



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
**ZDROWIE**

70-131 Szczecin ul. Orawska 23/1

Wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000149097

REGON: 001081905

NIP: 852-000-08-32

## **Sprawozdanie finansowe**

**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.**

**Sprawozdanie finansowe obejmuje:**

- I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**
- II. Bilans na dzień 31.12.2021 r.**
- III. Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy**
- IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia**
- V. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni**



## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2021

1.	Podstawowy przedmiot działalności	<p>1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek, 2. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, 3. Sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek, 4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek, 5. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie, 6. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi na zlecenie, 7. Działalność domów kultury i ośrodków kultury, 8. Pozostała działalność związana ze sportem.</p> <p>(Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ZDROWIE” z 2019 r. -uchwała nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia)</p>
2.	Organ prowadzący rejestr	<p>Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS 0000149097</p>
3.	Okres objęty sprawozdaniem finansowym	<p><b>01.01.2021- 31.12.2021</b></p>
5.	Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.	<p>Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.</p>
7.	Przyjęte zasady rachunkowości:	
<p>1. <b>Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne</b> wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Wykazywane są w wartości netto, tj. wartości początkowej pomniejszonej o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne, a także po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się metodą liniową wg stawek określonych w przepisach podatkowych.</p> <p>2. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.</p>		

3. **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.
4. **Inwestycje długoterminowe** wycenia się według cen zakupu.
5. **Należności** wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny tj. po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.
6. Wartość należności podlega **odpisom aktualizującym** uwzględniając stopień prawdopodobieństwa braku ich zapłaty
7. **Środki pieniężne** w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
8. **Fundusze własne** ujmuje się w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.
9. **Fundusze specjalne** zostały wycenione w wartości nominalnej.
10. **Rachunek zysków i strat** sporządzany jest w postaci porównawczej.  
  
Z rachunku zysków i strat wyłącza się nadwyżkę/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jedynie za rok obrotowy, a rozliczenia nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonuje się w rachunku ciągniętym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów zgodnie z wariantem 2 określonym w uchwale Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w zakresie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.
11. Ewidencję przychodów i związanych z nimi kosztów wyodrębnionych rodzajów działalności prowadzi się w sposób pozwalający na ustalenie wyniku finansowego każdego rodzaju działalności.  
Wynik finansowy zatwierdzony przenosi się do rozliczenia z mieszkańcami w roku następnym.
12. Spółdzielnia prowadzi **ewidencję kosztów** wg działalności (funkcji) na kontach zespołu 5 i równocześnie wg rodzajów na kontach zespołu 4.
13. **Koszty ogólne zarządu** rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań, lokali użytkowych, garaży i najmu po pomniejszeniu kosztów zarządu o inną działalność..  
Dla celu podatku dochodowego koszty zarządu i koszty ogólne osiedli rozliczone zostały zgodnie z Art.15 ust.2 ustawy o PDoOP.
14. Rozliczenie **wyniku finansowego** dokonuje się w podziale na:
  - Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi,
  - Wynik na pożytkach i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
  - Wynik na pożytkach i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.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.  
  
**Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM** został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z Art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.  
**Wynik na pożytkach z nieruchomości wspólnej** po potrąceniu PDoOP, jako zysk netto, zgodnie z Art. 5.1.UoSM przypada właścicielom lokali i przeznaczony jest na pokrywanie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości.  
**Wynik na pożytkach z własnej działalności gospodarczej** po potrąceniu PDoOP, jako zysk netto, zgodnie z Art.5.2.UoSM przypada dla członków spółdzielni i podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
15. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Działalność ta pozostaje wolna od podatku dochodowego zgodnie z Ustawą z dnia 15 lutego 1992 Art.17 ust.1 punkt 44.
16. Jednostka **nie podlega** corocznemu obowiązkowi badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Szczecin, dnia 30.03.2022 r.

KANCELARIA PRAWNO-PODATKOWA  
DEBET Sp. z o.o.  
71-025 Szczecin, ul. Wierzbowa 42  
NIP 8522327357





## II. BILANS

### sporządzony na dzień 31.12.2021 r.

Aktywa (wyszczególnienie)	Stan na	
	31.12.2020	31.12.2020
<b>A Aktywa trwałe</b>	<b>7 217 748,18</b>	<b>6 893 053,26</b>
<b>I Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Koszty zakończonych prac rozwojowych		
- Wartość firmy		
- Inne wartości niematerialne i prawne		
- Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
<b>II Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>7 147 748,18</b>	<b>6 823 053,26</b>
<b>1 Środki trwałe</b>	<b>7 147 748,18</b>	<b>6 823 053,26</b>
- Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	912 505,60	358 034,95
- Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 232 303,96	6 457 568,18
- Urządzenia techniczne i maszyny	2 938,62	3 848,94
- Środki transportu	0,00	3 601,19
- Inne środki trwałe	0,00	0,00
<b>2 Środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1 Od jednostek powiązanych</b>		
<b>2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		
<b>3 Od pozostałych jednostek (spłata kredytu mieszkaniowego)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>	<b>70 000,00</b>	<b>70 000,00</b>
<b>1 Nieruchomości</b>		
<b>2 Wartości niematerialne i prawne</b>		
<b>3 Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>70 000,00</b>	<b>70 000,00</b>
<b>a w jednostkach powiązanych</b>		
<b>b w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
<b>c w pozostałych jednostkach</b>	<b>70 000,00</b>	<b>70 000,00</b>
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe	70 000,00	70 000,00
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
<b>4 Inne inwestycje długoterminowe</b>		
<b>V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
<b>2 Inne rozliczenia międzyokresowe; w tym:</b>		
Saldo WN Funduszu remontowego nieruchomości Orawska (spłata kredytu )		
<b>B Aktywa obrotowe</b>	<b>2 596 350,35</b>	<b>2 882 202,37</b>



<b>I Zapasy</b>		
1 Materiały	1 971,55	2 022,77
2 Półprodukty i produkty w toku	1 971,55	2 022,77
3 Produkty gotowe		
4 Towary		
5 Zaliczki na dostawy i usługi		
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	<b>613 644,26</b>	<b>616 762,02</b>
1 Należności od jednostek powiązanych		
a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b inne		
2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b inne		
3 Należności od pozostałych jednostek	613 644,26	616 762,02
a z tytułu opłat za lokale mieszkalne	49 628,45	70 799,54
b z tytułu opłat za lokale użytkowe	22 606,99	16 158,22
c - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	17 923,42	18 898,29
- do 12 miesięcy	17 923,42	18 898,29
- powyżej 12 miesięcy		
d - z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 923,02	23 357,44
e należności wewnątrzzakładowe		
f - inne	9 335,21	10 998,70
g - dochodzone na drodze sądowej	511 227,17	476 549,83
<b>III Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 979 084,68</b>	<b>2 253 311,85</b>
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 979 084,68	2 253 311,85
a w jednostkach powiązanych		
b w pozostałych jednostkach		
c środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 979 084,68	2 253 311,85
- środki pieniężne w kasie		
- środki pieniężne na rachunkach	1 979 084,68	2 253 311,85
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2 Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 649,86</b>	<b>10 105,73</b>
1 Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczące GZM	0,00	0,00
2 Saldo WN funduszu remontowego- nieruchomości (krótkoterminowe)	0,00	0,00
3 Pozostałe	1 649,86	10 105,73
<b>C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>24 330,22</b>	<b>24 330,22</b>
<b>Aktywa razem - suma bilansowa</b>	<b>9 838 428,75</b>	<b>9 799 585,85</b>

Pasywa (wyszczególnienie)		Stan na dzień	
		31.12.2021	31.12.2020
<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	<b>7 492 151,99</b>	<b>7 837 945,58</b>
	<b>I Fundusz podstawowy</b>	<b>6 369 732,27</b>	<b>6 816 141,74</b>
	1 Fundusz udziałowy	137 428,31	140 831,01
	2 Fundusz wkładów mieszkaniowych	143 964,81	143 964,81
	3 Fundusz wkładów budowlanych	6 088 339,15	6 531 345,92
	II Fundusz zasobowy	761 246,49	761 246,49
	III Fundusz z aktualizacji wyceny		
	IV Fundusze rezerwowe		
	V Zysk (strata) z lat ubiegłych	260 557,35	134 325,58
	VI Zysk (strata) netto	100 615,88	126 231,77
	VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 346 276,76</b>	<b>1 961 640,27</b>
	<b>I Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
	3 Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
	<b>II Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>574 130,88</b>	<b>119 248,54</b>
	1 Wobec jednostek powiązanych		
	2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	3 Wobec pozostałych jednostek	574 130,88	119 248,54
	a kredyty i pożyczki (kredyt mieszkaniowy + fundusz remontowy)	0,00	0,00
	b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c inne zobowiązania finansowe		
	d zobowiązania wekslowe		
	e inne	574 130,88	119 248,54
	<b>III Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 360 483,69</b>	<b>1 359 230,10</b>
	1 Wobec jednostek powiązanych		
	a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b inne		
	2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b inne		

3 Zobowiązania wobec innych jednostek	550 703,89	566 388,71
a kredyty i pożyczki	0,00	8 769,79
b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c inne zobowiązania finansowe		
d z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	201 668,06	178 476,44
- do 12 miesięcy	201 668,06	178 476,44
- powyżej 12 miesięcy		
e zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f zobowiązania wekslowe		
g z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 970,00	28 660,66
h z tytułu wynagrodzeń	999,49	0,00
i inne	94 306,97	88 352,81
j zobowiązania wobec osób uprawnionych	245 759,37	262 129,01
- zobowiązania wobec osób uprawnionych - GZM	229 095,14	245 826,86
- zobowiązania wobec osób uprawnionych - lokale użytkowe	16 664,23	16 302,15
k zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
l zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
4 Fundusze specjalne	809 779,80	792 841,39
<b>IV Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>411 662,19</b>	<b>483 161,63</b>
1 Ujemna wartość firmy		
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	411 662,19	483 161,63
a długoterminowe		
b krótkoterminowe	255 066,53	261 336,48
c Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	156 595,66	221 825,15
<b>Pasywa razem - suma bilansowa</b>	<b>9 838 428,75</b>	<b>9 799 585,85</b>

Szczecin, dnia 30.03.2022 r.

KANCELARIA PRAWNO-PODATKOWA  
DEBET Sp. z o.o.  
71-025 Szczecin, ul. Wierzbowa 42  
NIP 8522627357





### III. Rachunek zysków i strat za rok 2021

Wariant porównawczy

Wiersz	Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2020
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>3 186 642,04</b>	<b>2 805 918,56</b>
	- od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	3 186 642,04	2 805 918,56
	a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 134 297,61	2 758 966,75
	b) z działalności własnej	52 344,43	46 951,81
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna); w tym:		
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>3 081 058,13</b>	<b>2 759 880,12</b>
I	Amortyzacja	8 306,47	6 261,44
II	Zużycie materiałów i energii	1 384 256,86	1 229 795,21
III	Usługi obce	233 657,08	223 213,79
IV	Podatki i opłaty, w tym:	341 970,03	300 217,08
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	386 588,67	384 842,24
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	76 628,85	86 825,38
	- emerytalne	36 670,74	37 086,40
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	649 650,17	528 724,98
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	3 081 058,13	2 759 880,12
	a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 039 862,16	2 720 984,89
	b) działalności własnej	41 195,97	38 895,23
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży ( A - B )</b>	<b>105 583,91</b>	<b>46 038,44</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>26 919,93</b>	<b>68 412,39</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	26 919,93	68 412,39
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>26 482,62</b>	<b>30 235,06</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	26 482,62	30 235,06
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej ( C + D - E )</b>	<b>106 021,22</b>	<b>84 215,77</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>7 767,64</b>	<b>13 515,93</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach		
	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	7 767,64	13 515,93
	- od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>720,32</b>	<b>1 239,97</b>
I	Odsetki	720,32	1 239,97
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto ( F + G - H )</b>	<b>113 068,54</b>	<b>96 491,73</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>20 822,00</b>	<b>20 703,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego dotycząca GZM</b>		
<b>M</b>	<b>Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego dotycząca GZM</b>	<b>8 369,34</b>	<b>50 443,04</b>
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto ( I - J - K - L )</b>	<b>100 615,88</b>	<b>126 231,77</b>

Szczecin, 30.03.2022 r.

KANCELARIA PRAWNO PODATKOWA  
DEBET Sp. z o.o.  
71-025 Szczecin, ul. Wierzbowa 42  
NIP 0522027357



## IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 1. Informacje i objaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczania wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

**Załącznik Nr 1/2021 - "Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych i prawnych"**

**Inwestycje długoterminowe:**

Fundusz PKO/CREDIT SUISSE SKARBOWY – FIO (56,925 jednostek):

- Wartość zakupu 25.11.2002 (1.229,68 zł.) 70.000,00 zł.
- Wartość na 31.12.2021 (2151,50 zł) 122.474,13 zł

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

*Nie występują*

- 1.3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego w art.33 ust.3 oraz art.44b. ust.10.

*Nie występują*

- 1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Lp.	Treść	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	Działka nr 5/15 Pogodno, ul Kwiatowa	Powierzchnia	9 628.00		9 628.00	0.00
	Wycena 31.12.2007	Wartość	3 864 583.05 zł		3 864 583.05 zł	0.00 zł

- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu.

*Nie występują*

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

*Nie występują*

- 1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

**Odpisy aktualizujące wartość należności**

Lp.	Grupa należności	Działalność	Stan na początek roku (BO)	Zwiększenia odpisów dokonane w ciągu roku	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne (zaliczenie do przychodów)	Stan na koniec roku (BZ)
1	Od dłużników postawionych w stan likwidacji		0,00				0,00
2	Kwestionowane przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega (KOVAC - J.Kowalski, Zakład Bud.- J.Jagodziński)		0,00				0,00
3	Przeterminowane lub nie przeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobierstwa nieściągalności	MK	0,00				0,00
		LO/N	78 487,70				78 487,70
		LK	0,00				0,00
		LK/N	0,00				0,00
		GO/N	4 056,91				4 056,91
		GK/N	6 599,37				6 599,37
<b>Razem wartości wykazane w bilansie</b>			<b>89 143,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>89 143,98</b>

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

*Nie występują*

- 1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

**Załącznik Nr 2/2021 „Zmiany w funduszach podstawowych”**



1.10.

Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Razem
-----	------------------	--------------------	---------------------	-------

**Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wg osiedli**

1	Wynik GZM na 31.12.2020	211 642,85	10 182,30	221 825,15
2	Brak podziału nadwyżki bilansowej z roku 2019 i 2020, z uwagi na pandemię Covid-19 nie odbyło się Walne zgromadzenie			0,00
3	Korekta wyniku GZM za lata ubiegłe (zużycie gazu)	-56 860,15		-56 860,15
4	Wynik GZM za rok 2021	-2 001,79	-6 367,55	-8 369,34
<b>5</b>	<b>Razem GZM na 31.12.2021</b>	<b>152 780,91</b>	<b>3 814,75</b>	<b>156 595,66</b>

**Niepodzielony wynik netto za rok 2019 zgodnie z propozycją podziału**

1	Wynik na pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej	42 997,59	67 709,81	110 707,40
2	Wynik na pożytkach i innych przychodach z własnej działalności Spółdzielni	13 346,63	10 271,55	23 618,18
3	Razem nadwyżka bilansowa do podziału za rok 2019	56 344,22	77 981,36	134 325,58

**Niepodzielony wynik netto za rok 2020 zgodnie z propozycją podziału**

1	Wynik na pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej	50 999,72	34 962,43	85 962,15
2	Wynik na pożytkach i innych przychodach z własnej działalności Spółdzielni	22 756,36	17 513,26	40 269,62
3	Razem nadwyżka bilansowa do podziału za rok 2020	73 756,08	52 475,69	126 231,77

### Wynik na pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej za rok 2021

1	Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (Art. 5.1 UoSM) BRUTTO. Wartość bilansowa	68 485.55	41 964.72	110 450.27
2	Podatek dochodowy	-10 341.00	-8 975.00	-19 316.00
3	<b>Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (Art.5.1 UoSM) NETTO</b>	<b>58 144.55</b>	<b>32 989.72</b>	<b>91 134.27</b>

### Wynik na pożytkach i innych przychodach z własnej działalności Spółdzielni za rok 2021

1	Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (Art. 5.2 UoSM) BRUTTO. Wartość bilansowa	6 209.10	4 778.51	10 987.61
2	Podatek dochodowy	-851.04	-654.96	-1 506.00
3	<b>Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (Art.5.2 UoSM) NETTO</b>	<b>5 358.06</b>	<b>4 123.55</b>	<b>9 481.61</b>

1.11. Dane o stanie rezerw wg celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

*Na dzień 31.12.2021 spółdzielnia nie utworzyła rezerw.*

1.12. Podział zobowiązań długoterminowych, według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- Do 1 roku
- Powyżej 1 roku do 3 lat
- Powyżej 3 do 5 lat
- Powyżej 5 lat

W dniu 31 grudnia 2021 Spółdzielnia wniosła jednorazową opłatę przekształceniową w łącznej kwocie 328 271,01 zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania nie uzyskała jednak zaświadczeń o jej wniesieniu w związku z czym opłatę zarachowano w niniejszym sprawozdaniu na poczet rocznych rat za okres 2022-2026.

Lp.	Zobowiązania	Okres wymagalności na 31.12.2021				Razem
		Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	
1	Wobec jednostek powiązanych:	0.00				0.00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00				0.00
3	Pozostałych jednostek: w tym	1 970.68	1 970.68	28 994.92	543 165.28	576 101.56
	a) kredyt mieszkaniowy					0.00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
	c) inne zobowiązania finansowe					
	d) zobowiązania wekslowe					
	e) inne (opłata przekształceniowa)	1 970.68	1 970.68	28 994.92	543 165.28	576 101.56
4	Razem	1 970.68	1 970.68	28 994.92	543 165.28	576 101.56

- 1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem charakteru i form tych zabezpieczeń.

**Weksel in blanko** – Wystawca Edward Siwicki Firma Usługowo Handlowa „REM-DACH” w celu zabezpieczenia roszczeń wierzyciela – Spółdzielni Mieszkaniowej „ZDROWIE”, z tytułu gwarancji na roboty budowlane – remont dachu ul. Kwiatowa 4-8. Ku słońcu 69-71 (Umowa 01/08/2011 z dnia 04.08.2011) do dnia 11.06.2022.

- 1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

**Załącznik Nr 3/2021 – „Rozliczenia międzyokresowe”**

- 1.15. W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

*Nie występują*

- 1.16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i form tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

*Nie występują*



- 1.17. W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:
- Istotne założenia przyjęte do ustalania wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalania tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
  - Dla każdej kategorii składnika aktywów niebędących instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesienie na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
  - Tabele zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

*Nie występują*

## 2 Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

- 2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług

**Załącznik Nr 4/2021 – „Zestawienie wyników SM „Zdrowie” za okres 01.01.2021 – 31.12.2021” oraz zestawienia wyników wg osiedli:**

**Załącznik Nr 4a/2021 Osiedle Orawska**

**Załącznik Nr 4b/2021 Osiedle Kwiatowa.**

- 2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
- Amortyzacji
  - Zużycia materiałów i energii
  - Usług obcych
  - Podatków i opłat
  - Wynagrodzeń
  - Ubezpieczeń i innych świadczeń
  - Pozostałych kosztów rodzajowych

*Spółdzielnia sporządza wariant porównawczy rachunku zysków i strat*

- 2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

*Nie występują*

- 2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

*Nie występują*

- 2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku obrotowym Spółdzielnia nie zaniechała i nie ograniczyła działalności; nie przewiduje się również zaniechania i ograniczenia działalności w roku następnym.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Inna działalność	Razem
<b>1</b>	<b>Wynik bilansowy</b>	<b>-8 369.34</b>	<b>121 437.88</b>	<b>113 068.54</b>
2a	Korekta przychodów- niezapłacone odszkodowania		5 276.39	5 276.39
				0.00
				0.00
				0.00
<b>2</b>	<b>Razem korekty przychodów</b>	<b>0.00</b>	<b>5 276.39</b>	<b>5 276.39</b>
3a	Korekta kosztów zarządu i kosztów ogólnych osiedli wyliczonych proporcjonalnie do przychodów	21 128.77	-17 274.73	3 854.04
3b	Odsetki budżetowe		8.00	8.00
3c	Koszty upomnień			0.00
3d	Przedawnione należności GZM			0.00
3e	VAT nie podlegający odliczeniu		139.32	139.32
<b>3</b>	<b>Razem korekty kosztów</b>	<b>21 128.77</b>	<b>-17 127.41</b>	<b>4 001.36</b>
<b>4</b>	<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>12 759.43</b>	<b>109 586.86</b>	<b>122 346.29</b>

- 2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

*Nie występują środki trwałe w budowie*

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

*Nie występują*

- 2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

Wyszczególnienie	Nakłady	
	Poniesione	Planowane
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00
<b>2. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

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

*Nie występują*

3 Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny

*Nie występują*

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej; sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny

*Spółdzielnia nie sporządza „Rachunku przepływów pieniężnych”*

## 5 Informacja o sprawach osobowych

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

*Nie występują*

5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

- Osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- Osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kuratelii w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- Jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b, lub
- Jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki

– wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

*Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych*

5.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

*Przeciętne zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w roku 2021 wynosiło 6 osób, w tym:*

- 1. Pracownicy umysłowi 3 osoby, w przeliczeniu na etaty - 3 etaty*
- 2. Sprzątacze i konserwator 3 osoby w przeliczeniu na etaty - 2,4 etatu*

5.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwot ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie	2021 r.	2020 r.
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej - osobowy fundusz płac	147 742.81 zł	143 216.22 zł
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej - umowa-zlecenia	0.00 zł	0.00 zł
Rada Nadzorcza	14 840.00 zł	16 380.00 zł

- 5.5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

*Nie udzielono pożyczek członkom zarządu, ani członkom rady nadzorczej.*

- 5.6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy odrębnie za:
- Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
  - Inne usługi poświadczające,
  - Usługi doradztwa podatkowego,
  - Pozostałe usługi.

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrowie” nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta*

## 6 Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

- 6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

*Nie występują*

- 6.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

*Nie występują*

- 6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

*Nie występują*

- 6.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

*Wszystkie sprawozdania i załączniki zawierają dane porównawcze do sprawozdania za rok ubiegły.*



**7 Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest w myśl ustawy sporządzane**

*Nie dotyczy spółdzielni*

**8 Informacje o połączeniu spółek**

*Nie dotyczy spółdzielni*

**9 Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

*Nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Zarząd Spółdzielni podejmuje wszelkie działania mające na celu zwiększenie dostępnych wpływów z prowadzonej działalności oraz stara się o redukcję kosztów bieżących w dopuszczalnych /bezpiecznych/ dla działalności Spółdzielni – granicach.*

**10. Pozostałe informacje i objaśnienia**

*Brak jest informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.*

*Wymienione poniżej zestawienia gwarantują kompletność informacji.*

**Załącznik Nr 5/2021** – „Środki pieniężne oraz należności i zobowiązania na 31.12.2020”

**Załącznik Nr 6/2021** – „Struktura zadłużenia w opłatach za lokale na dzień 31.12.2020”

**Załącznik Nr 7/2021**- „Rozliczenie funduszu remontowego – Osiedle ORAWSKA”.

**Załącznik Nr 8/2021** – „Rozliczenie funduszu remontowego – Osiedle KWIATOWA”

Szczecin, dnia 30.03.2022r.

KANCELARIA PRAWNO-PODATKOWA  
DEBET Sp. z o.o.  
71-025 Szczecin, ul. Wierzbowa 42  
NIP 6522027357



**Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2021 r.**

Załącznik Nr 1/2021

Nr konta	Nazwa grupy składników	Wartość początkowa				Umorzenie - Amortyzacja					Wartość netto	
		Wartość na 31.12.2020	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	Umorzenie 2021	Amortyzacja 2021	Zmniejszenia z tytułu likwidacji lub sprzedaży	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
010-01	Nieruchomości	432 564,32	772 916,60	292 975,32	912 505,60	74 529,37		74 529,37	0,00	358 034,95	912 505,60	
	w tym: Grunty własne	140 292,40	772 916,60	703,40	912 505,60					140 292,40	912 505,60	
010-02	Budynki	13 336 850,57		37 080,13	13 299 770,44	6 879 282,39	201 812,58		13 628,49	6 457 568,18	6 232 303,96	
010-04	Maszyny i urządzenia	16 964,23			16 964,23					0,00	0,00	
010-06	Urządzenia techniczne	9 103,28			9 103,28	5 254,34		910,32		3 848,94	2 938,62	
010-07	Środki transportu	36 010,93			36 010,93	32 409,74		3 601,19		3 601,19	0,00	
010-08	Narzędzia i wyposażenie	26 078,16	3 794,96		29 873,12	26 078,16		3 794,96		0,00	0,00	
010	Razem - Środki trwałe	13 857 571,49	776 711,56	330 055,45	14 304 227,60	7 034 518,23	201 812,58	8 306,47	88 157,86	6 823 053,26	7 147 748,18	
080	Środki trwałe w budowie	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	
201	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	
Rzeczowe aktywa trwałe		13 857 571,49	776 711,56	330 055,45	14 304 227,60	7 034 518,23	201 812,58	8 306,47	88 157,86	6 823 053,26	7 147 748,18	
020	Wartości niematerialne i prawne - programy komputerowe	35 506,58			35 506,58	35 506,58				0,00	0,00	
Razem		13 893 078,07	776 711,56	330 055,45	14 339 734,18	7 070 024,81	201 812,58	8 306,47	88 157,86	6 823 053,26	7 147 748,18	

**Zmiany w funduszach podstawowych w roku 2021**

Lp.	Nr konta	Tytuł	Stan na 31.12.2020	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2020
<b>I</b>		<b>Fundusz podstawowy</b>	<b>6 816 141,74 zł</b>	<b>534 567,33 zł</b>	<b>88 157,86 zł</b>	<b>6 369 732,27 zł</b>
1		Fundusz udziałowy	140 831,01	3 402,70		137 428,31
2		Fundusz wkładów mieszkaniowych	143 964,81			143 964,81
3		Fundusz wkładów budowlanych	6 531 345,92	531 164,63	88 157,86	6 088 339,15
		Wkłady budowlane	4 010 621,19	311 465,00	18 399,94	3 717 556,13
Ukryć	802	fundusz zasobowy	373 133,80	292 587,44		80 546,36
Ukryć	805	Wkłady budowlane	26 684 106,53	1 921 366,36	1 920 888,74	26 683 628,91
	805	Czystość zapisu	0,00	-1 920 888,74	-1 920 888,74	0,00
Ukryć	810	Aktualizacje wkładów	-21 627 989,39	3 154 905,59	3 154 905,59	-21 627 989,39
Ukryć	810	Czystość zapisu	0,00	-3 154 905,59	-3 154 905,59	0,00
Ukryć	811	Udzielone bonifikaty	-1 275 377,13	150 268,03	150 268,03	-1 275 377,13
Ukryć	811	Czystość zapisu	0,00	-150 268,03	-150 268,03	0,00
Ukryć	812	Wolne środki przeznaczone na fundusz remontowy	-143 252,62	18 399,94	18 399,94	-143 252,62
Ukryć	812	Czystość zapisu	0,00	-18 399,94	-18 399,94	0,00
	808-01	fundusz z aktualizacji wyceny zasobów mieszkaniowych	9 474 536,49	36 286,99		9 438 249,50
	809	umorzenie zasobów mieszkaniowych	-6 953 811,76	201 812,58	88 157,86	-7 067 466,48
<b>II</b>		<b>Fundusz zasobowy</b>	<b>761 246,49</b>	<b>315,52</b>	<b>315,52</b>	<b>761 246,49</b>
	803	Należne wpisowe od członków spółdzielni	144 290,80			144 290,80
	802-04	Umorzenia kredytu bankowego	215 845,79			215 845,79
	802-06	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	0,00			0,00
	802-07	Urządzenie terenu	102 405,54	296,06		102 109,48
	802-09	Nieodpłatne otrzymanie zasobów przy ul. Dunikowskiego 34	0,00			0,00
	802-10	Różnice z tytułu odrębnych własności	122 255,89	19,46		122 236,43
	802	Inne tytuły - wynik finansowy, dotacje, aktualizacje zlikwidowanych środków trwałych, wkład SM Zdrowie, nie podjęte udziały członków, nie rozl. fundusz zaliczkowy	176 448,47		315,52	176 763,99
<b>III</b>		<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	808-02	- środków trwałych	0,00			0,00
<b>IV</b>		<b>Fundusze rezerwowe</b>				
<b>5</b>		<b>Razem</b>	<b>7 577 388,23</b>	<b>534 882,85</b>	<b>88 473,38</b>	<b>7 130 978,76</b>

**Rozliczenia międzykresowe na dzień 31.12.2021**

Lp.	Nr konta	Tytuł	Stan na dzień 31.12.2021		Stan na dzień 31.12.2020	
			WN	MA	WN	MA
1	641	Rozliczenia m/o kosztów - czynne (opłacone koszty dotyczące roku następnego)	367,71		53,79	
2	642	Rozliczenia m/o kosztów - bierne (naliczone koszty na dzień 31.XII)		32 368,15		23 680,49
3	643	Rozliczenia m/o kosztów funduszu remontowego: w tym	0,00		8 769,79	
		Wydanki pokryte kredytem bankowym			8 769,79	
		Wydanki bez pokrycia funduszu remontowego				
4	644 847	Rozliczenie m/o kosztów i przychodów - odrębna własność	1 282,15	5 015,20	1 282,15	5 015,20
5	844	Rozliczenia m/o przychodów - centralne ogrzewanie		-20 071,39		43 250,46
6	845 846	Rozliczenia m/o przychodów - zwrot kosztów postępowania sądowego i odsetek		106 344,54		101 664,50
7	848	Rozliczenia m/o przychodów - opłaty przekształceniowe		131 410,03		87 725,83
<b>A Razem rozliczenia m/o kosztów i przychodów</b>			<b>1 649,86</b>	<b>255 066,53</b>	<b>10 105,73</b>	<b>261 336,48</b>
1	647-01	Rozliczenia m/o działalności Spółdzielni - GZM Osiedle Orawska		152 780,91		211 642,85
2	647-02	Rozliczenia m/o działalności Spółdzielni - GZM Osiedle Kwiatowa		3 814,75		10 182,30
<b>B Razem rozliczenia m/o działalności statutowej spółdzielni</b>			<b>0,00</b>	<b>156 595,66</b>	<b>0,00</b>	<b>221 825,15</b>
<b>Razem rozliczenia międzykresowe (A + B)</b>			<b>1 649,86</b>	<b>411 662,19</b>	<b>10 105,73</b>	<b>483 161,63</b>

Szczecin, 30.03.2022 r.

w tym:

Długoterminowe rozliczenia międzykresowe	0,00	0,00	8 769,79	
Krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe	1 649,86	411 662,19	1 335,94	483 161,63



**Zestawienie wyników za okres 01.01.2021- 31.12.2021 r.**
**Osiedle DRAWSKA**

Lp.	Treść	Osiedle DRAWSKA		
		Przychody	Koszty	Wynik
<b>Mieszkania GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	336 699,42	343 892,79	-7 193,37
2	Energia elektryczna wspólna	36 279,00	29 709,41	6 569,59
3	Wywóz śmieci	150 359,01	150 359,01	0,00
4	Podatek od nieruchomości	9 358,68	9 690,32	-331,64
5	Fundusz remontowy	322 925,64	322 925,64	0,00
6	Eksploatacja dźwigów	31 978,25	25 334,79	6 643,46
7	Anteny TV	4 380,48	4 380,48	0,00
8	Gaz	45 783,70	58 030,53	-12 246,83
9	Centralne ogrzewanie	333 324,37	333 324,37	0,00
10	Podgrzanie wody	147 959,25	147 959,25	0,00
11	Zimna woda	197 485,65	197 485,65	0,00
12	Przychody i koszty finansowe - odsetki	4 094,80	0,00	4 094,80
13	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	6 514,14	2 719,51	3 794,63
<b>Razem</b>		<b>1 627 142,39</b>	<b>1 625 811,75</b>	<b>1 330,64</b>
<b>Garaże własnościowe GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	25 971,48	28 825,40	-2 854,01
2	Energia elektryczna wspólna	6 716,88	7 750,81	-1 033,73
3	Wywóz śmieci	107,04		107,04
4	Podatek od nieruchomości	12 357,60	12 211,52	146,08
5	Fundusz remontowy	24 442,80	24 442,80	0,00
6	Przychody i koszty finansowe - odsetki	32,19	0,00	32,19
7	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	270,00		270,00
<b>Razem</b>		<b>69 897,99</b>	<b>73 230,42</b>	<b>-3 332,43</b>
<b>I</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>1 697 040,38</b>	<b>1 699 042,17</b>	<b>-2 001,79</b>
<b>Mieszkania w najmie</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	8 759,00	5 629,12	3 129,88
2	Wywóz śmieci	860,10	860,10	0,00
3	Eksploatacja dźwigów	266,60	169,14	97,46
4	Gaz	129,96	151,41	-21,45
5	Energia elektryczna - podliczniki	1 467,74	1 467,74	0,00
6	Centralne ogrzewanie	2 400,57	2 400,57	0,00
7	Podgrzanie wody	464,68	464,68	0,00
8	Zimna woda	1 044,30	1 044,30	0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	7,05	7,05	0,00
<b>Razem</b>		<b>15 400,00</b>	<b>12 194,11</b>	<b>3 205,89</b>
<b>Lokale użytkowe własnościowe</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	1 503,36	1 472,10	31,26
2	Energia elektryczna wspólna	93,96	101,03	-7,07
3	Wywóz śmieci	521,16	125,40	395,76
4	Podatek od nieruchomości	1 265,28	1 309,84	-44,56
5	Fundusz remontowy	1 392,68	1 392,68	0,00
6	Centralne ogrzewanie	2 259,65	2 259,65	0,00
7	Podgrzanie wody	1 599,58	1 599,58	0,00
8	Zimna woda	1 827,16	1 827,16	0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	5,90	5,90	0,00
<b>Razem</b>		<b>10 468,73</b>	<b>10 093,34</b>	<b>375,39</b>
<b>Lokale użytkowe w najmie</b>				
1	Czynsz	81 270,51	29 825,73	51 444,78
2	Energia elektryczna - podliczniki	2 351,30	2 351,30	0,00
3	Wywóz śmieci	2 829,80	627,00	2 202,80
4	Centralne ogrzewanie	11 639,67	11 639,67	0,00
5	Podgrzanie wody	1 540,43	1 540,43	0,00
6	Zimna woda	2 094,98	2 094,98	0,00
7	Przychody i koszty finansowe - odsetki	267,14	0,00	267,14
8	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	137,86	37,86	100,00
<b>Razem</b>		<b>102 131,69</b>	<b>48 116,97</b>	<b>54 014,72</b>
<b>Garaże w najmie</b>				
1	Czynsz	11 648,88	5 016,91	6 631,97
2	Przychody i koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)			0,00
<b>Razem</b>		<b>11 648,88</b>	<b>5 016,91</b>	<b>6 631,97</b>
1	Pożytki z nieruchomości - reklamy, dzierżawa terenu, inne	4 287,28	29,70	4 257,58
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki			0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, odszkodowania)			0,00
<b>II</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami pozostałymi brutto</b>	<b>143 936,58</b>	<b>75 451,03</b>	<b>68 485,55</b>
<b>III</b>	<b>Wynik z nieruchomości brutto ( I + II )</b>	<b>1 840 976,96</b>	<b>1 774 493,20</b>	<b>66 483,76</b>
1	Zarządzanie mieszkaniami w najmie ul. Dunikowskiego 34			
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki			
3	Przychody i koszty operacyjne (dotacje, sprawy sądowe, aktualizacje)			
<b>IV</b>	<b>Wynik na innych przychodach brutto</b>			
<b>V</b>	<b>Wynik ogółem brutto</b>			
<b>VI</b>	<b>Podatek dochodowy</b>			<b>10 341,00</b>
<b>VII</b>	<b>Wynik bilansowy netto ( V - VI )</b>			<b>56 142,76</b>

## Zestawienie wyników za okres 01.01.2021- 31.12.2021 r.

## Osiedle KWIAŁOWA

Lp.	Treść	Przychody	Koszty	Wynik
<b>Mieszkania GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	248 925,02	243 761,52	5 163,50
2	Energia elektryczna wspólna	6 911,52	5 072,58	1 838,94
3	Wywóz śmieci	95 585,72	95 585,72	0,00
4	Podatek od nieruchomości	12 834,81	13 498,13	-663,32
5	Fundusz remontowy	204 028,43	204 028,43	0,00
6	Eksploatacja dźwigów	0,00	0,00	0,00
7	Anteny TV	2 039,04	2 039,04	0,00
8	Gaz	23 459,80	31 993,71	-8 533,91
9	Centralne ogrzewanie	241 199,40	241 199,40	0,00
10	Podgrzanie wody	101 836,06	101 836,06	0,00
11	Zimna woda	121 081,02	121 081,02	0,00
12	Przychody i koszty finansowe - odsetki	2 787,60	0,00	2 787,60
13	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	10 868,45	18 164,98	-7 296,53
<b>Razem</b>		<b>1 071 556,87</b>	<b>1 078 260,59</b>	<b>-6 703,72</b>
<b>Garaże własnościowe GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	10 873,71	11 416,11	-542,40
2	Energia elektryczna wspólna	1 886,24	1 550,64	135,60
3	Wywóz śmieci	997,89		997,89
4	Podatek od nieruchomości	6 081,72	6 322,64	-240,92
5	Fundusz remontowy	9 173,52	9 173,52	0,00
6	Przychody i koszty finansowe - odsetki	96,00	0,00	96,00
7	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	112,84	222,84	-110,00
<b>Razem</b>		<b>29 021,92</b>	<b>28 685,75</b>	<b>336,17</b>
<b>I</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>1 100 578,79</b>	<b>1 106 946,34</b>	<b>-6 367,55</b>
<b>Mieszkania w najmie</b>				
1	Eksploatacja podstawowa			0,00
2	Wywóz śmieci			0,00
3	Eksploatacja dźwigów			0,00
4	Gaz			0,00
5	Energia elektryczna - podliczniki			0,00
6	Centralne ogrzewanie			0,00
7	Podgrzanie wody			0,00
8	Zimna woda			0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki			0,00
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)			0,00
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Lokale użytkowe własnościowe</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	47 593,92	44 882,73	2 711,19
2	Energia elektryczna wspólna	1 142,28	750,02	392,26
3	Wywóz śmieci	2 819,24	768,12	2 051,12
4	Podatek od nieruchomości	35 505,24	33 703,63	1 801,61
5	Fundusz remontowy	39 344,24	39 344,24	0,00
6	Centralne ogrzewanie	37 271,54	37 271,54	0,00
7	Podgrzanie wody	1 754,48	1 754,48	0,00
8	Zimna woda	10 824,89	10 824,89	0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	114,45	0,00	114,45
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	2 253,69	2 183,69	70,00
<b>Razem</b>		<b>178 623,97</b>	<b>171 483,34</b>	<b>7 140,63</b>
<b>Lokale użytkowe w najmie</b>				
1	Czynsz	6 277,24	837,40	5 439,84
2	Energia elektryczna - podliczniki	1 248,86	1 248,86	0,00
3	Wywóz śmieci	521,16	109,68	411,48
4	Centralne ogrzewanie	484,84	484,84	0,00
5	Podgrzanie wody	0,81	0,81	0,00
6	Zimna woda	6,31	6,31	0,00
7	Przychody i koszty finansowe - odsetki	92,39	0,00	92,39
8	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	31,10	1,10	30,00
<b>Razem</b>		<b>8 662,71</b>	<b>2 689,00</b>	<b>5 973,71</b>
<b>Garaże w najmie</b>				
1	Czynsz	12 060,73	7 096,01	4 964,72
2	Przychody i koszty finansowe	58,93	0,00	58,93
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	572,14	9,50	562,64
<b>Razem</b>		<b>12 691,80</b>	<b>7 105,51</b>	<b>5 586,29</b>
1	Pożytki z nieruchomości - reklamy, dzierżawa terenu, inne	21 080,05	497,20	20 582,85
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, odszkodowania)	3 636,24	955,00	2 681,24
<b>II</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami pozostałymi brutto</b>	<b>224 694,77</b>	<b>182 730,05</b>	<b>41 964,72</b>
<b>III</b>	<b>Wynik z nieruchomości brutto ( I + II )</b>	<b>1 325 273,56</b>	<b>1 289 676,39</b>	<b>35 597,17</b>
1	Zarządzanie mieszkaniami w najmie ul. Dunikowskiego 34			
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki			
3	Przychody i koszty operacyjne (dotacje, sprawy sądowe, aktualizacje)			
<b>IV</b>	<b>Wynik na innych przychodach brutto</b>			
<b>V</b>	<b>Wynik ogółem brutto</b>			
<b>VI</b>	<b>Podatek dochodowy</b>			<b>8 975,00</b>
<b>VII</b>	<b>Wynik bilansowy netto ( V - VI )</b>			<b>26 622,17</b>

**Zestawienie wyników za okres 01.01.2021- 31.12.2021 r.**

		<b>RAZEM</b>		
Lp.	Treść	Przychody	Koszty	Wynik
<b>Mieszkania GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	585 624,44	587 654,31	-2 029,87
2	Energia elektryczna wspólna	43 190,52	34 781,99	8 408,53
3	Wywóz śmieci	245 944,73	245 944,73	0,00
4	Podatek od nieruchomości	22 193,49	23 188,45	-994,96
5	Fundusz remontowy	526 954,07	526 954,07	0,00
6	Eksploatacja dźwigów	31 978,25	25 334,79	6 643,46
7	Anteny TV	6 419,52	6 419,52	0,00
8	Gaz	69 243,50	90 024,24	-20 780,74
9	Centralne ogrzewanie	574 523,77	574 523,77	0,00
10	Podgrzanie wody	249 795,31	249 795,31	0,00
11	Zimna woda	318 566,67	318 566,67	0,00
12	Przychody i koszty finansowe - odsetki	6 882,40	0,00	6 882,40
13	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	17 382,59	20 884,49	-3 501,90
<b>Razem</b>		<b>2 698 699,26</b>	<b>2 704 072,34</b>	<b>-5 373,08</b>
<b>Garaże własnościowe GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	36 845,19	40 241,60	-3 396,41
2	Energia elektryczna wspólna	8 403,12	9 301,25	-898,13
3	Wywóz śmieci	1 104,93	0,00	1 104,93
4	Podatek od nieruchomości	18 439,32	18 534,16	-94,84
5	Fundusz remontowy	33 616,32	33 616,32	0,00
6	Przychody i koszty finansowe - odsetki	128,19	0,00	128,19
7	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	382,84	222,84	160,00
<b>Razem</b>		<b>98 919,91</b>	<b>101 916,17</b>	<b>-2 996,26</b>
<b>I Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi</b>		<b>2 797 619,17</b>	<b>2 805 988,51</b>	<b>-8 369,34</b>
<b>Mieszkania w najmie</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	8 759,00	5 629,12	3 129,88
2	Wywóz śmieci	860,10	860,10	0,00
3	Eksploatacja dźwigów	266,60	169,14	97,46
4	Gaz	129,96	151,41	-21,45
5	Energia elektryczna - podliczniki	1 467,74	1 467,74	0,00
6	Centralne ogrzewanie	2 400,57	2 400,57	0,00
7	Podgrzanie wody	464,68	464,68	0,00
8	Zimna woda	1 044,30	1 044,30	0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	7,05	7,05	0,00
<b>Razem</b>		<b>15 400,00</b>	<b>12 194,11</b>	<b>3 205,89</b>
<b>Lokale użytkowe własnościowe</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	49 097,28	46 354,83	2 742,45
2	Energia elektryczna wspólna	1 236,24	851,05	385,19
3	Wywóz śmieci	3 340,40	893,52	2 446,88
4	Podatek od nieruchomości	36 770,52	35 013,47	1 757,05
5	Fundusz remontowy	40 736,92	40 736,92	0,00
6	Centralne ogrzewanie	39 531,19	39 531,19	0,00
7	Podgrzanie wody	3 354,06	3 354,06	0,00
8	Zimna woda	12 652,05	12 652,05	0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	114,45	0,00	114,45
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	2 259,59	2 189,59	70,00
<b>Razem</b>		<b>189 092,70</b>	<b>181 576,68</b>	<b>7 516,02</b>
<b>Lokale użytkowe w najmie</b>				
1	Czynsz	87 547,75	30 663,13	56 884,62
2	Energia elektryczna - podliczniki	3 600,16	3 600,16	0,00
3	Wywóz śmieci	3 350,96	736,68	2 614,28
4	Centralne ogrzewanie	12 124,51	12 124,51	0,00
5	Podgrzanie wody	1 541,24	1 541,24	0,00
6	Zimna woda	2 101,29	2 101,29	0,00
7	Przychody i koszty finansowe - odsetki	359,53	0,00	359,53
8	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	168,96	38,96	130,00
<b>Razem</b>		<b>110 794,40</b>	<b>50 805,97</b>	<b>59 988,43</b>
<b>Garaże w najmie</b>				
1	Czynsz	23 709,61	12 112,02	11 596,69
2	Przychody i koszty finansowe	58,93	0,00	58,93
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	572,14	9,50	562,64
<b>Razem</b>		<b>24 340,68</b>	<b>12 122,42</b>	<b>12 218,26</b>
1	Pożytki z nieruchomości - reklamy, dzierżawa terenu, inne	25 367,33	526,90	24 840,43
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, odszkodowania)	3 636,24	955,00	2 681,24
<b>II Wynik na gospodarce zasobami pozostałymi brutto</b>		<b>368 631,35</b>	<b>258 181,08</b>	<b>110 450,27</b>
<b>III Wynik z nieruchomości brutto ( I + II )</b>		<b>3 166 250,52</b>	<b>3 064 169,59</b>	<b>102 080,93</b>
<b>I Zarządzanie mieszkaniami w najmie ul. Dunikowskiego 34</b>		<b>52 623,95</b>	<b>41 195,97</b>	<b>11 427,98</b>
1	Przychody i koszty finansowe - odsetki	4,62	720,32	-715,70
3	Przychody i koszty operacyjne (dotacje, sprawy sądowe, aktualizacje)	2 450,52	2 175,19	275,33
<b>IV Wynik na innych przychodach brutto</b>		<b>55 079,09</b>	<b>44 091,48</b>	<b>10 987,61</b>
<b>V Wynik ogółem brutto</b>		<b>3 221 329,61</b>	<b>3 108 261,07</b>	<b>113 068,54</b>
<b>VI Podatek dochodowy</b>				<b>20 822,00</b>
<b>VII Wynik bilansowy netto ( V - VI )</b>				<b>92 246,54</b>
				<b>-8 369,34</b>
				<b>100 615,88</b>

Wynik GZM - działalność zwolniona z podatku

Wynik na działalności opodatkowanej

**Środki pieniężne na dzień 31.12.2021**

Lp.	Nazwa	Stan na dzień 31.12.2020		Stan na dzień 31.12.2021	
		WN	MA	WN	MA
1	Kasa				
2	Bieżące rachunki bankowe	1 978 809,63		2 253 036,80	
3	Rachunki funduszy specjalnych				
4	Kredyt obrotowy - garaż Orawska		0,00		8 769,79
5	Kredyt na inwestycję mieszkaniową				
6	Lokaty bankowe	275,05		275,05	
7	Środki pieniężne w drodze				
8	Krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>Razem środki pieniężne</b>		<b>1 979 084,68</b>	<b>0,00</b>	<b>2 253 311,85</b>	<b>8 769,79</b>

**Zestawienie należności i zobowiązań na dzień 31.12.2021**

Nr konta	Nazwa konta	Stan na dzień 31.12.2021		Stan na dzień 31.12.2020	
		WN	MA	WN	MA
201	Rozrachunki z dostawcami	4 403,23	201 668,06	2 293,61	178 476,44
202	Rozrachunki z odbiorcami	13 520,19		16 804,68	
204-01	Rozrachunki z tytułu czynszów	71 965,44	245 401,47	86 437,76	261 906,06
204-02	Rozrachunki z tytułu czynszów - opl.za wezwania	270,00		520,00	
204-05	Rozrachunki z tytułu czynszów - sprawy sądowe	600 371,15	357,90	565 693,81	222,95
205	Rozrachunki z tytułu kosztów wyłożonych				
206	Pozostałe rozrachunki z lokatorami	5 015,20		5 015,20	
207	Rozrachunki z członkami - wpisy i udziały	20,00	27 576,12	20,00	24 173,42
208	Rozrachunki z członkami - wkłady	24 310,22		24 310,22	
220	Rozrachunki publiczno prawne	2 923,02	7 970,00	23 357,44	28 660,66
231	Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń		999,49		
234	Rozrachunki bieżące z pracownikami		554,19		867,53
246	Rozrachunki z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych -część długoterm.		574 130,88		119 248,54
246	Rozrachunki z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych -część krótkoterm.		1 970,68		12 805,32
247	Inne rozrachunki - kaucje za lokale użytkowe w najmie, kaucje od dostawców		61 837,98		50 380,54
248	Roszczenia sporne				
249	Pozostałe rozrachunki	4 320,01	2 368,00	5 983,50	126,00
250	Odpisy aktualizujące należności		89 143,98		89 143,98
<b>Razem należności i zobowiązania</b>		<b>727 118,46</b>	<b>1 213 978,75</b>	<b>730 236,22</b>	<b>766 011,44</b>

<b>Razem bez odpisu aktualizującego</b>	<b>637 974,48</b>	<b>1 124 834,77</b>	<b>641 092,24</b>	<b>676 867,46</b>
w tym:				
Długoterminowe	0,00	574 130,88	0,00	119 248,54
Krótkoterminowe	613 644,26	550 703,89	616 762,02	557 618,92
Fundusze	24 330,22		24 330,22	
w tym: <b>Należności/zobowiązania krótkoterminowe</b>				
z tytułu opłat za lokale mieszkalne - GZM	49 628,45	229 095,14	70 799,54	245 826,86
z tytułu opłat za lokale użytkowe	22 606,99	16 664,23	16 158,22	16 079,20
z tytułu dostaw i usług	17 923,42	201 668,06	18 898,29	178 476,44
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 923,02	7 970,00	23 357,44	28 660,66
z tytułu wynagrodzeń		999,49		0,00
inne	9 335,21	94 306,97	10 998,70	88 352,81
dochodzone na drodze sądowej	511 227,17		476 549,83	
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>613 644,26</b>	<b>550 703,89</b>	<b>616 762,02</b>	<b>557 395,97</b>



**Struktura zadłużenia w opłatach za lokale.**

	31.12.2021	31.12.2020
<b>1</b> Zadłużenie z tytułu czynszów - z tego:	<b>71 965,44</b>	<b>86 437,76</b>
Należność główna	70 674,70	84 443,14
Odsetki naliczone	1 290,74	1 994,62
<b>2</b> Opłaty za wezwania do zapłaty	<b>270,00</b>	<b>520,00</b>
<b>4</b> Zadłużenie skierowane do sądu, z tego:	<b>600 371,15</b>	<b>565 693,81</b>
Należność główna	495 317,35	466 023,93
Odsetki naliczone	24 232,11	25 193,10
Poniesione inne koszty	80 821,69	74 476,78
<b>RAZEM</b>	<b>672 606,59</b>	<b>652 651,57</b>

**Zadłużenie z tytułu czynszów na dzień 31.12.2021**

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Inne - MDu	Razem	Utworzone odpisy aktualizujące
1	Mieszkania	26 105,33	20 481,44		46 586,77	
2	Garáže własnościowe	1 364,58	1 467,10		2 831,68	
3	Lokale użytkowe własnościowe		5 128,76		5 128,76	
4	Mieszkania w najmie	59,48		751,12	810,60	
5	Garáže w najmie				0,00	
6	Lokale użytkowe w najmie	15 392,84	1 214,79		16 607,63	
7	Dzierżawy, reklamy				0,00	
	<b>RAZEM</b>	<b>42 922,23</b>	<b>28 292,09</b>	<b>751,12</b>	<b>71 965,44</b>	<b>0,00</b>

**Zadłużenie z tytułu opłat za wezwania do zapłaty na dzień 31.12.2021**

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Inne - MDu	Razem
1	Mieszkania	90,00	120,00		210,00
2	Garáže własnościowe				0,00
3	Lokale użytkowe własnościowe		20,00		20,00
4	Mieszkania w najmie				0,00
5	Garáže w najmie				0,00
6	Lokale użytkowe w najmie				0,00
7	Dzierżawy, reklamy		40,00		40,00
	<b>RAZEM</b>	<b>90,00</b>	<b>180,00</b>	<b>0,00</b>	<b>270,00</b>

**Zaległości wg okresów:**

	z tytułu czynszów	opłat za wezwania
Do 3 miesięcy	52 014,10	20,00
O 4 do 6 miesięcy	2 411,97	50,00
Od 7 do 12 miesięcy	0,00	110,00
Ponad 12 miesięcy	0,00	90,00
Lokale nieaktywne	17 539,37	0,00
<b>Razem</b>	<b>71 965,44</b>	<b>270,00</b>

**Razem zadłużenie bez dochodzonego sądownie**

z tytułu opłat za lokale mieszkalne- GZM	49 628,45
z tytułu opłat za lokale mieszkalne w najmie	810,60
z tytułu opłat za lokale użytkowe	21 796,39
<b>Razem</b>	<b>72 235,44</b>

**Zaległości skierowane do sądu 31.12.2021**

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Inne	Razem	Utworzone odpisy aktualizujące
1	Mieszkania	24 794,88	425 374,93		450 169,81	
2	Garáže własnościowe				0,00	
3	Lokale użytkowe własnościowe		7 265,76		7 265,76	
4	Mieszkania w najmie				0,00	
5	Garáže w najmie	8 290,73	19 917,87		28 208,60	10 656,28
6	Lokale użytkowe w najmie	114 726,98			114 726,98	78 487,70
7	Dzierżawy, reklamy				0,00	
	<b>RAZEM</b>	<b>147 812,59</b>	<b>452 558,56</b>	<b>0,00</b>	<b>600 371,15</b>	<b>89 143,98</b>

<b>RAZEM zaległości</b>	<b>190 824,82</b>	<b>481 030,65</b>	<b>751,12</b>	<b>672 606,59</b>	<b>89 143,98</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------------	------------------

**Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2021 - Osiedle ORAWSKA**

Lp.	Treść	Plany Uchwała RN nr 6/2021	Mieszkania	Lokale użytkowe	Garaze	Razem
<b>I</b>	<b>Stan roku poprzedniego</b>	<b>302 795,00</b>	<b>198 784,91</b>	<b>105 487,97</b>	<b>-1 477,88</b>	<b>302 795,00</b>
1	Odpis podstawowy	349 000,00	322 925,64	1 392,68	24 442,80	348 761,12
2	Odpis podstawowy - lokale w najmie	15 450,00	2 826,44	11 082,72	1 543,12	15 452,28
3	Zysk z roku ubiegłego					0,00
4	Kary umowne				-1 250,00	-1 250,00
<b>II</b>	<b>Razem zwiększenia</b>	<b>364 450,00</b>	<b>325 752,08</b>	<b>12 475,40</b>	<b>24 735,92</b>	<b>362 963,40</b>
1	Rozliczenia m/o kosztów - spłata kredytu	7 200,00	8 109,11	35,01	625,67	8 769,79
2	Obsługa kredytu - odsetki, prowizje	2 500,00	15,29	0,07	1,18	16,54
3	Budowa instalacji pipoz - Orawska 22-25	520 000,00				0,00
4	Naprawa ekranów balkonowych - Orawska 22-25	21 600,00	19 684,56			19 684,56
5	Czyszczenie połaci dachu z mchu i porostów, malowanie antykorozyjnie elementów obróbek blacharskich, drobne naprawy z papy - Orawska 22-25	5 000,00	182,45	10,94		183,39
6	Naprawa płyty stropowych w pomieszczeniach komór zsympowych, impregnacja antykorozyjna obróbek daszków komór, czyszczenie i impregnacja pokrycia daszków z papy - Orawska 24-25	1 000,00				0,00
7	Regulacja/podniesienie płyt jumbo w rejonie kiosek zsympów - Orawska 24-25	500,00	323,16	7,17		330,33
8	Przyklejenie odpojonych płytek do wejść do klatki nr 25, wymiana zabezpieczeń elewacji przy wejściu do zsympów na deski kompozytowe, uzupełnienie tynku na tylnie ścianie budynku od strony lokali usługowych - Orawska 24-25	2 000,00				0,00
9	Wykonanie odkrytki stropodachu garażu w rejonie lewego wylotu wentylacyjnego, naprawa przecieku na stropie garażu podziemnego Orawska 22a	7 000,00			2 900,48	2 900,48
10	Wymiana koryt odwodnieniowych w rejonie prawego wjazdu do garażu - Orawska 22a	3 000,00			2 877,98	2 877,98
11	Naprawa i konserwacja schodów zewnętrznych - podstopnice, renowacja murka oporowego oraz poręczy do LU 24/60 - Orawska 24-25	3 200,00				0,00
12	Drobne naprawy i konserwacje oku w drzwiach zewnętrznych klatek schodowych - Orawska 22-25	2 000,00	456,13	19,89		475,82
13	Naprawa nadproży ścian działowych w piwnicach - Orawska 22-25	3 000,00				0,00
14	Rozbiórka niskiego murku z cegły klinierowej od strony tylnej elewacji budynku Orawska 22-23 wraz z wywozem gruzu	600,00	514,63	13,31	34,03	561,97
15	Monitoring - montaż dodatkowej kamery wraz z instalacją przy kontenerze - Orawska 22-25	4 000,00	2 956,40	76,41	195,51	3 228,32
16	Nasadzenia z pielęgnacją	6 000,00	3 143,24	92,44	236,55	3 472,23
17	Wymiana okien na klatkach schodowych - Orawska 22-25	80 000,00	68 507,35	2 003,92		70 511,27
18	Montaż szlabanu z sygnałem SOS	15 000,00				0,00
19	Remonty bieżące	55 000,00	23 464,63	567,04	1 569,47	25 601,14
20	Udział w remontach biura i garażu Zarządu		452,62	1,95	34,92	489,39
<b>III</b>	<b>Razem wydatki</b>	<b>738 600,00</b>	<b>127 809,47</b>	<b>2 827,95</b>	<b>8 475,79</b>	<b>139 113,21</b>
<b>IV</b>	<b>Stan na 31.12.2021 r.</b>	<b>-71 355,00</b>	<b>396 727,52</b>	<b>115 135,42</b>	<b>14 782,25</b>	<b>526 645,19</b>

**Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2021 - Osiedle KWIATOWA**

Lp.	Treść	Plany Uchwała RN nr 1/2021	Mieszkania	Lokale użytkowe	Garáže	Razem
<b>I</b>	<b>Stan roku poprzedniego</b>	<b>490 046,00</b>	<b>414 071,75</b>	<b>66 803,76</b>	<b>9 170,88</b>	<b>490 046,39</b>
1	Odpis podstawowy	252 500,00	204 028,43	39 344,24	9 173,52	252 546,19
2	Odpis podstawowy - lokale w najmie	2 300,00		281,44	2 033,60	2 315,04
3	Zysk z roku ubiegłego					
<b>II</b>	<b>Razem zwiększenia</b>	<b>254 800,00</b>	<b>204 028,43</b>	<b>39 625,68</b>	<b>11 207,12</b>	<b>254 861,23</b>
1.1	Naprawa pęknięć ścian nośnych w rejonie przadościana wejściowego po przeszkolaniu oraz naprawa nadproża nad wejściem poczynnym - Kwiatowa 12					0,00
1.2	Czyszczanie, odgrzybianie i malowanie murków zjazdowych i zejścia do garażu - Kwiatowa 12	500,00				0,00
1.3	Doczyszczenie nawierzchni uszczelnieniem dekarstkim - Kwiatowa 12	3 000,00	0,00	468,50	331,50	800,00
1.4	Uzupełnienie elementów sufitu rastrowego na zadaszaniu przed wejściem do lokalu - Kwiatowa 12					0,00
1.5	Wymiana instalacji elektrycznej - Kwiatowa 12	44 000,00				0,00
1.6	Remont wraz z wykonaniem izolacji poziomej w bokse garażowych nr 21	10 000,00			8 160,00	8 160,00
2.1	Czyszczanie dachu z osadów i mchów - Kwiatowa 10, 10a, 10b	5 000,00				0,00
2.2	Impregnacja elementów drewnianych dachu (podbitka deski czolowe, okapy) z cząstkową wymianą - Kwiatowa 10, 10a, 10b	10 000,00	2 678,40			2 678,40
2.3	Wymiana osłon balkonowych szalowanych wraz z wykonaniem napraw płyt balkonowych - Kwiatowa 10, 10a, 10b	45 000,00				0,00
3.1	Impregnacja elementów drewnianych dachu (podbitka deski czolowe, okapy) z cząstkową wymianą - Kwiatowa 4, 6, 8	10 000,00				0,00
3.2	Cząstkowa wymiana rur spustowych od strony podwórka - Kwiatowa 4, 6, 8	20 000,00	9 696,40	2 221,85	0,00	11 918,25
3.3	Naprawa rynien od strony podwórka - Kwiatowa 4, 6, 8	1 000,00				0,00
4.1, 4.2, 4.7	Wykonanie izolacji pionowej przeciwniej po odkrywcze ściany od zewnętrznej - ściana pomieszczenia SEC - Ku Słońcu 69, 70, 71, wykonanie rozbiórki schodów do lokalu użytkowego przy Ku Słońcu 71a - wykonanie naprawy uszczelnienia pęknięcia, wykonanie izolacji blumnicznej pionowej, przeciwniej na ścianie pomieszczenia SEC; naprawa instalacji kanalizacyjnej deszczowej i drenazu, wykonanie doszczelnienia ściany pomieszczenia SEC (izolacja pionowa ściany) wykonanie schodów - Ku Słońcu 69, 70, 71	54 000,00	34 999,98	7 263,07	0,00	42 263,05
4.3	Wypłazczenie nawierzchni chodnika po przebudowie (zwężeniu) schodów pkt. (4,2), w szczytce budynku oraz za furką na podwórku - Wypłazczenie krawędzi końcowej chodnika - Ku Słońcu 69, 70, 71					
4.3	Uzupełnienie zaprawy pomiędzy ceglami, klinkierowymi elewacji - Ku Słońcu 69, 70, 71	1 000,00				0,00
4.4	Czyszczanie polaci dachowej z grzybli i mchów - zabezpieczenie preparatem opóźniającym rozwój grzybli i mchów - Ku Słońcu 69, 70, 71	5 000,00				0,00
4.5	Cząstkowa wymiana rur spustowych od strony podwórka - Ku Słońcu 69, 70, 71	20 000,00	6 313,02	1 454,61	0,00	7 767,63
4.6	Wymiana rynny nad kiołkiem wejściowym do klatki nr 70 - Ku Słońcu	1 000,00	774,35	183,01	0,00	957,36
4.8	Wymiana zaworów na instalacji c.o. wraz z naprawą płaszczki gipsowego w poziomie piwnicy	34 000,00	1 279,20	0,00	0,00	1 279,20
5.1	Wymiana osłon balkonowych stalowych wraz z wykonaniem napraw płyt balkonowych - Ku Słońcu 72, 73, 74	45 000,00				0,00
5.2	Impregnacja elementów drewnianych dachu (podbitka deski czolowe, okapy) z cząstkową wymianą	10 000,00	972,00	0,00	0,00	972,00
5.3	Wymiana rynien tarasu wraz z robotami izolacyjnymi tarasu na klatce nr 74	12 000,00				0,00
6.1	Remont instalacji elektrycznej 1 budynku (3 klatki)	60 000,00	113 609,00	0,00	0,00	113 609,00
6.2	Remont klatek schodowych 1 budynku (3 klatki)	60 000,00	600,00	0,00	0,00	600,00
6.3	Termomodernizacja 2 ścian szczytowych	180 000,00	173 155,10	399,52	0,00	173 554,62
6.4	Monitoring - dodatkowa kamera skierowana na wiatę śmietnika	2 800,00	3 606,77	558,06	157,99	4 324,82
6.5	Czyszczanie rynien	9 000,00	951,01	69,43	0,00	1 020,44
6.6	Wymiana chodnika wzdłuż budynku przy ul. Ku Słońcu 72, 73, 74	70 000,00	39 053,79	6 039,24	1 709,71	46 802,74
6.7	Czyszczanie i impregnacja zadaszania parawanu śmietnikowego	2 000,00	1 285,31	198,76	56,27	1 540,34
6.8	Nasadzenia z pielęgnacją		9 763,99	1 719,60	466,82	11 970,41
7	Remonty bieżące	20 000,00	20 372,09	5 803,58	4 991,76	31 167,43
8	Udział w remontach biura i garażu Zarządu		314,10	59,38	13,84	387,32
<b>III</b>	<b>Razem wydatki</b>	<b>734 300,00</b>	<b>419 426,51</b>	<b>26 438,61</b>	<b>15 907,89</b>	<b>461 773,01</b>
<b>IV</b>	<b>Stan na 31.12.2021 r.</b>	<b>10 546,00</b>	<b>198 673,67</b>	<b>79 990,83</b>	<b>4 470,11</b>	<b>283 134,61</b>