

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <b>7 7 8 1 0 3 1 5 0 6</b>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <b>0 0 0 0 0 7 1 5 2 0</b>	
--	--	--

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		30-03-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="checked" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy <b>MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA " RAZEM "</b>			
Siedziba podmiotu			
Województwo	<b>WIELKOPOLSKIE</b>	Powiat	<b>POZNAŃ</b>
Gmina	<b>M.POZNAŃ</b>	Miejscowość	<b>POZNAŃ</b>
Adres			
Kraj	<b>POLSKA</b>	Województwo	<b>WIELKOPOLSKIE</b>
Powiat	<b>POZNAŃ</b>	Gmina	<b>M.POZNAŃ</b>
Ulica	<b>WIEŻOWA</b>	Nr domu	<b>73</b>
		Nr lokalu	
Miejscowość	<b>POZNAŃ</b>	Kod pocztowy	<b>61-111</b>
		Poczta	<b>POZNAŃ</b>
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
4 1 1 0 Z	REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW		
6 8 1 0 Z	KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK		
6 8 2 0 Z	WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI		
6 8 3 1 Z	POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI		
6 8 3 2 Z	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE		

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

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

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

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości art.4 i 50 oraz rozdziałów 2,4 i 8.

1. stawki i metody amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjęto do stosowania zgodnie z zapisami ustawy o podatku od osób prawnych( środki trwałe wyceniono wg cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe - z wyjątkiem gruntów).
2. Należności wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty ( zweryfikowano z dokumentami źródłowymi prz pomocy prowadzonej ewidencji finansowo-księgowej oraz potwierdzeniami sald kontrahentów).
3. Należności krótkoterminowe zostały wykazane w bilansie w kwocie wymagalnej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość należności.
4. Zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty ( zweryfikowano z dokumentami źródłowymi i częściowymi potwierdzeniami sald).
5. Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały uzgodnione z wyciągami bankowymi, a środki pieniężne w kasie zostały potwierdzone Spisem z natury na dzień 31.12.2021 roku.
6. Fundusze własne zostały zweryfikowane w następujący sposób :
  - a) fundusz udziałowy oraz zasobowy/wpisowy ( 801) - z dokumentami wpłat z tytułu udziału w Spółdzielni oraz wpłat z tytułu wpisowego,
  - b) fundusz zasobów mieszkaniowych ( 803 + 801/02) - z analitycznymi,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych/lokatorskich (804) - uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział na budynki i lokatorów,
  - d) fundusz wkładów budowlanych/własnościowych (805)- uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział na budynki i lokatorów,
  - e) fundusz remontowy ( 856) - zweryfikowano na podstawie analizy zapisów na koncie , naliczeń w module pomocniczym " Wspólnota" oraz faktur za prace remontowe.
7. Rachunek Zysków i Strat sporządzony jest metodą porównawczą.
8. Podmiot nie ustala aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego , ponieważ jest jednostką, której roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania w myśl art.64 ust.1 ustawy o rachunkowości.
9. Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie wydziałowym.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 roku- Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.

Nadwyżka bilansowa za rok obrotowy zostanie przeznaczona w następującej kolejności na :

- a) fundusz remontowy,
- b) fundusz rezerwowy.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Pozostałe (opcjonalnie)

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

MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA LOKATORSKO-  
WŁASNOŚCIOWA " RAZEM "

(dane jednostki)

**BILANS**

sporządzony na dzień ..... 31.12.2021 .....

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	5 415 697,26	5 576 232,78	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	4 851 719,29	5 000 583,68
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	5 231 286,78	5 365 249,63
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	10 832,65	10 832,65
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	741 953,75	747 761,69
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	4 478 500,38	4 606 655,29
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	173 136,87	176 201,52
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	5 348 558,79	5 503 985,79	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>		
1	Środki trwałe	5 348 558,79	5 503 985,79	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>	387 145,91	293 237,29
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	461 266,35	451 375,12	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-1 046 358,70	-1 046 358,70
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 887 292,44	5 052 610,67	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	106 508,43	212 253,94
c)	urządzenia techniczne i maszyny			<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	2 987 083,53	2 804 208,12
2	Środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	660 674,29	660 674,29
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	67 138,47	72 246,99	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				- długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	67 138,47	72 246,99	3	Pozostałe rezerwy	660 674,29	660 674,29
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00		- długoterminowe		
1	Nieruchomości				- krótkoterminowe	660 674,29	660 674,29
2	Wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	67 138,47	72 246,99
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	67 138,47	72 246,99
	- inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	67 138,47	72 246,99
	- udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		



b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 025 250,74</b>	<b>1 918 190,51</b>
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	870 247,10	934 457,91
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 423 105,56</b>	<b>2 228 559,02</b>	a)	kredyty i pożyczki		
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	17 088,92	16 510,84
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	17 088,92	16 510,84
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>784 567,40</b>	<b>826 009,87</b>	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 885,00	17 453,06
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	847 273,18	900 494,01
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	1 155 003,64	983 732,60
b)	inne				– fundusz remontowy	1 155 003,64	983 732,60
3	Należności od pozostałych jednostek	784 567,40	826 009,87	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>234 020,03</b>	<b>153 096,33</b>
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 309,66	19 067,06	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	4 309,66	19 067,06	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	234 020,03	153 096,33
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych				– krótkoterminowe	234 020,03	153 096,33
c)	inne	7 131,69	7 119,11	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej	773 126,05	799 823,70				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 638 538,16</b>	<b>1 402 549,15</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 638 538,16	1 402 549,15				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 638 538,16	1 402 549,15				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 638 538,16	1 402 549,15				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>7 838 802,82</b>	<b>7 804 791,80</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>7 838 802,82</b>	<b>7 804 791,80</b>

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA LOKATORSKO-  
WŁASNOŚCIOWA ..... "RAZEM"  
(dane jednostki)

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	1 934 678,87	1 830 699,10
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	1 934 678,87	1 830 699,10
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 934 678,87	1 830 699,10
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	1 848 582,59	1 632 753,59
I	Amortyzacja		
II	Zużycie materiałów i energii	812 465,04	729 076,78
III	Usługi obce	272 980,27	196 456,09
IV	Podatki i opłaty, w tym:	61 155,30	52 447,52
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	261 564,37	240 056,16
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	50 728,29	39 835,23
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	389 689,32	374 881,81
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	1 848 582,59	1 632 753,59
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	374 019,89	360 961,11
	b) z działalności własnej		
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	86 096,28	197 945,51
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	1 560 658,98	1 469 737,99
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	-1 474 562,70	-1 271 792,48
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	201 746,78	16 843,62
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	201 746,78	16 843,62
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	177 995,37	0,00
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	177 995,37	0,00
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	109 847,69	214 789,13
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	39,79	1 001,81
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	39,79	1 001,81
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	2,05	0,00
I	Odsetki, w tym:	2,05	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	109 885,43	215 790,94
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	109 885,43	215 790,94
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	3 377,00	3 537,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	106 508,43	212 253,94
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	106 508,43	212 253,94

Liczba dołączonych opisów: 3

Liczba dołączonych plików: 3

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

jednostka obliczeniowa: 

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni <i>(opcjonalnie)</i>		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych <i>(opcjonalnie)</i>	z innych źródeł przychodów <i>(opcjonalnie)</i>	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

tab.1

Zmiana wartości niematerialnych i prawnych, grup rodzajowych środków trwałych oraz należności i inwestycji długoterminowych 2021

Tabela 1

L.p.	Grupy rodzajowe aktywów trwałych w układzie bilansowym	Stian aktywów na początek roku obrotowego		Zmiana wartości w ciągu roku obrotowego		Stian aktywów na koniec roku obrotowego
		3	4	5	6	
1						
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>5 503 985,79</b>	<b>239 557,31</b>	<b>394 984,31</b>	<b>5 348 558,79</b>	
1	Środki trwałe	5 503 985,79	239 557,31	394 984,31	5 348 558,79	
a)	grunty własne	332 203,22	139 492,25	18 399,50	453 295,97	
b)	wieczyste użytkowanie gruntów	119 171,90	99 485,93	210 687,45	7 970,38	
c)	budynki, lokale i obiekty inż. ląd./wodnej	5 052 610,67	579,13	165 897,36	4 887 292,44	
d)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00	
e)	środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	
f)	inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
1	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
1	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje,	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- inne papiery wartościowe,	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki,	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje,	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- inne papiery wartościowe,	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki,	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochod.	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	

b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje,	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe,	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki,	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochod.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

informacja dodatkowa

**INFORMACJA DODATKOWA  
dla sprawozdania finansowego  
za 2021 rok**

**Jednostka sporządzająca:**

**Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Lokatorsko – Własnościowa „Razem”  
ul. Wieżowa 73  
61-111 Poznań**

**Poznań, marzec 2021 rok**

# **1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

## **1.1. Nazwa firmy i siedziba.**

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Razem” z siedzibą w Poznaniu, ul. Wieżowa 73, 61-111 Poznań.

## **1.2. Forma prawna.**

Spółdzielnia.

## **1.3. Podstawowy przedmiot działalności.**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

## **1.4. Organ prowadzący rejestr.**

Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

## **1.5. Data wpisu do rejestru i numer.**

Podmiot wpisany do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000071520 w dniu 27.12.2001 roku.

## **1.6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym.**

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 roku.

## **1.7. Informacja dotycząca kontynuacji działalności.**

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane jednostce zdarzenia zagrażające kontynuowaniu działalności w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Dlatego, sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## **1.8. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości art. 4 i 50 oraz rozdziałów 2,4 i 8.

1) Stawki i metody amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjęto do stosowania zgodnie z postanowieniami ustawy o podatku od osób prawnych (środki trwale wyceniono wg cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe – z wyjątkiem gruntów).

2) Należności wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty (zweryfikowano z dokumentami źródłowymi przy pomocy prowadzonej ewidencji finansowo – księgowej oraz potwierdzeniami sald kontrahentów).

3) Należności krótkoterminowe zostały wykazane w bilansie w kwocie wymagalnej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartości należności.

- 4) Zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty (zweryfikowano z dokumentami źródłowymi i częściowymi potwierdzeniami sald).
- 5) Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały uzgodnione z wyciągami bankowymi, a środki pieniężne w kasie zostały potwierdzone spisem z natury na dzień 31.12.2021 roku.
- 6) Fundusze własne zostały zweryfikowane w następujący sposób:
  - a) fundusz udziałowy oraz zasobowy/wpisowy (konto 801) – z dokumentami wpłat z tytułu udziałów w Spółdzielni oraz wpłat z tytułu wpisowego.
  - b) fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 803 + konto 801/02) – z zapisami analitycznymi.
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych/lokatorskich (konto 804) – uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział na budynki i lokatorów.
  - d) fundusz wkładów budowlanych/własnościowych (konto 805) – uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział na budynki i lokatorów.
  - e) fundusz remontowy (konto 856) – zweryfikowano na podstawie analizy zapisów na koncie, naliczeń w module pomocniczym „Wspólnota” oraz faktur za prace remontowe.
- 7) Rachunek Zysków i Strat sporządzony jest metodą porównawczą.
- 8) Podmiot nie ustala aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego ponieważ jest jednostką, której roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania w myśl art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
- 9) Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie wydziałowym.

## **2. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **1. Informacje i objaśnienia do bilansu.**

**1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, należności oraz inwestycji długoterminowych.** Zmiany w stanie wartości składników bilansu przedstawia tabela nr 1.

### **1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi 87.982,17 zł (działka nr: 25).

**1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym z tytułu leasingu).**

Spółdzielnia nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów.

**1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli.**

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli Spółdzielnia nie posiada.

#### 1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.

Lp.	Tytuł	Kwota
1	Fundusz udziałowy	10.832,65
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych	173.136,87
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	741.953,75
4	Fundusz wkładów budowlanych	4.478.500,38
5	<b>Razem:</b>	<b>5.404.423,65</b>

#### 1.6. Dane o strukturze kapitału rezerwowego i zapasowego.

Lp.	Tytuł	Kwota
1	Fundusz zasobowy – stan na dzień 01.01.2021 rok	11.925,00
2	Zwiększenia	0
3	Zmniejszenia	0
4	Stan na dzień 31.12.2021 rok	<b>11.925,00</b>

Na fundusze specjalne składa się fundusz remontowy ze stanem na dzień 31.12.2021 roku 1.155.003,64 zł.

#### 1.7. Wynik spółdzielni mieszkaniowej. Propozycje co do sposobu podziału zysku (pokrycia straty).

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.

Nadwyżka bilansowa za rok obrotowy zostanie przeznaczona w następującej kolejności na:

- a) fundusz remontowy,
- b) fundusz rezerwowy.

#### 1.8. Dane o stanie rezerwy według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystywaniu, rozwiązywaniu i stanie końcowym.

W 2020 roku utworzono rezerwę na zobowiązania w kwocie 660.674,29 zł, obejmującą zobowiązania wobec Urzędu Miasta Poznania z tytułu bezumownego korzystania z gruntów oraz odsetki i opłaty sądowe.

#### 1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartości należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeń wykorzystaniu, rozwiązywaniu i stanu na koniec roku obrotowego.

Spółdzielnia dokonała w bieżącym roku obrotowym odpisy aktualizujące wartość należności na kwotę 3 903,31zł. Odpis aktualizacyjny rezerwy na kwotę 25.919,46 zł utworzonej w 2010 roku. Rozwiązała rezerwę z 2020 roku na kwotę 524,18 zł.

### 1.10. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki nie wystąpiły.

### 1.11. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.

Przedsiębiorca nie zaciągał żadnych zobowiązań o charakterze warunkowym.

### 1.12. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów *czynne*:

Tytuł	Kwota
Koszty nierozliczone w 2021 roku	24.099,06
<b>Razem:</b>	<b>24.099,06</b>

Rozliczenia międzyokresowe kosztów *bierne*:

Tytuł	Kwota
Koszty nierozliczone w 2021 roku	234.744,16
<b>Razem:</b>	<b>234.744,16</b>

### 1.13. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach długoterminowych.

Zobowiązania długoterminowe dotyczą kredytu starego portfela zaciągnięte przez Spółdzielnię w PKO BP na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokatorów. Okres spłaty z dnia podpisania umowy wynosi 40 lat. Na dzień dzisiejszy rozliczane są umowy kredytowe za okres 1991-1992 roku. Spółdzielnia prowadzi odrębną analitykę dla każdego członka posiadającego kredyt w okresie spłaty.

Na dzień 31.12.2021 roku zobowiązanie z tytułu kredytów mieszkaniowych wynosi 67.138,47 zł i dotyczy w wyszczególnieniu na:

- ul. Szymborska 9/11 (mieszkania lokatorskie 1992 r.)	- 19 242,92
- ul. Wieżowa 73/75 (mieszkania lokatorskie 1991 r.)	- 47 895,55

### 1.14. Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń.

Zobowiązania Spółdzielni z tytułu podatków i innych zobowiązań wobec budżetu państwa regulowane są w wysokości nominalnej i terminowo.

## 2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

### 2.1 Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Spółdzielnia uzyskała w roku bilansowym z tytułu sprzedaży usług eksploatacji zasobów własnych i pozostałych, przychody w wysokości 2.109.243,61 zł. Struktura sprzedaży prezentuje się następująco.

<i>Przychody ze sprzedaży [netto]</i>	<i>z tego:</i>	
Razem przychody ze sprzedaży netto: z tego:	<i>sprzedaż krajowa [zł]</i>	<i>sprzedaż na eksport</i>
1) Produktów	1.934678,87	0
<i>W tym:</i>		
- z tytułu czynszów	1.324.409,07	0
- z tytułu najmu lokali użytkowych	85.703,15	0
- pozostała		

**2.2. Informacja o kosztach rodzajowych (dotyczy Spółdzielni sporządzającej wariant porównawczy rachunku zysków i strat).**

	<u>2021 rok</u>	<u>2020 rok</u>
Razem koszty operacyjne:	1.848.582,59	1.632.753,59
<i>W tym:</i>		
A. Zużycie materiałów i energii	812.465,04	729.076,78
B. Usługi obce	272.980,27	196.456,09
C. Wynagrodzenia	261.564,37	240.056,16
D. Świadczenia na rzecz pracowników	50.428,29	39.835,23
E. Odpis na fundusz remontowy	374.019,89	360.961,11
F. Podatek od nieruchomości	61.155,30	36.557,00
G. Ryczałty, koszty delegacji służbowych		2.049,53
H. Wieczyste użytkowanie gruntu	20.115,56	13.288,33
I. Ubezpieczenia budynków	11.964,52	11.321,17
J. Pozostałe podatki i opłaty kosztowe	3.115,20	3.152,19

**2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwale.**

Zdarzenia gospodarcze powodujące konieczność dokonania nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych w roku obrotowym nie wystąpiły.

**2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

Jednostka nie korygowała wartości użytkowej produktów, towarów i materiałów.

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

W roku obrotowym nie wystąpiło zaniechanie działalności w obszarach objętych zgłoszeniem rejestracyjnym. Nie przewiduje się zaniechania działalności w przyszłości.

**2.6. Dane o kosztach wytworzenia produktów jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.**

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

**2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.**

W roku bilansowym wydarzenia nie nastąpiły.

**2.8. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych.**

W roku obrotowym nie wystąpiły operacje o charakterze zdarzeń nadzwyczajnych.

**2.9. Podatek dochodowy od wyniku operacji nadzwyczajnych.**

Nie dotyczy z uwagi na brak operacji nadzwyczajnych.

**3. Informacje i objaśnienia o rachunku przepływów pieniężnych.**

Jednostka jest zwolniona obowiązkowi sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

**4. Informacje o sprawach osobowych.**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku jednostka zatrudniała 3 pracowników, w tym:

- 3 pracowników na pełen etat.

**5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.**

Spółdzielnia nie udzieliła w roku obrotowym pożyczek lub świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład Zarządu lub Rady Nadzorczej.

**6. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym.**

Jednostce nie są znane informacje na temat zdarzeń występujących po dniu bilansowym, które mogą mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe lub powodujących, że założenie kontynuowania działalności przez jednostkę nie jest uzasadnione.

**7. Przedsiębiorca nie dokonał zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku 2021.**

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

Sprawozdanie finansowe zawiera takie dane.

**9. Sprawozdanie finansowe jednostki nie podlega konsolidacji.**

**10. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie, nie przejęła również działalności innej jednostki i w związku z tym, informacja na temat połączenia spółek nie występuje.**

**11. Udziały w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.**

Nie dotyczy



.....  
/podpis osoby sporządzającej/

.....  
/podpis kierownictwa jednostki/

**Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego**

<b>data podpisu</b>	<b>osoba podpisująca</b>

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

oświadczenie

Beata Kozłowska  
PESEL 68080702655  
UL. Filtrowa 27  
85-467 Bydgoszcz

Bydgoszcz, 30.03.2022

## OŚWIADCZENIE

Składam oświadczenie o następującej treści :

W imieniu spółki Pema sp. z o.o. z Bydgoszczy o nr NIP 9671442965

przygotowałam i podpisałam swoim podpisem zaufanym, jako Beata Kozłowska : rzis , bilans,  
informację dodatkową i Sprawozdanie Finansowe za 2021 rok na podstawie otrzymanych obrotów  
i sald z Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „RAZEM”  
z Poznania o nr NIP 7781031506, KRS 0000071520.

Nie biorę odpowiedzialności za dokumenty źródłowe i sposób księgowania.

Z poważaniem

Beata Kozłowska



## Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2022-04-05 14:26:25	Minister do spraw informatyzacji - pieczęć podpisu zaufanego BEATA ELŻBIETA KOZŁOWSKA