

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8,3,8,0,0,0,0,3,4,0	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0,0,0,0,1,8,4,1,9,5
---	---

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		23-03-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy ŻYRARDOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	ŻYRARDOWSKI
Gmina	ŻYRARDÓW	Miejscowość	ŻYRARDÓW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	ŻYRARDOWSKI	Gmina	ŻYRARDÓW
Ulica	ŚRODKOWA	Nr domu	35
		Nr lokalu	
Miejscowość	ŻYRARDÓW	Kod pocztowy	96-300
		Poczta	ŻYRARDÓW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD 6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

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

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

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. W 2020 roku zasady polityki rachunkowości nie uległy zmianom w stosunku do roku 2019. W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz. Urz. MF z 2015r., poz. 81).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodne z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

1. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

2. Środki trwałe są wyceniane wg ceny nabycia oraz kosztu wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stawki amortyzacyjne środków trwałych są zgodne z ekonomicznym okresem użytkowania (stawki ekonomicznego okresu użytkowania odpowiadają stawkom podatkowym).

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania. Środki trwałe umarzone są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

3. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszając o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W roku obrotowym nie dokonano odpisów z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych w budowie, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

4. Inwestycje długoterminowe wycenia się wg cen nabycia.

5. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się wg cen nabycia.

6. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.

7. Należności, roszczenia i zobowiązania w ciągu roku wykazywane są według wartości nominalnej.

- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

8. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

9. Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r.

10. Rezerwy na zobowiązania wycenia się w kwotach wymagającej zapłaty na dzień bilansowy z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.

11. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

12. Fundusze specjalne zostały wycenione wg wartości nominalnej.

13. Rozliczenie międzyokresowe kosztów:

a) Czynne - ustalone w wysokości kosztów przypadających na następne okresy sprawozdawcze, w tym nadwyżka kosztów nad przychodami GZM w podziale na nieruchomości.

b) Bierne - ustalone w wysokości rezerw w ciężar kosztów bieżącego okresu na wydatki przyszłych okresów w tym nadwyżka przychodów nad kosztami GZM w podziale na nieruchomości.

14. Lokaty bankowe i kredyty.

Spółdzielnia do wyceny lokat bankowych i kredytów nie stosuje zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Specyfika gospodarki spółdzielni mieszkaniowej wskazuje na konieczność stosowania rozwiązań wynikających z art. 4 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Do wyceny lokat bankowych zastosowano art. 28 ust. 1 pkt. 7 ust. o rachunkowości tj. w wartości wymagającej zapłaty.

Do wyceny kredytów bankowych zastosowano art. 28 ust. 1 pkt. 8 ust. o rachunkowości.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składa się:

- wynik działalności statutowej,
- wynik działalności finansowej i pozostałej operacyjnej,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z Rachunku Zysków i Strat nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KRS.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk /stratę netto, która podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata) decyzją Walnego Zgromadzenia.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodne z ich treścią ekonomiczną. W roku 2020 nie wystąpiły zdarzenia związane z połączeniami ani też z podziałem Spółdzielni.

Pozostałe (opcjonalnie)

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

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2021.....

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwałe	102 008 203,15	107 562 081,89	A	Fundusze własne	104 285 191,30	106 224 347,52
I	Wartości niematerialne i prawne	2 009,00	2 845,40	I	Fundusz podstawowy	90 378 315,50	85 968 916,84
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	807 934,02	823 259,16
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	13 268 282,84	5 162 177,74
3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 009,00	2 845,40	3	Fundusz wkładów budowlanych	76 302 098,64	79 983 479,94
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	20 264 878,10	27 081 178,67
II	Rzeczowe aktywa trwałe	92 445 393,98	96 588 430,45	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	-7 362 903,57	-7 283 221,99
1	Środki trwałe	89 050 984,22	92 253 332,54	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 788 752,76	7 795 565,20	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	81 160 953,07	84 328 108,73	VI	Zysk (strata) netto	1 004 901,27	457 474,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	84 273,67	106 502,01	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	17 004,72	23 156,60	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 104 994,50	25 496 745,06
2	Środki trwałe w budowie	3 394 409,76	4 335 097,91	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	9 265 309,39	10 540 760,07	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				- długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	9 265 309,39	10 540 760,07	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	10 000,00	10 000,00		- długoterminowe		
1	Nieruchomości				- krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	10 010 832,90	11 262 132,87
3	Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	10 000,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	10 010 832,90	11 262 132,87
	- inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	3 677 800,36	4 480 973,62
	- udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	6 333 032,54	6 781 159,25

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	11 498 370,37	11 400 502,13
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	10 000,00	10 000,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	285 490,78	420 045,97		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	285 490,78	420 045,97	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 905 072,96	8 478 888,94
B	Aktywa obrotowe	23 989 418,39	22 290 637,15	a)	kredyty i pożyczki	382 239,42	391 161,24
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 607 715,67	4 769 310,73
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	4 607 715,67	4 769 310,73
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	5 674 618,50	5 656 512,89	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	700 435,44	403 552,88
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	441 100,53	646 151,58
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 761 463,30	1 962 147,45
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	1 744 353,54	1 930 103,54
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	17 109,76	32 043,91
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	12 118,60	306 565,06
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	3 593 297,41	2 921 613,19
b)	inne				– fundusz remontowy	3 437 780,95	2 783 892,84
3	Należności od pozostałych jednostek	5 674 618,50	5 656 512,89	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 595 791,23	2 834 110,06
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	29 780,79	48 352,15	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	29 780,79	48 352,15	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 361 776,56	1 920 811,54
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	1 361 776,56	1 920 811,54

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	29,73	25 809,87		– krótkoterminowe		
c)	inne	1 540 642,92	1 658 228,13	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 234 014,67	913 298,52
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	4 104 165,06	3 924 122,74				
	– lokale mieszkalne	3 746 156,23	3 655 442,10				
	– lokale użytkowe	358 008,83	268 680,64				
III	Inwestycje krótkoterminowe	17 525 435,94	15 560 935,27				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 525 435,94	15 560 935,27				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 525 435,94	15 560 935,27				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 444 023,63	7 480 344,64				
	– inne środki pieniężne	8 081 412,31	8 080 590,63				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	789 363,95	1 073 188,99				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	369 162,12	371 067,97				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	420 201,83	702 121,02				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	2 392 564,26	1 868 373,54				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	128 390 185,80	131 721 092,58		PASYWA razem (suma poz. A i B)	128 390 185,80	131 721 092,58

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

ŻYRARDOWSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	49 194 741,79	46 370 678,87
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	49 144 569,96	46 379 001,18
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	46 560 576,86	44 778 756,44
	b) z działalności własnej	2 583 993,10	1 600 244,74
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-89 404,97	-111 517,43
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	139 576,80	103 195,12
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	48 416 381,92	45 836 877,40
I	Amortyzacja	127 009,11	132 486,89
II	Zużycie materiałów i energii	20 482 994,96	18 972 236,56
III	Usługi obce	5 634 097,17	5 182 089,98
IV	Podatki i opłaty, w tym:	9 649 654,63	8 850 484,96
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	5 610 408,67	5 739 116,20
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 157 967,49	1 158 864,62
	– emerytalne	510 251,24	527 293,33
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	5 754 249,89	5 801 598,19
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	48 416 381,92	45 836 877,40
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	45 956 280,20	44 322 885,88
	b) z działalności własnej	2 460 101,72	1 513 991,52
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	778 359,87	533 801,47
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	604 296,66	455 870,56
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	174 063,21	77 930,91
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 392 534,90	723 628,08
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	536 000,00	341 953,41
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	856 534,90	381 674,67
E	Pozostałe koszty operacyjne	500 341,20	506 491,32
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	500 341,20	506 491,32
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 670 553,57	750 938,23
G	Przychody finansowe	210 066,05	326 090,57
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	210 066,05	326 090,57
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	21 125,01	34 133,24
I	Odsetki, w tym:	244,32	58,21
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	20 880,69	34 075,03

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	1 859 494,61	1 042 895,56
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	913 298,52	541 668,82
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	702 121,02	786 361,88
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	2 070 672,11	798 202,50
J	Podatek dochodowy	251 958,00	129 551,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	1 607 536,61	913 344,56
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 234 014,67	913 298,52
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	420 201,83	702 121,02
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	1 004 901,27	457 474,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	106 224 347,52	107 399 868,21
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	106 224 347,52	107 399 868,21
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	85 968 916,84	87 109 905,70
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	823 259,16	843 170,68
	a) zwiększenie (z tytułu)	920,12	417,00
	- przeniesienie udziałów	920,12	417,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	16 245,26	20 328,52
	- zwrot udziałów	13 655,89	17 642,18
	- przeniesienie udziałów	920,12	417,00
	- zaliczenie na należności	1 669,25	2 269,34
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	807 934,02	823 259,16
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	5 162 177,74	5 537 761,95
	a) zwiększenie (z tytułu)	8 791 755,56	190 548,19
	- przeniesienie w odrębną własność	308 974,61	190 548,19
	- wpłaty gotówkowe	1 804 208,43	0,00
	- przeniesienie wkładów lokali wybudowanych przy udziale KFM	6 678 572,52	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	685 650,46	566 132,40
	- przeniesienie w odrębną własność	440 399,72	340 060,79
	- deprecjacja zasobów mieszkaniowych	245 250,74	226 071,61
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	13 268 282,84	5 162 177,74
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	79 983 479,94	80 728 973,07
	a) zwiększenie (z tytułu)	4 518 425,82	2 744 411,56
	- przeniesienie w odrębną własność	286 004,41	504 505,89
	- wpłaty gotówkowe	4 232 421,41	2 206 144,13
	- inne	0,00	33 761,54
	b) zmniejszenie (z tytułu)	8 199 807,12	3 489 904,69
	- przeniesienie w odrębną własność	6 069 206,54	1 285 155,01
	- deprecjacja zasobów mieszkaniowych	2 130 600,58	2 170 988,14
	- inne	0,00	33 761,54
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	76 302 098,64	79 983 479,94
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	90 378 315,50	85 968 916,84
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	27 081 178,67	27 377 595,06
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-6 816 300,57	-296 416,39
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 239 731,55	546 041,56
	- wpłaty gotówkowe	136 237,12	88 276,07
	- inne	588 091,43	267 630,83
	- zysk z roku ubiegłego	457 474,00	190 134,66
	- nabycie użytkowania wieczystego gruntów	36 500,00	0,00
	- grunty własne zabudowane budynkami mieszkalnymi	21 429,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	8 056 032,12	842 457,95
	- przeniesienie w odrębną własność lokali KFM	1 167 814,44	785 043,93
	- deprecjacja	6 417,17	5 656,77
	- przeniesienie wkładów lokali wybudowanych przy udziale KFM i inne	6 817 819,47	0,00
	- przeniesienie w odrębną własność gruntów zabudowanych bud.mieszk.	63 981,04	51 757,25
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	20 264 878,10	27 081 178,67

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-7 283 221,99	-7 277 767,21
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	-79 681,58	-5 454,78
	a) zwiększenie (z tytułu)	55 106,25	242 627,89
	- przeniesienie w odrębną własność	55 106,25	236 548,69
	- inne	0,00	6 079,20
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	134 787,83	248 082,67
	- przeniesienie w odrębną własność	113 816,81	227 969,54
	- deprecjacja	20 971,02	20 113,13
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-7 362 903,57	-7 283 221,99
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	457 474,00	190 134,66
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	457 474,00	190 134,66
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	457 474,00	190 134,66
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	457 474,00	190 134,66
	- zasilenie funduszu zasobowego	457 474,00	190 134,66
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	1 004 901,27	457 474,00
	a) zysk netto	1 004 901,27	457 474,00
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	104 285 191,30	106 224 347,52
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	104 285 191,30	106 224 347,52

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	1 004 901,27	457 474,00
II.	Korekty razem	-219 193,14	2 629 370,36
1.	Amortyzacja	127 009,11	132 486,89
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-536 000,00	-341 953,41
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	733 154,35	608 058,46
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-798 810,65	2 338 593,67
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	180 061,40	-68 864,58
10.	Inne korekty	75 392,65	-38 950,67
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	785 708,13	3 086 844,36
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	536 000,00	341 953,41
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	536 000,00	341 953,41
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	4 959 634,95	4 093 793,09
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 959 634,95	4 093 793,09
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-4 423 634,95	-3 751 839,68
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	6 430 847,71	2 561 910,25
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	6 430 847,71	2 561 910,25
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	828 420,22	675 345,07
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	812 095,08	649 165,34
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe	16 325,14	26 179,73
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	5 602 427,49	1 886 565,18
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	1 964 500,67	1 221 569,86
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 964 500,67	1 221 569,86
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	15 560 935,27	14 339 365,41
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	17 525 435,94	15 560 935,27
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	10 381,45	454,34

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	1 859 494,61			1 042 895,56		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	602 635,34		602 635,34	455 870,56		455 870,56
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	25 684,36		25 684,36	82 208,62		82 208,62
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00		0,00	0,00		0,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	72 056,40		72 056,40	61 601,51		61 601,51
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	22 861,57		22 861,57	115 430,10		115 430,10
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00		0,00	0,00		0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00		0,00	0,00		0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00		0,00	0,00		0,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 326 092,88			681 847,99		
K.	Podatek dochodowy	251 958,00			129 551,00		

**Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego**

**Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żyrardowie – za rok 2021**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Żyrardowie ul. Środkowa 35

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

PKD 2007 - 6832Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

3. Organ rejestrowy

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS
Nr 0000 184 195

4. Statystyczny numer identyfikacyjny z dnia 09.01.2009 roku wydany przez GUS w Warszawie
000 492 457

5. Numer identyfikacji podatkowej z dnia 27.05.1993 rok wydany przez Urząd Skarbowy w Żyrardowie
838 000 03 40

6. Data powstania spółdzielni

15 kwietnia 1958 rok. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2021 roku i kończący się 31 grudnia 2021 roku oraz porównywalny okres poprzedni

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

9. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone 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

Pełne sprawozdanie finansowe składa się z 6 części składowych, do których należą:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa, która zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- sprawozdanie z działalności spółdzielni

Ustęp I. Dodatkowe informacje do bilansu

1. Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych (poz. A I i A II aktywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1	2	3	4	5	6
I	Wartości niematerialne i prawne				
a	wartość początkowa	63 599,17	0,00	0,00	63 599,17
b	dotychczasowe umorzenie	61 590,17	0,00	836,40	60 753,77
c	wartość netto (a-b)	2 009,00			2 845,40
II	Środki trwale (1+2+3+4+5)				
a	wartość początkowa	179 269 394,11	7 379 873,49	5 958 983,94	180 690 283,66
b	dotychczasowe umorzenie	90 218 409,89	747 953,69	2 529 412,46	88 436 951,12
c	wartość netto (a-b)	89 050 984,22			92 253 332,54
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)				
a	wartość początkowa	18 568 888,86	156 871,71	58 660,84	18 667 099,73
b	dotychczasowe umorzenie	10 780 136,10	92 158,83	760,40	10 871 534,53
c	wartość netto (a-b)	7 788 752,76			7 795 565,20
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej				
a	wartość początkowa	159 381 879,59	7 216 883,04	5 889 259,22	160 709 503,41
b	dotychczasowe umorzenie	78 220 926,52	650 085,51	2 489 617,35	76 381 394,68
c	wartość netto (a-b)	81 160 953,07			84 328 108,73
3.	Urządzenia techniczne i maszyny				
a	wartość początkowa	1 090 327,47	6 118,74	11 063,88	1 085 382,33
b	dotychczasowe umorzenie	1 006 053,80	5 709,35	32 882,83	978 880,32
c	wartość netto (a-b)	84 273,67			106 502,01
4.	Środki transportu				
a	wartość początkowa	8 900,00	0,00	0,00	8 900,00
b	dotychczasowe umorzenie	8 900,00	0,00	0,00	8 900,00
c	wartość netto (a-b)	0,00			0,00
5.	Pozostałe środki trwale				
a	wartość początkowa	219 398,19	0,00	0,00	219 398,19
b	dotychczasowe umorzenie	202 393,47	0,00	6 151,88	196 241,59
c	wartość netto (a-b)	17 004,72			23 156,60

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
III Środki trwale w budowie obejmują					
a	budownictwo wielorodzinne	3 394 329,76	5 889 259,22	4 948 571,07	4 335 017,91
b	garaże	80,00			80,00
c	zakupy	0,00	11 063,88	11 063,88	0,00
Razem środki trwale w budowie		3 394 409,76	5 900 323,10	4 959 634,95	4 335 097,91

1.1. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz własnych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Powierzchnia gruntów (a+b)	485 022,55	5 722,76	2 294,00	488 451,31
a	wieczyste użytkowanie	217 959,37	2 120,00	174,00	219 905,37
b	własne	267 063,18	3 602,76	2 120,00	268 545,94
2.	Wartość (a+b)	7 788 752,76	63 981,04	57 168,60	7 795 565,20
a	własne	7 753 013,16	63 981,04	21 429,00	7 795 565,20
b	użytkowanie wieczyste - wartość netto	35 739,60		35 739,60	0,00
-	użytkowanie wieczyste - wartość początkowa	10 815 875,70	92 158,83	36 500,00	10 871 534,53
-	użytkowanie wieczyste - umorzenia	10 780 136,10	92 158,83	760,40	10 871 534,53

2. Rozliczenia długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I. Należności długoterminowe (poz. A III aktywów bilansu)					
1.	Należności z tytułu opłaty przekształceniowej	6 265 783,33	456 454,84		6 722 238,17
2.	Należności z tytułu spłaty kredytów KFM	2 681 966,77	789 486,28		3 471 453,05
2.	Ratalna sprzedaż mieszkań	317 559,29	29 509,56		347 068,85
Razem		9 265 309,39	1 275 450,68		10 540 760,07
II. Inwestycje długoterminowe (poz. A IV aktywów bilansu)					
1.	Akcje w Geotermia Mazowiecka S.A.	10 000,00			10 000,00
Razem		10 000,00			10 000,00
III. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. A V aktywów bilansu)					
1.	Rozliczenie długoterminowego zobowiązania wobec METRONA POLSKA	285 490,78	134 555,19		420 045,97
Razem		285 490,78	134 555,19		420 045,97

3. Spółdzielnia nie posiada nieamortyzowanych i nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu dzierżaw i innych umów

4. Spółdzielnia nie dokonała w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

5. Należności krótkoterminowe (B II aktywów bilansu)

Lp.	Należności	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 1.01.2021r.
1.	2.	3.	4.
1.	Rozrachunki z tytułu czynszu lokali mieszkalnych	3 746 156,23	3 655 442,10
2.	Rozrachunki z tytułu czynszu lokali użytkowych i garaży	358 008,83	268 680,64
3.	Rozrachunki z tytułu windykacji należności	704 224,62	731 174,55
4.	Rozrachunki z odbiorcami i dostawcami	29 780,79	48 352,15
5.	Rozrachunki z budżetem	29,73	25 809,87
6.	Rozrachunki z pracownikami z tytułu pożyczek ZFŚS	148 537,50	136 635,00
7.	Należności z tytułu opłaty przekształceniowej (do roku)	377 042,64	379 253,88
8.	Ratalna sprzedaż mieszkań (spłata do roku)	29 509,56	29 509,56
9.	Należności z tytułu spłaty kredytów KFM (spłata do roku)	377 998,08	390 805,32
10.	Należności z tytułu odsetek od kredytów KFM	4 241,34	355,92
11.	Pozostałe rozrachunki	446 737,63	554 540,87
12.	Roszczenia sporne	885 056,04	885 809,21
Razem		7 107 322,99	7 106 369,07
13.	Odpisy aktualizujące należności windykacyjne	885 056,04	885 809,21
14.	Odpisy aktualizujące należności sporne i pozostałe	547 648,45	564 046,97
Ogółem po zmniejszeniu o odpisy aktualizujące		5 674 618,50	5 656 512,89

Z należności krótkoterminowych istotny wpływ na płynność finansową Spółdzielni ma istniejące od kilku lat zadłużenie członków z tytułu opłat eksploatacyjnych, wody wraz ze ściekami i opłat za lokale użytkowe i garaże oraz kosztów windykacyjnych, w kwocie 4 808 389,68 zł, co stanowi 67,65 % stanu należności na koniec roku.

5.4. Dane o odpisach aktualizujących należności

Lp.	Rodzaj	Stan na 31.12.2021 rok	Zmniejszenia		Stan na 1.01.2021rok
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Koszty adwokackie i sądowe	547 648,45	126 521,70	142 920,22	564 046,97
2.	Należności sporne	885 056,04	24 931,19	25 684,36	885 809,21
Razem		1 432 704,49	151 452,89	168 604,58	1 449 856,18

W pozycji zwiększenia przypada na:

- aktualizacja należności głównej w wysokości 24 931,19 zł obciąża wynik działalności spółdzielni,
- zwiększenie należności o koszty sądowe, adwokackie, odsetki i zaliczki do komornika o kwotę 126 521,70 zł.

W pozycji rozwiązania na skutek zapłaty przypada na:

- należność główną kwota 25 684,36 zł,
- odsetki kwota 2 069,62 zł,
- odzyskane koszty sądowe, adwokackie i zaliczki do komornika w kwocie 140 850,60 zł.

6. Środki pieniężne (poz. B III aktywów bilansu)

Lp.	Środki pieniężne	Stan na 31.12.2021 rok	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Kasa	54 176,61	47 099,67
2.	Środki na rachunkach bankowych	9 389 847,02	7 433 244,97
3.	Lokaty bankowe	8 081 412,31	8 080 590,63
4.	Rachunki VAT	0,00	0,00
Razem		17 525 435,94	15 560 935,27

7. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (poz. C aktywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 rok	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	2 392 564,26	1 868 373,54
Razem		2 392 564,26	1 868 373,54

8. Rozliczenie zmian funduszu podstawowego (poz. A I pasywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	801 fundusz udziałowy	804 fundusz wkładów mieszkaniowych	805 fundusz wkładów budowlanych
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Stan na 1.01.2021 rok	823 259,16	5 162 177,74	79 983 479,94
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	920,12	8 791 755,56	4 518 425,82
	przeniesienie udziałów	920,12	0,00	0,00
	przeniesienie w odrębną własność	0,00	308 974,61	286 004,41
	wpłaty gotówkowe wkładów lokali nowowytbudowanych	0,00	1 804 208,43	4 232 421,41
	przeniesienie wartości lokali KFM na fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	6 678 572,52	0,00
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	16 245,26	685 650,46	8 199 807,12
	zwrot udziałów	13 655,89	0,00	0,00
	przeniesienie udziałów	920,12	0,00	0,00
	deprecjacja	0,00	245 250,74	2 130 600,58
	zaliczenie na poczet czynszu i innych należności	1 669,25	0,00	0,00
	przeniesienie w odrębną własność	0,00	440 399,72	6 069 206,54
4.	Stan na 31.12.2021 rok	807 934,02	13 268 282,84	76 302 098,64

8.1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Fundusz podstawowy w kwocie 90 378 315,50 zł dzieli się na:

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na 31.12.2021 rok	Udział %	Stan na 1.01.2021 rok	Udział %
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Fundusz udziałowy	807 934,02	0,89	823 259,16	0,96
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	13 268 282,84	14,68	5 162 177,74	6,00
3.	Fundusz wkładów budowlanych	76 302 098,64	84,43	79 983 479,94	93,04
Razem		90 378 315,50	100,00	85 968 916,84	100,00

Zmiany w funduszach podstawowych związane są z przeniesieniem praw do lokali w odrębną własność i umorzeniem aktywów.

9. Rozliczenie zmian funduszy zapasowych (poz. A II pasywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	803 fundusz zasobowy	809 inne fundusze
1.	2.	3.	4.
1.	Stan na 1.01.2021 rok	27 046 678,67	34 500,00
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	1 239 231,55	500,00
-	wpłaty gotówkowe	135 737,12	500,00
-	grunty własne zabudowane budynkami mieszkalnymi	21 429,00	
-	nabycie użytkowania wieczystego gruntów	36 500,00	
-	splata kredytów w budynkach finansowanych z kredytów KFM	449 844,48	
-	zysk bilansowy z 2020 roku	457 474,00	
-	korekta funduszu z aktualizacji wyceny	138 246,95	
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	8 055 032,12	1 000,00
-	przeniesienie w odrębną własność gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi	63 981,04	
-	umorzenie środków trwałych	6 417,17	
-	korekta funduszu z aktualizacji wyceny	138 246,95	
-	przeniesienie lokali KFM w odrębną własność	1 167 814,44	
-	wypłaty		1 000,00
-	przeniesienie wartości lokali KFM na fundusz wkładów mieszkaniowych	6 678 572,52	
4.	Stan na 31.12.2021 rok	20 230 878,10	34 000,00

9.1. Dane o strukturze funduszy zapasowych

Fundusze zapasowe w kwocie 20 264 878,10 zł dzieli się na:

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na 31.12.2021 rok		Stan na 1.01.2021 rok	
		kwota	udział %	kwota	udział %
1.	Zasobowy	20 230 878,10	99,83	27 046 678,67	99,87
2.	Inny	34 000,00	0,17	34 500,00	0,13
Razem		20 264 878,10	100,00	27 081 178,67	100,00

Zmiany w funduszach zapasowych związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności i umorzeniem aktywów.

10. Dane o funduszu z aktualizacji wyceny (poz. A III pasywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	807 Fundusz z aktualizacji wyceny	808 Fundusz z przeszacowania zasobów niemieszkaniowych	Razem
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Stan na 1.01.2021 rok	-7 611 144,61	327 922,62	-7 283 221,99
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	55 106,25	0,00	55 106,25
-	przeniesienie lokali w odrębną własność	55 106,25	0,00	55 106,25
3.	Zmniejszenie w ciągu roku:	113 816,81	20 971,02	134 787,83
-	przeniesienie lokali w odrębną własność	113 816,81	0,00	113 816,81
-	umorzenie środków trwałych	0,00	20 971,02	20 971,02
4.	Stan na 31.12.2021 rok	- 7 669 855,17	306 951,60	-7 362 903,57

Zmiany w funduszach zapasowych związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności i umorzeniem aktywów.

11. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	2.	3.
1.	Zysk bilansowy netto	1 004 901,27
2.	Propozycja podziału zysku:	
a.	Zasilenie funduszu zasobowego	1 004 901,27

12. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umownym okresie spłaty (bez funduszy specjalnych)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2021 rok	Stan na 31.12.2021 rok			
			krótkoterminowe	długoterminowe		Razem
			do 1 roku	do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	z tyt. dostaw robót i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Pozostałych jednostek	19 716 722,81	7 905 072,96	3 354 913,45	6 655 919,45	17 915 905,86
a.	kredyty i pożyczki	4 872 134,86	382 239,42	1 846 742,89	1 831 057,47	4 060 039,78
b.	z tytułu opłaty przekształceniowej	7 160 413,13	377 042,64	1 508 170,56	4 824 861,98	6 710 075,18
c.	z tytułu dostaw robót i usług	4 769 310,73	4 607 715,67	0,00	0,00	4 607 715,67
d.	z tytułu rozliczeń mediów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e.	nadpłaty czynszu lokali mieszkalnych	1 930 103,54	1 744 353,54	0,00	0,00	1 744 353,54
f.	nadpłaty czynszu lokali użytkowych	32 043,91	17 109,76	0,00	0,00	17 109,76
g.	z tytułu podatków i ubezpieczeń	0,00	323 392,80	0,00	0,00	323 392,80
h.	w tytułu nienależnych kapitałów	306 565,06	12 118,60	0,00	0,00	12 118,60
i.	inne	646 151,58	441 100,53	0,00	0,00	441 100,53
Razem (1+2)		19 716 722,81	7 905 072,96	3 354 913,45	6 655 919,45	17 915 905,86

Spółdzielnia posiada zobowiązania długoterminowe z tytułu opłaty przekształceniowej gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi na które dokonano wpisów w Dziale III Ksiąg Wieczystych o roszczeniu dotychczasowego właściciela gruntów o roczną opłatę przekształceniową na podstawie zaświadczeń wydanych przez Prezydenta Miasta Żyrardowa.

12.1. Zobowiązania długoterminowe (poz. B II 2 i B III 2a pasywów bilansu)

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2021 rok	Zobowiązania		Stan na 1.01.2021 rok
			Splata	Zwiększenie	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Kredyty w BGK- budynki współfinansowane z KFM	2 729 317,30	757 720,28	0,00	3 487 037,58
2.	Kredyt w BS Skierniewice- budowa bud. Werbickiego 6	948 483,06	45 452,98	0,00	993 936,04
Razem kredyty (1+2)		3 677 800,36	803 173,26	0,00	4 480 973,62
3.	Zobowiązania z tytułu opłaty przekształceniowej gruntów	6 333 032,54	448 126,71	0,00	6 781 159,25
Razem (1+2+3)		10 010 832,90	1 251 299,97	0,00	11 262 132,87

12.2. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki

Lp.	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia
1.	2.	3.	4.
1.	Hipoteczne - kredyt KFM	3 063 664,96	20 842 000,00
2.	Hipoteczny- BS Skierniewice	996 374,82	3 010 000,00
Razem		4 060 039,78	23 852 000,00

12.3. Zobowiązania krótkoterminowe (poz. B III pasywów bilansu)

Lp.	Zobowiązania	Stan na 31.12.2021 rok	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Kredyty krótkoterminowe	382 239,42	391 161,24
2.	Rozrachunki z dostawcami	3 637 946,57	3 418 194,30
3.	Dostawy niefakturowane	969 769,10	1 351 116,43
4.	Rozrachunki- opłaty za lokale mieszkalne	1 744 353,54	1 930 103,54
5.	Rozrachunki- opłaty za lokale użytkowe	17 109,76	32 043,91
6.	Rozrachunki budżetowe- pozostałe	700 435,44	403 552,88
7.	Rozrachunki budżetowe- VAT	0,00	0,00
8.	Rozrachunki z tytułu nienależnych kapitałów	12 118,60	306 565,06
9.	Pozostałe rozrachunki	441 100,53	646 151,58
Razem		7 905 072,96	8 478 888,94
10.	Fundusz remontowy	3 437 780,95	2 783 892,84
11.	ZFŚS	155 516,46	137 720,35
Ogółem		11 498 370,37	11 400 502,13

13. Rozliczenie funduszu remontowego za 2021 rok

13.1. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2021 rok	Wpływy	Wydatki	Saldo na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Fundusz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarские	Naliczenia na fundusz remontowy 4 979 296,52 zł	960 729,14	724 559,00
	2.	Malowanie klatek schodowych		598 052,57	
	3.	Roboty wewnętrzne		1 155 372,87	
	4.	Roboty zewnętrzne		1 992 003,34	
	5.	Roboty instalacyjne		540 194,84	
	6.	Wymiana zaworów termostatycznych		1 280,52	
	7.	Wymiana samozamykaczy i drzwi do klatek		56 240,68	
	8.	Pozostałe remonty		276 263,57	
	9.	Uszczelnianie złącz płyt		63 715,31	
	10.	Remont hydroforni i węzła		1 869,60	
	RAZEM (1-10)			58 133,08	
11.	Fundusz remontowy instalacji gazowej	1 140 903,01	357 048,00	16 762,91	800 617,92
12.	Docieplenie ścian budynków	-1 445 072,47	546 534,90	0,00	-1 991 607,37
13.	Wykonanie instalacji CO Spółdzielcza 50	-11 849,13	12 500,08	0,00	-24 349,21
RAZEM (11-13)		-316 018,59	916 082,98	16 762,91	-1 215 338,66
14.	Fundusz remontowy lokali użytkowych	529 978,70	77 227,08	67,65	452 819,27
OGÓŁEM (1-14)		272 093,19	5 972 606,58	5 662 553,00	-37 960,39

13.2. Rozliczenie funduszu modernizacyjnego

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2021 rok	Wpływy	Wydatki	Saldo na 1.01.2021 rok	
Fundusz modernizacyjny	1.	Wady technologiczne - fenol	233 600,98	0,00	105 023,55	448 801,43
	2.	Wydatki finansowane z funduszu modernizacyjnego		0,00	110 176,90	
	RAZEM (1-2)		233 600,98	0,00	215 200,45	448 801,43
	3.	Pożyczka i zwrot na spłatę dociepleń 2011/2015	2 932 086,78	546 534,90	0,00	2 373 051,8
	4.	Zwrot pożyczki przez Spółdzielcza 50		12 500,08	0,00	
RAZEM (3-4)		2 932 086,78	559 034,98	0,00	2 373 051,80	
OGÓŁEM (1-4)		3 165 687,76	559 034,98	215 200,45	2 821 853,23	

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

14.1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (poz. B IV aktywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 rok	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Rozliczenie zakupów- VAT	9 355,84	55 183,06
2.	Rozliczenie międzyokresowe czynne kosztów	354 189,56	310 904,71
3.	Rozliczenie międzyokresowe kosztów zakupu	5 616,72	4 980,20
4.	Ujemny wynik na GZM do rozliczenia w 2022r	420 201,83	702 121,02
Razem		789 363,95	1 073 188,99

14.2. Rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 rok	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Prenumerata czasopism	1 713,72	489,59
2.	Opłaty za materiały, gaz, energia elektryczna, rozmowy telefoniczne, CO lokali użytkowych do rozliczenia sezonu	74 658,95	43 404,87
3.	Radiowe podzielniki kosztów	137 541,13	140 527,07
4.	Ubezpieczenie mienia Spółdzielni i inne	140 275,76	126 483,18
Razem		354 189,56	310 904,71

14.3. Rozliczenia międzyokresowe- bierne (poz. B IV pasywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021 rok	Zwiększenie	Rozliczono	Stan na 1.01.2021 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Dodatni wynik na GZM do rozliczenia w 2021r	1 234 014,67	1 234 014,67	913 298,52	913 298,52
2.	Stan pożyczki z funduszu modernizacyjnego na docieplenie budynków	1 361 776,56	0,00	559 034,98	1 920 811,54
Razem		2 595 791,23	1 234 014,67	1 472 333,50	2 834 110,06

14.4. Spółdzielnia w roku obrotowym 2021 nie utworzyła rezerw obciążających koszty

Ustęp II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM w 2021 roku w układzie kalkulacyjnym

Lp.	Tytuł	BO na 1.01.2021 rok	Koszty	Sprzedaż	Wynik na poszczególne rodzaje działalności	Wynik GZM do rozliczenia w następnym roku	Wynik bilansowy brutto do zatwierdzenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	wodomierze	498 340,93	28 068 983,14	28 515 411,34	630 119,04	630 119,04	0,00
		en.elektryczna	106 288,41			96 688,47	96 688,47	
		poz.eksploatacja	-405 012,02			-80 761,99	-80 761,99	
2.	Dźwigi osobowe	-5 522,07	245 722,85	249 788,00	-1 456,92	-1 456,92	0,00	
3.	Zimna woda lokali mieszkalnych	235 128,69	6 425 138,88	6 578 942,19	285 154,03	285 154,03	0,00	
		-219 707,76			-115 929,79	-115 929,79		
4.	CO lokali mieszkalnych	0,00	7 767 211,43	7 767 211,43	0,00	0,00	0,00	
	CCW lokali mieszkalnych	0,00	3 449 223,90	3 449 223,90	0,00	0,00	0,00	
Razem zasoby mieszkaniowe [1-4]		209 516,18	45 956 280,20	46 560 576,86	813 812,84	813 812,84	0,00	
5.	Zarządzanie wspólnotami	0,00	25 209,00	25 209,00	0,00	0,00	0,00	
6.	Eksploatacja lokali użytkowych, garaży i dzierżaw terenu	1 661,32	979 567,02	1 161 686,82	183 781,12	0,00	183 781,12	
7.	Zimna woda lokali użytkowych	0,00	38 043,41	38 043,41	0,00	0,00	0,00	
8.	CO lokali użytkowych	0,00	185 510,07	185 510,07	0,00	0,00	0,00	
9.	CCW lokali użytkowych	0,00	3 546,29	3 546,29	0,00	0,00	0,00	
10.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	0,00	1 178 054,10	1 169 997,51	-8 056,59	0,00	-8 056,59	
Razem zasoby pozostałe [5-10]		1 661,32	2 409 929,89	2 583 993,10	175 724,53	0,00	175 724,53	
Razem działalność statutowa [1-10]		211 177,50	48 366 210,09	49 144 569,96	989 537,37	813 812,84	175 724,53	
11.	Koszty i przychody finansowe	0,00	21 125,01	210 066,05	188 941,04	0,00	188 941,04	
12.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	0,00	301 847,97	1 194 041,67	892 193,70	0,00	892 193,70	
13.	Sprzedaż refakturowana	0,00	198 493,23	198 493,23	0,00	0,00	0,00	
Razem działalność pozostała [11-13]		0,00	521 466,21	1 602 600,95	1 081 134,74	0,00	1 081 134,74	
Ogółem [1-13]		211 177,50	48 887 676,30	50 747 170,91	2 070 672,11	813 812,84	1 256 859,27	
Podatek dochodowy		x	x	x	x	x	251 958,00	
Wynik finansowy netto		x	x	x	x	x	1 004 901,27	

2. Koszty wg rodzajów

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2021 roku	Koszty 2020 roku
1.	2.	3.	4.
1.	Amortyzacja	127 009,11	132 486,89
2.	Podatek VAT nie podlegający zwrotowi	4 415 500,36	4 040 458,71
3.	Zużycie materiałów i przedmiotów	174 796,76	174 033,56
4.	Energia, woda, kanalizacja	20 308 198,20	18 798 203,00
5.	Usługi transportowe	34 724,29	22 980,38
6.	Usługi remontowe i inne materialne	5 599 372,88	5 159 109,60
7.	Wynagrodzenia	5 610 408,67	5 739 116,20
8.	Świadczenia na rzecz pracowników	1 157 967,49	1 158 864,62
9.	Odpisy na fundusze specjalne	5 403 981,62	5 323 817,16
10.	Podatki	1 442 762,77	1 453 667,25
11.	Wywóz nieczystości stałych (ustawa śmieciowa)	3 791 391,50	3 356 359,00
12.	Pozostałe koszty niematerialne	350 268,27	477 781,03
Ogółem		48 416 381,92	45 836 877,40
13.	Rozliczenie kosztów	48 416 381,92	45 36 877,40

- 2.1. Spółdzielnia w roku 2021 nie zaewidencjonowała przychodów i kosztów działalności zaniechanej w roku obrotowym oraz przewidzianej do zaniechania w roku następnym
- 2.2. Spółdzielnia w roku 2021 nie zaewidencjonowała przychodów i kosztów nadzwyczajnych
- 2.3. Spółdzielnia w roku 2021 nie poniosła kosztów związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych

3.	Przekształcenie wyniku finansowego w podstawę opodatkowania PDOP	
3.1.	Wynik finansowy (zysk) brutto	1 859 494,61 zł
3.2.	Korekta podatkowa przychodów	628 319,70 zł
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wcześniej nie będących kosztami uzyskania	25 684,36 zł
	- nadwyżka przychodów nad kosztami roku ubiegłego	-211 177,50 zł
	- nadwyżka przychodów nad kosztami z roku 2021	813 812,84 zł
3.3.	Korekta podatkowa kosztów uzyskania przychodów	94 917,97 zł
	- darowizny	300,00 zł
	- naliczenia na PFRON	56 952,00 zł
	- ubezpieczenie pracowników	15 357,90 zł
	- odpis na ZFŚS 2020r przekazany na rachunek bankowy w 2021r	-631,01 zł
	- odpis na ZFŚS 2021r przekazany na rachunek bankowy w 2022r	77,51 zł
	- odpisy aktualizujące należności	22 861,57 zł
3.4.	Wynik podatkowy brutto	1 326 092,88 zł
3.5.	Podstawa opodatkowania (w zł)	1 326 092,88 zł
3.6.	Podatek należny (w zł)	251 958,00 zł

Ustęp III. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

1. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów. Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządzono metodą pośrednią i struktura przedstawia się następująco:

- Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	785 708,13 zł
- Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 423 634,95 zł
- Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 602 427,49 zł
Przepływy pieniężne netto	1 964 500,67 zł

2. Zmiana stanu zobowiązań (bez kredytów)

- wg bilansu	-798 810,65 zł
- przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2020 rok	-457 474,00 zł
Razem zmiana zobowiązań do rachunku przepływów	-1 256 284,65 zł

3. W pozycji inne korekty wykazano różnicę powstałą z rozliczenia wyodrębnionych własności

75 392,65 zł

AKTYWA

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2020r.	Zmiana stanu
A.	AKTYWA TRWAŁE	102 008 203,15	107 562 081,89	-5 553 878,74
I.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	2 009,00	2 845,40	-836,40
II.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	92 445 393,98	96 588 430,45	-4 143 036,47
	1. Środki trwałe	89 050 984,22	92 253 332,54	-3 202 348,32
	a. grunty (w tym prawo użytkowanie wieczyste)	7 788 752,76	7 795 565,20	-6 812,44
	b. budynki i budowle	81 160 953,07	84 328 108,73	-3 167 155,66
	c. urządzenia techn. i maszyny	81 273,67	106 502,01	-22 228,34
	d. środki transportu			0,00
	e. inne środki trwałe	17 004,72	23 156,60	-6 151,88
	2. Środki trwałe w budowie	3 394 409,76	4 335 097,91	-940 688,15
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			0,00
III.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	9 265 309,39	10 540 760,07	-1 275 450,68
IV.	INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	10 000,00	10 000,00	0,00
	1. Nieruchomości			0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne			0,00
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	10 000,00	0,00
	- udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00	0,00
V.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA-MIĘDZYOKRESOWE	285 490,78	420 045,97	-134 555,19
B.	AKTYWA OBROTOWE	23 989 418,39	22 290 637,15	1 698 781,24
I.	ZAPASY	0,00	0,00	0,00
II.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	5 674 618,50	5 656 512,89	18 105,61
	1. Należności od jednostek powiązanych			0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	5 674 618,50	5 656 512,89	18 105,61
	a. z tytułu dostaw i usług	29 780,79	48 352,15	-18 571,36
	b. z tytułu opłat lokali mieszkalnych	3 746 156,23	3 655 442,10	90 714,13
	c. z tytułu opłat lokali użytkowych	358 008,83	268 680,64	89 328,19
	d. z tytułu podatków, ub. społ. i zdrowotnych	29,73	25 809,87	-25 780,14
	e. inne	1 540 642,92	1 658 228,13	-117 585,21
	f. dochodzone na drodze sądowej			0,00
III.	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	17 525 435,94	15 560 935,27	1 964 500,67
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 525 435,94	15 560 935,27	1 964 500,67
	a. w jednostkach powiązanych			0,00
	b. w pozostałych jednostkach			0,00
	c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 525 435,94	15 560 935,27	1 964 500,67
	- środki pieniężne w kasie i na rachunku bank.	9 444 023,63	7 480 344,64	1 963 678,99
	- inne środki pieniężne (lok. do 3 m-cy)	8 081 412,31	8 080 590,63	821,68
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe			0,00
IV.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	789 363,95	1 073 188,99	-283 825,04
	1. Niedobór z ekspl. i utrzymania nier.(GZM)	420 201,83	702 121,02	-281 919,19
	2. Rozliczenie funduszu remontowego (Wn)			0,00
	3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	369 162,12	371 067,97	-1 905,85
C.	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	2 392 564,26	1 868 373,54	524 190,72
	SUMA AKTYWÓW	128 390 185,80	131 721 092,58	-3 330 906,78

PASYWA

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2020r.	Zmiana stanu
A.	FUNDUSZE WŁASNE	104 285 191,30	106 224 347,52	-1 939 156,22
I.	FUNDUSZE PODSTAWOWE	90 378 315,50	85 968 916,84	4 409 398,66
	1. Fundusz udziałowy	807 934,02	823 259,16	-15 325,14
	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	13 268 282,84	5 162 177,74	8 106 105,10
	3. Fundusz wkładów budowlanych	76 302 098,64	79 983 479,94	-3 681 381,30
II.	FUNDUSZ ZASOBOWY	20 264 878,10	27 081 178,67	-6 816 300,57
III.	FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY	-7 362 903,57	-7 283 221,99	-79 681,58
IV.	FUNDUSZE REZERWOWE			0,00
V.	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGLYCH			0,00
VI.	ZYSK (STRATA) NETTO	1 004 901,27	457 474,00	547 427,27
VII.	ODPIS Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO			0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY BIEŻĄCE	24 104 994,50	25 496 745,06	-1 391 750,56
I.	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			0,00
II.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	10 010 832,90	11 262 132,87	-1 251 299,97
	a. kredyty i pożyczki	3 677 800,36	4 480 973,62	-803 173,26
	b. inne -opłata przekształceniowa	6 333 032,54	6 781 159,25	-448 126,71
III.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	11 498 370,37	11 400 502,13	97 868,24
	1. Wobec jednostek powiązanych			0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	7 905 072,96	8 478 888,94	-573 815,98
	a. kredyty i pożyczki	382 239,42	391 161,24	-8 921,82
	b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			0,00
	c. inne zobowiązania finansowe			0,00
	d. z tytułu dostaw i usług	4 607 715,67	4 769 310,73	-161 595,06
	e. wobec lokali mieszkalnych	1 744 353,54	1 930 103,54	-185 750,00
	f. wobec lokali użytkowych	17 109,76	32 043,91	-14 934,15
	g. zaliczki otrzymane na dostawy			0,00
	h. zobowiązania wekslowe			0,00
	i. z tyt. podatków i ubezpieczeń	700 435,44	403 552,88	296 882,56
	j. z tyt. wynagrodzeń			0,00
	k. z tytułu nienależnych kapitałów	12 118,60	306 565,06	-294 446,46
	l. inne	441 100,53	646 151,58	-205 051,05
	3. Fundusze specjalne	3 593 297,41	2 921 613,19	671 684,22
	a. fundusz remontowy	3 437 780,95	2 783 892,84	653 888,11
	b. ZFŚS	155 516,46	137 720,35	17 796,11
	c. inne fundusze			0,00
IV.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 595 791,23	2 834 110,06	-238 318,83
	1. Ujemna wartość firmy			0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 361 776,56	1 920 811,54	-559 034,98
	a. długoterminowe	1 361 776,56	1 920 811,54	-559 034,98
	- pożyczka z funduszu modernizacyjnego na docieplenie	1 361 776,56	1 920 811,54	-559 034,98
	b. krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- inne			0,00
	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM)	1 234 014,67	913 298,52	320 716,15
	SUMA PASYWÓW	128 390 185,80	131 721 092,58	-3 330 906,78

Ustęp IV. Objasnienia niektórych zagadnień osobowych

1. Zatrudnienie i fundusz płac

Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2021 została zatwierdzona uchwałami RN nr 55/2017 z dnia 28.12.2017 roku oraz 17/2018 z dnia 25.05.2018 roku.

W roku obrachunkowym przeciętne zatrudnienie wyniosło 65,63 etatów.

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2021 rok	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2020 rok
1.	2.	3.
Ogółem	65,63	67,35
Pracownicy umysłowi	57,00	58,54
Pracownicy fizyczni	8,63	8,81

2. Analiza funduszu płac za 2021 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Dane ogólne w danym roku	Analityka wg. działów				
			GZM	Spółeczna, oświatowa i kulturalna	Biuro Zarządu	Zarząd	Rada Nadzorcza
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	Etaty	65,63	16,17	11,21	35,25	3,00	
1.	Wynagrodzenie obciążające koszty eksploatacyjne w tym:	1 219 711,73	1 219 711,73				
a.	osobowe	1 072 595,52	1 072 595,52				
b.	bezosobowe	32 468,04	32 468,04				
c.	płace dotyczące inwestycji	114 648,17	114 648,17				
2.	Wynagrodzenie obciążające koszty biura Zarządu i Zarząd w tym:	3 389 202,13			2 533 276,36	558 000,56	297 925,21
a.	osobowe	3 091 276,92			2 533 276,36	558 000,56	
b.	bezosobowe						
c.	diety RN	297 925,21					297 925,21
3.	Wynagrodzenie obciążające działalność społeczną, oświatową i kulturalną w tym:	712 840,90		712 840,90			
a.	osobowe	677 184,04		677 184,04			
b.	bezosobowe	35 656,86		35 656,86			
4.	Premia kwartalna	403 302,08	97 005,02	54 150,72	209 738,06	42 408,28	
	Razem fundusz płac	5 725 056,84	1 316 716,75	766 991,62	2 743 014,42	600 408,84	297 925,21
5.	Wynagrodzenie osobowe związane z zatrudnieniem ogółem bez B.F.P. w tym:	5 359 006,73	1 284 248,71	731 334,76	2 743 014,42	600 408,84	
a.	ekwiwalenty za urlopy	5 602,89	3 354,57		2 248,32		
b.	odprawy emerytalno-rentowe						
c.	odprawy i odszkodowania						
d.	wynagrodzenia chorobowe	99 362,13	27 849,37	12 582,63	54 069,45	4 860,68	
e.	nagrody jubileuszowe	164 280,00		12 580,00	133 940,00	17 760,00	
6.	Przeciętna płaca miesięczna pracowników [poz.5/etaty/12m-cy]		6 618,47	5 436,62	6 484,67	16 678,02	
7.	Przeciętna miesięczna składka na ubezpieczenia społeczne potrącana [poz.6 x 13,71%]		907,39	745,36	889,05	2 286,56	
8.	Przeciętna miesięczna składka na ubezpieczenia zdrowotne [(poz.6 - poz.7) x 9%]		513,99	422,21	503,61	1 295,23	
9.	Przeciętny miesięczny podatek dochodowy pracownika [(poz.6 - poz.7) x 17,00%]		971,00	798,00	951,00	2 447,00	
10.	Przeciętna miesięczna płaca netto [poz.6 - poz.7 - poz.8 - poz.9]		4 226,09	3 471,05	4 141,01	10 649,23	
11.	Przeciętne narzuty od płac obciążające koszty Zakładu [poz.6 x 19,48%]		1 289,28	1 059,05	1 263,21	3 248,87	

Ustęp V. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

- W roku 2021 jednostka nie otrzymała informacji o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki
- Spółdzielnia nie stwierdziła błędów popełnionych w latach ubiegłych w przychodach i kosztach odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny

2. Zmiana zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości, Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz. Urz. Min. Fin z 2015r., poz. 81), oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

W 2021 roku zasady polityki rachunkowości w tym metody wyceny nie uległy zmianom w stosunku do roku 2020.

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

Informacje liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność danych roku 2021 do roku 2020. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg wariantu wskazanego w Stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości.

4. Objaśnienia dotyczące zawartych przez jednostkę umów i istotnych transakcji

W roku 2021 Spółdzielnia nie zawarła umów nie uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

5. Informacje o podmiotach powiązanych

W roku 2021 Spółdzielnia nie zawarła umów na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

6. Informacje o udzieleniu pożyczek

W roku 2021 Spółdzielnia nie udzieliła zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółdzielnię.

7. Informacja o przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego

Spółdzielnia podlega corocznie obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2021 przeprowadzono zgodnie z umową zawartą 19.11.2021 roku z Kancelarią Biegłego Rewidenta Krystyną Krzysztofik-Pogoda z siedzibą w Warszawie ul. Gawota 4 lok.12. Pani Krystyna Krzysztofik-Pogoda posiada uprawnienia do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 10218. Za wykonanie badania wynagrodzenie wynosi 10 500,00 zł netto plus podatek VAT.

8. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2021 roku w co najmniej niezmiennym zakresie.

9. Inne informacje

Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd ŻSM

Żyrdów, dnia 30.03.2022 rok