

INFORMACJA DODATKOWA ZA 2022 ROK

CZĘŚĆ I - DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Środki trwałe

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.

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 2022 rok.

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wieczystość.

5. 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.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w spółdzielni nie występuje.

7. Dane liczbowe o odpisach aktualizujących należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego i stanem na koniec roku obrotowego

Dane zostały przedstawione w Tabeli nr 5 –Odpisy aktualizujące należności stanowiące załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

W spółdzielni nie występuje

9. Dane o strukturze funduszy podstawowych, zapasowych oraz funduszach specjalnych:

Dane liczbowe zawierające stan funduszy 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

10. Propozycje, co do sposobu podziału zysku

Zarząd MSM Instal proponuje dodatni wynik z działalności za 2022 rok w kwocie 61.750,75 zł rozliczyć ;

a/ wynik netto z pożytków nieruchomości wspólnej w wysokości 16.634,84 zł rozliczony zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych na nieruchomości:

- osiedle Kluczborska-Wygodna	7.560,12 zł,
- osiedle Trzebnicka-Conrada	1.140,26 zł,
- osiedle Skarbowców	7.934,46 zł,

b/ część nadwyżki bilansowej w wysokości 40.115,91 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	6.815,50 zł,
- osiedle Trzebnicka-Conrada	10.286,31 zł,
- osiedle Skarbowców	23.014,10 zł,

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

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązywaniu i stanie końcowym;

Spółdzielnia nie tworzy rezerw.

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 3.066.768,73 zł.

13. 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 31.12.2022r stanowi kwotę 3.066 768,73 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

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów

1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	początek roku	stan na koniec roku
w tym		
- aktualizacje program, prenumeraty	3.892,95	5.323,60
- z tytułu ubezpieczeń majątkowych	2.667,85	3.066,42
 - rozliczenia z tytułu zużycia co		
w tym		
osiedle Kluczborska-Wygodna	27.988,02	6.975,13
 - rozliczenia z tytułu zużycia zw		
w tym		
osiedle Kluczborska-Wygodna	15.864,43	15.864,43
osiedle Trzebnicka-Conrada	18.508,25	9.254,25

osiedle Skarbowców	55.139,38	49.833,88
- wyniki na nieruchomościach		
w tym:		
osiedle Kluczborska-Wygodna	56.171,33	19.874,86
osiedle Trzebnicka –Conrada	53.049,07	0,00
osiedle Skarbowców	73.863,16	11.379,31
Razem	307.144,44	121.571,88

2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów

	początek roku	stan na koniec roku
w tym		
a/ rozliczenia krótkoterminowe		
- rozliczenia z tytułu zużycia co		
w tym		
osiedle Trzebnicka –Conrada	29.821,37	67.177,46
- wyniki na nieruchomościach		
w tym		
osiedle Trzebnicka-Conrada	0,00	1060,91
Razem	29.821,37	68.238,37
b/ rozliczenia długoterminowe		
opłata z tytułu przekształcenia prawa		
wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności	38.829,98	38.829,98

15. 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 31.12.2022 roku wykazuje saldo w kwocie -2.010.859,86 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. A.V.3 w kwocie 2.549.052,06 zł,

- pasywa poz. B.III.3 w kwocie 538.192,20 zł.

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

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni 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

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

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

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

Nie dotyczy Spółdzielni.

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

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896),
b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

W Spółdzielni na 31.12.2022 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

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

20. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wynoszą 7264,79 zł, dotyczą opłaty przekształceniowej gruntu wyliczonej dla lokali użytkowych dla osiedla Trzebnicka –Conrada.

21. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe w spółdzielni nie występują.

22. 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.

CZĘŚĆ II - Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialna / rynki geograficzne / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody ze sprzedaży usług ogółem na dzień 31-12-2022 roku wynosiły 3.770.574,05 zł w tym:

a/ przychody GZM	3.693.354,15 zł
osiedle Kluczborska-Wygoda	732.048,73 zł
osiedle Trzebnicka –Conrada	1.251.317,54 zł
osiedle Skarbowców	1.709.987,88 zł
b/ pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej	
osiedle Kluczborska-Wygoda	- 17.296,04 zł
osiedle Trzebnicka –Conrada	- 3.731,96 zł
osiedle Skarbowców	- 8.693,04 zł
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej	- 47.498,86 zł

Sprzedaż na eksport nie występuje.

Wyniki na nieruchomościach za 2022r 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	70 788,60	
przychody z gzm /-/	3 675 462,91	gzm pod
przychody nie wliczone do podstawy opodatkowania/-/	849,71	pod vat
przychody podatkowe nie ujęte w wyniku +/-	75 238,46	
przychody podatkowe nie ujęte w wyniku /-/	0,00	
koszty podatkowe gzm +/-	3 599 266,20	
knkup trwałe ujęte księgowo +/-	6 653,54	
knkup przejściowo nie ujęte w wyniku +/-	31 619,35	
koszty podatkowe nie zaliczone w roku obrotowym do kosztów księgowych/-/	21 977,92	
podstawa opodatkowania	85 275,61	

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; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem pozycja nie wystąpiła. Spółdzielnia nie planuje nakładów na ochronę środowiska.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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.

CZĘŚĆ III – Kursy przyjęte do wyceny

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

W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły.

CZĘŚĆ IV – objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

1. Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych;

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym na 31-12-2022 roku w PKO BP SA nr 04 1020 5242 0000 2402 0420 4855 wynoszą 1.960.695,92 zł.

CZĘŚĆ V – Objasnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

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

W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły.

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

W roku 2022 w Spółdzielni nie wystąpiły.

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	1	0		1
- referent ds. rozliczeń	1	1		
- specjalista ds. inwestycji i eksploatacji	1	1		
	5	4		

4/wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy 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;

Nie dotyczy Spółdzielni

5/kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych 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 Spółdzielni - nie występuje.

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

- a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,

- inne usługi atestacyjne,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

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

CZĘŚĆ VI - Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

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**

W okresie sprawozdawczym 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**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. **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.

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

W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2021.

CZĘŚĆ VII - Objasnienie powiązań kapitałowych

1. **Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,**

Cały punkt 7 p. pkt 1 nie dotyczy spółdzielni

2. **Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;**

Cały punkt 7 p. pkt 2 nie dotyczy spółdzielni

3. **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

4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych

Nie dotyczy spółdzielni

6. **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

CZĘŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

1. **W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie**

W MSM Instal z 2022 roku nie zaistniała sytuacja połączenia spółek.

Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych spółkach.

Działalność zaniechana nie wystąpiła.

CZĘŚĆ IX - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W 2022 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.

CZĘŚĆ X - Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

20-03-2023

/ data / / imię i nazwisko, podpis osoby, której powierzono /
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Włodzisław Urbiech

23-03-2023

/ data / / imię i nazwisko oraz podpis
Zarządu jednostki /

Mosporoś Kutołyjski

Barbara Seratop
Janusz Lenczarski
Andrzej Wajda