

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5 2 7 1 1 1 9 4 0 2	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 2 1 1 8 5	
---	---	--

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		04-04-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA "MŁODA RODZINA"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	M.ST.WARSZAWA
Gmina	M.ST.WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M.ST.WARSZAWA	Gmina	M.ST.WARSZAWA
Ulica	RELAKSOWA	Nr domu	37
		Nr lokalu	
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	02-796
		Poczta	WARSZAWA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2021 data do 31-12-2021

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

# Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

## Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Stosowane przez Spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku – prawo spółdzielcze.

- 2.1. Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów
  - 2.1.1. Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej 0,00 zł do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych do 3.500,00 zł, lub do 50.000 euro jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych prowadzonych w ewidencji ilościowej, obciążają koszty Spółdzielni w momencie wydania do eksploatacji.
  - 2.1.2. Każdy środek trwały klasyfikowany jest zgodnie z klasyfikacją środków trwałych (KST).
  - 2.1.3. Umorzenie i amortyzacja:
    - 2.1.3.1. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej 3.500,00 zł lub 50.000 euro określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, umorzeniu począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbytu lub stwierdzono ich niedobór.
    - 2.1.3.2. Odpisów amortyzacyjnych, umorzeniowych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
      - 2.1.3.3. Środki trwałe do 3.500,00 zł lub do 50.000 euro umarzone są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
      - 2.1.3.4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych, umorzeniowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany w Spółdzielni na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
      - 2.1.3.5. Plan amortyzacji zawiera m. in.:
        - a) numer inwentarzowy odrębny dla każdego ŚT i WNIP
        - b) nazwę środka trwałego, WNIP
        - c) symbol klasyfikacji rodzajowej środka trwałego, WNIP
        - d) wartość początkową ŚT, WNIP
        - e) roczną stopę umorzenia, amortyzacji ŚT, WNIP
        - f) metodę amortyzacji, umorzenia ŚT, WNIP
        - g) datę przyjęcia do użytkowania ŚT, WNIP
    - 2.1.3.6. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych, umorzeniowych ustala się:
      - a) metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach,
      - b) metodą degressywną w przypadku środków trwałych intensywnej eksploatacji,
      - c) z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji, umorzenia w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszonych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji.
    - 2.1.3.7. W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływ ma szybki postęp technologiczny lub ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższone stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.
    - 2.1.3.8. Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych, jest przez Spółdzielnię okresowo weryfikowana. Ustaloną drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym.
    - 2.1.3.9. W razie zmiany techniki użytkowania, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z użytkowania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się, w ciężar kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.
    - 2.1.3.10. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych, jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, odpisuje się jednorazowo w koszty.
      - 2.1.3.11. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych.
      - 2.1.3.12. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.
      - 2.1.3.13. Dokonuje się amortyzacji lokali użytkowych.
  - 2.2. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeliczanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się metodami określonymi w punkcie poprzedzającym.
  - 2.3. Wycena pozostałych aktywów i pasywów
    - 2.3.1. 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.
    - 2.3.2. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia:
      - ? według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeliczanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, umorzeniowe z tytułu utraty wartości,
      - ? według ceny rynkowej,
      - ? według inaczej określonej wartości godziwej.
    - 2.3.3. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia:
      - ? według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeliczanej, pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
      - ? według ceny rynkowej,
      - ? według inaczej określonej wartości godziwej.
    - 2.3.4. Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności wyceny, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
    - 2.3.5. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
    - 2.3.6. Fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.
    - 2.3.7. Rezerwy i aktywa z tytułu podatku dochodowego.
  - W przypadku niespełnienia przez spółdzielnię warunków określonych w art.64 ust.1 ustawy o rachunkowości, czyli jeżeli roczne sprawozdanie spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania i ogłoszenia, spółdzielnia nie ustala aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o ile te aktywa i rezerwy nie są istotne dla prezentacji rzetelnego obrazu spółdzielni w sprawozdaniu finansowym.
  - 2.3.8. Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów:
    - 2.3.8.1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo i krótko terminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się m.in.:
      - a) pobrane wpłaty lub zarachowane należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym,
      - b) przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowane,
      - c) rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla każdej nieruchomości prowadzona jest analityka,
      - d) otrzymane zaliczki na poczet wartości sprzedawanych przez spółdzielnię lokali.
    - 2.3.8.2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów – czynne rozliczenia międzyokresowe.

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są m.in.:

      - a) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla każdej nieruchomości prowadzona jest analityka
      - b) koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry
      - c) koszty energii opłaconej z góry
      - d) koszty ubezpieczeń majątkowych
      - e) koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów
      - f) podatek od nieruchomości
      - g) odpisy na ZFSS
      - h) naliczone z góry odsetki od kredytów i pożyczek
      - i) naliczone z góry inne koszty finansowe
      - j) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
      - k) inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty, ubezpieczenia itp.)
    - 2.3.8.3. Koszty podlegające aktywowaniu na koniec rozliczeń międzyokresowych rozliczane są:
      - a) proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą,
      - b) jednorazowo w przypadku rozliczeń wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  - 2.3.9. Ewidencja dla celów ustalenia dochodu do opodatkowania.

W celu prawidłowego ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w zakładowym planie kont spółdzielni mieszkaniowej zostały wyróżnione konta analityczne i syntetyczne grupujące:

    - 2.3.9.1. Koszty
      - a) koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
      - b) koszty pozostałej działalności, koszty finansowe oraz pozostałe koszty operacyjne, koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym.
    - 2.3.9.2. Przychody
      - a) przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
      - b) przychody finansowe, pozostałe przychody operacyjne, przychody nie stanowiące przychodów lub zwolnione z opodatkowania.
    - 2.3.10. Ewidencja dla celów rozliczenia z urzędem skarbowym z tytułu podatku VAT:
      - ? Naliczony podatek VAT winien być ewidencjonowany na odrębnym koncie.
      - ? Sprzedaż materiałów, usług, towarów lub innych składników majątkowych podlega księgowaniu w wartości netto na kontach przychodów ze sprzedaży, podatek należny winien być ewidencjonowany na odrębnym koncie.
      - ? Rozliczenia z Urzędem Skarbowym z tytułu VAT prowadzone są na odrębnym koncie. Saldo tego konta winno wykazywać na koniec każdego okresu wartość rozliczeń zgodną z deklaracją VAT.
    - 2.3.11. Wybór metody sporządzenia rachunku zysków i strat:
      - 2.3.11.1. W Spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
      - 2.3.11.2. Wynik finansowy netto składa się z:
        - a) wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości
        - b) wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności spółdzielni
        - c) wyniku z działalności pozostałej operacyjnej
        - d) wyniku z działalności operacji finansowych
        - e) obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych
    - 2.3.12. Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym i funkcjonalnym.
  - Obowiązujący wzór rachunku zysków i strat przedstawiony jest w załączniku nr 1.1.
  - 2.3.13. Szczegółowość sprawozdania finansowego
- Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe ze szczegółowością większą niż wynika to z ustawy o rachunkowości (art. 50). Obowiązujący wzór bilansu przedstawiony jest w załączniku nr 1.2., wzór wprowadzenia do sprawozdania finansowego w załączniku nr 1.3., a wzór informacji dodatkowej w załączniku nr 1.4.
- 2.3.14. Zasada istotności

## Ustalenia wyniku finansowego

W myśl art. 42 ustawy o rachunkowości, na wynik finansowy składają się wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, oraz wynik operacji finansowych. Składniki te dają wynik finansowy brutto, który - po skorygowaniu o obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest Spółdzielnia, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów - staje się wynikiem finansowym netto. Dodatkowo Spółdzielnia ustala wynik finansowy w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i prawo spółdzielcze.

Do ustalenia wyniku finansowego na koniec roku obrotowego służy metoda księgową. Polega ona na przeksięgowaniu na konto 860 "Wynik finansowy" wszystkich sald kont wynikowych (tj. kont przychodów i kosztów, a także podatku dochodowego bieżącego i odroczonego). Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym od sumy przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów skorygowanych o zmianę stanu produktów (zwiększenie stanu produktów występuje ze znakiem plus, a zmniejszenie - ze znakiem minus) i zwiększonych o koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby odejmowana jest suma kosztów działalności operacyjnej według ich rodzaju oraz wartość sprzedanych towarów i materiałów. Pozostałe składniki rachunku zysków i strat obejmują: pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku lub zwiększenia straty.

Spółdzielnia ewidencjonuje koszty w zespole 4 i 5.

W rachunku zysków i strat koszty i przychody dzielone są na dotyczące GZM i działalność własną.

#### Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia przy sporządzaniu sprawozdania finansowego stosuje zasadę wyższości treści nad formą polegającą na tym, że jednostka ma obowiązek stosowania przyjętej polityki rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmuje w księgach rachunkowych i wykazuje w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Zgodnie z zasadą ciągłości, przyjętą politykę rachunkowości stosuje w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonuje odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustala wynik finansowy i sporządza sprawozdania finansowe, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Wykazywane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów ujmuje w tej samej wysokości, w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych.

Stosowana przez spółdzielnię zasada kontynuacji polega na założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmnieszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

W myśl zasady memoriału, w księgach rachunkowych Spółdzielni ujęte są wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zalicza się koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

Stosowana przez Spółdzielnię zasada ostrożności polega na tym, że w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość, należy uwzględnić:

- zmniejszenia wartości użytkowej lub handlowej składników aktywów, w tym również dokonywane w postaci odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych,
- wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne,
- wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne,
- rezerwy na znane jednostce ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.

Natomiast zgodnie z zasadą indywidualnej wyceny, wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów, jak też zysków i strat nadzwyczajnych Spółdzielnia ustala oddzielnie.

Zasada istotności polega na tym, że dokonując wyboru rozwiązań dopuszczonych ustawą i dostosowując je do potrzeb Spółdzielni zapewniono wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
"MŁODA RODZINA"

(dane jednostki)

**BILANS**

sporządzony na dzień ..... 31.12.2021 .....

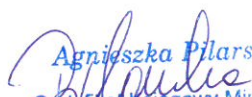
jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	7 071 679,32	7 319 408,00	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	6 291 153,64	6 431 166,58
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	5 314 866,69	5 451 359,92
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	31 000,00	32 000,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	5 283 866,69	5 419 359,92
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	969 574,87	975 633,57
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	6 280 238,44	6 421 790,37	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>		
1	Środki trwałe	6 280 238,44	6 421 790,37	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	579 146,24	585 204,94	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	4 173,09	2 312,10
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 701 092,20	5 836 585,43	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	2 538,99	1 860,99
c)	urządzenia techniczne i maszyny			<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	1 316 529,16	1 380 304,11
2	Środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowe		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	884 386,60	958 172,54
1	Nieruchomości			1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wartości niematerialne i prawne			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	884 386,60	958 172,54
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	855 196,52	890 045,82
	– udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udzielone pożyczki						
	– inne długoterminowe aktywa finansowe						



b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	29 190,08	68 126,72
	– inne papiery wartościowe			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>212 348,04</b>	<b>210 667,41</b>
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>791 440,88</b>	<b>897 617,63</b>		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	791 440,88	897 617,63	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	175 454,60	173 773,97
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>536 003,48</b>	<b>492 062,69</b>	a)	kredyty i pożyczki	34 908,00	39 465,36
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	68 614,64	65 612,46
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	68 614,64	65 612,46
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>67 661,71</b>	<b>78 337,48</b>	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 037,98	2 598,40
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	1 964,56	2 017,67
	– do 12 miesięcy			i)	inne	21 068,80	21 068,80
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	45 860,62	43 011,28
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	45 860,62	43 011,28
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	207,18	862,59		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	207,18	862,59	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy	207,18	862,59	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	36 893,44	36 893,44
b)	inne				– fundusz remontowy		
3	Należności od pozostałych jednostek	67 454,53	77 474,89	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>219 794,52</b>	<b>211 464,16</b>
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	219 794,52	211 464,16
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych				– krótkoterminowe	219 794,52	211 464,16
c)	inne			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej	42 159,05	42 068,24				
e)	należności od osób uprawnionych:	25 295,48	35 406,65				
	– lokale mieszkalne	25 295,48	35 406,65				
	– lokale użytkowe						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>303 840,14</b>	<b>251 301,97</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	303 840,14	251 301,97				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	303 840,14	251 301,97				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	303 840,14	251 301,97				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>164 501,63</b>	<b>162 423,24</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 402,05	2 833,98				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	30 959,42	30 449,10				
	<b>Fundusz Remontowy</b>	<b>129 140,16</b>	<b>129 140,16</b>				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>7 607 682,80</b>	<b>7 811 470,69</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>7 607 682,80</b>	<b>7 811 470,69</b>

  
 Agnieszka Pilarzka  
 Certyfikat Księgowy Min. Fin.  
 42055/2010

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>541 428,99</b>	<b>500 603,36</b>
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	541 428,99	500 603,36
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	539 508,99	498 683,36
	b) z działalności własnej	1 920,00	1 920,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>536 689,56</b>	<b>503 398,84</b>
I	Amortyzacja		
II	Zużycie materiałów i energii	162 130,06	168 125,21
III	Usługi obce	178 450,46	142 517,71
IV	Podatki i opłaty, w tym:	27 096,74	26 585,74
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	33 810,00	31 400,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	6 062,14	5 630,02
	– emerytalne	3 299,86	3 064,64
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	129 140,16	129 140,16
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	536 689,56	503 398,84
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	536 689,56	503 398,84
	b) z działalności własnej		
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>4 739,43</b>	<b>-2 795,48</b>
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	2 819,43	-4 715,48
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	1 920,00	1 920,00
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 019,43</b>	<b>3 948,00</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	2 019,43	3 948,00
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>5 633,00</b>	<b>17 141,25</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	5 633,00	17 141,25
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>1 125,86</b>	<b>-15 988,73</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 508,59</b>	<b>2 119,18</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	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:	1 508,59	2 119,18
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>9,78</b>	<b>64,67</b>
I	Odsetki, w tym:	9,78	64,67
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>2 624,67</b>	<b>-13 934,22</b>
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + II - I.II)	2 624,67	-13 934,22
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>596,00</b>	<b>436,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>2 028,67</b>	<b>-14 370,22</b>
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	510,32	16 231,21
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	2 538,99	1 860,99

  
 Agnieszka Pilarzka  
 Certyfikat Księgowy Min. Fin.  
 42055/2010