		
- wpłaty udziałów - wpisowego	0,00	0,00		
- inne zwiększenia		620 453,07		60 534,09
<i>b) zmniejszenia</i>	<i>1 000,02</i>	<i>1 367 763,80</i>	<i>20 809,02</i>	<i>61 841,04</i>
- zmniejsz. wart. majątku trwałego		1 306 217,13		
- umorzenia majątku trwałego		61 546,67	20 809,02	
- zwroty udziałów b. członkom	1 000,02	0,00		
- przeniesienia - odrębna własność			0,00	
- inne zmniejszenia		0,00	0,00	61 841,04
<b>2. Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>24 401,46</b>	<b>2 158 270,53</b>	<b>346 425,71</b>	<b>60 534,09</b>

#### 6. Informacje o zmianach w polityce rachunkowości i sprawozdaniu finansowym.

6.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – **nie wystąpiły.**

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

6.3. Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości, były stosowane w sposób ciągły. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia grupowała jednakowo operacje gospodarcze

na kontach, dokonując jednakowych zasad wyceny aktywów i pasywów. W sposób ciągły stosowano przyjęte zasady w zakresie ustalania wyniku finansowego – sporządzano rachunek zysków i strat.

**7. Dane o jednostkach powiązanych i wspólnych przedsięwzięciach  
– nie dotyczy.**

Warszawa, dnia 08.06.2021 r.