

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółdzielni Mieszkaniowej „KLONOWA” w Łodzi

**za rok obrotowy
2021**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KLONOWA”

Siedziba: 91-041 Łódź, ul. Lutomierska 115a

Przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
(kod PKD: 6832Z)

Nr KRS 0000122380

NIP: 724-000-30-94

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Okresem porównawczym jest okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne samodzielnie sporządzające sprawozdania finansowe.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowaniu działalności gospodarczej, gdyż na dzień jego sporządzenia Spółdzielni nie są znane okoliczności zagrażające kontynuowaniu przez nią działalności.

W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie z inną Spółdzielnią, ani podział Spółdzielni.

Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym stosowane metody wyceny aktywów i pasywów w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

1. Sposób sporządzenia sprawozdania finansowego.

Ustala się, jako własny, wzór sprawozdania finansowego, składającego się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- Bilansu
- Rachunku zysków i strat
- Informacji dodatkowej

- 1.1. Środki trwałe - wartość początkową wycenia się wg cen nabycia. Wartość początkową środków trwałych zmniejsza się do wartości netto o odpisy (amortyzacyjno – umorzeniowe). Środki trwałe o wartości powyżej 10.000,00 zł. są amortyzowane metodą liniową za pomocą stawek amortyzacyjnych określonych w Ustawie o p.d.o.p. Wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów, zaliczana jest do środków trwałych. Prawo to podlega umorzeniu.
- 1.2. Wartości niematerialne i prawne obejmują:
- oprogramowanie komputerów
 - prawa do licencji
- 1.3. Wycena przychodu materiałów – według cen zakupu. Wycena rozchodu materiałów - według cen ewidencyjnych. W 2021 roku nie wystąpiła konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość materiałów.
- 1.4. Na dzień 31.12.2021 roku nie występuje produkcja w toku.
- 1.5. Wycena należności i udzielonych pożyczek:
- Należności i udzielane pożyczki na dzień powstania wycenia się w wartości nominalnej;
 - Ustala się, że odsetki od należności w opłatach za lokale ujmowane będą w ewidencji pozabilansowej ze względu na możliwość umorzenia ich części lub całości. Decyzje w sprawie ich umorzenia podejmuje Zarząd działając na podstawie statutu Spółdzielni. Odsetki ujmowane są w przychodach finansowych w momencie zapłaty.
- 1.6. Wycena inwestycji krótkoterminowych:
- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy, według ceny nabycia;
 - Aktywa pieniężne obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych; wycenia się je w wartościach nominalnych;
 - Inne aktywa pieniężne – lokaty terminowe wycenia się na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia.
 - Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, dokonuje się w koszty danego okresu sprawozdawczego, stosownie do upływu czasu jakiego dotyczą. Zalicza się do nich przede wszystkim: ubezpieczenie majątkowe płatne z góry, opłaconą prenumeratę i dostęp do portali internetowych, dzierżawę podzielników ciepła.
- 1.7. Kapitały własne Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów.
- 1.8. Zobowiązania Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy, w kwocie wymagającej zapłaty.
- 1.9. Wycena rezerw. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na wypłaty nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych oraz na niewykorzystane urlopy. Wypłaty wynagrodzeń z ww. tytułu nie stanowią istotnych pozycji w kosztach Spółdzielni.

2. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni:

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych różnicę między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) zalicza się na zwiększenie kosztów lub przychodów utrzymania tych zasobów w roku następnym. Wynik finansowy (zysk) z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, czyli z tytułu: przychodów finansowych i pozostałych przychodów operacyjnych oraz kosztów finansowych i pozostałych kosztów operacyjnych przenosi się na wynik finansowy i po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zostanie przeznaczony na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych lub inne cele statutowe.

Na wynik działalności Spółdzielni składa się:

- wynik na działalności operacyjnej (obsługa nieruchomości mieszkaniowych),
- wynik finansowy - z innych tytułów niż gospodarka mieszkaniowa,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, tj. uzyskanych dochodów z wynajmu lokali użytkowych, miejsc pod reklamę, dzierżaw gruntu, dachów pod anteny telefonii komórkowej itp.

Wyniki dotyczące poszczególnych składników opłat w nieruchomościach, zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zostają odpowiednio przeksięgowane na Rozliczenia Międzyokresowe Kosztów lub Rozliczenia Międzyokresowe Przychodów nieruchomości, których dotyczą i stanowią one element kalkulacji stawek opłat danej nieruchomości w roku następnym.

3. Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.

- Jednostka odstąpiła od sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym na podstawie art. 45 ust. 2 i 3.
- Jednostka odstąpiła od sporządzania rachunku przepływów pieniężnych na podstawie art. 45 ust. 2 i 3.
- Jednostka odstąpiła od ustalania aktywów i pasywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie art. 37 ust. 10.
- Jednostka odstąpiła od wyceny kontraktów długoterminowych określonych w art. 34a-34c na podstawie art. 34d.
- Jednostka odstąpiła od zaliczania do aktywów trwałych używanych obcych składników majątkowych na podstawie art. 3 ust. 6.
- Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa KLONOWA

BILANS na dzie 31.12.2021

AKTYWA	Nota	31.12.2021	31.12.2020
A. AKTYWA TRWAŁE		23 003 407,98	23 521 903,72
I. Warto ci niematerialne i prawne		4 278,22	4 005,44
3. Inne warto ci niematerialne i prawne		4 278,22	4 005,44
II. Rzeczowe aktywa trwałe		22 999 129,76	23 517 898,28
1. rodki trwałe		22 999 129,76	23 517 898,28
a) grunty (w tym prawo wieczystego u ytkowania gruntu)		10 989 401,52	11 017 604,75
b) budynki, lokale i obiekty in ynierii i dowej i wodnej		11 845 273,12	12 311 304,60
c) urz dzenia techniczne i maszyny		68 669,60	84 041,03
e) inne rodki trwałe		95 785,52	104 947,90
B. AKTYWA OBROTOWE		6 187 165,88	4 964 759,69
II. Nale no ci krótkoterminowe		744 331,16	543 858,72
3. Nale no ci od pozostałych jednostek		744 331,16	543 858,72
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		34 924,71	20 422,39
- do 12 miesi cy		34 924,71	20 422,39
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiecze społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		45 649,95	1 516,93
c) inne		164 196,94	153 935,76
d) dochodzone na drodze s dowej		104 222,13	42 380,65
e) nale no ci od osób uprawnionych		395 337,43	325 602,99
- lokale mieszkalne		381 786,16	258 694,00
- lokale u ytkowe		13 551,27	66 908,99
III. Inwestycje krótkoterminowe		4 200 625,93	3 647 605,90
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		4 200 625,93	3 647 605,90
c) rodki pieni ne i inne aktywa pieni ne		4 200 625,93	3 647 605,90
- rodki pieni ne w kasie i na rachunkach	1	4 200 625,93	3 647 605,90
IV. Krótkoterminowe rozliczenia mi dzyokresowe		1 242 208,79	773 295,07
1. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomo ci		86 372,77	112 024,01
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomo ci		760 773,15	641 794,94
3. Inne krótkoterminowe rozliczenia mi dzyokresowe		395 062,87	19 476,12
AKTYWA RAZEM		29 190 573,86	28 486 663,41

Sporz dzonoŁód..... dnia14.03.2022.....
(miejscowo) (data)

.....Karlo Bugajczyk.....
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksi g rachunkowych)

Urszula Lewi...ska, Leszek Bandurek.....
Zarz d

Spółdzielnia Mieszkaniowa KLONOWA

BILANS na dzień 31.12.2021

PASYWA	Nota	31.12.2021	31.12.2020
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		24 123 959,11	24 596 205,17
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		36 663 391,16	38 104 280,37
1. Fundusz udziałowy		113 318,49	113 318,49
3. Fundusz wkładów budowlanych		36 550 072,67	37 990 961,88
II. Kapitał (fundusz) zapasowy (zasobowy), w tym:		12 153 145,51	12 191 325,75
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		-24 881 193,06	-25 879 488,83
VI. Zysk (strata) netto		188 615,50	180 087,88
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		5 066 614,75	3 890 458,24
II. Zobowiązania długoterminowe		5 333,34	15 200,00
3. Wobec pozostałych jednostek		5 333,34	15 200,00
a) kredyty i pożyczki		5 333,34	15 200,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe		4 445 091,08	3 361 018,61
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		2 512 441,21	1 239 675,53
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 187 214,92	967 098,40
- do 12 miesięcy		2 187 214,92	967 098,40
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		117 228,60	89 627,14
i) inne		207 997,69	182 949,99
4. Fundusze specjalne		1 932 649,87	2 121 343,08
a) fundusz remontowy		1 903 761,67	2 102 959,68
b) fundusz inwestycyjny		28 888,20	18 383,40
IV. Rozliczenia międzyokresowe		616 190,33	514 239,63
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		616 190,33	514 239,63
- krótkoterminowe		414 310,28	230 414,41
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM		201 880,05	283 825,22
PASYWA RAZEM		29 190 573,86	28 486 663,41

Sporządzono Łódź dnia 14.03.2022
(miejscowość) (data)

..... Karol Bugajczyk
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

..... Urszula Lewińska, Leszek Bandurek
Zarząd

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za 2021

	Nota	2021	2020
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		8 656 663,57	7 812 319,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		8 656 663,57	7 812 319,00
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		8 025 321,88	7 217 975,60
b) z działalności własnej		631 341,69	594 343,40
B. Koszty działalności operacyjnej		8 594 850,10	8 117 684,07
I. Amortyzacja		39 971,36	55 779,92
II. Zużycie materiałów i energii		3 710 463,22	3 463 364,65
III. Usługi obce		2 074 217,48	1 763 574,54
IV. Podatki i opłaty, w tym:		167 931,63	161 006,59
- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V. Wynagrodzenia		768 170,76	844 389,25
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:		180 321,43	178 749,01
- emerytalne		71 297,50	77 129,99
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		1 653 774,22	1 650 820,11
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
IX. Razem koszty rodzajowe:		0,00	0,00
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		8 226 245,26	7 789 300,53
b) z działalności własnej		368 604,84	328 383,54
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		61 813,47	- 305 365,07
I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a - B.IX.a)		- 200 923,38	- 571 324,93
II. Wynik na działalności pozostałej (C - C.I)		262 736,85	265 959,86
D. Pozostałe przychody operacyjne		73 249,86	42 856,09
IV. Inne przychody operacyjne		73 249,86	42 856,09
E. Pozostałe koszty operacyjne		138 341,64	105 244,72
III. Inne koszty operacyjne		138 341,64	105 244,72
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		- 3 278,31	- 367 753,70
G. Przychody finansowe		18 110,43	34 787,65
II. Odsetki, w tym:		18 110,43	34 787,65
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
H. Koszty finansowe		0,00	0,00
I. Odsetki, w tym:		0,00	0,00
- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)		14 832,12	- 332 966,05
J. Podatek dochodowy		27 140,00	58 271,00
K. Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)		- 277 030,73	- 220 830,40
L. Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)		477 954,11	792 155,33
N. Zysk (strata) netto (I-J+K+L-M)		188 615,50	180 087,88

Sporządzono Łódź dnia 14.03.2022
(miejscowość) (data)

..... Karol Bugajczyk
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

..... Urszula Lewińska, Leszek Bandurek
Zarząd

Nota 1

rodki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	2021	2020
2. rodki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	213,95	0,00
3. rodki pieniężne na rachunkach bankowych	4 200 411,98	3 647 605,90
Razem	4 200 625,93	3 647 605,90

Nota 2

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

Wyszczególnienie pozycji sprawozdania finansowego	Dane za rok ubiegły	Wartości doprowadzające do porównywalności dane sprawozdania finansowego za rok ubiegły z danymi roku	Dane porównywalne roku ubiegłego

Komentarz:

Brak różnic między danymi ze sprawozdania finansowego za rok 2020 i aktualnego sprawozdania finansowego w pozycjach odnoszących się do roku 2020. Nie ma przesłanek do składania wyjaśnień.

Sporządzono Łódź dnia 14.03.2022.....
(miejscowość) (data)

..... Karol Bugajczyk
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

..... Urszula Lewińska, Leszek Bandurek
Zarząd

Spółdzielnia Mieszkaniowa KLONOWA

Nota 3. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Nazwa pozycji	Podstawa prawna	Rok bieżący			Rok ubiegły		
		Razem	z zysków kapitałowych	z innych różnic przychodów	Razem	z zysków kapitałowych	z innych różnic przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok		14 832,12	0,00	14 832,12	- 332 966,05	0,00	- 332 966,05
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		- 185 518,90	0,00	- 185 518,90	- 559 961,30	0,00	- 559 961,30
zwrócone inne wydatki nie zaliczone do kosztów uzyskania przychodów	art. 12 ust. 4 pkt 6a	5 803,75	0,00	5 803,75	7 532,00	0,00	7 532,00
różnice między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię	art. 17 ust. 1 pkt 44	- 229 726,52	0,00	- 229 726,52	- 586 205,92	0,00	- 586 205,92
rozwiązane odpisy aktualizujące wartość należności, uprzednio niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu	art. 12 ust. 1 pkt 4e	38 403,87	0,00	38 403,87	18 712,62	0,00	18 712,62
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		101 198,76	0,00	101 198,76	79 695,59	0,00	79 695,59
odpisów aktualizujących wartość należności	art. 16 ust. 1 pkt 26a	94 354,47	0,00	94 354,47	71 324,13	0,00	71 324,13
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)		6 844,29	0,00	6 844,29	8 371,46	0,00	8 371,46
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		301 550,00	0,00	301 550,00	306 691,00	0,00	306 691,00
K. Podatek dochodowy		27 140,00	0,00	27 140,00	58 271,00	0,00	58 271,00

Nota 4. Podstawy sporządzenia sprawozdania

Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego:

1. Ustawa o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217, 2105, 2106)
2. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1800, 1927, 2105, 2106, 2269, 2427)
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)
4. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
5. Polityka rachunkowości przyjęta uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Nota 5. Informacje dodatkowe do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych **środków trwałych**, wartości niematerialnych i prawnych obrazuje Tabela nr 1 i 1a - Amortyzacja Środków Trwałych zawierająca:
 - zmiany w stanie środków trwałych i ich umorzenie,
 - zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzenie,
 - zmiany w stanie środków trwałych w budowie.
2. W Spółdzielni nie występują środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu leasingu.
3. **Zobowiązanie wobec budżetu** państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli nie występuje.
4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenie i wykorzystanie **funduszy** przedstawia Tabela nr 2.
5. Na dzień 31.12.2021 r. w Spółdzielni występuje ujemny **wynik na działalności podstawowej** tj. gospodarce zasobami mieszkaniowymi (**GZM**) w kwocie **-200.923,38 zł**, który zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji i utrzymania GZM w roku następnym.
6. **Wynik finansowy (zysk) netto z innych tytułów** po zapłaceniu podatku dochodowego wynosi **+188.615,50 zł**.
7. Spółdzielnia w roku 2021 nie tworzyła **rezerw**.
8. W Spółdzielni w 2021 roku rozwiązano **odpis aktualizujący** wartość należności, w związku ze spłatą należności, w kwocie 38.403,87 zł oraz utworzono nowy odpis w kwocie 94.354,47 zł.
9. W Spółdzielni nie występują **zobowiązania** długoterminowe, natomiast zobowiązania krótkoterminowe występują o okresie wymagalności spłaty do 12 miesięcy.
10. Wykaz **rozliczeń międzyokresowych** przedstawia Tabela nr 3.
11. W roku 2020 Spółdzielni udzielono 2-letniej pożyczki termomodernizacyjnej dla nieruchomości nr 266 z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi. Na dzień 31.12.2021 do spłaty pozostała kwota 5.333,34 zł.
12. **Zobowiązania warunkowe** nie występują.

Nota 6. Informacje dodatkowe do rachunku zysków i strat

1. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego. W związku z tym wysokość kosztów rodzajowych wynika ze sporządzonego rachunku zysków i strat.
2. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży - w 100% na kraj.
3. Nieplanowane odpisy amortyzacyjne w 2021 roku w Spółdzielni nie wystąpiły.
4. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.
5. W Spółdzielni nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.
6. W Spółdzielni nie wystąpiła działalność zaniechana lub przewidziana do zaniechania w roku następnym.
7. Ustalenie wyniku na **podstawowej działalności operacyjnej** w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia Tabela nr 4.
8. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynik GZM zostaje przeksięgowany na rozliczenia międzyokresowe kosztów lub rozliczenia międzyokresowe przychodów do rozliczenia w roku następnym tj. 2022. Ustalenie wyniku na **podstawowej działalności operacyjnej** w podziale na stawki opłat przedstawia Tabela nr 5.
9. Ustalenie wyniku na pozostałej działalności operacyjnej:

Przychody pozostałe operacyjne , w tym:	73.249,86
Wyegzekwowane koszty procesu	5.304,50
Uzyskane odszkodowania	18.378,65
Przychody z lokalu Obornicka 15/2 – lokal w najmie	4.864,09
Zwrot wydatków za system monitoringu	5.803,75
Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	38.403,87
Zwrot zaliczek komorniczych	182,00
Zwrot z US z tytułu terminowych płatności podatku PIT	190,00
Przeterminowane należności	123,00
Koszty pozostałe operacyjne	138.341,64
Likwidacja szkód	20.285,56
Wpisy sądowe i zaliczki komornicze	6.565,00
Koszty windykacji (w tym współpraca z KRD)	6.771,46
Utworzone odpisy aktualizujące należności	94.354,47
Koszty eksploatacji lokalu Obornicka 15/2 - lokal w najmie	3.177,40
Koszt zamontowania monitoringu	5.803,75
Roczna korekta współczynnika vat	546,00
Podatek vat z faktur korygujących niewyegzekwowanych	138,00
Zmiany w KRS	700,00
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-65.091,78

10. Ustalenie wyniku na działalności finansowej

Przychody finansowe	18.110,43
odsetki od nieterminowych opłat za lokale mieszkalne	17.326,23
Odsetki od lokat bankowych	323,52
Odsetki od opłat za najem lokali użytkowych, dzierżaw	460,68
Koszty finansowe	0,00
Wynik na działalności finansowej	+18.110,43

11. Podatek dochodowy

Zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, art. 17.1 pkt. 44 Spółdzielnia odprowadza podatek CIT od dochodów uzyskanych z innej działalności niż GZM i za 2021 r. wyniósł on **27.140,00**. W przypadku Spółdzielni są to dochody uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu, miejsc pod reklamę oraz dachów pod anteny telefonii komórkowej.

Przychody opodatkowane	719.545,19
Najem, dzierżawy	717.441,63
Przychody finansowe	784,20
Przychody pozostałe operacyjne	1.319,36
Koszty podatkowe	417.995,41
Koszty wg struktury	95.214,56
Koszty najmu, dzierżawy	313.919,69
Pozostałe koszty operacyjne	8.861,16
Podstawa opodatkowania (po zaokr.)	301.550,00
Zapłacony podatek (9%)	27.140,00

12. **Wynik finansowy** na działalności gospodarczej Spółdzielni za okres 1.01.2021 - 31.12.2021 uwzględniający również przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz podatek CIT, zamknął się kwotą dodatnią **188.615,50 zł (zysk netto do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków Sp-ni)** i wynika z :

- Zysku na działalności gospodarczej + 262.736,85 zł
- Straty z pozostałej działalności operacyjnej - 65.091,78 zł
- Zysku z działalności finansowej + 18.110,43 zł
- Zapłaconego podatku - 27.140,00 zł

Szczegółowa decyzja o przeznaczeniu wyniku finansowego Spółdzielni zostanie podjęta na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, a Zarząd Spółdzielni będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie środków na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego w roku następnym, przypadających na członków Spółdzielni zajmujących lokale na podstawie tytułów prawnych określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.

13. Koszty wytworzenia **środków trwałych w budowie** – nie występują.

14. Poniesione w ostatnim roku obrotowym i planowane na następny rok **nakłady na niefinansowe aktywa trwałe** – nie występują.

15. Spółdzielnia w roku 2021 nie poniosła strat nadzwyczajnych.
 16. W Spółdzielni w roku 2021 nie wystąpiły zyski nadzwyczajne.
 17. Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółdzielni znaczące zdarzenia, których nie ujęto w Sprawozdaniu Finansowym.

Nota 7. Remonty zasobów mieszkaniowych

Wydatki na wykonanie remontów finansowane są ze środków funduszu remontowego ewidencjonowanych w podziale na budynki mieszkalne oraz na mienie Spółdzielni. Prace remontowe realizowane są na podstawie planu remontów zasobów mieszkaniowych uchwalonego na 2021 rok przez Radę Nadzorczą. **Wartość wykonanych remontów** finansowanych funduszem remontowym wyniosła ogółem 1.829.726,84 zł.

Dla całej Spółdzielni stan funduszu remontowego przedstawia się następująco:

Stan funduszu na 01.01.2021 r. (w tym:)	+ 2.098.683,56 zł
Stan dla lokali mieszkalnych	+ 1.675.565,19 zł
Stan dla mienia Spółdzielni	+ 423.118,37 zł
Naliczenia funduszu dla lokali mieszkalnych w 2021r.	+ 1.553.765,52 zł
Przeznaczenie wyniku na fundusz mienia Sp-ni	0,00 zł
Poniesione wydatki w roku 2021 r. (w tym:)	- 1.829.726,84 zł
Wydatki na lokale mieszkalne	- 1.819.835,28 zł
Wydatki na mienie Spółdzielni	-9.891,56 zł
Stan funduszu na 31.12.2021 r. (w tym:)	+ 1.822.722.24 zł
Stan dla lokali mieszkalnych	+ 1.409.495,43 zł
Stan dla mienia Spółdzielni	+ 413.226,81 zł

Szczegółowe zestawienie środków funduszu remontowego przedstawia Tabela nr 6.

Nota 8. Informacje o zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni, w podziale na grupy zawodowe w roku 2021:

Stanowiska robotnicze	0 osób	0,0 etatu
Stanowiska nierobotnicze	10,9 osób	10,532 etatu
Razem	10,9 osób	10,532 etatu

Nota 9. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2021 rok

I. PRZYCHODY

Przychody z działalności operacyjnej	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe	razem
Sprzedaż usług eksploatacyjnych za lokale mieszkalne	5 270 675,98			
Sprzedaż usług eksploatacyjnych za garaże dla członków sp-ni	6 657,20			
Sprzedaż energii ciepłej dla lokali mieszkalnych	2 661 888,76			
Sprzedaż usług - najem lokali użytkowych		380 624,67		
Sprzedaż usług pozostałych		336 816,96		
Ogółem	7 939 221,94	717 441,63	0,00	8 656 663,57

Przychody finansowe	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe	razem
pobrane odsetki za nieterminowe wpłaty mieszkańców	17 326,23			
odsetki od środków na rachunkach bankowych		323,52		
pobrane odsetki za nieterminowe wpłaty od najmu i dzierżaw		460,68		
odsetki wyegzekwowane przez komornika dot. byłych najemców				
należne odsetki sądowe				
sprzedane papiery wartościowe				
należne przychody z pap. wartościowych				
otrzymane bonifikaty				
rozwiązanie odpisu na odsetki				
Ogółem	17 326,23	784,20	0,00	18 110,43

Pozostałe przychody operacyjne	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe	razem
wyegzekwowane koszty procesu	5 304,50			
zwroty zaliczek komorniczych uprzednio ujęte w koszty	182,00			
otrzymane zasądzone zwroty kosztów sądowych				
zwiększenia z tytułu zaokrągleń				
rozwiązane odpisy aktualizujące należności, ujęte wcześniej w koszty NKUP			38 403,87	
otrzymane odszkodowania	17 372,29	1 006,36		
przychody z likwidacji środka trwałego				
pozostałe	4 864,09	313,00	5 803,75	
Ogółem	27 722,88	1 319,36	44 207,62	73 249,86

	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe	razem
OGÓŁEM PRZYCHODY	7 984 271,05	719 545,19	44 207,62	8 748 023,86
w tym przychody podatkowe	7 984 271,05	719 545,19		8 703 816,24

II. STRUKTURA PRZYCHODÓW - zgodnie z art. 15 ust 2 i 2a ustawy o pdop

$$\frac{\text{udział przychodów zwolnionych}}{\text{w przychodach podatkowych ogółem}} = \frac{7\,984\,271,05}{8\,703\,816,24} = 91,73\%$$

$$\frac{\text{udział przychodów zwolnionych}}{\text{w przychodach podatkowych ogółem}} = \frac{719\,545,19}{8\,703\,816,24} = 8,27\%$$

III. KOSZTY

	GZM	działalność gospodarcza	nkup	razem
Koszty działalności operacyjnej				
koszty rodzajowe	7 129 403,14	313 919,69	902,54	8 594 850,10

	GZM	działalność gospodarcza	nkup	razem
Koszty finansowe				
odsetki budżetowe	-	-	0,00	
odsetki od zobowiązań	0,00	0,00	0,00	
Ogółem	0,00	0,00	0,00	0,00

	GZM	działalność gospodarcza	nkup	razem
Pozostałe koszty operacyjne				
koszty sądowe	1 700,00	4 865,00		
zaliczki na komornika				
odpisy aktualizujące należności			94 354,47	
zmniejszenia kwot z zaokrągleń				
darowizny				
likwidacja szkód	19 401,93	883,63		
koszty windykacji	4 204,93	2 566,53		
k. zastępstw procesowych				
pozostałe, w tym waloryzacje kaucji	3 177,40	546,00	5 941,75	
Ogółem	28 484,26	8 861,16	100 296,22	138 341,64

Rozliczenie kosztów ogólnych zarządu na podstawie struktury przychodów

	GZM	działalność gospodarcza	razem
	91,73%	8,27%	
koszty rodzajowe wg struktury	1 055 468,06	95 156,67	1 150 624,73
koszty finansowe wg struktury	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty operacyjne wg struktury	642,11	57,89	700,00
Ogółem	1 056 110,17	95 214,56	1 151 324,73

	GZM	działalność gospodarcza	niepodatkowe	razem
RAZEM KOSZTY	8 213 997,57	417 995,41	101 198,76	8 733 191,74
w tym koszty podatkowe	8 213 997,57	417 995,41		8 631 992,98

8 184 871,20	409 076,36
827,90	74,64
8 185 699,10	409 151,00

IV. OBLICZENIE DOCHODU I PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

	GZM	działalność gospodarcza
Przychody	7 984 271,05	719 545,19
Koszty	8 213 997,57	417 995,41
Dochód	-229 726,52	301 549,78
Dochód ze źródeł przychodów wolnych od opodatkowania	-229 726,52	
Dochód do opodatkowania	0	301 549,78
podstawa opodatkowania	0	301 550,00
stawka podatku		9%
Naliczony podatek CIT po zaokrągleniu		27 140,00

Nota 10. Ustalenie poziomu istotności na podstawie Sprawozdania Finansowego roku ubiegłego (2020)

kryterium istotności	próg procentowy	wartość na koniec okresu lub za rok	kwota istotności
suma bilansowa	0,5%	28 486 663,41	142 433,32
zysk netto	5,0%	180 087,88	9 004,39
przychody netto ze sprzedaży	0,5%	7 812 319,00	39 061,60
istotność ogólna		średnia	63 499,77

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Zarząd S.M. „Klonowa” :

Karol Bugajczyk

Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

Tabela 1. AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ZA 2021 ROK

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ BRUTTO			UMORZENIE / AMORTYZACJA				WARTOŚĆ NETTO	
	stan na 1.01.2021	zwiększenia zmniejszenia	stan na 31.12.2021	stan 1.01.2021	amortyzacja	umorzenie zmniejszenia	stan na 31.12.2021	stan na 1.01.2021	stan na 31.12.2021
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. ŚRODKI TRWAŁE	41 024 313,65	-94 197,44	40 930 116,21	17 506 415,37	40 823,16	383 747,92	17 930 986,45	23 517 898,28	22 999 129,76
1. Grunty i wieczyste użytkowanie	11 128 584,07	-25 167,01	11 103 417,06	110 979,32		3 036,22	114 015,54	11 017 604,75	10 989 401,52
2. Budynki, budowle	28 609 385,50	-69 005,10	28 540 380,40	16 298 080,90	22 314,68	374 711,70	16 695 107,28	12 311 304,60	11 845 273,12
3. Urządzenia techniczne i maszyny	1 103 963,06	-25,33	1 103 937,73	1 019 922,03	15 346,10	0,00	1 035 268,13	84 041,03	68 669,60
4. Inne środki trwałe	182 381,02	0,00	182 381,02	77 433,12	3 162,38	6 000,00	86 595,50	104 947,90	95 785,52
II. WART. NIEMATERIALNE I PRAWNE	59 608,67	2 249,30	61 857,97	55 603,23	1 976,52	0,00	57 579,75	4 005,44	4 278,22
III. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00

Sporządził: Karol Bugajczyk

Zarząd: Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

EWIDENCJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH AMORTYZOWANYCH W ROKU 2021

Tabela 1a

NAZWA	NR INWENTARZOWY	konto analityczne	KŚT	data wprowadzenia	dokument nabycia	WARTOŚĆ POZOSTAJĄCA na 1.01.2021	WARTOŚĆ UMIORZENIA na 1.01.2021	NABYCIE w 2021	ULEPSZENIE w 2021	W.P. PO ULEPSZENIU	STAWKA	AMORTYZACJA ZA 2021												WARTOŚĆ UMIORZENIA na 31.12.2021	WARTOŚĆ NETTO na 31.12.2021	amort. budynki i budowle	amort. urządzenia techniczne	amort. inne	WNIP					
												styczeń	lut	marzec	kwiecień	maj	czerwiec	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień											
PAWILON LUT.115A - PARTER	026-ST	011169	103	01-06-2000	F 17/2000	200000,00	97500,00						416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	5000,00	102500,00	97500,00	5000,00					
PAWILON LUT.115A - PIĘTRO	025-ST	011169	103	31-05-1999	13/99, 16/2000	224837,20	114759,75						468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	468,41	5620,93	120380,68	104456,52	5620,93				
PAWILON SIER.8/10	024-ST	011168	103	03-02-1993	przejęcie z Ogniw	386850,00	372641,94						805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	805,94	9671,25	382313,19	4536,81	9671,25				
PERGOLA ŚMIETNIKOWA LUT.115A	196-ST	011175	109	22-04-2011	fz 278/04/2011	5500,00	1191,68						11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	137,50	1329,18	4170,82	137,50				
PERGOLA ŚMIETNIKOWA HIPOTECZNA 18/2	197-ST	011174	109	18-05-2011	FZ 366/05/2011	5535,00	1187,74						11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	138,38	1326,12	4208,88	138,38				
PERGOLA ŚMIETNIKOWA WP 96	910-ST	011181	109	08-10-2013	fz 723/10/2013	6273,00	967,12						13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	13,07	156,83	1123,95	5149,05	156,83				
SZLABAN LUTOMIERSKA 127/129	908-ST	011177	291	30-09-2012	pk 12/09/2012	35328,70	11891,24						132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	132,48	1589,79	13481,03	21847,67	1589,79				
SZLABAN LUTOMIERSKA 125	933-ST		291	31-12-2016	pk 60/12/2016	40641,20	7315,40						152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	152,40	1828,85	9144,25	31496,95		1828,85			
KLIMATYZATOR	198-ST		653	30-06-2011	fz 436/06/2011	8897,76	7563,13						74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	74,15	889,78	8452,91	444,85		889,78			
KLIMATYZATOR	199-ST		653	30-06-2011	FZ 436/06/2011	2344,68	1993,00						19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	234,47	2227,47	117,21		234,47			
KLIMATYZATOR	900-ST		653	30-06-2011	FZ 436/06/2011	2344,68	1993,00						19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	19,54	234,47	2227,47	117,21		234,47			
KLIMATYZATOR	906-ST		653	01-06-2012	FZ 428/06/2012	5903,03	4427,24						49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	49,19	590,30	5017,54	885,49		590,30			
KOCIOŁ GAZOWY BAXIROCA VEGA	905-ST		310	07-12-2011	FZ952/12/2011	7214,40	4040,07						42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	42,08	505,01	4545,08	2669,32		505,01			
KÄRCHER SZOROWARKA	193-ST		436	16-03-2011	fz 100/02/2011, f	4933,32	4316,63						41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	41,11	493,33	4809,96	123,36		493,33			
CENTRALA TEL. SLICAN	915-ST		803	12-02-2015	FZ 610/02/2015	2773,22	1844,19						32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	32,35	388,25	2232,44	540,78		388,25			
ZESTAW DO ODCZYTU WODOMIERZY	917-ST		627	08-04-2015	FZ 210/04/2015	5421,15	2529,89						45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	45,18	542,12	3072,01	2349,14		542,12			
MOTYL 2-STANOWISKOWY	918-ST		669	30-06-2015	FZ 360/06/2015	5418,15	2438,18						45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	45,15	541,82	2980,00	2438,15		541,82			
ORBITREK	919-ST		669	30-06-2015	FZ 360/06/2015	4003,65	1801,64						33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	33,36	400,37	2202,01	1801,64		400,37			
ZESTAW ZABAWEK n.250	920-ST		669	30-06-2015	FZ 363/06/2015	12000,00	5400,00						100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1200,00	6600,00	5400,00		1200,00			1200,00
ZESTAW ZABAWEK n.280	921-ST		669	30-06-2015	FZ 363/06/2015	19623,78	8830,70						163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	163,53	1962,38	10793,08	8830,70		1962,38			1962,38
MONITORING - OBORNICKA 2	923-ST		623	15-11-2015	PK 1/11/2015	1906,22	778,36						15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	15,88	190,62	968,98	937,24		190,62			
MONITORING - LUTOMIERSKA 127	924-ST		623	15-11-2015	PK 2/11/2015	9148,02	3735,43						76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	76,23	914,80	4650,23	4497,79		914,80			
MONITORING - LUTOMIERSKA 125	927-ST		623	29-09-2016	FZ 474/09/2016	3062,51	1301,54						25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	25,52	306,25	1607,79	1454,72		306,25				
SERWER DELL R400	938-ST		487	27-10-2017	FZ 545/10/2017	23622,70	22441,57						590,57	590,57													1181,13	23622,70	0,00		1181,13			
KOMPUTER ALL-IN-ONE	939-ST		487	27-10-2017	FZ 545/10/2017	5903,94	5608,74						147,60	147,60													295,20	5903,94	0,00		295,20			
KOMPUTER	940-ST		487	27-10-2017	FZ 545/10/2017	4841,80	4599,70						121,04	121,06													242,10	4841,80	0,00		242,10			
KOMPUTER	941-ST		487	27-10-2017	FZ 545/10/2017	4841,80	4599,70						121,04	121,06													242,10	4841,80	0,00		242,10			
KOMPUTER	942-ST		487	27-10-2017	FZ 545/10/2017	4841,80	4599,70						121,04	121,06													242,10	4841,80	0,00		242,10			
KOMPUTER	943-ST		487	27-10-2017	FZ 545/10/2017	4841,80	4599,70						121,04	121,06													242,10	4841,80	0,00		242,10			
KOMPUTER	944-ST		487	27-10-2017	FZ 545/10/2017	4841,80	4599,70						121,04	121,06													242,10	4841,80	0,00		242,10			
KLIMATYZATOR	947-ST		653	18-07-2018	FZ 325/07/2019	4224,50	1056,10						35,20	35,20													422,45	1478,55	2745,95		422,45			
NORMAPRO	269-WNIP			17-01-2020	FZ 9/01/2021	4204,40	770,77						70,07	70,07													840,84	1611,61	2592,79		840,84			
KOMPUTER	952-ST		487	20-03-2020	FZ 140/03/2021	4493,53	1011,04						112,34	112,34													1348,06	2359,10	2134,43		1348,06			
ESET ANTYWIRUS	297-WNIP			19-06-2019	FZ 297/06/2019	2287,26	1715,45						571,81	571,81													571,81	2287,26	0,00		571,81			
ESET ANTYWIRUS 2021-23	296-WNIP			08-07-2021	FZ 345/07/2021	2287,26	1715,45	2249,30					2249,30	2249,30													563,87	563,87	1685,43		563,87			
RAZEM</																																		

**Zestawienie zbiorcze funduszy własnych
i ich zmian w 2021 r.**

Nr konta nazwa	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
801 fundusz udziałowy	113 318,49	0,00	0,00	113 318,49
802 fundusz zasobowy	12 191 325,75	0,00	38 180,24	12 153 145,51
805 fundusz wkładów budowlanych	37 990 961,88	0,00	1 440 889,21	36 550 072,67
(807) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny	-25 879 488,83	0,00	-998 295,77	-24 881 193,06
Ogółem	27 089 878,58	0,00	480 773,68	23 935 343,61

poz. 802, 805 i 807 - zmniejszenia funduszy spowodowane są koniecznością wyksięgowania wartości dotyczącej odrębnej własności lokali (akty notarialne w 2021 r.)
Dodatkowo na koncie 805 odnosi się umorzenie wartości budynków jako środków trwałych

Sporządził: Karol Bugajczyk

Zarząd: Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

Tabela Nr 3 Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych w roku 2021

	Wartość na 1.01.2021		Zmniejszenia	Zwiększenia	Wartość na 31.12.2021
	wn	ma	wn	ma	ma
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		514 239,63	8 673,32	110 624,02	616 190,33
1. wynik gospodarki zasobem mieszkaniowym (GZM)		283 825,22	0,00	-81 945,17	201 880,05
2. pozostałe, w tym:		230 414,41	8 673,32	192 569,19	414 310,28
- koszty procesu zasądzone prawomocnym wyrokiem		7 502,22	5 079,50	9 305,00	11 727,72
- odsetki zasądzone prawomocnym wyrokiem		10 544,19	3 593,82	3 176,31	10 126,68
- nadwyżka bilansowa do podziału z lat ubiegłych		212 368,00	0,00	180 087,88	392 455,88

	Wartość na 1.01.2021		Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2021
	wn	ma	wn	ma	wn
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	196 295,07		1 096 507,26	50 593,54	1 242 208,79
1. wynik gospodarki zasobem mieszkaniowym (GZM)	64 794,94		695 978,21	0,00	760 773,15
2. pozostałe	112 024,01		395 062,87	112 024,01	395 062,87
- prenumeraty, dostęp do portali, serwer www	3 072,65		3 020,44	3 072,65	3 020,44
- dzierżawa podzielników	11 058,84		75 352,03	11 058,84	75 352,03
- moc cieplna, ciepło, energia el., gaz	64 191,33		264 680,80	64 191,33	264 680,80
- ubezpieczenie majątku	32 410,00		0,00	32 410,00	0,00
- umowa o ochronę danych osobowych	877,95		830,94	877,95	830,94
3. Saldo Wn funduszu remontowego	19 476,12		5 466,18	-61 430,47	86 372,77

Sporządził: Karol Bugajczyk

Zarząd:

Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

Ustalenie wyniku na działalności w roku 2021

Tabela nr 4

Lp.	wyszczególnienie	saldo na 01.01.2021	z podziału nadwyżki bilansowej	koszty 2021 r.	przychody 2021 r.	wynik 2021 r. (6-5)	saldo na 31.12.2021 (3+4+7)
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	GZM Nieruchomości						
1	Nieruchomość Nr 210	-10 752,06	5 960,90	217 413,92	207 150,83	-10 263,09	-15 054,25
2	Nieruchomość Nr 211	-44 271,41	4 817,17	202 489,67	221 992,20	19 502,53	-19 951,71
3	Nieruchomość Nr 212	-13 346,94	9 453,44	370 601,23	355 141,73	-15 459,50	-19 353,00
4	Nieruchomość Nr 213	-5 980,68	1 773,10	63 750,65	63 878,41	127,76	-4 079,82
5	Nieruchomość Nr 220	-24 993,82	15 803,13	563 928,00	552 690,14	-11 237,86	-20 428,55
6	Nieruchomość Nr 232	-7 280,68	4 347,39	164 039,33	153 632,12	-10 407,21	-13 340,50
7	Nieruchomość Nr 243	4 505,46	9 189,93	387 773,11	372 842,96	-14 930,15	-1 234,76
8	Nieruchomość Nr 244	-13 065,78	9 503,94	371 156,35	360 534,15	-10 622,20	-14 184,04
9	Nieruchomość Nr 245	-28 496,40	9 424,33	382 197,38	379 643,34	-2 554,04	-21 626,11
10	Nieruchomość Nr 250	-125 814,45	50 551,51	1 958 929,19	1 921 673,50	-37 255,69	-112 518,63
11	Nieruchomość Nr 262	13 232,00	14 121,75	600 570,87	585 821,55	-14 749,32	12 604,43
12	Nieruchomość Nr 266	16 463,01	23 885,71	934 416,44	894 984,54	-39 431,90	916,82
13	Nieruchomość Nr 267	-79 800,57	24 346,11	919 212,94	909 609,70	-9 603,24	-65 057,70
14	Nieruchomość Nr 270	-37 321,10	28 864,66	1 084 699,18	1 039 069,51	-45 629,67	-54 086,11
15	Garaże	-1 046,30	324,93	5 067,00	6 657,20	1 590,20	868,83
	Razem GZM	-357 969,72	212 368,00	8 226 245,26	8 025 321,88	-200 923,38	-346 525,10
					Wynik na GZM	-200 923,38	
	w tym bez pożytków z nieruchomości			8 225 631,38	7 847 198,52	-378 432,86	
II.	Mienie wspólne Spółdzielni			KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	
				368 604,84	631 341,69	262 736,85	
	w tym:						
1	Lokale użytkowe:			187 175,62	372 776,19	185 600,57	
a)	W.Polskiego 108a			15 747,55	21 944,67	6 197,12	
b)	Lutomierska 115a			14 826,51	54 414,00	39 587,49	
c)	Sierakowskiego 8/10			156 601,56	296 417,52	139 815,96	
2	Dzierżawa gruntów, ścian			145 362,13	206 856,92	61 494,79	
3	Inna działalność usługowa			36 067,09	51 708,58	15 641,49	
	RAZEM I + II			8 594 850,10	8 656 663,57	61 813,47	
III.	Pozostała działalność operacyjna			138 341,64	73 249,86	-65 091,78	
IV.	Przychody i koszty finansowe			0,00	18 110,43	18 110,43	
	RAZEM II+III+IV			506 946,48	722 701,98	215 755,50	
V.	Podatek CIT					-27 140,00	
VI.	ZYSK NETTO (wynik na działalności gospodarczej)					188 615,50	
VII.	WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					-12 307,88	

Sporządził: Karol Bugajczyk

Zarząd:

Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

Tabela nr 5

PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI Z 12 miesięcy 2021
w podziale na stawki opłat

	SALDO Z ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA 2019	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO B.Z. narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			3	4		
1	2	3	4	5	6	
Eksploatacja	245 217,70	212 043,07	1 228 772,23	974 234,23	-254 538,00	202 722,77
<i>Konserwacja i tech. utrzymanie</i>	-125 512,57		588 368,06	567 456,95	-20 911,11	-146 423,68
<i>Utrzymanie czystości - sprzątnie</i>	-14 246,40		529 534,92	496 499,93	-33 034,99	-47 281,39
<i>Odpisy na fundusz remontowy</i>	0,00		1 552 890,18	1 552 890,18	0,00	0,00
<i>Garaże</i>	-1 046,30	324,93	5 067,00	6 657,20	1 590,20	868,83
Razem utrzymanie części wspólnej nieruchomości	104 412,43	212 368,00	3 904 632,39	3 597 738,49	-306 893,90	9 886,53
<i>Zimna woda i ścieki</i>	-189 170,23		755 959,27	725 227,31	-30 731,96	-219 902,19
<i>Podatki, wieczyste użytkowanie</i>	1 213,70		91 593,07	90 650,36	-942,71	270,99
<i>Wywóz śmieci</i>	0,00		769 586,22	771 693,60	2 107,38	2 107,38
<i>Centralne ogrzewanie</i>	-169 861,82		1 336 744,13	1 253 484,06	-83 260,07	-253 121,89
<i>Opłata stała CO i CW (moc cieplna)</i>	-62 834,34		774 122,38	802 591,05	28 468,67	-34 365,67
<i>Podgrzanie wody (CW)</i>	-41 729,46		592 993,92	605 813,65	12 819,73	-28 909,73
Razem utrzymanie lokali mieszkalnych	-462 382,15		4 320 998,99	4 249 460,03	-71 538,96	-533 921,11
Razem utrzymanie lokali i części wspólnych	-357 969,72	212 368,00	8 225 631,38	7 847 198,52	-378 432,86	-524 034,58
<i>Lokale użytkowe</i>			187 343,62	380 624,67	193 281,05	193 281,05
<i>Dzierżawa gruntów, ścian</i>			145 724,65	285 108,38	139 383,73	139 383,73
<i>Inna działalność usługowa</i>			36 067,09	51 708,58	15 641,49	15 641,49
<i>Pomieszczenia gospodarcze</i>			83,36	92 023,42	91 940,06	91 940,06
Razem działalność gospodarcza			369 218,72	809 465,05	440 246,33	440 246,33
OGÓŁEM DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	-357 969,72	212 368,00	8 594 850,10	8 656 663,57	61 813,47	-83 788,25
<i>Pozostała działalność operacyjna</i>			138 341,64	73 249,86	-65 091,78	
<i>Działalność finansowa</i>			0	18 110,43	18 110,43	
WYNIK BRUTTO			8 733 191,74	8 748 023,86	14 832,12	
Podatek CIT					-27 140,00	
WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					-12 307,88	

UWAGA, zgodnie z art. 5.1 ustawy o s.m.
na saldo roku ubiegłego w pozycji "Eksploatacja" w kwocie

245 217,70 składa się:

- Saldo B.Z roku 2020 pozycji "Eksploatacja" w kwocie
- Wynik pożytków na nieruchomościach (działalność gospodarcza) roku 2020 w kwocie

81 740,30

163 477,40

**Tabela nr 6 - Zestawienie środków funduszu remontowego
S.M. "Klonowa" w 2021 roku**

nr bloku	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2021	wydatki w 2021	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
210	Sprawiedliwa 5/7	1 750,60	140 102,86	30 110,32	18 007,21	152 205,97
211	Hipoteczna 18/22	1 389,00	49 423,39	50 004,00	12 353,05	87 074,34
212	W.Polskiego 96	2 645,22	-5 260,85	63 485,28	15 720,00	42 504,43
213	W.Polskiego 108a	487,30	27 581,79	12 279,96	0,00	39 861,75
227	Limanowskiego 108	1 916,10	43 838,85	33 723,36	56 650,58	20 911,63
228	Limanowskiego 110	1 916,10	-1 181,66	33 723,36	1 630,00	30 911,70
230	Limanowskiego 118/120	1 916,10	39 923,86	34 489,80	79 879,84	-5 466,18
231	Obornicka 2	2 554,80	85 329,82	45 986,40	86 069,58	45 246,64
232	Obornicka 4	1 277,40	56 580,64	28 102,80	50 721,18	33 962,26
233	Sierakowskiego 14	2 291,60	39 392,76	40 332,16	32 669,99	47 054,93
234	Sierakowskiego 12	2 291,60	20 069,66	40 332,16	35 511,99	24 889,83
242	Obornicka 8	2 742,08	96 836,82	69 100,44	45 512,80	120 424,46
244	Obornicka 15	2 742,08	107 057,07	74 036,16	166 087,80	15 005,43
245	Obornicka 17	2 742,08	67 309,21	75 681,36	44 921,88	98 068,69
251	Lutomierska 121	2 378,00	34 157,38	59 925,60	46 083,14	47 999,84
252	Lutomierska 123	2 378,00	86 620,13	59 925,60	107 921,35	38 624,38
253	Lutomierska 125	3 914,00	-13 033,61	98 632,80	166 505,78	-80 906,59
254	Klonowa 13	2 974,00	64 197,86	74 944,80	34 340,19	104 802,47
255	Klonowa 15	2 974,00	115 215,05	74 944,80	27 113,15	163 046,70
262	Limanowskiego 152	4 260,71	189 234,99	127 821,36	161 103,00	155 953,35
266	Lutomierska 129	6 848,58	129 460,94	213 675,72	335 112,77	8 023,89
267	Lutomierska 127	6 811,13	302 708,23	212 507,28	295 920,00	219 295,51
Ogółem budynki mieszkalne			1 675 565,19	1 553 765,52	1 819 835,28	1 409 495,43
Fundusz ogólny mienia Spółdzielni			423 118,37	0,00	9 891,56	413 226,81
Ogółem Spółdzielnia			2 098 683,56	1 553 765,52	1 829 726,84	1 822 722,24

UWAGA. Na podstawie art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd ma obowiązek prowadzenia ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Poniżej zestawienie funduszu remontowego dla nieruchomości wielobudynkowych:

nr nier	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2020	wydatki w 2020	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
220	Obornicka 2, Lim.118/120	4 470,90	125 253,68	80 476,20	165 949,42	39 780,46
250	Lutom.121,123,125,KI 13,15	14 618,00	287 156,81	368 373,60	381 963,61	273 566,80
270	Lim.108,110, Sier. 12,14	8 415,40	102 119,61	148 111,04	126 462,56	123 768,09

W Bilansie Zamknięcia roku 2021 nieruchomości 266 znajduje się kwota 5.333,34 zł pozostałej do spłacenia pożyczki z WFOŚ, ujęta w Sprawozdaniu Finansowym w Bilansie w pasywach w poz. B. II.3.a - Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek: kredyty i pożyczki

Sporządził: Karol Bugajczyk

Zarząd: Urszula Lewińska, Leszek Bandurek