

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2021r.**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Obsługa nieruchomości

3. Organ rejestrowy

*Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział
Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.*

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

6832 Z

5. Numer identyfikacji podatkowej

712-01-63-671

6. Czas trwania spółdzielni

nieograniczony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości, spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

11. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia spółdzielni prawo wyboru.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z treścią 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 zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowiących nabyte prawa dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów.

Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową według zasad i stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia albo według ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku obrotowego

odpistem aktualizującym, zgodnie z art. 35 b Ustawy o rachunkowości w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów wycenia się według wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych stosownie do upływu czasu z zachowaniem ostrożności .

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Bilans
- Rachunek zysków i strat

28.04.2022

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sobienia
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA/ZARZĄDU
D/S GZM
Joanna Owczarek *Dariusz Stwek*

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

	Rodzaj	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia w 2021r.	Zmniejszenia w 2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.
0	Grunty	4.054.545,48		56.503,19	3.998.042,29
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	52.375.738,73		585.812,06	51.789.926,67
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	67.859,83	146,33		68.006,16
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	97.323,37	210,57		97.533,94
6	Urządzenia techniczne	71.838,92	145.479,00		217.317,92
7	Środki transportu	195.070,61			195.070,61
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79			12.020,79
	Razem środki trwałe	56.874.397,73	145.835,90	642.315,25	56.377.918,38

poz. 1. zmiana wartości gruntów wynika z wyodrębniania lokali mieszkalnych, garaży oraz miejsc postojowych

poz. 2. zmniejszenie wartości budynków i budowli wynika z ustanowienia odrębnych własności lokali w ciągu 2021 r.

poz.4. zwiększenie wartości maszyn, urządzeń i aparatów ogólnego zastosowania dotyczy zakupu gilotyny

poz. 5 zwiększenie wartości maszyn, urządzeń i aparatów specjalistycznych dotyczy zakupu laminatora

poz. 6 zwiększenie wartości urządzeń technicznych dotyczy zakupu kamer do monitoringu ul Jaskółcza 13, ul.

Pergolowa , zakup dźwigu ul. Władysława Jagiełły 16

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2021r.	Zwiększenia w 2021r	Zmniejszenia w 2021 r	31.12.2021 r.
Grunty	37.770,02	2.518,00		40.288,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16.164.448,26	790.407,28	148.079,79	16.806.775,75
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	67.859,83	146,33		68.006,16
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	76.480,76	4.647,84		81.128,60
Urządzenia techniczne	71.838,92	145.479,00		217.317,92
Środki transportu	195.070,61			195.070,61
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79			12.020,79
Razem środki trwałe	16.625.489,19	943.198,45	148.079,79	17.420.607,85

Zmniejszenia umorzenia majątku trwałego spowodowane było ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych Zwiększenie umorzenia majątku trwałego dotyczyło naliczenia umorzenia majątku za 2021 rok.

3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia w 2021 r.	Zmniejszenia w 2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Program komputerowy				
Licencja	1.509,80	3.296,16	4.805,96	0,00
Razem wartości niematerialne i prawne	1.509,80	3.296,16	4.805,96	0,00

Zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych dotyczy zakupu licencji

Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Nazwa majątku	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Grunt w wieczystym użytkowaniu	167.868,00			167.868,00
Umorzenie gruntu w wieczystym użytkowaniu	37.770,02	2.518,00		40.288,02

Zwiększenie umorzenia wartości niematerialnych i prawnych spowodowane było naliczeniem umorzenia za 2021 rok

5. Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego)

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

6. Wartość zobowiązań wobec Budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie występują środki trwałe przyjęte od Państwa, Miasta ani Gminy.

7. Środki trwałe w budowie

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.218,82 zł. obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, od zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji.

8. Należne wpłaty na fundusz podstawowy

Należne wpłaty na kapitał podstawowy w kwocie 165.000,00 zł. obejmują wkłady budowlane na miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Gęsiej, niesprzedane na dzień 31.12.2021r.

9. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021 r.
Fundusz udziałowy	234.121,90			234.121,90
Fundusz zasobowy	2.841.351,61		288.100,18	2.553.251,43
Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.309.757,54	1.097.498,41	333.557,26	3.073.698,69
Fundusz wkładów budowlanych	28.392.811,55	426.378,40	1.374.061,05	27.445.128,90
Wkłady lokali użytkowych	486.970,55	82.236,08	21.931,32	547.275,31

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły, spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przeksięgowania lokali lokatorskich na własnościowe.

Zmniejszenia dotyczyły ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz naliczenia umorzenia od majątku.

10. Propozycja podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2021 w kwocie 55.449,18 zł.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 55.449,18 zł. na:

- zasilenie funduszu zasobowego,
- zasilenie funduszu remontowego nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni,
- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni.

11. Informacja o stanie rezerw.

Rozwiązano wykorzystaną rezerwę na toczącą się sprawę w sądzie.

L.p.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	26.205,00		26.205,00	0,00

12. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:

L.p.	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	61.359,14	23.238,17	4.410,56	80.186,75

13. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.178.592,69	1.217.889,31
- z tytułu dostaw i usług	1.027.888,82	1.059.114,04
- z tytułu podatków	114.525,92	129.388,78
- pozostałe zobowiązania	36.177,95	29.386,49
Zobowiązania długoterminowe,	7.630.903,59	6.362.594,31
- kredyt	7.309.179,67	6.353.819,02
- odsetki	321.723,92	8.775,29

14. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	15.750,87	135.819,09
Wynik na GZM	17.238,09	212.295,35
Fundusz remontowy	171.018,13	1.637.526,16
Fundusz celowy- wymiana wodomierzy	10.692,76	
Razem	214.699,85	1.985.640,60

15. Stan funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2021

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		120.991,94

II – ul. Królowej Jadwigi 5		57.712,28
III – ul. Królowej Jadwigi 7		91.024,71
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		142.235,18
V – ul. Królowej Jadwigi 11		6.610,64
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		296.368,12
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		97.435,60
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		72.661,94
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		132.417,73
X – ul. Władysława Jagiełły 6	38.688,70	
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		128.351,80
XII - ul. Władysława Jagiełły 12	1.621,31	
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16	121.929,09	
XV - XXI - Garaże	8.779,03	15.746,83
ul. Pergolowa 1		93.605,56
ul. Pergolowa 3,5		128.995,31
ul. Pergolowa 4		71.002,36
ul. Jaskółcza 13		30.635,90
Osiedle Gęsia		151.730,26
Ogółem	171.018,13	1.637.526,16

16. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2021 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2021	Przychody z opłat 2021 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruch. 2021 r.	Pożytki nieruch.. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik narastająco na 31.12.2021	
	Nadwyżka(+) Niedobór (-)				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	9.397,37	147.302,75	148.472,71			1.169,96	8.227,41	
K. Jadwigi 5	12.536,00	153.553,24	154.895,92			1.342,68	11.193,32	
K. Jadwigi 7	7.418,21	151.226,42	152.189,12			962,70	6.455,51	
K. Jadwigi 9	4.579,05	169.331,70	170.417,98			1.086,28	3.492,77	
K. Jadwigi 11	3.296,28	128.275,40	128.792,04			516,64	2.779,64	
K. Jadwigi 15	4.212,26	387.913,70	389.550,35			1.636,65	2.575,61	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	3.823,29	247.010,35	248.704,23			1.693,88	2.129,41	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	20.404,78	368.515,15	368.842,91			327,76	20.077,02	
Wł. Jagiełły 2	28.012,43	267.018,37	266.082,99	1.792,12	2.727,50		30.739,93	
Wł. Jagiełły 6	7.795,71	266.020,76	265.806,87		213,89		8.009,60	
Wł. Jagiełły 10	17.629,49	130.606,43	131.377,84			771,41	16.858,08	
Wł. Jagiełły 12	1.171,16	283.827,79	280.971,44		2.856,35		4.027,51	
Wł. Jagiełły 16	4.544,19	404.653,68	404.258,87	4.448,69	4.843,50		9.387,69	
Garaże	421,67	47.263,96	48.103,53			839,57		417,90
Razem	125.241,89	3.152.519,70	3.158.466,80	6.240,81	10.641,24	10.347,53	125.953,50	417,90
Pergolowa 1	14.111,56	221.443,58	215.392,84	822,42	6.873,16		20.984,72	
Pergolowa 3,5	7.224,53	394.381,11	395.491,74	328,34		782,29	6.442,24	
Pergolowa 4	-14.606,81	284.106,56	285.809,62			1.703,06		16.309,87

Razem	6.729,28	899.931,25	896.694,20	1.150,76	6.873,16	2.485,35	27.426,96	16309,87
Jaskółcza	6.218,21	312.158,04	318.886,57			6.728,53		510,32
Gęsia	63.066,75	581.284,14	586.060,56	624,56		4.151,86	58.914,89	
Posumowanie	201.256,13	4.945.893,13	4.960.108,13	8.016,13	17.514,40	23.713,27	212.295,35	17.238,09

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

Nie występują

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

PKO BP S.A. 975,09 zł.

19. Środki pieniężne na rachunkach bankowych i lokatach

PKO BP S.A 2.032.084,68 zł.

Bank Pocztowy 2.153.776,16 zł.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2020	Rok 2021
GZM:	4.587.987,59	4.945.840,13
-lokale mieszkalne	4.412.886,72	4.747.862,14
-lokale użytkowe	50.891,72	54.276,91
-garaże i miejsca postojowe	124.209,15	143.701,08
Gospodarka ciepłem	2.324.835,66	2.684.459,48
Pożytki nieruchomości	15.771,31	16.258,45
Pożytki Spółdzielni	114.220,77	122.621,95
Pozostałe przychody operacyjne	42.141,46	81.210,85
Re-faktury	123.333,29	145.511,09
Przychody finansowe	40.640,03	16.481,12
Obroty wewnętrzne	20.804,07	20.750,17

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2020	Rok 2021	% 2021/2020
Amortyzacja	8.127,14	4.805,96	59,1
Energia i materiały	3.523.920,29	3.888.227,53	110,4
Usługi obce	1.082.565,08	1.184.023,72	109,4
Podatki i opłaty	156.319,86	188.972,12	120,9
Wynagrodzenia	1.201.285,04	1.316.519,49	109,6
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	282.655,95	282.461,76	99,9
Pozostałe kwoty	870.069,42	1.021.909,64	117,5
Razem	7.124.942,78	7.886.920,22	110,7

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysk lub Strata brutto):

L.p.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1.	Koszty według ewidencji księgowej	7.972.342,93
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	27.768,88
3.	Przeeglądy techniczne	2.483,22
4.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3)	7.947.057,27
5.	Przychody według ewidencji księgowej	8.033.133,24
6.	Przeeglądy techniczne	5.861,67
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2018r.- media	38.987,58
8.	Przychody podatkowe (5+6-7)	8.000.007,33
9	Zysk brutto (8-4)	52.950,06
10.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	-75.276,91
11.	Dochód do opodatkowania (8-4-10)	128.226,97
12.	Podatek dochodowy	11.540,00

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, który zawiera informacje o kosztach wg rodzaju.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

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

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

III. Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

3. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2021	% 2021/2020
Pracownicy umysłowi	8,1	8,0	98,8%
Konserwatorzy	4,0	4,0	100,0%

Dozorcy	6,2	6,1	98,4%
Razem	18,3	18,1	98,9%

4. Wynagrodzenie łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorczych albo administrujących spółek handlowych za rok obrotowy.

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

5. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków i terminów spłaty.

Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.

Inne istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki nie wystąpiły.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

28.07.2022

GLÓWNY KSIĘGOWY

Sobieniak
Agnieszka Sobieniak

PREZES ZARZĄDU

Joanna Cwczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S/GZM

Dariusz Siwek

B I L A N S

sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
	1	2	0	1	2
A. Aktywa trwałe	39 141 234,64	40 747 291,08	A. Kapitał (fundusz) własny	34 591 954,94	34 948 042,68
I. Wartości niematerialne i prawne	-	1 509,80	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	31 300 224,80	31 423 661,54
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	234 121,90	234 121,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 073 698,69	2 309 757,54
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	1 509,80	3. Fundusz wkładów budowlanych	27 445 128,90	28 392 811,55
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	547 275,31	486 970,55
II. Rzeczowe aktywa trwałe	39 125 529,35	40 417 127,36			
1. Środki trwałe	38 957 310,53	40 248 908,54	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 553 251,43	2 841 351,61
a) grunty	3 957 754,27	4 016 775,46	- fundusz zasobowy	2 553 251,43	2 841 351,61
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	127 579,98	130 097,98	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	34 983 150,92	36 211 290,47	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	16 405,34	20 842,61			
d) środki transportu			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
e) inne środki trwałe			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
III. Należności długoterminowe	8 775,29	321 723,92	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
1. Od jednostek powiązanych			- na udziały (akcje) własne		
z pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
3. Od pozostałych jednostek	8 775,29	321 723,92	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	683 029,53	645 577,32
IV. Inwestycje długoterminowe	6 930,00	6 930,00	VI. Zysk (strata) netto	55 449,18	37 452,21
1. Nieruchomości			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
2. Wartości niematerialne i prawne			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 566 127,70	10 796 454,54
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 930,00	I. Rezerwy na zobowiązania	-	26 205,00
a) w jednostkach powiązanych	-	-	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- udziały lub akcje			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- inne papiery wartościowe			- długoterminowa		
- udzielone pożyczki			- krótkoterminowa		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			3. Pozostałe rezerwy	-	26 205,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	- długoterminowe		
- udziały lub akcje			- krótkoterminowe		26 205,00
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki			II. Zobowiązania długoterminowe	6 362 594,31	7 630 903,59
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 930,00	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje	6 930,00	6 930,00	3. Wobec pozostałych jednostek	6 362 594,31	7 630 903,59
- inne papiery wartościowe			a) kredyty i pożyczki	6 362 594,31	7 630 903,59
- udzielone pożyczki			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe		
d) w pozostałych jednostkach			d) zobowiązania wekslowe		
- udziały lub akcje			e) inne		
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 855 418,95	2 793 525,59
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
ne inwestycje długoterminowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	- do 12 miesięcy		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- powyżej 12 miesięcy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			b) inne		
B. Aktywa obrotowe	4 851 848,00	4 620 469,34	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
I. Zapasy	-	-	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Materiały			- do 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			- powyżej 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			b) inne		
4. Towary			3. Wobec pozostałych jednostek	1 217 889,31	1 178 592,69
5. Zaliczki na dostawy i usługi			a) kredyty i pożyczki		
II. Należności krótkoterminowe	450 308,74	521 356,24	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	c) inne zobowiązania finansowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
3. Należności od pozostałych jednostek	450 308,74	521 356,24			

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 311,51	26 467,92	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 059 114,04	1 027 888,82
- do 12 miesięcy, w tym:	11 311,51	26 467,92	- do 12 miesięcy, w tym:	1 059 114,04	1 027 888,82
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 870,68	1 837,10	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	56 986,47	35 682,23	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	129 388,78	114 525,92
e) należności od osób uprawnionych	374 140,08	457 368,99	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	357 654,48	437 444,94	i) inne	29 386,49	36 177,95
- lokale użytkowe	16 485,60	19 924,05	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 186 839,41	3 909 452,26	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 186 839,41	3 909 452,26	- inne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	4. Fundusze specjalne	1 637 529,64	1 614 932,90
- udziały lub akcje			- ZFSS	3,48	2,23
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	1 637 526,16	1 614 930,67
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	963 464,99	963 368,68	IV. Rozliczenia międzyokresowe	348 114,44	345 820,36
- udziały lub akcje			1. Ujemna wartość firmy		
- inne papiery wartościowe			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	135 819,09	129 957,42
- udzielone pożyczki			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	963 464,99	963 368,68	b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	135 819,09	129 957,42
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 223 374,42	2 946 083,58	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	212 295,35	215 862,94
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 223 374,42	2 910 133,69			
- inne środki pieniężne		35 949,89			
- inne aktywa pieniężne					
- inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	214 699,85	189 660,84			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania	17 238,09	14 606,81			
2. Fundusz remontowy	171 018,13	144 254,42			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	26 443,63	30 799,61			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	165 000,00	376 736,80			
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	44 158 082,64	45 744 497,22	Pasywa razem	44 158 082,64	45 744 497,22

28.04.2022
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Sobienas
 Agnieszka Sobiestak
 data i podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM
 Dariusz Siwek
 data i podpis kierownika jednostki
 PREZES ZARZĄDU
 Andrzej Cwiczarek

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.10.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 935 441,27	7 186 952,69
	– od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	7 914 691,10	7 166 148,62
	a) z opłat	7 630 299,61	6 912 823,25
	b) z działalności własnej	284 391,49	253 325,37
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	20 750,17	20 804,07
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	7 886 920,22	7 124 942,78
I.	Amortyzacja	4 805,96	8 127,14
II.	Zużycie materiałów i energii	3 888 227,53	3 523 920,29
III.	Usługi obce	1 184 023,72	1 082 565,08
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	188 972,12	156 319,86
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 316 519,49	1 201 285,04
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	282 461,76	282 655,95
	– emerytalne	204 555,31	195 674,89
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 021 909,64	870 069,42
	w tym odpis na fundusz remontowy	916 650,62	788 493,32
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	7 886 920,22	7 124 942,78
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 665 302,78	6 930 982,50
	b) z działalności własnej	221 617,44	193 960,28
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	48 521,05	62 009,91
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-14 253,00	2 644,82
	Wynik na działalności pozostałej	62 774,05	59 365,09
D.	Pozostałe przychody operacyjne	81 210,85	42 141,46
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	81 210,85	42 141,46
E.	Pozostałe koszty operacyjne	80 171,16	78 936,31
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	80 171,16	78 936,31
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	49 560,74	25 215,06
G.	Przychody finansowe	16 481,12	40 640,03
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	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:	16 481,12	40 640,03
	– 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	5 251,55	736,98
I.	Odsetki, w tym:	178,81	214,71
	– dla jednostek powiązanych		

II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	5 072,74	522,27
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	60 790,31	65 118,11
J.	Podatek dochodowy	11 540,00	18 060,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	17 514,40	20 999,67
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	23 713,27	11 393,77
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I -J - K + L-Ł)	55 449,18	37 452,21

GŁÓWNY KSIĘGOWY

28.04.2022

Somienta
Agnieszka Sobiesiak

data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....
data i podpis kierownika jednostki

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

PREZES ZARZĄDU

Joanna Owczarek

