

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Nazwa jednostki	Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa			
Dokładny adres siedziby (w Polsce):	Ulica:	3-go Maja		
	Nr domu:	40	Nr lokalu:	
	Miejscowość:	Jasło	Kod kraju:	PL
	Poczta:	Jasło	Kod pocztowy:	38-200
	Gmina:	Jasło		
	Powiat:	jasielski		
	Województwo:	Podkarpackie		

Identyfikator podmiotu	
Nr KRS	0000096003
Czas trwania działalności jednostki (jeśli ograniczony):	-
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:	
Od dnia	2021-01-01
Do dnia	2021-12-31

Zastosowane zasad rachunkowości przewidzianych dla mniejszych jednostek:	
Wyszczególnienie wybranych uproszczeń:	0
Założenie kontynuacji działalności jednostki:	
Czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości?	TAK
Czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności?	TAK
odpowiedź "Nie" oznacza, że ISTNIEJĄ takie okoliczności Jeżeli tak - to jakie to okoliczności?	
Zasady (polityka) rachunkowości:	
Omówienie przyjętych zasad polityki rachunkowości:	Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi księgi rachunkowe wg zasad zawartych w Uchwale nr 81/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r. Zarządu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie zatwierdzenia do stosowania w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zasad polityki rachunkowości, ustalonych w oparciu o Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami, ustawę prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, statut i inne przepisy prawa. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu korzyści członkom. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia

	wyказuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółdzielni za rok 2021 obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty. Wynik finansowy całokształtu działalności Spółdzielni obejmuje: Przychody i koszty operacyjne (eksploatacja zasobów mieszkaniowych), Pozostałe przychody i koszty operacyjne, Przychody i koszty finansowe. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok obrotowy wykazywana jest łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągnionym nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły i zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Zysk Spółdzielni z pozostałej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi element funduszu własnego, kształtowanych jedynie przez wynik na własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi jako nadwyżka bilansowa na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Sprawozdanie finansowe Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 rok podlega obowiązkowemu badaniu na podstawie art. 64 ust.1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.
w tym: metody wyceny aktywów i pasywów:	Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wyceniane zgodnie z Ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 217, 2105 i 2106) wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się w okresie od dwóch do dziesięciu lat przy uwzględnieniu postanowień art.33 ustawy o rachunkowości. Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia i pomniejsza o odpisy amortyzacyjne bądź umorzeniowe stosując przepisy ustawy o rachunkowości (art.31 ust.2, art. 32 ust. 1-6) oraz ustawę o pdoor (art. 16c-16f). Środki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok od kwoty 100,00 zł do 3500,00 zł (z wyjątkiem zespołów komputerowych)stanowią wyposażenie Spółdzielni podlegające wpisowi do ewidencji wyposażenia. 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. Materiały wycenia się w cenach nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Obroty i stany materiałów objęte są ewidencją ilościowo-wartościową. Należności wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Do pozycji, dla których zachodzi uprawdopodobnienie nieściągalności dokonuje się odpisów aktualizujących. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej. Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu. Spółdzielnia tworzy rezerwy

	z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz na świadczenia emerytalne, nagrody jubileuszowe przewidywane do wypłaty w następnym roku obrotowym. Ich wysokość jest corocznie określana w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty. Fundusze specjalne wycenia się w wartości nominalnej.
ustalenia wyniku finansowego:	W rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego ujmowany jest wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi bieżącego i ubiegłego roku obrotowego i wyłączony z zysku brutto w poz "J rachunku zysków i strat" Narastający wynik z GZM prezentowany jest w bilansie po stronie aktywów w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (w przypadku nieruchomości wykazujących nadwyżkę kosztów nad przychodami) oraz w pasywach bilansu w pozycji rozliczenia międzyokresowe (w przypadku nieruchomości wykazujących nadwyżkę przychodów nad kosztami) Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji i dokonanych przez nią operacji gospodarczych w zakresie kosztów i przychodów sporządza :a) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art. 16 ust. 1 usm i art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop, b) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja)c) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (służy do ustaleniu dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust. 1 pkt. 44)W księgach rachunkowych Spółdzielni wyodrębnia się ewidencję dokonanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem :a) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 usm,b) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art. 5 ust. 1 usm),c) kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej, d) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, e) kosztów i przychodów finansowych,
ustalenia sposobu sporządzania sprawozdania finansowego:	Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego - zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości z późniejszymi zmianami.1)Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji i dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt.44 uopdop,- wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja),- wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt.44).2. W księgach rachunkowych wyodrębnia ewidencję dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art.6 ust.1usm.- pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),- kosztów i przychodów pozostałej

	działalności gospodarczej,- pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,- kosztów i przychodów finansowych, 3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe a także własność wspólną, oraz opłat na ich pokrycie, na-stępuje według zasad memoriału określonej w art.6 uor. 4. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążają-ce ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty. 5. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.
--	---

Informacja uszczegóławiająca:	
Nazwa pozycji	
Opis	1

Bilans

sporządzony za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

AKTYWA	Rok bieżący	Rok poprzedni	PASYWA	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Aktywa trwałe	62197174,14	56737825,19	A. Kapitał (fundusz) własny	50448002,87	51200433,71
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	2823,63	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	36236682,46	37862376,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1. Fundusz udziałowy	486421,88	486421,88
2. Wartość firmy	0,00	0,00	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3281528,55	3697744,25
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	2823,63	3. Fundusz wkładów budowlanych	32468732,03	33678209,87
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6645695,58	6874399,38
II. Rzeczowe aktywa trwałe	56628855,14	52937064,69	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
1. Środki trwałe	52347511,82	45827082,52	- fundusz zasobowy	6645695,58	6874399,38
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	397621,82	453339,91	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	51331216,00	44755354,94	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	4847549,85	4847549,85
c) urządzenia techniczne i maszyny	229794,60	217088,97	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
d) środki transportu	26129,41	37327,72	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	362749,99	363970,98	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	3781343,32	6959982,17	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	500000,00	150000,00	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	1616108,48	1161299,98
III. Należności długoterminowe	4547238,20	2763427,70	VI. Zysk (strata) netto	1101966,50	454808,50
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość	0,00	0,00

			ujemna)		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostkach posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	36968747,02	29425510,40
3. Od pozostałych jednostek	4547238,20	2763427,70	I. Rezerwy na zobowiązania	51666,79	84614,35
IV. Inwestycje długoterminowe	990252,90	990252,90	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1184,79	629,85
1. Nieruchomości	990252,90	990252,90	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	38482,00	77984,50
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	- długoterminowa	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	- krótkoterminowa	38482,00	77984,50
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	12000,00	6000,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	- długoterminowe	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	- krótkoterminowe	12000,00	6000,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe	3855098,29	3425735,35
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostkach posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	3. Wobec pozostałych jednostek	3855098,29	3425735,35
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	3225995,37	2763427,70
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	e) inne	629102,92	662307,65
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	29436601,62	21837351,86
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie	0,00	0,00

			wymagalności:		
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30827,90	44256,27	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30827,90	44256,27	b) inne	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	25219575,75	23888118,92	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
I. Zapasy	287,50	238,50	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
1. Materiały	287,50	238,50	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	b) inne	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	16166310,08	8954639,86
4. Towary	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	1260085,00	1173038,32
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	3487242,07	3032925,33	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4866433,04	3801996,45
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	4575302,46	3702240,85
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	291130,58	99755,60
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostkach posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	4622,00	30538,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	i) inne	10035170,04	3949067,09
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	4. Fundusze specjalne	13270291,54	12882712,00
b) inne	0,00	0,00	- ZFŚS	137572,57	127874,54

3. Należności od pozostałych jednostek	3487242,07	3032925,33	- fundusz remontowy	13151221,96	12745715,97
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1216937,52	1341504,35	- inne fundusze	-18502,99	9121,49
- do 12 miesięcy	1216937,52	1341504,35	IV. Rozliczenia międzyokresowe	3625380,32	4077808,84
- od osób uprawnionych			1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3625380,32	4077808,84
- od osób uprawnionych			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	141736,00	202057,00	b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3625380,32	4077808,84
c) inne	2128568,55	1489363,98	nadwyżka przychodów nad kosztami (GZM)	2118557,89	1795950,28
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	-VAT przyszłych okresów	80,77	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	17272946,61	16234098,90	-inne rozliczenia międzyokresowe	2276,43	351091,10
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17272946,61	16234098,90	-nadwyżka zaliczek na CO	1504465,23	1930767,46
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje	0,00	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje	0,00	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17272946,61	16234098,90			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3466349,43	4443337,24			
- inne środki pieniężne	13806597,18	11790761,66			
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00			

2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4459099,57	4620856,19			
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	303957,79	201810,54			
- fundusz remontowy	3413524,79	3424267,55			
- VAT przyszłych okresów	50883,93	84440,09			
- nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM	690733,06	910338,01			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00			
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00			
Aktywa razem	87416749,89	80625944,11	Pasywa razem	87416749,89	80625944,11

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

(wariant porównawczy)

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	28637816,51	27114592,32
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	28219724,85	26758787,46
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z działalności własnej	3471499,75	3254113,41
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	135186,27	34015,28
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	282905,39	321789,58
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	27714953,88	26534623,63
I. Amortyzacja	453509,19	443946,07
II. Zużycie materiałów i energii	10103266,48	9458484,30
III. Usługi obce	3686384,28	3683173,60
IV. Podatki i opłaty, w tym:	5715616,67	5445441,83
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	2149346,40	2108590,67
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	501602,39	490027,79
- emerytalne	255015,13	247016,01
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5105228,47	4904959,37
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	27714953,88	26534623,63
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	24206012,54	23149776,69
b) z działalności własnej	3508941,34	3384846,94
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	922862,63	579968,69
D. Pozostałe przychody operacyjne	1333655,23	771421,28
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	731778,99	196482,04
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	601876,24	574939,24
E. Pozostałe koszty operacyjne	372855,05	454679,91
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14381,55	118784,96
III. Inne koszty operacyjne	358473,50	335894,95
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1883662,81	896710,06
G. Przychody finansowe	182044,62	210450,49
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	136483,00	173943,16
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	45561,62	36507,33
H. Koszty finansowe	142526,06	161160,58

I. Odsetki, w tym:	115361,34	122067,79
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	27164,72	39092,79
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1923181,37	945999,97
J. Podatek dochodowy	265019,00	166488,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	1795950,28	1560387,38
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	-910338,01	-1017091,47
Ł. Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)	-2118557,89	-1801411,58
M. Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-)	690733,06	903218,31
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	13983,31	-30193,89
O. Zysk (strata) netto (I -J - K + L-Ł-M-N)	1101966,50	454808,50

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

sporządzone za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

	Rok bieżący	Rok poprzedni
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	51200433,71	52367882,77
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00
- korekty błędów	0.00	0.00
1.1 Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO). po korektach	51200433.71	52367882.77
1.1.1 Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	37862376.00	39331084.49
1.1.1.1 Fundusz udziałowy na początek okresu	486421.88	487479.88
1.1.1.2 Zmiany kapitału (funduszu) udziałowego	0.00	-1058.00
1.1.1.2.1 zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
1.1.1.2.1.1 wpłaty udziałów	0.00	0.00
1.1.1.2.2 zmniejszenie (z tytułu)	0.00	1058.00
1.1.1.2.2.1 zwrotu udziału członkowskiego byłym członkom	0.00	1058.00
1.1.1.3 Kapitał (fundusz) udziałowy na koniec okresu	486421.88	486421.88
1.1.1.4 Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	3697744.25	3995491.36
1.1.1.4.1 Zmiany funduszu wkładów mieszkaniowych	-416215.70	-297747.11
1.1.1.4.1.1 zwiększenia (z tytułu):	831024.81	230797.63
1.1.1.4.1.1.1 spłata kredytu	18136.48	19128.40
1.1.1.4.1.1.2 uzupełnienie wkładu mieszkaniowego	0.00	0.00
1.1.1.4.1.1.3 waloryzacja wkładu mieszkaniowego	108797.02	63635.82
1.1.1.4.1.1.4 zmniejszenie umorzeń zasobów mieszkaniowych	366326.23	148033.41
1.1.1.4.1.1.5 zwrot umorzeń- otrzymana dotacja	0.00	0.00
1.1.1.4.1.1.6 rozliczenie wkładu	310915.35	0.00
1.1.1.4.1.1.7 grunty własne	26849.73	0.00
1.1.1.4.1.1.8 z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów	0.00	0.00
1.1.1.4.1.2 zmniejszenia (z tytułu):	1247240.51	528544.74
1.1.1.4.1.2.1 zwrot umorzenia do banku	0.00	0.00
1.1.1.4.1.2.2 rozliczenie wkładu mieszkaniowego	389275.29	206978.51
1.1.1.4.1.2.3 zwrot zaliczki	0.00	0.00
1.1.1.4.1.2.4 ustanowienie odrębnej własności	632048.33	133144.42
1.1.1.4.1.2.5 umorzenie zasobów mieszkaniowych	142673.47	146753.19
1.1.1.4.1.2.6 z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów	48411.59	41160.54
1.1.1.4.1.2.7 rozliczenie wkładu	6524.54	0.00
1.1.1.4.1.2.8 grunty własne	28307.29	508.08
1.1.1.5 Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	3281528.55	3697744.25
1.1.2 Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych na początek okresu	33678209.87	34848113.25
1.1.2.1 Zmiany funduszu wkładów budowlanych	-1209477.84	-1169903.38
1.1.2.1.1 zwiększenie (z tytułu)	207116.05	170417.13
1.1.2.1.1.1 spłata kredytu	6927.60	6676.68
1.1.2.1.1.2 waloryzacja wkładu budowlanego	0.00	0.00
1.1.2.1.1.3 z tyt. umorzeń zasobów mieszkań własnościowych	0.00	0.00
1.1.2.1.1.4 wyksięgowanie umorzeń po przeniesieniu lokalu w odrębną własność	200188.45	163740.45
1.1.2.1.1.5 grunty własne	0.00	0.00

1.1.2.1.2	zmniejszenia (z tytułu)	1416593.89	1340320.51
1.1.2.1.2.1	ustanowienie odrębnej własności	70537.49	60176.22
1.1.2.1.2.2	rozliczenie wkładu budowlanego	128463.86	111448.58
1.1.2.1.2.3	umorzenie zasobów mieszkaniowych	1072950.89	1065923.46
1.1.2.1.2.4	z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów	143685.95	102034.15
1.1.2.1.2.5	grunty własne	955.70	738.10
1.1.2.2	Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych na koniec okresu	32468732.03	33678209.87
1.1.3	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	36236682.46	37862376.00
1.1.4	Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	6874399.38	7027948.45
1.1.4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	-228703.80	-153549.07
1.1.4.1.1	zwiększenie (z tytułu)	793001.80	184566.95
1.1.4.1.1.1	podziału nadwyżki bilansowej	0.00	0.00
1.1.4.1.1.10	zmniejszenia umorzeń zasobów mieszkaniowych	0.00	0.00
1.1.4.1.1.2	wpłata wpisowego	0.00	0.00
1.1.4.1.1.3	grunty własne	0.00	0.00
1.1.4.1.1.4	nadwyżka wkładu budowlanego	0.00	0.00
1.1.4.1.1.5	fundusze z tyt. sprzedaży gruntu i wieczystego użytkowania gruntu	29775.06	1138.22
1.1.4.1.1.6	fundusze z tyt. sprzedaży lokalu na najem	711746.65	133457.16
1.1.4.1.1.7	wpłata na fundusz zasobowy	46919.88	46859.34
1.1.4.1.1.8	prawo wieczystego użytkowania gruntu	0.00	0.00
1.1.4.1.1.9	zmniejszenie umorzeń wieczystego użytkowania gruntów	4560.21	3112.23
1.1.4.1.2	zmniejszenia (z tytułu)	1021705.60	338116.02
1.1.4.1.2.1	zwrot umorzeń do banku	46979.58	8717.74
1.1.4.1.2.10	waloryzacja wkładów	167788.17	68692.78
1.1.4.1.2.2	przeniesienie odrębnej własności lokalu	508837.04	0.00
1.1.4.1.2.3	umorzenie zasobów niemieszkaniowych	267164.18	231599.04
1.1.4.1.2.4	umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	25926.88	27380.48
1.1.4.1.2.5	prawo wieczystego użytkowania gruntów	4698.78	1725.98
1.1.4.1.2.6	grunty własne	310.97	0.00
1.1.4.1.2.7	przesunięcie między funduszami wieczystego użytkowania gruntu	0.00	0.00
1.1.4.1.2.8	przesunięcie między funduszami	0.00	0.00
1.1.4.1.2.9	wyksięgowanie z funduszy	0.00	0.00
1.1.5	Kapitał (fundusz) zasobowy na koniec okresu	6645695.58	6874399.38
1.1.6	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu- zmiany przyjętych zasad (polityki) rach	4847549.85	4847549.85
1.1.6.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0.00	0.00
1.1.6.1.1	zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
1.1.6.1.1.1	Tytuł zwiększenia	0.00	0.00
1.1.6.1.2	zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
1.1.6.1.2.1	zbycia środków trwałych	0.00	0.00
1.1.6.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	4847549.85	4847549.85
1.1.7	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0.00	0.00
1.1.7.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0.00	0.00
1.1.7.1.1	zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00
1.1.7.1.1.1	Tytuł zwiększenia	0.00	0.00
1.1.7.1.2	zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
1.1.7.1.2.1	Tytuł zmniejszenia	0.00	0.00
1.1.7.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec	0.00	0.00

okresu			
1.1.8	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1616108,48	1161299,98
1.1.8.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1616108,48	1161299,98
1.1.8.1.1	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
1.1.8.1.2	korekty błędów	0,00	0,00
1.1.8.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu. po korektach	1616108,48	1161299,98
1.1.8.2.1	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.1.8.2.1.1	podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
1.1.8.2.2	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.1.8.2.2.1	podział zysku	0,00	0,00
1.1.8.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1616108,48	1161299,98
1.1.8.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
1.1.8.4.1	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
1.1.8.4.2	korekty błędów	0,00	0,00
1.1.8.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu. po korektach	0,00	0,00
1.1.8.5.1	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.1.8.5.1.1	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
1.1.8.5.2	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
1.1.8.5.2.1	Tytuł zmniejszenia straty	0,00	0,00
1.1.8.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
1.1.8.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1616108,48	1161299,98
1.1.9	Wynik netto	1101966,50	454808,50
1.1.9.1	zysk netto	1101966,50	454808,50
1.1.9.2	strata netto	0,00	0,00
1.1.9.3	odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		50448002,87	51200433,71
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		50448002,87	51200433,71

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

(metoda pośrednia)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	6169617,66	5239029,17
I.	Zysk (strata) netto	1101966,50	454808,50
II.	Korekty razem	5067651,16	4784220,67
1.	Amortyzacja	453509,19	443946,07
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-39518,56	-49289,91

4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-731778,99	-196482,04
5.	Zmiana stanu rezerw	-32947,56	11670,04
6.	Zmiana stanu zapasów	-49,00	12,50
7.	Zmiana stanu należności	-2238127,24	-601633,61
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7512203,08	4065801,78
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-290671,90	-39947,33
10.	Inne korekty	435032,14	1150143,17
	Zobowiązania długoterminowe	-33204,73	-6050,78
	Aktywa z tytułu odroczonego podatku	13428,37	-5106,03
	Wynik z lat ubiegłych	454808,50	1161299,98
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	6169617,66	5239029,17
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-3865505,52	-3670132,82
I.	Wpływy	1570282,75	280515,27
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1471207,80	280515,27
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	99074,95	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	-5435788,27	-3950648,09
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-5435788,27	-3950648,09
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-3865505,52	-3670132,82
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1265264,43	-828875,65
I.	Wpływy	2153857,32	2386671,37
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	46919,88	46859,34
2.	Kredyty i pożyczki	1924892,82	2129361,54
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	182044,62	210450,49
II.	Wydatki	-3419121,75	-3215547,02
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	-1375278,47	-1385269,54
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-1901317,22	-1669116,90
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00

8.	Odsetki	-142526,06	-161160,58
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1265264,43	-828875,65
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	1038847,71	740020,70
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1038847,71	740020,70
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	16234098,90	15494078,20
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	17272946,61	16234098,90
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEG

	Okres bieżący	Okres poprzedni
1. Zysk brutto	1923181,37	0,00
2. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale)	0,00	0,00
2.01 Umorzenie zobowiązania z tyt.kredytów starego portfela (z innych źródeł przychodów)	0.00	0.00
2.02 Dotacja ze środków UE (z innych źródeł przychodów)	0.00	0.00
3. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bież	2150462,50	0,00
3.01 Odsetki naliczone. nieotrzymane (z innych źródeł przychodów)	29187.99	0.00
3.02 Rozwiązanie odpisów aktualizujących. które nie stanowiły KUP (z in.źr.przych.)	160897.34	0.00
3.03 Należne opłaty z tyt. c.o. z 2019 r. bilansowo ujęte w 2020r. (z in.źr.przych.)	1876081.54	0.00
3.04 Oszkodowania otrzymane	84295.63	0.00
4. Przychody pod. opodatkow. w roku bież., ujęte w KR Ia	1552881,31	0,00
4.01 Należne opłaty z tyt. c.o. z 2020 r. (z innych źródeł przychodów)	1504401.64	0.00
4.02 Otrzymane odsetki naliczone w latach poprzednich (z innych źródeł przychodów)	1559.79	0.00
4.03 Inne przychody ujęte funduszowo np. wpłaty na mienie spółdzielni (z in.źr.prz.)	46919.88	0.00
4.04 Umorzenie zadłużenia z tyt.kredytów starego portfela (z innych źródeł przych.)	0.00	0.00
5. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	262433,11	0,00

5.01 Amortyzacja nie stanowiąca KUP (z innych źródeł przychodów)	176761.55	0.00
5.02 Wpłaty na PFRON (z innych źródeł przychodów)	55461.00	0.00
5.03 Odpisane należności przedawnione (z innych źródeł przychodów)	14819.23	0.00
5.04 Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy OP (in.źr.p.)	15000.00	0.00
5.05 Wydatki na rzecz Rady Nadzorczej (z in.źr.przych.)	0.00	0.00
5.06 Składki na rzecz organizacji spółdzielczych (z in.źr.przych.)	190.00	0.00
5.07 Pozostałe koszty niezwiązane z przychodami (z innych źródeł przychodów)	201.33	0.00
6. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów	245352,83	0,00
6.01 Odpisy aktualizujące należności (z innych źródeł przychodów)	110561.50	0.00
6.02 Skutki aktualizacji wyceny towarów i materiałów (z innych źródeł przychodów)	0.00	0.00
6.03 Utworzone rezerwy na koszty (z innych źródeł przychodów)	42535.05	0.00
6.04 Naprawa szkód w środkach trwałych	92256.28	0.00
7. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w r	76037,55	0,00
7.01 Odpis aktualizujący należności (z innych źródeł przychodów)	76037.55	0.00
8. Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00
9. Inne zmiany podstawy opodatkowania	362509,80	0,00
9.01 Dochód GZM zwolniony przeznacz.na utrzym.tych zasobów (z.in.źr.przych.)	362509.80	0.00
10. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1394839,00	0,00
11. Podatek dochodowy	265019,00	0,00