

UCHWAŁA nr 29/2022

RADY NADZORCZEJ

RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z DNIA 01-06-2022

w sprawie: rekomendacji do Walnego Zgromadzenia  
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Sprawozdania finansowego RSM za 2021r.

Na podstawie art. 88 A Prawa Spółdzielczego oraz § 32 ust. 1 pkt 4 Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM po zbadaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rekomenduje roczne sprawozdanie finansowe RSM za 2021r. do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie w 2022r.

§ 2

Sprawozdanie finansowe RSM za 2021r. stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Nadzorczej RSM  
Teresa Puchalska

- Sekretarz RN  
Waldemar Jeżyna

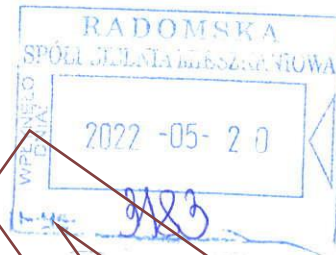
Głosowanie:

Za: 8

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 2

sprawdzone pod względem  
formalno-prawnym  
RADCA PRAWNY  
Kinga Zowisza-Cierczak  
KOR 410



**SPRAWOZDANIE  
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ IM. JÓZEFA  
GRZECZNAROWSKIEGO  
ZA ROK 2021**



## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej  
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego („Spółdzielnia”) z siedzibą w (26-600) Radom, ul. Zbrowskiego 104, na które składają się:

1. bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **55 525 151,92 zł**
2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wykazujący zysk netto w wysokości **380 516,94 zł**
3. zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **389 992,49 zł**
4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **994 964,67 zł**
5. oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.



## **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

## **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Wojciech Pisarski.

*Wojciech Pisarski*  
*Biegły Rewident*  
*Nr ewid. 10103*

Signed by /  
Podpisano przez:

Biegły Rewident  
nr ewid. 10103

Date / Data:  
2022-05-19 15:53

*Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu*

**Biuro Biegłych Rewidentów  
„EKO-BILANS” Sp. z o.o.**

**90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3**

**Wpis na listę firm audytorskich pod nr 64,**

**Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.**

Łódź, dnia 19.05.2022 r.

# Sprawozdanie finansowe

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

Data sporządzenia: 2022-03-29

Wariant sprawozdania: 1

Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych - SFJINZ (1) - 1-2

|  |                                   |                               |                        |                             |                             |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Dane identyfikujące jednostkę</b>   |                                   |                               |                        |                             |                             |
| Nazwa firmy<br><b>Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego</b>      |                                   |                               |                        |                             |                             |
| <b>Siedziba albo miejsce zamieszkania</b>  |                                   |                               |                        |                             |                             |
| Województwo<br><b>MAZOWIECKIE</b>  |                                   | Powiat<br><b>RADOM</b>        |                        | Gmina<br><b>RADOM</b>       | Miejscowość<br><b>Radom</b> |
| <b>Adres</b>   |                                   |                               |                        |                             |                             |
| Kod kraju<br><b>PL</b>   | Województwo<br><b>MAZOWIECKIE</b> | Powiat<br><b>RADOM</b>        | Gmina<br><b>RADOM</b>  | Ulica<br><b>Zbrowskiego</b> | Nr domu<br><b>104</b>       |
| Nr lokalu  | Miejscowość<br><b>Radom</b>       | Kod pocztowy<br><b>26-600</b> | Poczta<br><b>Radom</b> |                             |                             |
| <b>Podstawowy przedmiot działalności jednostki</b>   |                                   |                               |                        |                             |                             |
| PKD<br><b>6820Z</b>  |                                   |                               |                        |                             |                             |
| <b>Identyfikator podatkowy NIP</b>   |                                   |                               |                        |                             |                             |
| NIP<br><b>7960035952</b>   |                                   |                               |                        |                             |                             |
| <b>Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.</b> |                                   |                               |                        |                             |                             |
| Numer KRS<br><b>0000085072</b>   |                                   |                               |                        |                             |                             |

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Okres objęty sprawozdaniem</b> |                              |
| Od dnia<br><b>2021-01-01</b>      | Do dnia<br><b>2021-12-31</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Sprawozdanie zawiera dane łączne (w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe)</b> |  |
| Sprawozdanie zawiera dane łącznie<br><b>NIE</b>   |  |



## Kontynuacja działalności

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

TAK

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

TAK

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

a) środki trwałe: zakupione składniki majątkowe o wartości jednostkowej powyżej 3.500,- zł, za wyjątkiem tzw. zespołów komputerowych, amortyzowane są metodą liniową począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, b) wartości niematerialne i prawne? wycenia się według cen nabycia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Oprogramowanie komputerowe oraz prawa do licencji, amortyzacja rozłożona jest na okres 2 lat, c) środki trwałe w budowie - wycenione w koszcie wytworzenia, bez narzutu kosztów tzw. zarządu, na dzień 31.12.2021r. nie występują środki trwałe w budowie, d) materiały? nabywane bezpośrednio na potrzeby spółdzielni ewidencjonowane są bezpośrednio w koszty wg cen zakupu, a przechowywane w magazynach wyceniane są również wg cen zakupu.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy: prezentowany w rachunku zysków i strat wynika z zestawienia obrotów i sald ewidencji syntetycznej i analitycznej przychodów i kosztów. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie jest działalnością gospodarczą objętą ustawą o działalności zarobkowej. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest jako wynik na GZM nieruchomości, który w następnym roku powiększa koszty bądź przychody z tej działalności. Gospodarka zasobami nie zaliczanymi do zasobów mieszkaniowych, prowadzona jest na zasadach ogólnych, a wynik tej działalności wraz z wynikiem z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

a) Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, zawiera dane porównawcze do poprzedniego okresu, tj. 2020r. b) Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej. W rachunku prezentuje się nadwyżkę przychodów nad kosztami oraz nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zastosowano wariant nr 2, tj. jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym, odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. c) Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią. d) Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z

obrotami i saldami księgi głównej. e) Na dzień bilansowy, księgi rachunkowe zawierają salda, które zostały odpowiednio wykazane w sprawozdaniu finansowym. f) Dowody księgowe, księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

pozostałe

Zgodnie z art.90 "Ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw", Walne Zgromadzenie "sprawozdawcze" za 2019r. i 2020r. będzie zwołane w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego COVID-19. Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem programu PAPIRUS SQL autorstwa SOFTHARD S.A.. Stosowany w Spółdzielni program w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość i zasady rachunkowości, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald oraz dziennik.

## Bilans za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

| Aktywa   | Stan na koniec poprzedniego okresu | Stan na koniec okresu sprawozdania | Pasywa  | Stan na koniec poprzedniego okresu | Stan na koniec okresu sprawozdania |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Aktywa razem</b>                                    | 55 174 043,35                      | 55 525 151,92                      | <b>Pasywa</b>   | 55 174 043,35                      | 55 525 151,92                      |
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                                | 39 945 999,33                      | 38 567 504,38                      | <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>  | 32 557 072,29                      | 32 167 079,80                      |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>              | 4 523,92                           | 2 360,68                           | <b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>  | 11 605 208,74                      | 11 122 952,30                      |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                | 0,00                               | 0,00                               | 1. Fundusz udziałowy  | 245 742,18                         | 113 919,09                         |
| 2. Wartość firmy                                       | 0,00                               | 0,00                               | 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych   | 462 618,49                         | 446 262,55                         |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne                | 4 523,92                           | 2 360,68                           | 3. Fundusz wkładów budowlanych  | 10 896 821,61                      | 10 562 744,20                      |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne         | 0,00                               | 0,00                               | 4. Inny   | 26,46                              | 26,46                              |
| <b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>                      | 34 799 037,15                      | 33 750 017,60                      | <b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>   | 20 097 117,28                      | 19 808 864,29                      |
| 1. Środki trwałe                                       | 34 799 037,15                      | 33 750 017,60                      | - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 0,00                               | 0,00                               |
| A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 14 691 883,99                      | 14 671 679,00                      | <b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                 | 0,00                               | 0,00                               |

|   |                  |                  |  |                  |                  |
|---|------------------|------------------|--|------------------|------------------|
| B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej         | 20 044<br>359,82 | 18 943<br>637,07 | - z tytułu aktualizacji wartości godziwej  | 0,00             | 0,00             |
| C. urządzenia techniczne i maszyny  | 33 701,52        | 36 021,63        | IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:                                  | 0,00             | 0,00             |
| D. środki transportu  | 0,00             | 0,00             | - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki   | 0,00             | 0,00             |
| E. inne środki trwałe   | 29 091,82        | 98 679,90        | - na udziały (akcje) własne  | 0,00             | 0,00             |
| 2. Środki trwałe w budowie  | 0,00             | 0,00             | V. Zysk (strata) z lat ubiegłych   | 462 134,49       | 854 746,27       |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie  | 0,00             | 0,00             | VI. Zysk (strata) netto  | 392 611,78       | 380 516,94       |
| III. Należności długoterminowe  | 0,00             | 0,00             | VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                  | 0,00             | 0,00             |
| 1. Od jednostek powiązanych   | 0,00             | 0,00             | B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania  | 22 616<br>971,06 | 23 358<br>072,12 |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00             | 0,00             | I. Rezerwy na zobowiązania   | 894 620,47       | 855 387,00       |
| 3. Od pozostałych jednostek   | 0,00             | 0,00             | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 0,00             | 0,00             |
| IV. Inwestycje długoterminowe   | 3 044,19         | 544,19           | 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                       | 894 620,47       | 855 387,00       |
| 1. Nieruchomości  | 0,00             | 0,00             | - długoterminowa   | 639 606,67       | 644 810,00       |
| 2. Wartości niematerialne i prawne  | 0,00             | 0,00             | - krótkoterminowa  | 255 013,80       | 210 577,00       |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe  | 3 044,19         | 544,19           | 3. Pozostałe rezerwy   | 0,00             | 0,00             |
| A. w jednostkach powiązanych  | 0,00             | 0,00             | - długoterminowe   | 0,00             | 0,00             |
| - udziały lub akcje   | 0,00             | 0,00             | - krótkoterminowe  | 0,00             | 0,00             |
| - inne papiery wartościowe  | 0,00             | 0,00             | II. Zobowiązania długoterminowe  | 3 725<br>435,57  | 2 977<br>127,15  |
| - udzielone pożyczki  | 0,00             | 0,00             | 1. Wobec jednostek powiązanych   | 0,00             | 0,00             |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe  | 0,00             | 0,00             | 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00             | 0,00             |

|  |                  |                  |   |                  |                  |
|--|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0.00             | 0.00             | 3. Wobec pozostałych jednostek  | 3 725<br>435,57  | 2 977<br>127,15  |
| – udziały lub akcje  | 0.00             | 0.00             | A. kredyty i pożyczki   | 3 725<br>435,57  | 2 977<br>127,15  |
| – inne papiery wartościowe   | 0.00             | 0.00             | B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 0.00             | 0.00             |
| – udzielone pożyczki   | 0.00             | 0.00             | C. inne zobowiązania finansowe  | 0.00             | 0.00             |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe   | 0.00             | 0.00             | D. zobowiązania wekslowe  | 0.00             | 0.00             |
| C. w pozostałych jednostkach   | 3 044,19         | 544,19           | E. inne   | 0.00             | 0.00             |
| – udziały lub akcje  | 3 044,19         | 544,19           | III. Zobowiązania krótkoterminowe   | 15 834<br>478,86 | 17 187<br>014,98 |
| – inne papiery wartościowe   | 0.00             | 0.00             | 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych   | 0.00             | 0.00             |
| – udzielone pożyczki   | 0.00             | 0.00             | A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:   |                  |                  |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe   | 0.00             | 0.00             | – do 12 miesięcy  | 0.00             | 0.00             |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe  | 0.00             | 0.00             | – powyżej 12 miesięcy   | 0.00             | 0.00             |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                       | 5 139<br>394,07  | 4 814<br>581,91  | B. inne   | 0.00             | 0.00             |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                 | 0.00             | 0.00             | 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0.00             | 0.00             |
| 2. Saldo WN funduszu remontowego   | 5 139<br>394,07  | 4 814<br>581,91  | A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:   |                  |                  |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe   | 0.00             | 0.00             | – do 12 miesięcy  | 0.00             | 0.00             |
| B. Aktywa obrotowe   | 15 228<br>044,02 | 16 957<br>647,54 | – powyżej 12 miesięcy   | 0.00             | 0.00             |
| I. Zapasy  | 121 231,76       | 126 880,36       | B. inne   | 0.00             | 0.00             |
| 1. Materiały   | 121 231,76       | 126 880,36       | 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek   | 4 608<br>535,68  | 5 164<br>790,46  |
| 2. Półprodukty i produkty w toku   | 0.00             | 0.00             | A. kredyty i pożyczki   | 780 454,68       | 716 410,32       |
| 3. Produkty gotowe   | 0.00             | 0.00             | B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 0.00             | 0.00             |
| 4. Towary  | 0.00             | 0.00             |   |                  |                  |



|   |              |              |  |              |               |
|---|--------------|--------------|--|--------------|---------------|
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi   | 0.00         | 0.00         | C. inne zobowiązania finansowe   | 0.00         | 0.00          |
| II. Należności krótkoterminowe  | 4 904 085,48 | 6 583 669,14 | D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 3 322 960,84 | 3 966 288,12  |
| 1. Należności od jednostek powiązanych  | 0.00         | 0.00         | - do 12 miesięcy   | 2 325 487,54 | 2 852 180,87  |
| A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 0.00         | 0.00         | - powyżej 12 miesięcy  | 997 473,30   | 1 114 107,25  |
| - do 12 miesięcy  | 0.00         | 0.00         | E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi  | 0.00         | 0.00          |
| - powyżej 12 miesięcy   | 0.00         | 0.00         | F. zobowiązania wekslowe   | 0.00         | 0.00          |
| B. inne   | 0.00         | 0.00         | G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 208 965,42   | 189 294,04    |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0.00         | 0.00         | H. z tytułu wynagrodzeń  | 4 226,25     | 0.00          |
| A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 0.00         | 0.00         | I. inne  | 291 928,49   | 292 797,98    |
| - do 12 miesięcy  | 0.00         | 0.00         | 4. Pozostałe zobowiązania, z tytułu  | 1 416 521,53 | 1 099 953,68  |
| - powyżej 12 miesięcy   | 0.00         | 0.00         | - lokali mieszkalnych  | 935 228,60   | 725 224,15    |
| B. inne   | 0.00         | 0.00         | - lokali użytkowych  | 11 652,93    | 12 452,45     |
| 3. Należności od pozostałych jednostek  | 424 925,10   | 2 516 100,30 | - zwrotu wkładów mieszkaniowych  | 469 068,66   | 362 277,08    |
| A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 287 084,61   | 2 263 559,02 | - mediów (co, ccw, zw)   | 571,34       | 0.00          |
| - do 12 miesięcy  | 287 084,61   | 2 263 559,02 | 4. Fundusze specjalne  | 9 809 421,65 | 10 922 270,84 |
| - powyżej 12 miesięcy   | 0.00         | 0.00         | a) socjalny  | 3 950,69     | 11 463,17     |
| B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 31 761,08    | 26 920,71    | b) remontowy   | 8 885 762,39 | 10 650 233,27 |
| C. inne   | 106 079,41   | 225 620,57   | c) wodomierzowy  | 919 708,57   | 260 574,40    |
|   |              |              | IV. Rozliczenia międzyokresowe   | 2 162 436,16 | 2 338 542,99  |
|   |              |              | 1. Ujemna wartość firmy  | 0.00         | 0.00          |
|   |              |              | 2. Inne rozliczenia międzyokresowe   | 2 162 436,16 | 2 338 542,99  |

|  |                 |                 |                                    |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| D. dochodzone na drodze sądowej                | 0.00            | 0.00            | - długoterminowe                   | 0.00            | 0.00            |
| 4. Pozostałe należności, z tytułu              | 4 479<br>160,38 | 4 067<br>568,84 | - krótkoterminowe                  | 827 960,80      | 805 371,32      |
| - opłat za lokale mieszkalne                   | 4 334<br>441,42 | 3 916<br>109,40 | - nadwyżka przychodów nad kosztami | 1 334<br>475,36 | 1 533<br>171,67 |
| - opłat za lokale użytkowe                     | 144 718,96      | 151 459,44      |                                    |                 |                 |
| III. Inwestycje krótkoterminowe                | 7 906<br>584,54 | 6 911<br>619,87 |                                    |                 |                 |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe            | 7 906<br>584,54 | 6 911<br>619,87 |                                    |                 |                 |
| 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    | 7 906<br>584,54 | 6 911<br>619,87 |                                    |                 |                 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach     | 7 897<br>864,83 | 6 910<br>246,23 |                                    |                 |                 |
| - inne środki pieniężne                        | 8 719,71        | 1 373,64        |                                    |                 |                 |
| - inne aktywa pieniężne                        | 0.00            | 0.00            |                                    |                 |                 |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe             | 0.00            | 0.00            |                                    |                 |                 |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 296<br>142,24 | 3 335<br>478,17 |                                    |                 |                 |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| 1. Nadwyżka kosztów nad przychodami               | 798 496,16   | 1 651 629,67 |
| 2. Saldo WN funduszu remontowego-nieruchomości    | 1 497 646,08 | 1 683 848,50 |
| 3. Pozostałe                                      | 0.00         | 0.00         |
| C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | 0.00         | 0.00         |
| D. (akcje) własne                                 | 0.00         | 0.00         |

## Rachunek zysków i strat wersja porównawcza za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

| Nazwa pozycji   | Stan na koniec poprzedniego okresu | Stan na koniec okresu sprawozdania |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                                     | <b>27 137 921,10</b>               | <b>30 390 545,28</b>               |
| – od jednostek powiązanych  | 0.00                               | 0.00                               |
| <b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>  | <b>27 137 921,10</b>               | <b>30 390 545,28</b>               |
| - z opłat nieruchomości   | 25 947 169,30                      | 29 009 927,47                      |
| - z własnej działalności gospodarczej   | 1 190 751,80                       | 1 380 617,81                       |
| <b>II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)</b> | <b>0.00</b>                        | <b>0.00</b>                        |
| <b>III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>                              | <b>0.00</b>                        | <b>0.00</b>                        |
| <b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>                                      | <b>0.00</b>                        | <b>0.00</b>                        |
| <b>Koszty działalności operacyjnej</b>  | <b>26 886 074,50</b>               | <b>30 751 362,98</b>               |
| <b>I. Amortyzacja</b>   | <b>49 180,06</b>                   | <b>53 408,44</b>                   |
| <b>II. Zużycie materiałów i energii</b>   | <b>14 287 786,91</b>               | <b>16 545 242,73</b>               |
| <b>III. Usługi obce</b>   | <b>2 922 856,04</b>                | <b>3 276 052,38</b>                |
| <b>IV. Podatki i opłaty, w tym:</b>   | <b>650 819,84</b>                  | <b>689 804,22</b>                  |
| – podatek akcyzowy  | 0.00                               | 0.00                               |
| <b>V. Wynagrodzenia</b>   | <b>2 975 455,33</b>                | <b>3 210 089,99</b>                |

|   |                   |                    |
|---|-------------------|--------------------|
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:      | 583 946,65        | 574 872,01         |
| – emerytalne  | 306 075,79        | 310 908,31         |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe                             | 5 416 029,67      | 6 401 893,21       |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów              | 0.00              | 0.00               |
| <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>                     | <b>251 846,60</b> | <b>-360 817,70</b> |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                       | <b>675 728,55</b> | <b>736 909,57</b>  |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   | 0.00              | 0.00               |
| II. Dotacje   | 0.00              | 0.00               |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych           | 137 088,33        | 159 572,29         |
| IV. Inne przychody operacyjne                               | 538 640,22        | 577 337,28         |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                          | <b>680 468,77</b> | <b>601 219,98</b>  |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 0.00              | 0.00               |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych            | 240 762,02        | 329 777,01         |
| III. Inne koszty operacyjne                                 | 0.00              | 0.00               |
| 4. IV. Rezerwy  | 0.00              | 0.00               |
| 4. V. Korekta roczna VAT                                    | 0.00              | 0.00               |
| 4. VI. Inne koszty operacyjne (w tym koszty nadzwyczajne)   | 439 706,75        | 271 442,97         |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>     | <b>247 106,38</b> | <b>-225 128,11</b> |
| <b>Przychody finansowe</b>                                  | <b>238 396,03</b> | <b>200 663,25</b>  |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                    | 0.00              | 21 800,00          |
| A. Od jednostek powiązanych, w tym:                         | 0.00              | 21 800,00          |
| – 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:   | 238 396,03        | 178 863,25         |
| – od jednostek powiązanych                                  | 0.00              | 0.00               |



|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:              | 0.00        | 0.00        |
| – w jednostkach powiązanych  | 0.00        | 0.00        |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                        | 0.00        | 0.00        |
| V. Inne  | 0.00        | 0.00        |
| <b>Koszty finansowe</b>  | 40,99       | 0,79        |
| I. Odsetki, w tym:   | 40,99       | 0,79        |
| – 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   | 0.00        | 0.00        |
| <b>Zysk (strata) brutto (F+G–H)</b>                                  | 485 461,42  | -24 465,65  |
| <b>Podatek dochodowy</b>   | 138 968,00  | 138 859,00  |
| <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b> | 0.00        | 0.00        |
| <b>Wynik uzyskany na GZM nieruchomości</b>                           | -46 118,36  | -543 841,59 |
| <b>a) nadwyżka przychodów nad kosztami z roku bieżącego</b>          | -250 047,07 | -265 103,17 |
| <b>b) nadwyżka kosztów nad przychodami z roku bieżącego</b>          | 296 165,43  | 808 944,76  |
| <b>Zysk (strata) netto (I–J–K)</b>                                   | 392 611,78  | 380 516,94  |

## Zestawienie zmian w kapitale za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

| Nazwa pozycji   | Stan na koniec poprzedniego okresu | Stan na koniec okresu sprawozdania |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b> | 33 050 524,21                      | 32 557 072,29                      |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości      | 0.00                               | 0.00                               |
| – korekty błędów  | 0.00                               | 0.00                               |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>   | 33 050 524,21 | 32 557 072,29 |
| <b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>   | 12 267 296,62 | 11 605 208,74 |
| 1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego  | -662 087,88   | -482 256,44   |
| A. zwiększenie (z tytułu)   | 1 201 132,03  | 772 521,90    |
| - wydania udziałów (emisji akcji)   | 1 201 132,03  | 772 521,90    |
| B. zmniejszenie (z tytułu)  | 1 863 219,91  | 1 254 778,34  |
| - umorzenia udziałów (akcji)  | 0,00          | 0,00          |
| - zmniejszenie wkładów i udziałów oraz waloryzacji  | 1 863 219,91  | 1 254 778,34  |
| <b>2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>   | 11 605 208,74 | 11 122 952,30 |
| <b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>   | 20 321 093,10 | 20 097 117,28 |
| 1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego  | -223 975,82   | -288 225,99   |
| A. zwiększenie (z tytułu)   | 223 813,25    | 474 343,45    |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej  | 0,00          | 0,00          |
| - podziału zysku (ustawowo)   | 0,00          | 0,00          |
| - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)  | 0,00          | 0,00          |
| - wolne środki z tytułu przekształceń, umowzeń i wpisy  | 223 813,25    | 474 343,45    |
| B. zmniejszenie (z tytułu)  | 447 789,07    | 762 569,44    |
| - pokrycia straty   | 0,00          | 0,00          |
| - umorzenia   | 447 789,07    | 762 569,44    |
| - korekta dźwigów, domofonów i wpłat z tytułu przekształceń lokali  | 0,00          | 0,00          |
| <b>2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>  | 20 097 117,28 | 19 808 864,29 |
| <b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b> | 0,00          | 0,00          |
| 1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny   | 0,00          | 0,00          |
| A. zwiększenie (z tytułu)   | 0,00          | 0,00          |
| B. zmniejszenie (z tytułu)  | 0,00          | 0,00          |
| - zbycia środków trwałych   | 0,00          | 0,00          |

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| 2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu          | 0.00       | 0.00       |
| <b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b> | 0.00       | 0.00       |
| 1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych               | 0.00       | 0.00       |
| A. zwiększenie (z tytułu)  | 0.00       | 0.00       |
| B. zmniejszenie (z tytułu)   | 0.00       | 0.00       |
| 2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu          | 0.00       | 0.00       |
| <b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>           | 462 134,49 | 462 134,49 |
| 1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                           | 462 134,49 | 462 134,49 |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                   | 0.00       | 0.00       |
| – korekty błędów   | 0.00       | 0.00       |
| 2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach             | 462 134,49 | 462 134,49 |
| A. zwiększenie (z tytułu)  | 0.00       | 392 611,78 |
| – podziału zysku z lat ubiegłych                                     | 0.00       | 392 611,78 |
| B. zmniejszenie (z tytułu)   | 0.00       | 0.00       |
| 3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                             | 462 134,49 | 854 746,27 |
| 4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu                         | 0.00       | 0.00       |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                   | 0.00       | 0.00       |
| – korekty błędów   | 0.00       | 0.00       |
| 5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach           | 0.00       | 0.00       |
| A. zwiększenie (z tytułu)  | 0.00       | 0.00       |
| – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                   | 0.00       | 0.00       |
| B. zmniejszenie (z tytułu)   | 0.00       | 0.00       |
| 6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu                           | 0.00       | 0.00       |
| 7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu                    | 462 134,49 | 854 746,27 |
| <b>6. Wynik netto</b>  | 392 611,78 | 380 516,94 |
| A. zysk netto  | 392 611,78 | 380 516,94 |
| B. strata netto  | 0.00       | 0.00       |
| C. odpisy z zysku  | 0.00       | 0.00       |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)  | 32 557 072,29 | 32 167 079,80 |
| Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 32 557 072,29 | 32 167 079,80 |

## Rachunek przepływów pieniężnych metoda pośrednia za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

| Nazwa pozycji  | Stan na koniec poprzedniego okresu | Stan na koniec okresu sprawozdania |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                |                                    |                                    |
| I. Zysk (strata) netto   | 392 611,78                         | 380 516,94                         |
| II. Korekty razem  | -2 295 476,10                      | -792 893,75                        |
| 1. Amortyzacja   | 49 180,06                          | 53 408,44                          |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                    | 0,00                               | 0,00                               |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                     | 0,00                               | 0,00                               |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                  | 0,00                               | 0,00                               |
| 5. Zmiana stanu rezerw   | 23 471,81                          | -39 233,47                         |
| 6. Zmiana stanu zapasów  | 9 014,12                           | -5 648,60                          |
| 7. Zmiana stanu należności   | 134 853,81                         | -1 679 583,66                      |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów  | -548 415,05                        | 1 416 580,48                       |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                     | -1 963 580,85                      | -538 416,94                        |
| 10. Inne korekty   | 0,00                               | 0,00                               |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)               | -1 902 864,32                      | -412 376,81                        |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>              |                                    |                                    |
| I. Wpływy  | 0,00                               | 0,00                               |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00                               | 0,00                               |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne      | 0,00                               | 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                |
| <b>II. Wydatki</b>   | <b>24 179,41</b>    | <b>105 344,01</b>   |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | 24 179,41           | 105 344,01          |
| 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                |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                    | <b>-24 179,41</b>   | <b>-105 344,01</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>   |                     |                     |
| <b>I. Wpływy</b>   | <b>2 356 092,74</b> | <b>702 989,65</b>   |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0.00                | 0.00                |
| 2. Kredyty i pożyczki  | 2 117 696,71        | 438 312,82          |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych  | 0.00                | 0.00                |
| 4. Inne wpływy finansowe   | 238 396,03          | 264 676,83          |
| <b>II. Wydatki</b>   | <b>753 911,26</b>   | <b>1 180 233,50</b> |
| 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  | 700 148,47          | 977 716,04          |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                   | 0.00                | 0.00                |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                  | 0.00                | 0.00                |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                 | 0.00                | 0.00                |
| 8. Odsetki   | 40,99               | 0,79                |
| 9. Inne wydatki finansowe  | 53 721,80           | 202 516,67          |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>     | <b>1 602 181,48</b> | <b>-477 243,85</b>  |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>                 | <b>-324 862,25</b>  | <b>-994 964,67</b>  |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                  | <b>-324 862,25</b>  | <b>-994 964,67</b>  |
| – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych               | 0.00                | 0.00                |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                 | <b>8 231 446,79</b> | <b>7 906 584,54</b> |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:</b>                     | <b>7 906 584,54</b> | <b>6 911 619,87</b> |
| – o ograniczonej możliwości dysponowania                                   | 8 719,71            | 1 373,64            |

**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

**Załączone elementy informacji dodatkowej**

|   |  |
|---|--|
| Załączony plik<br><b>ZAL.1-Srodki_trwale.xls</b>                                | Opis<br><b>Rzeczowe aktywa trwa3e</b>                        |
| Załączony plik<br><b>ZAL.2-Wartosci_niematerial_prawne.xls</b>                  | Opis<br><b>Waro?ci niematerialne i prawne</b>                |
| Załączony plik<br><b>ZAL.3-Inwestycje_dlugoterminowe.xls</b>                    | Opis<br><b>Inwestycje d3ugoterminowe</b>                     |
| Załączony plik<br><b>ZAL.4-Fundusze.xlsx</b>                                    | Opis<br><b>Fundusze</b>                                      |
| Załączony plik<br><b>ZAL.6-Kredyty_pozyczki_31.12.2021r..xls</b>                | Opis<br><b>Kredyty i po?yczki</b>                            |
| Załączony plik<br><b>ZAL.7-Kredyty_pozyczki_strukt.czasowa.xls</b>              | Opis<br><b>Kredyty i po?yczki - struktura czasowa</b>        |
| Załączony plik<br><b>ZAL.8-Fundusz_remontowy_mieszkaniowy_31.12.2021r..xlsx</b> |  |
| Opis<br><b>Fundusz remontowy mieszkaniowy</b>                                   |  |
| Załączony plik<br><b>ZAL.9-Fundusz_remontowy_l.uzytkowe_31.12.2021r..xlsx</b>   |  |
| Opis<br><b>Fundusz remontowy lokale u?ytkowe</b>                                |  |
| Załączony plik<br><b>ZAL.10-Fundusz_remontowy_dzwigi_31.12.2021r..xlsx</b>      | Opis<br><b>Fundusz remontowy d?wigi</b>                      |
| Załączony plik<br><b>ZAL.5-Finansowanie-ST-Wklady-2021.pdf</b>                  | Opis<br><b>Finansowanie ST wk3adami</b>                      |
| Załączony plik<br><b>Dodatkowe-informacje-do-SF-2021.doc</b>                    | Opis<br><b>Dodatkowe informacje i obja?nienia do SF 2021</b> |

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31**

|   |                |                       |                 |
|---|----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>  |                |                       |                 |
| <b>Rok poprzedni:</b>   |                | <b>485 461,42</b>     |                 |
| <b>Rok bieżący:</b>   |                | <b>-24 465,65</b>     |                 |
| <b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b> |                |                       |                 |
| <b>Rok bieżący:</b>   | Wartość łączna | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł |
|   | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>     |
| <b>Pozostałe:</b>   |                |                       |                 |
| <b>Rok bieżący:</b>   | Wartość łączna | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł |
|   | <b>0.00</b>    | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>     |

**C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym**

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

Pozostałe:

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

**D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych**

|                       |                               |                                      |   |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Rok poprzedni:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>-104 685,65</b>   |
| <b>Rok bieżący:</b>   | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>-2 164 323,90</b> |

Pozostałe:

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

**E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)**

|                       |                               |                                      |                                     |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Rok poprzedni:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>93 802,39</b> |
| <b>Rok bieżący:</b>   | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>94 374,54</b> |

Pozostałe:

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

**F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku**

|                       |                               |                                      |                                     |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Rok poprzedni:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>53 232,69</b> |
| <b>Rok bieżący:</b>   | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>58 176,35</b> |

Pozostałe:

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

**G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych**

|                       |                               |                                      |                                     |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Rok poprzedni:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>47 087,48</b> |
| <b>Rok bieżący:</b>   | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>53 232,69</b> |

Pozostałe:

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

**H. Strata z lat ubiegłych**

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|



**I. Inne zmiany podstawy opodatkowania**

|                     |                               |                                      |                                |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rok bieżący:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>0.00</b> |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

**Pozostałe:**

|                       |                               |                                      |   |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Rok poprzedni:</b> | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>-380 534,58</b>   |
| <b>Rok bieżący:</b>   | Wartość łączna<br><b>0.00</b> | Z zysków kapitałowych<br><b>0.00</b> | Z innych źródeł<br><b>-2 830 194,57</b> |

**J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym**

|                       |                   |  |
|-----------------------|-------------------|--|
| <b>Rok poprzedni:</b> | <b>731 409,64</b> |  |
| <b>Rok bieżący:</b>   | <b>730 835,90</b> |  |

**K. Podatek dochodowy**

|                       |                   |  |
|-----------------------|-------------------|--|
| <b>Rok poprzedni:</b> | <b>138 968,00</b> |  |
| <b>Rok bieżący:</b>   | <b>138 859,00</b> |  |

RSR