

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego****1.DANE IDENTYFIKUJĄCE JEDNOSTKĘ****FIRMA, SIEDZIBA ALBO MIEJSCE ZAMIESZKANIA**

Nazwa firmy SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "STROP"

**SIEDZIBA PODMIOTU**

Województwo MAZOWIECKIE

Powiat WARSZAWA

Gmina WARSZAWA

Nazwa miejscowości WARSZAWA

**ADRES**

Kraj PL

Województwo MAZOWIECKIE

Powiat WARSZAWA

Gmina WARSZAWA

Nazwa ulicy SKIERNIEWICKA

Numer budynku 21

Nazwa miejscowości WARSZAWA

Kod pocztowy 01-230

Nazwa urzędu pocztowego WARSZAWA

**PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI**

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE 6832Z

Identyfikator podatkowy NIP 5250010812

Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego 0000135193

**3.WSKAZANIA OKRESU OBJĘTEGO SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Data od dla sprawozdania finansowego 2021-01-01

Data do dla sprawozdania finansowego 2021-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Fałsz

## 5.ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

Prawd

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Prawd

## 7.ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### a) metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych z uwzględnieniem ekonomicznej użyteczności środka w powiązaniu ze sposobem jego eksploatacji.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Materiały wycenia się stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia

Wyroby gotowe zostały wycenione na poziomie kosztu wytworzenia.

Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za lokal do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych natomiast tworzy się je na należności co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej.

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu

Spółdzielni

Fundusze specjalne wycenia się w wartości nominalnej.

Spółdzielnia nie tworzy rezerw na wypłaty nagród jubileuszowych, na niewykorzystane urlopy. Wysokość tych świadczeń obciążających koszty w roku należnej wypłaty nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę z tytułu gwarancji inwestorskiej - Inwestycja przy ul.Grochowskiej 80/82

### b) metody ustalenia wyniku finansowego

Wyniki z całokształtu działalności obejmują :

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe

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.

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonano zgodnie z wariantem 2 stanowiska KSR

Spółdzielnia nie tworzy rezerw na wypłaty nagród jubileuszowych, na niewykorzystane urlopy. Wysokość tych świadczeń obciążających koszty w roku należnej wypłaty nie ma istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę na odroczony podatek dochodowy oraz utworzyła odpis na aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółdzielnia utworzyła rezerwę z tytułu gwarancji inwestorskiej - Inwestycja przy

ul. Grochowskiej 80/82

c) metody ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W Spółdzielni przedmiotowe sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonej istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie istnieją znane jednostce okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku .  
Sprawozdanie finansowe sporządzone za powyższy okres, nie zawiera żadnych metod i rozliczeń połączenia spółdzielni, z uwagi na brak takiego zdarzenia.  
Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości ( Dz.U. z 2021 poz 217)

d) pozostałe

W skład Spółdzielni nie wchodzi żadne samodzielne jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe.

Sprawozdanie finansowe obejmuje :

- bilans wg załącznika nr 1 ustawy o rachunkowości
- rachunek zysków i strat w postaci porównawczej w wersji 2 zgodnie ze stanowiskiem KSR
- informację dodatkową i objaśnienia ,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych



**BILANS**

Bilans dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji

Sporządzono za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
Aktywa razem	264 535 595,51	266 275 227,10
A.Aktywa trwałe	231 340 515,98	241 072 661,59
I.Wartości niematerialne i prawne	2 586,42	28 886,94
1.Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.Wartość firmy	0,00	0,00
3.Inne wartości niematerialne i prawne	2 586,42	28 886,94
4.Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	231 262 350,56	237 527 438,65
1.Środki trwałe	231 241 350,56	237 506 438,65
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	19 099 616,09	17 307 270,64
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	211 922 412,63	219 918 620,94
c.urządzenia techniczne i maszyny	161 352,76	197 085,60
d) środki transportu	853,48	11 095,22
e) inne środki trwałe	57 115,60	72 366,25
2.Środki trwałe w budowie	21 000,00	21 000,00
3.Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.Inwestycje długoterminowe, w tym:	16 336,00	3 516 336,00
1.Nieruchomości	0,00	3 500 000,00
2.Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	16 336,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	16 336,00	16 336,00
– udziały lub akcje	16 336,00	16 336,00

	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	59 243,00	0,00
1.Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	59 243,00	0,00
2.Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B.Aktywa obrotowe	33 102 378,70	25 083 033,62
I.Zapasy	0,00	32 547,64
1.Materiały	0,00	2 164,20
2.Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.Produkty gotowe	0,00	0,00
4.Towary	0,00	0,00
5.Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	30 383,44
II.Należności krótkoterminowe	3 028 137,52	3 280 371,99
1.Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2.Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3.Należności od pozostałych jednostek	3 028 137,52	3 280 371,99
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 445 813,83	1 313 003,82
- do 12 miesięcy	238 062,54	150 290,61
- od osób uprawnionych	1 207 751,29	1 162 713,21
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	729 464,38	1 248 148,42
c) inne	284 567,40	147 458,90
d) dochodzone na drodze sądowej	568 291,91	571 760,85
III.Inwestycje krótkoterminowe	22 333 447,96	18 015 045,88
1.Krótkoterminowe aktywa finansowe	22 333 447,96	18 015 045,88
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	22 333 447,96	18 015 045,88
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 316 032,67	2 262 381,78
– inne środki pieniężne	20 017 415,29	15 752 664,10
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 740 793,22	3 755 068,11
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 437 484,11	509 423,12
2.Fundusz remontowy	6 288 033,25	3 233 229,93
3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	15 275,86	12 415,06
C.Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	92 700,83	119 531,89
D.Udziały (akcje) własne	0,00	0,00





	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
Pasywa	264 535 595,51	266 275 227,10
A.Kapitał (fundusz) własny	226 488 949,08	238 962 902,85
I.Kapitał (fundusz) podstawowy	219 486 639,89	233 965 920,39
I.1. Fundusz udziałowy	120 234,15	121 434,15
I.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	990 396,10	1 359 173,58
I.3. Fundusz zasobów mieszkaniowych	10 233 554,04	17 313 387,35
I.4. Fundusz wkładów budowlanych	208 142 455,60	215 171 925,31
II.Kapitał (fundusz) zapasy w tym:	2 707 060,85	2 729 290,39
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V.Zysk (strata) z lat ubiegłych	2 267 692,07	1 036 580,19
VI.Zysk (strata) netto	2 027 556,27	1 231 111,88
VII.Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	38 046 646,43	27 312 324,25
I.Rezerwy na zobowiązania	323 567,00	9 219,00
1.Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 760,00	9 219,00
2.Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	11 807,00	0,00
– długoterminowa	11 807,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
3.Pozostałe rezerwy	300 000,00	0,00
– długoterminowa	300 000,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
II.Zobowiązania długoterminowe	18 161 757,23	7 105 574,40
1.Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.Wobec pozostałych jednostek	18 161 757,23	7 105 574,40
a) kredyty i pożyczki	7 714 010,76	4 505 384,32
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	10 447 746,47	2 600 190,08
III.Zobowiązania krótkoterminowe	12 702 857,40	13 040 294,43
1.Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00

	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2.Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3.Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 468 691,06	8 324 130,89
a) kredyty i pożyczki	1 146 026,24	945 417,85
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 877 829,91	6 004 543,67
– do 12 miesięcy	5 877 829,91	5 891 878,67
– powyżej 12 miesięcy	0,00	112 665,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	342 168,85	272 390,57
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	1 102 666,06	1 101 778,82
4.Fundusze specjalne	4 234 166,34	4 716 163,54
a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	57 542,09	41 160,30
b) Fundusz Remontowy	4 176 624,25	4 675 003,24
IV.Rozliczenia międzyokresowe	6 858 464,80	7 157 236,42
1.Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.Inne rozliczenia międzyokresowe	6 409 052,63	6 353 808,70
– długoterminowe	99 635,94	82 082,31
– krótkoterminowe	6 309 416,69	6 271 726,39
3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	449 412,17	803 427,72

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa  
Anna Kobus

30.05.2022  
(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Wiceprezes Zarządu Główna Księgowa Z-ca Dyrektora Spółdzielni ds. Technicznych  
mgr inż. Paweł Gałach  
Prezes Zarządu Dyrektor Spółdzielni  
mgr Leszek Jedynak

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)**

Sporządzono za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

Opis	Wartość za rok 2021	Wartość za rok 2020
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	34 337 131,95	30 940 654,18
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	34 334 271,15	30 923 337,27
a) Z OPŁAT	32 179 175,84	28 949 519,63
b) Z DZIAŁANOŚCI WŁASNEJ	2 155 095,31	1 973 817,64
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	2 860,80	3 343,77
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	13 973,14
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.Koszty działalności operacyjnej	34 234 824,88	31 463 608,69
w tym:	0,00	0,00
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	33 461 252,38	30 763 668,37
b) z działalności własnej	770 711,70	696 596,55
I.Amortyzacja	102 051,04	120 033,68
II.Zużycie materiałów i energii	12 041 921,02	10 736 171,04
III.Uslugi obce	9 468 959,58	8 432 827,97
IV.Podatki i opłaty, w tym:	1 282 966,34	1 179 369,82
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.Wynagrodzenia	3 477 316,29	3 293 600,69
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	718 254,69	683 552,64
– emerytalne	554 240,12	527 669,14
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	7 143 355,92	7 018 052,85
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	102 307,07	-522 954,51
D.Pozostałe przychody operacyjne	1 673 017,17	716 991,14
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 178,88	1 504,07
II.Dotacje	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 439,44	36 929,04
IV.Inne przychody operacyjne	1 636 398,85	678 558,03
E.Pozostałe koszty operacyjne	926 775,57	658 939,16
I.Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	17 484,50	0,00
III.Inne koszty operacyjne	909 291,07	658 939,16
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	848 548,67	-464 902,53
G.Przychody finansowe	44 914,87	159 784,06
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00

Opis	Wartość za rok 2021	Wartość za rok 2020
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	44 914,87	159 784,06
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.Inne	0,00	0,00
H.Koszty finansowe	107,81	373,25
I.Odsetki, w tym:	107,81	373,25
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.Inne	0,00	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F+G–H)	893 355,73	-305 491,72
J.Podatek dochodowy	147 876,00	263 572,00
K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-1 282 076,54	-1 800 175,60
a) nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	0,00	0,00
b) nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	1 282 076,54	1 800 175,60
L.Zysk (strata) netto (I–J–K)	2 027 556,27	1 231 111,88

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

30.05.2022

*Anna Kobus*  
Anna Kobus

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

*Anna Kobus*  
Anna Kobus

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Wiceprezes Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni  
ds. Technicznych

*Paweł Gałach*  
mgr inż. Paweł Gałach

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni

*mgr Leszek Jedynak*  
mgr Leszek Jedynak

**ZMIANY W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM JEDNOSTKI INNEJ**

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym jednostki innej

Sporządzono za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

	Dane za rok 2021	Dane za rok 2020
I.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	238 962 902,85	255 992 642,07
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
I.a.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	238 962 902,85	255 992 642,07
1.Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	233 965 920,39	252 226 771,49
1.1.Zmiany kapitału(funduszu) podstawowego	-14 479 280,50	-18 260 851,10
a) zwiększenie (z tytułu)	300 825,31	12 545,76
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
- INNE	300 825,31	12 545,76
b) zmniejszenie (z tytułu)	14 780 105,81	18 273 396,86
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
-INNE	14 780 105,81	18 273 396,86
1.2.Kapitał(fundusz) podstawowy na koniec okresu	219 486 639,89	233 965 920,39
2.Kapitał(fundusz) zapasowy na początek okresu	2 729 290,39	2 725 962,79
2.1.Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-22 229,54	3 327,60
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	3 327,60
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- INNE	0,00	3 327,60
b) zmniejszenie (z tytułu)	22 229,54	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
- INNE	22 229,54	0,00
2.2.Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2 707 060,85	2 729 290,39
3.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	3 327,60
3.1.Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	3 327,60
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
3.2.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 267 692,07	1 036 580,19
5.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 267 692,07	1 036 580,19

	Dane za rok 2021	Dane za rok 2020
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 267 692,07	1 036 580,19
a) zwiększenie (z tytułu)	2 267 692,07	1 036 580,19
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.3.Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 267 692,07	0,00
5.4.Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5.Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6.Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 267 692,07	1 036 580,19
6.Wynik netto	2 027 556,27	1 231 111,88
a) zysk netto	2 027 556,27	1 231 111,88
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II.Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	226 488 949,08	238 962 902,85
III.Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	225 390 343,24	237 949 791,83

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

Anna Kobus

30.05.2022

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa  
Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni  
ds. Technicznych  
mgr inż. Paweł Gała

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr Leszek Jedynak

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka kieruje organem wieloosobowym, wszystkich członków tego organu)

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

Sporządzono za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

Opis	Wartość za rok 2021	Wartość za rok 2020
<b>A.Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.Zysk (strata) netto	2 027 556,27	1 231 111,88
II.Korekty razem	-5 410 888,80	2 033 749,03
1.Amortyzacja	102 051,04	120 033,68
2.Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-44 914,87	-144 459,07
4.Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.Zmiana stanu rezerw	296 782,00	1 898,00
6.Zmiana stanu zapasów	32 547,64	-49 086,56
7.Zmiana stanu należności	252 234,47	403 670,05
8.Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-56 048,22	-856 602,73
9.Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 775 585,90	2 358 934,20
10.Inne korekty	-1 217 954,96	199 361,46
III.Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-3 383 332,53	3 264 860,91
<b>B.Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.Wpływy	4 849 597,94	756 393,19
1.Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 178,88	11 934,12
2.Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	4 700 000,00	0,00
3.Z aktywów finansowych, w tym:	11 807,68	144 459,07
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	11 807,68	144 459,07
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	11 807,68	144 459,07
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.Inne wpływy inwestycyjne	136 611,38	600 000,00
II.Wydatki	15 028,55	107 055,33
1.Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	15 028,55	107 055,33
2.Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	4 834 569,39	649 337,86
<b>C.Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		





Opis	Wartość za rok 2021	Wartość za rok 2020
I. Wpływy	4 302 305,22	1 794 684,93
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	211 767,51	200 000,00
2. Kredyty i pożyczki	4 090 537,71	1 459 019,60
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	135 665,33
II. Wydatki	1 435 140,00	991 455,42
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	835 564,11	711 860,76
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	401 585,38	135 665,33
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	170 497,01	143 929,33
9. Inne wydatki finansowe	27 493,50	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	2 867 165,22	803 229,51
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	4 318 402,08	4 717 428,28
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 318 402,08	4 717 428,28
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	18 015 045,88	13 297 617,60
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	22 333 447,96	18 015 045,88
– o ograniczonej możliwości dysponowania	16 597,57	22 313,10

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

Anna Kobus

30.05.2022

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa

Anna Kobus

Wiceprezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gatach

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)



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

Sporządzono za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

Pozycja	Wartość	Wartość z zysków kapitałowych	Wartość z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	893 355,73		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:			
Rok bieżący	117 450,72		
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:			
Rok bieżący	1 256 394,56		
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:			
Rok bieżący	21 893,66		
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
Rok bieżący	0,00		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:			
Rok bieżący	400 061,00		
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)			
Rok bieżący	0,00		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:			
Rok bieżący	0,00		
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:			
Rok bieżący	6 100,00		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:			
Rok bieżący	0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:			
Rok bieżący	1 141 358,44		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 076 723,55		
K. Podatek dochodowy	204 578,00		

30.05.2022

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa  
Anna Kopus

(Data i podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Wiceprezes Zarządu  
Główna Księgowa  
Anna Kopus

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Wiceprezes Zarządu  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni  
ds. Technicznych  
mgr inż. Paweł Gajach

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr Leszek Jedynak

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych , wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów ( inwestycji)finansowych
2. Zmiany w środkach trwałych w budowie.
3. Zmiany należności długoterminowych w roku.
4. Zmiany wartości gruntów użytkowanych wieczystie i przekształconych we własność.
5. Struktura własności kapitału podstawowego ( zakładowego)
6. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu
7. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
8. Wynik narastająco na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości ( art4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
9. Zmiany należności krótkoterminowych
10. Proponowany podział zysku
11. Środki trwałe używane na podstawie dzierżawy
12. Dane o stanie rezerw
13. Koszty i przychody z działalności finansowej i operacyjnej
14. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów
15. Zmiana stanu produktów
16. Objasnienia do struktury środków pieniężnych
14. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu
15. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa pliku    INFORMACJA\_DODATKOWA\_2021\_4.pdf

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### I

#### 1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych:

##### a) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wartość początkowa :

Lp	Treść	BO 01.01.2021r.	Zwiększenia z tytułu : nabycia, aktualizacji, przemieszczenia inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji przemieszczenia inne	BZ 31.12.2021r.
I.	Wartości niematerialne i prawne	420 017,01	0,00	0,00	420 017,01
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	420 017,01	0,00	0,00	420 017,01
1.	Środki trwałe	352 224 566,80	9 231 885,34	16 177 345,08	345 279 107,06
a)	grunty własne	2 850 989,86	8 536 305,92	157 639,54	11 229 656,24
b)	grunty w użytkowaniu wieczystym	15 444 276,09	218 268,61	7 341 794,92	8 320 749,78
c)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	332 519 375,16	462 785,52	8 665 546,50	324 316 614,18
d)	urządzenia techniczne i maszyny	818 652,24	9 185,74	5 146,62	822 691,36
e)	środki transportu	105 375,57	0,00	0,00	105 375,57
f)	inne środki trwałe	485 897,88	5 339,55	7 217,50	484 019,93

##### b) umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych :

Lp	Treść	Dotychczasowe umorzenie na początek roku	Zwiększenia z tytułu : -umorzeń -aktualizacji przemieszczenia -inne	Zmniejszenia z tytułu: -sprzedaży -aktualizacji przemieszczenia -inne	Stan na koniec roku
I.	Wartości niematerialne i prawne	391 130,07	26 300,52	0,00	417 430,59
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	391 130,07	26 300,52	0,00	417 430,59
1.	Środki trwałe	114 718 128,15	4 814 382,09	5 494 753,74	114 037 756,50
a)	grunty	987 995,31	0,00	537 205,38	450 789,93
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	112 600 754,22	4 738 631,57	4 945 184,24	112 394 201,55
c)	urządzenia techniczne i maszyny	621 566,64	44 918,58	5 146,62	661 338,60
d)	środki transportu	94 280,35	10 241,74	0,00	104 522,09
e)	inne środki trwałe	413 531,63	20 590,20	7 217,50	426 904,33

**c) długoterminowe aktywa ( inwestycje ) finansowe :**

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu : nabycia, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży, aktualizacji, przemieszczenia, inne	Stan na koniec roku
	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	3 516 336,00	1 200 000,02	4 700 000,02	16 336,00
1.	Nieruchomości	3 500 000,00	1 200 000,02	4 700 000,02	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
	- udziały lub akcje	16 336,00	0,00	0,00	16 336,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółdzielnia w roku 2021 sprzedała działkę inwestycyjną przy ul Bogustawskiego .  
Spółdzielnia posiada udziały w : T.U.Unią, sp z o.o STROP NIERUCHOMOŚCI,  
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

**2 .Zmiany w środkach trwałych w budowie w roku obrotowym :**

Lp	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Rozliczenie/ spisane inwestycje	Stan na koniec roku
				Odsetki do lokat i inne		
1	Skierniewicka- garaż	21 000,00	0,00			21 000,00
	<b>Razem</b>	<b>21 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 000,00</b>

**3. Zmiany należności długoterminowych w roku :**

Lp	Treść	Wartość na początek roku	Zwiększenia z tytułu : -naliczonych odsetek -inne	Zmniejszenia z tytułu: - spłaty odsetek - aulowania odsetek - inne	Stan na koniec roku
	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00

#### 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość :

Lp	Położenie działki	Pow.działki na 31.12.2021	Stan na początek roku	Zwiększenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Zmniejszenia wartości prawa wieczystego użytkowania	Stan na koniec roku
1	Żelazna 76,76a	0,00	422 757,09	0,00	422 757,09	0,00
2	Samolotowa 1,Jugosłowińska 8,10	0,00	1 965 642,55	0,00	1 965 642,55	0,00
3	Samolotowa-Parking,Hydrofomia	3 901,00	895 280,41	0,00	0,00	895 280,41
4	Schroegera 85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Rozbrat 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Bellottiego (mienie SM- Kercelak)	5 630,00	1 747 159,59	0,00	0,00	1 747 159,59
8	Chmielna 104	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Skierniewicka 21	0,00	1 178 823,38	0,00	1 178 823,38	0,00
10	Bryłowska 35	0,00	330 922,08	0,00	330 922,08	0,00
11	Ekologiczna 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Agawy 8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Płocka 17	2 174,23	466 061,77	0,00	0,00	466 061,77
14	Płocka 15abc	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Żytnia 13, 15abc	7 238,33	883 606,19	0,00	0,00	883 606,19
16	Wolność 3a	718,53	2 395 543,00	0,00	0,00	2 395 543,00
17	Kacza - ulica	2 876,00	502 149,60	0,00	0,00	502 149,60
18	Al.Jerozolimskie 157	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Bellottiego 5	149,76	51 772,92	0,00	2 312,31	49 460,61
20	Bellottiego 5A	164,16	49 477,08	0,00	7 883,42	41 593,66
21	Kacza 9,Żytnia 16,18	1 890,29	330 044,62	0,00	0,00	330 044,62
22	Kacza 4, 6, 8;Wolność 5,7	4 538,25	672 991,86	0,00	0,00	672 991,86
23	Bellottiego 1	0,00	622 432,62	0,00	622 432,62	0,00
24	Bellottiego 3	382,23	133 743,05	0,00	15 153,19	118 589,86
25	Bellottiego 3b	0,00	463 819,69	0,00	463 819,69	0,00
26	Wolność 6	0,00	974 204,52	0,00	974 204,52	0,00
27	Dzielna 21	0,00	1 357 844,07	0,00	1 357 844,07	0,00
28	Nasielska 30	1 043,00	0,00	218 268,61		218 268,61
	<b>Razem</b>	<b>30 705,78</b>	<b>15 444 276,09</b>	<b>218 268,61</b>	<b>7 341 794,92</b>	<b>8 320 749,78</b>

Dla nieruchomości Płocka 17, Żytnia 13, 15abc, Kacza 9, Żytnia 16,18, Kacza 4,6,8, Wolność 5,7 spółdzielnia w roku 2021 nie otrzymała jeszcze zaświadczenia, iż grunty związane z tymi nieruchomościami ulegają przekształceniu we własność. Dla Nieruchomości Bellottiego 3 spółdzielnia otrzymała zaświadczenie z błędnymi danymi, złożony został wniosek o korektę. W związku z powyższym na dzień sporządzenia bilansu ww. grunty nadal są wykazywane jako grunty w wieczystym użytkowaniu. Spółdzielnia dla nieruchomości Nasielska 30 uzyskała przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu będącego do tej pory w posiadaniu PKP S.A., a w lutym 2022 roku otrzymała zaświadczenie o przekształceniu gruntu we własność.

#### 4.1 Wartość gruntów przekształconych we własność w latach 2019-2021

Lp	Położenie działki	Stan na początek roku	Zwiększenie wartości	Zmniejszenie wartości	Stan na koniec roku
1	Schroegera 85	4 810,74		0,00	4 810,74
2	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	239 514,77		1 678,85	237 835,92
3	Chmielna 104	228 707,20		635,00	228 072,20
4	Al.Jerozolimskie 157	4 989,14			4 989,14
5	Rozbrat	420 355,80			420 355,80
6	Ekologiczna	1 226 911,38			1 226 911,38
7	Agawy	12 254,12			12 254,12
8	Płocka 15abc	713 446,71			713 446,71
9	Żelazna 76, 76a		472 711,39	1 243,97	471 467,42
10	os. Samolotowa		161 499,38	6 640,09	154 859,29
11	Skierniewicka 21		3 916 544,89	6 939,59	3 909 605,30
12	Bryłowska 35		252 041,88		252 041,88
13	Bellottiego 1		3 165 822,83	134 202,78	3 031 620,05
14	Bellottiego 3b		137 586,85	2 997,63	134 589,22
15	Wolność 6		94 761,48	2 222,43	92 539,05
16	Dzielna 21		335 337,22	1 079,20	334 258,02
	<b>Razem</b>	<b>2 850 989,86</b>	<b>8 536 305,92</b>	<b>157 639,54</b>	<b>11 229 656,24</b>



#### 4.2 Umorzenie gruntu będącego w wieczystej dzierżawie

Lp	Położenie działki	Umorzenie na koniec roku 2021
1	Żelazna 76,76a	0,00
2	Samolotowa	0,00
3	Samolotowa - Parking,Hydrofornia	80 575,26
4	Schroegera 85	0,00
5	Szeligowska 2,2a,4,4a,4b	0,00
6	Rozbrat 8	0,00
7	Bellottiego (mienie SM- Ker celak)	131 036,96
8	Chmielna 104	0,00
9	Skierniewicka 21	0,00
10	Bryłowska 35	0,00
11	Ekologiczna 8	0,00
12	Agawy 8	0,00
13	Płocka 17	34 954,63
14	Płocka 15abc	0,00
15	Żytnia 13, 15abc	66 270,46
16	Wolność 3a	9 340,40
17	Kacza - ulica	37 661,20
18	Al.Jerozolimskie 157	0,00
19	Bellottiego 5	3 709,55
20	Bellottiego 5A	3 119,52
21	Kacza 9,Żytnia 16, 18	24 753,34
22	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	50 474,39
23	Bellottiego 1	0,00
24	Bellottiego 3	8 894,22
25	Bellottiego 3b	0,00
26	Wolność 6	0,00
27	Dzielna 21	0,00
	<b>Razem</b>	<b>450 789,93</b>

#### 5. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego):

Lp	Treść	Wartość kapitału
1	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	120 234,15
2	FUNDUSZ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	10 233 554,04
3	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	208 142 455,60
4	FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	990 396,10
	<b>KAPITAŁ ( fundusz) PODSTAWOWY</b>	<b>219 486 639,89</b>

## 6. Informacja o odpisach aktualizujących należności :

Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek roku	Zmniejszenia	Zwiększenia	Wartość na koniec roku
1	Należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Należności kwestionowane przez dłużników	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności przeterminowane lub nie - o znacznym stopniu nieściągalności	937 160,37	646 898,44	17 484,50	307 746,43
	<b>Ogółem odpisy aktualizujące</b>	<b>937 160,37</b>	<b>646 898,44</b>	<b>17 484,50</b>	<b>307 746,43</b>

## 7. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu :

Lp	Wyszczególnienie wg bilansu	Okres spłaty			
		do roku	do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0,00	4 165 504,24	1 354 734,64	12 641 176,93
a)	kredyty bankowe	0,00	3 854 013,67	1 147 074,26	2 712 581,41
b)	pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0,00	311 490,57	207 660,38	9 928 595,52

Zobowiązania długoterminowe - kredyty mieszkaniowe tzw "stary portfel", remontowe  
 Zobowiązania długoterminowe - kredyty mieszkaniowe tzw "stary portfel"- zabezpieczenie wpisu na hipotecę nieruchomości dla ,której został zaciągnięty kredyt.

Zobowiązania długoterminowe -remontowe- zabezpieczenie blokada środków pieniężnych, cesja ubezpieczenia, wpływy na fundusz remontowy nieruchomości, weksel wraz z deklaracją

Pozostałe zobowiązania- zobowiązanie do m.st. Warszawy z tytułu opłaty przekształceniowej gruntu.  
 Dotyczy lokali użytkowych - 99lat, lokali funkcyjnych - 20 lat

### Kredyty remontowe pozostające w spłacie ( kapitał)

Lp	Nieruchomość	Kredyt remontowy do spłaty(kapitał) na 31.12.2021
1	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	492 961,18
2	Bellottiego 3b	852 159,15
3	Bryłowska	193 407,02
4	Narwik-Górczewska	534 888,31
5	Skierniewicka 21	831 453,54
6	Ekologiczna	2 396 502,16
7	Żytnia	1 446 418,94
8	Osiedle Samolotowa	1 988 760,82
9	<b>Razem</b>	<b>8 736 551,12</b>
10	Pozostały do spłaty kredyt tzw. starego portfela	123 485,88

**8. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń  
międzyokresowych :**

8,1

Lp	Wyszczególnienie	Stan na	
		początek roku	koniec roku
<b>1</b>	<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym :</b>	<b>3 755 068,11</b>	<b>7 740 793,22</b>
a)	ubezpieczenie samochodu	1 189,10	593,07
b)	prenumeraty, roczny abonament-LEX	1 565,66	4 020,75
c)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	509 423,12	1 437 484,11
d)	koszty remontów	3 233 229,93	6 288 033,25
e)	roczny abonament- antywirus, serwre wirtualny, certyfikat ZUS	9 660,30	7 885,05
f)	abonament telefoniczny		588,75
g)	sprzątanie - zastępstwa		2 188,24
<b>2</b>	<b>aktywa z tytułu odroczonego PDOP</b>		<b>59 243,00</b>
<b>3</b>	<b>Przychody podlegające rozliczeniu w czasie w tym:</b>	<b>7 063 536,95</b>	<b>6 764 980,24</b>
a)	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	803 427,72	449 412,17
b)	opłata za wieczyste użytkowanie gruntów -2022	81 494,07	89 716,50
c)	opłata przekształceniowa-grunty	1 861 426,03	1 820 562,44
d)	kary umowne	5 948,84	5 948,84
e)	odszkodowanie - m.st Warszawa	4 311 240,29	4 311 240,29
f)	ugoda z Cekom sp. z o.o.	0,00	88 100,00
<b>4</b>	<b>Inne rozliczenia długoterminowe</b>	<b>76 133,47</b>	<b>93 484,56</b>

**8,2 Ujemny fundusz remontowy stan na 31.12.2021**

Lp	Nieruchomość	Kwota
1	Samolotowa 1	496 874,83
2	Skierniewicka 21	193 748,17
3	Bryłowska 35	210 823,88
4	Płocka 15 abc	245 421,60
5	Żytnia	521 200,47
6	Jugosłowieńska 8	858 909,35
7	Jugosłowieńska 10	917 959,78
8	Bellottiego 3b	562 340,81
9	Żelazna 76/76a	314 477,84
10	Ekologiczna	1 966 276,52
	<b>Razem</b>	<b>6 288 033,25</b>

**8.3 Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości art. 4 ustawy  
o spółdzielniach mieszkaniowych**

Lp	Nieruchomość	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	
		ujemny	dodatni
1	Żelazna 76,76a	9 645,33	0,00
2	Deotymy 43A	310,75	0,00
3	Samolotowa 1, Jugosławińska 10,8	66 672,99	0,00
4	Schroegera 85	3 522,65	0,00
5	Szeligowska 2,2a,2b,4,4a	109 758,40	0,00
6	Rozbrat 8	2 056,41	0,00
7	Bellottiego 1	0,00	24 166,55
8	Chmielna 104	2 315,64	0,00
9	Nasielska	18 674,97	0,00
10	Skierniewicka 21	221 213,06	0,00
11	Bryłowska 35	0,00	19 351,30
12	Ekologiczna 8	16 443,05	0,00
13	Agawy	0,00	963,94
14	Płocka 17	364 453,63	0,00
15	Żytnia 13, 15abc	121 772,02	0,00
16	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	117 241,82	0,00
17	Kacza 9, Żytnia 16, 18	71 697,14	0,00
18	Al. Jerozolimskie	0,00	50 398,00
19	Górczewska-Narwik	59 007,25	0,00
20	Wolność 3a	0,00	7 499,09
21	Skierniewicka - garaż	0,00	21 729,00
22	Bellottiego 3	0,00	26 736,67
23	Bellottiego 3b	0,00	32 241,82
24	Wolność 6	0,00	32 594,87
25	Dzielna 21	193 097,94	
26	Płocka 15abc	0,00	167 230,96
27	Bellottiego 5	0,00	66 499,97
28	Bellottiego 5A	59 601,06	0,00
	<b>Razem</b>	<b>1 437 484,11</b>	<b>449 412,17</b>

Prezentowane powyżej wyniki nie uwzględniają przytków wypracowanych na nieruchomościach za rok 2019 i 2020. Po zatwierdzeniu sprawozdania za ww. lata wynik zostanie dopisany do poszczególnych nieruchomości. Kwota przytków za lata 2019 i 2020 prezentowana jest w bilansie w pozycji "Zysk z lat ubiegłych"

## 9. Zmiany należności krótkoterminowych w ciągu roku :

Lp	Należności krótkoterminowe	OKRES WYMAGALNOŚCI					
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat	
		początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku
1.	Wobec jednostek powiązanych :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek :	1 547 825,70	1 827 523,16	1 732 546,29	1 200 614,36	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług w tym:	758 832,79	841 179,40	554 171,03	604 633,43	0,00	0,00
	należności od osób uprawnionych	663 300,16	657 007,78	499 413,01	550 743,51	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	80 357,16	143 744,45	1 167 791,26	585 720,93	0,00	0,00
c)	Inne	136 874,90	274 307,40	10 584,00	10 260,00	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	571 760,85	568 291,91	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>1 547 825,70</b>	<b>1 827 523,16</b>	<b>1 732 546,29</b>	<b>1 200 614,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Należności krótkoterminowe powyżej 5 lat nie występują

## 10. Zysk netto za rok obrotowy wynikający z pozostałej działalności operacyjnej, działalności finansowej, administrowania zasobami obcymi, działalności developerskiej oraz z przychodów i pożytków z nieruchomości w kwocie 2 027 556,27 zł rozliczyć następująco :

- kwotę netto z tytułu pożytków poszczególnych nieruchomości w wysokości 1 098 605,84 zł z przeznaczyć na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w roku 2021 na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 928 950,43 zł z przeznaczyć na fundusz zasobowy spółdzielni

## 11. Pożytki i przychody z nieruchomości

Lp	Nieruchomość	Dochód	Podatek	Zysk netto
1	Żelazna 76,76a	3 657,63	293,00	3 364,63
2	Deotymy 43A	8 188,06	1 556,00	6 632,06
3	Samolotowa 1, Jugosłowiańska 10,8	41 043,72	1 215,00	39 828,72
4	Schroegera 85	350,12	0,00	350,12
5	Szeliągowska 2,2a,2b,4,4a	77 167,86	14 474,00	62 693,86
6	Rozbrat 8	10 030,36	1 874,00	8 156,36
7	Bellottiego 1	22 145,33	4 083,00	18 062,33
8	Chmielna 104	3 239,77	325,00	2 914,77
9	Nasielska	4 691,31	891,00	3 800,31
10	Skierniewicka 21	147 421,82	25 822,00	121 599,82
11	Bryłowska 35	449,24	85,00	364,24
12	Ekologiczna 8	9 093,33	1 163,00	7 930,33
13	Płocka 17	293 425,66	52 863,00	240 562,66
14	Żytnia 13, 15abc	126 022,49	22 260,00	103 762,49
15	Kacza 4, 6, 8 Wolność 5, 7	87 035,00	15 203,00	71 832,00
16	Kacza 9, Żytnia 16, 18	53 741,76	9 312,00	44 429,76
17	Górczewska-Narwik	38 246,71	7 267,00	30 979,71
18	Wolność 3a	10 404,67	1 977,00	8 427,67
19	Skierniewicka - garaż	40 126,01	7 624,00	32 502,01
20	Bellottiego 3	3 067,25	327,00	2 740,25
21	Bellottiego 3b	12 501,93	1 956,00	10 545,93
22	Wolność 6	5 414,87	326,00	5 088,87
23	Dzielna 21	125 235,24	23 852,00	101 383,24
24	Płocka 15abc	166 345,49	28 551,00	137 794,49
25	Bellottiego 5A	40 567,21	7 708,00	32 859,21
	<b>Razem</b>	<b>1 329 612,84</b>	<b>231 007,00</b>	<b>1 098 605,84</b>

**12. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw,własności budynków i budowli nie występują**

**13. Nie występują zobowiązania warunkowe ,nie udzielono gwarancji ,poręczeń.**

**14.Środki trwale używane na podstawie umowy dzierżawy :**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Urządzenia techniczne i maszyny -kserokopiarki	26 494,00	0,00	0,00	26 494,00
Drukarka Mono,Niszczarka	3 060,00	0,00	0,00	3 060,00
Kopertownica	20 844,00	0,00	0,00	20 844,00

**15. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia**

Rezerwy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Długoterminowe:	26 785,00	309 438,00	12 656,00	323 567,00
świadczenia emerytalne i pozostałe	17 566,00	6 100,00	11 859,00	11 807,00
z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 219,00	3 338,00	797,00	11 760,00
na inne -zobowiązania,operacje w toku	0,00	0,00	0,00	0,00
naprawy gwarancyjne	0,00	300 000,00		300 000,00
Krótkoterminowe :	9 219,00	2 541,00	0,00	11 760,00
świadczenia emerytalne i pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty				0,00
na inne -zobowiązania,operacje w toku	0,00	0,00	0,00	0,00
podatek dochodowy	9 219,00	2 541,00	0,00	11 760,00

Utworzono rezerwę na zobowiązania Spółdzielni wynikające z tytułu gwarancji i rękojmi na naprawy w budynku przy ul Grochowskiej.

## II

## 1.Ustalenie podstawy opodatkowania oraz podatku dochodowego od osób prawnych :

Lp	Wyszczególnienie	Kwota zł
1	Koszty ogółem w spółdzielni	39 861 708,26
1.1.	Różnice trwale w tym :	88 202,00
a)	podatek PFRON , koszty reprezentacji	77 862,00
b)	pozostałe	10 340,00
1.2.	Różnice przejściowe w tym :	308 619,81
a)	rozliczenia międzyokresowe czynne,bieme	308 619,81
2	Koszty podatkowe w spółdzielni = (poz.1- poz.1.1- poz.1.2.+ poz.1.3.+poz.1.4)	39 464 886,45
3	Przychody ogółem	40 752 203,19
4	Przychody podatkowe zwolnione w w tym wynik na centralnym ogrzewaniu	-95 557,07
5	Przychody niepodatkowe	1 256 394,56
6	Przychody podatkowe ( poz. 3 + poz. 4 - poz.5 )	39 400 251,56
7	Zysk brutto	-64 634,89
8	Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o pdop )	-1 141 358,44
9	Dochód podlegający opodatkowaniu	1 076 723,55
10	Podatek dochodowy stanowiący zobowiązanie wobec Urzędu Skarbowego	204 578,00
11	Zysk netto	2 027 556,27

## 2.Koszty i przychody z działalności finansowej i operacyjnej :

L.p	TREŚĆ	PRZYCHODY	KOSZTY
	<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA (POZ D I E)</b>		
1	Zwrot kosztów sądowych	40 606,50	0,00
2	Różnica z rozliczeń księgowych	217,85	66,71
3	Pozostałe przychody operacyjne	1 063,39	
4	Koszty /przychody refakturowane	230 267,65	230 267,65
5	Podatek Vat-naliczony korekta roku ubiegłego	0,00	33 456,00
6	Zbycie środków trwałych, w tym zbycie działki Bogusławskiego	4 858 818,42	4 857 639,54
7	Koszty postępowania sądowego		117 965,05
8	Pozostałe koszty operacyjne		21 038,52
9	Odszkodowania	876,18	1 203,70
10	Świadczenie pomocy prawnej		47 653,90
11	Odpisy aktualizujące, w tym odpis działki Bogusławskiego na kwotę 1.200.000,00 zł	1 235 439,46	17 484,50
12	Umorzone i przedawnione zobowiązania	5 727,72	
13	Rezerwa na naprawy gwarancyjne		300 000,00
	<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>	<b>6 373 017,17</b>	<b>5 626 775,57</b>

	DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA (POZ G i H)		
1	Odsetki od r-k bankowych, czynszu -	44 914,87	
2	Odsetki zapłacone,		107,81
	<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>	<b>44 914,87</b>	<b>107,81</b>
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>6 417 932,04</b>	<b>5 626 883,38</b>

### 3. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów

Tytuł	Ubiegły rok	Bieżący rok
Eksploatacja bieżąca lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży	28 949 519,63	32 179 175,84
Administrowanie	605 226,37	708 441,25
Pożytki z nieruchomości	1 324 923,12	1 421 038,52
Sprzedaz pozostała	43 668,15	25 615,54
Razem	30 923 337,27	34 334 271,15

### 4. Zmiana stanu produktów

Wyszczególnienie	BO	BZ	Zmiana
Rozliczenia międzyokresowe czynne	12 415,06	15 275,86	2 860,80
Razem	12 415,06	15 275,86	2 860,80



### III

#### Objaśnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych :

Lp	Wyszczególnienie	Stan na :	
		początek roku	koniec roku
1	Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe – razem	18 015 045,88	22 333 447,96
	z tego :		
a)	środki pieniężne w kasie	124,56	124,56
b)	środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 240 026,92	2 299 310,54
c)	środki pieniężne w drodze	15 752 664,10	20 017 415,29
d)	inne środki pieniężne - ZFŚS	22 230,30	16 597,57
e)	inne aktywa pieniężne	. 0,00	0,00

#### Przychody finansowe - odsetki

L.p	Wyszczególnienie	Kwota
1	Poz. A.II.3 rachunku przepływów	44 914,87
a)	Odsetki od zaległości	33 107,19
b)	Otrzymane odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych w tym lokat	11 807,68

### IV

#### Informacja o przeciętnym zatrudnieniu : przeciętna liczba zatrudnionych

Lp	Treść	Za rok poprzedni	Za rok obrotowy
1	Zatrudnieni w tym :	50	51
a)	na stanowiskach robotniczych	22	22
b)	na stanowiskach nierobotniczych	28	29

## V

### Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania bilansu

Nazwa podmiotu	Wysokość wynagrodzenia
POL-TAX Sp. zo.o 03-982 Warszawa ul Bora Komorowskiego 56C lok 91	8 610,00

W roku 2021 spółdzielnia sprzedała grunt inwestycyjny przy ul. Bogusławskiego w Warszawie za kwotę 4.700.000 zł. Otrzymana w roku 2020 kwota 4 311 240,29 zł z tytułu odszkodowania za tzw. "zawrotkę", która została zawieszona na rozliczeniach przyszłych okresów za względu na wystąpienie w październiku 2020r przez m.st. Warszawa o kasację wyroku nadal tam pozostaje. Do dnia sporządzenia informacji kasacja nie została rozpatrzona.

## VI

1) Spółdzielnia nie korzystała z tarczy antykrzysowej . Epidemia nie miała znaczącego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni, poza niewielkim wzrostem kosztów związanych z zakupem materiałów (tj. maseczki, płyny dezynfekujące itp.)

2) Wojna w Ukrainie nie miała wpływu na sprawozdania finansowe za rok 2021 r.

Pozostałe zagadnienia wymienione w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r ( DZ.U/ z 2013 r nr 47,poz.330 z późn.zm.) a nie opisane w niniejszym dokumencie nie występują w jednostce.

Warszawa dn.30.05.2022r.

*Sporządziła :Anna Kobus*