

Łomianki – 24-06-2022 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Za okres: od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

Nazwa :

Łomiankowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Siedziba:

05-092 Łomianki, ul. Baczyńskiego 24 lok 18

Spis treści

Informacje ogólne.

- I.** Wprowadzenie do sprawozdania finansowego - informacja dodatkowa cz. I
- II.** Bilans (załącznik 1)
- III.** Rachunek zysków i strat (załącznik 2)
- IV.** Dodatkowe informacje i objaśnienia - informacja dodatkowa cz. II

Informacje ogólne.

Zarząd Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia sprawozdanie finansowe za okres 01-01-2021 do 31-12-2021 r., na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego - informacja dodatkowa cz. I
2. Bilans (załącznik 1)
3. Rachunek zysków i strat (załącznik 2)
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia - informacja dodatkowa cz. II

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Członkowie Zarządu:

Imię, Nazwisko	Stanowisko	Podpis
Agnieszka Góralczyk	Członek Zarządu Pełnił funkcję od dnia 01-01-2020 r. do 30-06-2021 r.	Funkcje te pełnili członkowie Rady Nadzorczej oddelegowani do prac w Zarządzie Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zmienionych przez epidemię COVID warunkach działalności Spółdzielni
Waldemar Malczewski	Członek Zarządu Pełnił funkcję od 01-10-2020 r. do 30-06-2021 r.	
Łukasz Kowalski	Członek Zarządu Od 01-07-2021 r. do 31-12-2021 r.	
Przemysław Wyrzykowski	Członek Zarządu Od 01-07-2021 r. do 31-12-2021 r.	
ŻURA Sp. z o.o. S.K. Biuro Rachunkowe: 05-080 Łaski Ul. Sokołowskiego 45	(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych) Elżbieta Żurakowska	

Wiceprezes Zarządu
Magdalena Trusiak

Prezes Zarządu
Jan Wiszniewski

Członek Zarządu
Kosma Lach

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego - informacja dodatkowa cz. I

Dane identyfikacyjne:

- Nazwa: Łomiankowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
- Siedziba : 05-092 Łomianki ul. Baczyńskiego 24 lok 18
- Organ prowadzący rejestr: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział KRS
- Nazwa i numer rejestru : Rejestr Przedsiębiorców
- Numer KRS: 0000306854
- Numer NIP: 118-195-62-33
- Numer REGON: 141466870
- Czas trwania działalności jednostki - nieograniczony
- Okres objęty sprawozdaniem 01-01-2021 do 31.12.2021 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że działalność Spółdzielni będzie kontynuowana. Na dzień sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego nie są znane okoliczności, które wskazywały by na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w roku następnym.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

68.20.Z Wynajem i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Inne wpisy działalności to:

- zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni na podstawie umowy,
- budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni praw lokatorskich lub własnościowych,
- prowadzenie działalności gospodarczej w celu zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni i osób trzecich,
- organizowanie własnych placówek usługowych,
- prowadzenie działalności remontowej
- utrzymanie nieruchomości wraz z infrastrukturą stanowiącą własność Spółdzielni w należyтым stanie.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29-09-1994 r. oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Radę Spółdzielni. Bilans sporządzono według załącznika nr 5 w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 23-09-2015 r.. Sprawozdanie uwzględnia zalecenia KSR w zakresie funduszy Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku na działalności.

Sprawozdanie finansowe nie zawiera łącznych danych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło połączenie Spółdzielni z innymi jednostkami.

Spółdzielnia skorzystała z przysługujących jej uproszczeń w sporządzaniu bilansu, uwzględnionych w znowelizowanej ustawie o rachunkowości i nie sporządza m.in. rachunku przepływów pieniężnych ani zamian kapitałowych jako jednostka mała.

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

Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z nimi koszty, zgodnie z zasadami memoriału oraz współmierności przychodów i kosztów.

I. Przyjęte zasady rachunkowości i stosowane metody wyceny aktywów i pasywów.

Stosowane metody i zasady rachunkowości

- **Zasada kontynuacji** - Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.
- **Zasadami memoriału** - Zgodnie z zasadą memoriału jednostka ujmuje w księgach rachunkowych wszystkie osiągnięte przychody i koszty, związane z tymi przychodami niezależnie od terminu ich zapłaty.
- **Zasada współmierności przychodów i kosztów** - Zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty.
- **Ostrożnej wyceny** - Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się po kosztach rzeczywiście poniesionych na ich nabycie lub wytworzenie, uwzględnia się w wyniku finansowym bez względu na wysokość zmniejszenia wartości użytkowej lub handlowej aktywów, wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz zyski i straty nadzwyczajne. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na znane jednostce ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.
- **Zasada indywidualnej oceny** - Zgodnie z zasadą indywidualnej oceny jednostka stosuje następujące rozwiązania dopuszczane przez ustawę o rachunkowości: zaliczania w ciężar kosztów wartości zakupionych środków trwałych i innego sprzętu - wg zasad podanych poniżej.

Wycena aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości z tym, że:

1. Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz inwestycje długoterminowe są amortyzowane metodą liniową za pomocą stawek określonych w ustawie podatkowej.
2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów, udziałowymi i zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – wartość umorzenia tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. z późniejszymi zmianami.

W roku bilansowym nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

AKTYWA

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Środki trwałe jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów są to składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,- zł.

Środki trwałe umarzane są według metody: liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Spółdzielnia stosuje stawki amortyzacyjne podane w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny rynkowej albo ceny nabycia zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek- według wartości godziwej, naliczając należne odsetki przypadające na dzień bilansowy.

Należności i udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Odpisy aktualizujące wartość należności dokonuje się w wysokości wiarygodnie oszacowanej. Zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

Odpisy aktualizujące od pozostałych należności tworzy się jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.

Środki pieniężne wykazuje się w bilansie wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W pozycji tej są też ujmowane nadwyżki przychodów nad kosztami (pasywa) lub nadwyżki kosztów nad przychodami (aktywa) z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi tzw. wynik z tytułu GZM. Wycenia się je w kwocie przypadających kosztów do rozliczenia w okresie następnym.

PASYWA

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach wg ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni, z uwzględnieniem stanowiska KSR.

Zadeklarowane, lecz nie wniesione, wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz funduszu podstawowego i wykazuje w aktywach bilansu w poz. C. Wkłady te dotyczą należnych opłat z tyt. modernizacji budynków oraz niespłaconych kredytów mieszkaniowych.

Kapitały (fundusze) własne Spółdzielni ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa lub statutu spółdzielni.

Kapitał (fundusz) udziałowy spółdzielni tworzy się z wpłat udziałów członkowskich w wysokości zadeklarowanej przez członka i zgodnie z ustaleniami statusu spółdzielni.

Kapitał zasobowy (fundusz zapasowy) tworzony jest z wpłat wpisowego i nadwyżek bilansowych oraz różnic aktualizacji wyceny środków trwałych. Obejmuje on także równowartość prawa wieczystego i odpłatnego użytkowania gruntów przez spółdzielnię.

Kapitał (fundusz) wkładów budowlanych tworzony jest z wkładów budowlanych wnoszonych z tytułu prawa własnościowego do lokalu przez członków spółdzielni.

Fundusze specjalne tj. głównie fundusz remontowy płacony miesięcznie przez lokatorów stanowi zobowiązanie krótkoterminowe spółdzielni i służy na pokrycie kosztów remontów i napraw lokali w wyniku ich naturalnego zużycia.

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Rezerwy tworzone są także na skutki toczącego się postępowania sądowego i odwoławczego. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalne i na odroczony podatek dochodowy.

W bieżącym roku obrotowym Spółdzielnia korzystała z przepisów Ustawy o rachunkowości w zakresie stosowania przysługujących jej uproszczeń dla jednostek małych i odstąpiła od tworzenia rezerw na świadczenia pracownicze. Wypłacane świadczenie stanowią dla Spółdzielni nieistotne pozycje mieszczące się w granicach istotności. Spółdzielnia odstąpiła też od tworzenia rezerw na przejściowe różnice w podatku dochodowym.

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.

Rozliczenia między okresowe kosztów w 2020 r. obejmują koszty remontów (termomodernizację budynków i wykonanie kotłowni w nieruchomościach Spółdzielni) oraz na inne remonty sfinansowane kredytem bądź pożyczką celową.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- wartość niewykorzystanych urlopów pracowniczych,
- koszty wynagrodzeń wypłaconych po zakończeniu roku, dotyczące roku poprzedniego,
- koszty poniesione w roku poprzednim, a dotyczące roku następnego.
- nadwyżki bilansowe kosztów nad przychodami z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych,
- ujemną wartość firmy,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami za rok z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Przychody spółdzielni obejmują:

- przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj. przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz za inne wynajęte pomieszczenia;
- przychody finansowe,
- pozostałe przychody operacyjne.
-

Koszty spółdzielni obejmują:

- koszty eksploatacyjne zasobów mieszkaniowych (gaz, energia elektryczna, zimna woda i kanalizacja, różnego rodzaju konserwacje w budynkach, wywóz śmieci, ochronę osiedla, podatki i opłaty wnoszone do Urzędu Gminy Łomianki,
- koszty administracyjne (obsługa biurowa, zużycie materiałów na potrzeby spółdzielni, obsługa księgową i prawną, wynagrodzenie Zarządu i dozorcę, amortyzacja, ubezpieczenie osiedla, opłaty sądowe, koszt telefonu i inne drobne jednorazowe wydatki)
- koszty finansowe
- pozostałe koszty operacyjne.

Spółdzielnia prowadzi koszty w układzie rodzajowym i w kalkulacyjnym na kontach zespołu 4 i 5.

Ponadto na wynik finansowy i podatkowy Spółdzielni wpływają:

A) **Pozostałe przychody i koszty operacyjne** pośrednio związane z działalnością jednostki w zakresie m.in. zysków i strat za zbycia nie finansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów nie finansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,

B) **Przychody i koszty finansowe** związane z kapitałami Spółdzielni i zaciągniętymi kredytami, jak odsetki, prowizje, ew. różnice kursowe .

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z Krajowych Standardów Rachunkowości.

Zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnice pomiędzy ponoszonymi kosztami i przychodami stanowiącymi nadwyżkę lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni przechodzą do rozliczenia na następny rok, właśnie z pośrednictwem rozliczeń między okresowych.

Wynik finansowy ustala się na całej działalności, z którego następnie wyodrębnia się nadwyżkę lub niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych (zwany wynikiem na GZM).

Wynik z GZM jest kolejno rozdzielany na koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości i prezentowany w sprawozdaniu jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów, wykazując go odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu w rachunku ciągłym nadwyżki lub niedobory za rok ubiegły.

Wynik z działalności Spółdzielni obejmuje przytęki z nieruchomości i przytęki z mienia spółdzielni oraz wyniki z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej. Ich wynik wykazywany jest w bilansie w części A.VIII Pasywów.

Wynik finansowy brutto Spółdzielni korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
- wyniki z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

Stawka podatku dochodowego jest zmienna i za 2021 r. wynosiła 9%..

Wynik finansowy stanowi zysk brutto (art.45 ustawy Prawa spółdzielczego, który podlega podziałowi po uwzględnieniu obrotów GZM oraz wyników finansowych na poszczególnych nieruchomościach.

Z uwagi na dokonaną korektę wyniku finansowego Spółdzielni za 2019 r. oraz braku zatwierdzenia sprawozdań finansowych za 2020 i 2021 r. z uwagi na pandemię koronawirusa COVID-19 nadwyżka bilansowa za lata 2019 -2021 wykazana jest narastająco w odrębnej tabeli, będącej załącznikiem do tego sprawozdania za 2021r.

W roku obrotowym 2021 zasady rachunkowości spółdzielni nie uległy zmianie.

Łomianki, dnia 24-06-2022 r.

Sporządził:

Elżbieta Żurakowska

„ŻURA” sp. z o.o. s.k.
BIURO RACHUNKOWE
05-080 Łaski, ul. Sokółowskiego 45
☎ 22 752 28 48

Główna Księgowa


Elżbieta Żurakowska

Zarząd Spółdzielni

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Musiak

Prezes Zarządu

Jan Wiszniewski

Członek Zarządu

Kosma Lach

II. Bilans (załącznik 1)

BILANS
na dzień 31-12-2021 r.

Numer		Treść	Wartość na koniec	
			31-12-2020	31-12-2021
AKTYWA				
A		AKTYWA TRWAŁE	5 352 017,70	4 893 459,65
	I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
	2	Wartość firmy		
	3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
	II	Rzeczowe aktywa trwałe	4 058 267,82	3 844 764,77
	1	Środki trwałe	4 058 267,82	3 844 764,77
	a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	914 088,64	895 686,92
	b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 144 179,18	2 949 077,85
	c	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
	d	środki transportu		
	e	inne środki trwałe	0,00	0,00
	2	Środki trwałe w budowie		
	3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
	III	Należności długoterminowe	0,00	
	IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	
	V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 293 749,88	1 048 694,88
B		AKTYWA OBROTOWE	1 597 501,09	1 971 909,46
	I	Zapasy	3 216,20	3 216,20
	II	Należności krótkoterminowe	340 886,16	277 069,01
	1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2	Należności od pozostałych jednostek	340 886,16	277 069,01
	a	z tytułu dostaw i usług	3 694,61	2 095,37
	b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	23 614,56	3 026,94
	c	inne	500,00	2 723,32
	d	dochodzone na drodze sądowej	49 970,70	35 904,72
	e	należności od osób uprawnionych	263 106,29	233 318,66
		- lokale mieszkalne	214 532,70	192 813,90
		- lokale użytkowe	48 573,59	40 504,76
	III	Inwestycje krótkoterminowe	980 015,87	1 452 758,01
	1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	368 036,50	877 708,03
	c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	368 036,50	877 708,03
	2	Inne inwestycje krótkoterminowe	611 979,37	575 049,98
	IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	273 382,86	238 866,24
	1	Inne krótkoterminowe RMK	8 757,82	15 829,37
	2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości = nadwyżka kosztów	81 674,03	133 359,98
	3	Niedobór funduszu rem. dot. spłaty kredytów	82 456,83	89 676,89
	4	Niedobór funduszu remontowego	100 494,80	0,00
C		Należne wpłaty na fund. podstawowy	24 444,44	24 444,44
D		Udziały (akcje) własne		
		RAZEM AKTYWA:	6 973 963,23	6 889 813,55

PASywa				2020 r.	2021 r.
A			KAPITAŁY	5 015 917,49	5 132 739,13
	I		Fundusz podstawowy	2 779 084,81	2 628 535,80
		1	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
		2	Fundusz udziałowy	41 884,53	41 584,53
		3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	31 720,31	30 716,92
		4	Fundusz wkładów budowlanych	2 705 479,97	2 556 234,35
	II		Fundusz zasobowy	884 756,64	866 554,92
	III		Fundusz z aktualizacji wyceny	1 180 536,39	1 180 536,39
	IV		Pozostałe fundusz rezerwowe	0,00	0,00
	V		Zysk (strata) z lat ubiegłych	153 324,41	171 539,65
	VI		Zysk (strata) netto z roku bieżącego	18 215,24	285 572,37
	VII		Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B			ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 958 045,74	1 757 074,42
	I		Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
		1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
		2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
		3	Pozostałe rezerwy		
	II		Zobowiązania długoterminowe	957 713,11	741 363,60
		1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
		2	Wobec pozostałych jednostek	957 713,11	741 363,60
		a	kredyty i pożyczki	957 713,11	741 363,60
		c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
		e	inne	0,00	0,00
	III		Zobowiązania krótkoterminowe	680 887,98	690 142,89
		1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
		2	Wobec pozostałych jednostek	680 887,98	690 142,89
		a	z tytułu kredytów i pożyczek	336 036,77	307 331,28
		d	z tytułu dostaw i usług, w okresie wymagalności	188 222,23	205 644,16
			- do 12 miesięcy	188 222,23	205 644,16
			- powyżej 12 m-cy	0,00	0,00
		g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	18 235,10	91 289,59
		h	z tytułu wynagrodzeń	392,24	79,69
		i	inne	7 436,14	7 405,69
		j	zobowiązania wobec osób uprawnionych - lokale mieszkalne	129 965,24	77 103,37
		k	zobowiązania wobec osób uprawnionych - lokale użytkowe	600,26	1 289,11
	IV		Rozliczenia międzyokresowe	319 444,65	325 567,93
		2	Inne rozliczenia międzyokresowe	88 965,28	34 982,62
			- długoterminowe	0,00	0,00
			- krótkoterminowe	31 823,17	34 982,62
		3	Nadwyżka funduszu rem. dot. spłaty kredytów	57 142,11	56 075,74
		4	Fundusz remontowy	0,00	173 072,22
		5	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	230 479,37	61 437,35
			RAZEM PASywa:	6 973 963,23	6 889 813,55

Warszawa, dnia 24-06-2022 r. „**ŻURA**” sp. z o.o. s.k.
 BIURO RACHUNKOWE
 05-080 Łaski, ul. Sokołowskiego 45
 ☎ 22 752 28 48

Sporządził:

Elżbieta Żurakowska Główna Księgowa

Elżbieta Żurakowska

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Trusiak

Członek Zarządu

Kosma Lach

Prezes Zarządu

Jan Wiszniewski

III. Rachunek zysków i strat (załącznik 2)

Łomiankowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
05-092 Łomianki
ul. Baczyńskiego 24 lok 18

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant porównawczy)
za okres 01-01-2021 do 31-12-2021 r.

Numer	Treść	Wartość na koniec	
		31-12-2020	31-12-2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 847 888,55	2 758 558,24
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	2 847 888,55	2 758 558,24
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie -)		
III	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	2 651 820,15	2 661 699,36
I	Amortyzacja	44 852,32	44 852,32
II	Zużycie materiałów i energii	1 042 075,81	1 026 230,24
III	Usługi obce	423 706,63	492 611,45
IV	Podatki i opłaty	298 497,40	317 129,16
V	Wynagrodzenia	225 165,36	178 844,50
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	42 037,16	35 453,33
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	575 485,47	566 578,36
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	196 068,40	96 858,88
D	Pozostałe przychody operacyjne	89 339,22	371,47
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Inne przychody operacyjne	89 339,22	371,47
IV	Umorzone kredyty, pożyczki, zobowiązania		
E	Pozostałe koszty operacyjne	116 741,29	27 153,05
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	116 741,29	27 153,05
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	168 666,33	70 077,30
G	Przychody finansowe	11 887,91	324,73
I	Dywidendy i udziały w zyskach		
II	Odsetki	2 727,48	324,73
III	Zysk ze zbycia śr.trw.		
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		
V	Inne	9 160,43	
H	Koszty finansowe	171,54	274,63
I	Odsetki	164,78	211,70
IV	Inne	6,76	62,93
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	180 382,70	70 127,40
J	Zysk (strata) brutto	180 382,70	70 127,40
K	Podatek dochodowy	10 638,00	5 283,00
L	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)-rozliczenia z GZM	151 526,46	-220 727,97
M	Zysk (strata) netto (K-L-M)	18 218,24	285 572,37

Warszawa, dnia 24-06-2022 r.

Sporządził:

Elżbieta Żurakowska
Główna Księgowa


Elżbieta Żurakowska

„ŻURA” sp.z o.o. s.k.
BIURO RACHUNKOWE
05-080 Łaski, ul. Sokółowskiego 45
☎ 22 752 28 48

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Trusiak

Członek Zarządu

Kosma Lach

Prezes Zarządu

Jan Wiszniewski

IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia

- informacja dodatkowa cz. II

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2021**

Informacje i objaśnienia do sprawozdania sporządzono w formie opisowo-tabelarycznej.

CZĘŚĆ 1.**1.1 Zmiany w stanie środków trwałych**

Składniki majątku trwałego	Stan aktywów na początek roku obrotowego	Zmiany wartości w ciągu roku		Stan aktywów na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5
1. Grunty	1 231 616,10	0,00	0,00	1 231 616,10
- własne	4 835,03			4 835,03
- użytkowane wieczystość	1 226 781,07			1 226 781,07
2. Budynki mieszkalne	5 908 155,71		137 309,60	5 770 846,11
3. Budowle	1 794 092,94			1 794 092,94
4. Urządzenia techniczne	23 798,33			23 798,33
5. Pozostałe środki trwałe	6 356,20			6 356,20
RAZEM	8 964 019,28	0,00	137 309,60	8 826 709,68

1.2 Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych

Składniki majątku trwałego	Stan aktywów na początek roku obrotowego	Zmiany wartości w ciągu roku		Stan aktywów na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5
1. Programy komputerowe	5 282,80			5 282,80
RAZEM	5 282,80	0,00	0,00	5 282,80

1.3. Umorzenie środków trwałych

Tytuł	Grunty własne	Grunty użytkowane wieczystość	Budynki	Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Pozostałe środki trwałe	RAZEM Środki trwałe
1. Bilans otwarcia 01/01 - umorzenie	0,00	317 527,46	3 170 955,43	1 387 114,04	23 798,33	6 356,20	
2. Zwiększenia	0,00	18 401,72	90 412,48	44 852,32	0,00	0,00	0,00
a/ naliczenie umorzenia	0,00	18 401,72	90 412,48	44 852,32			
b/ nieplanowane odpisy amort.							
3. Zmniejszenia	0,00	0,00	77 473,08	0,00	0,00	0,00	0,00
a/sprzedaż							
b/likwidacja							
c/darowizna							
d/wyodrębnienie			77 473,08				
4. Bilans zamknięcia 31/12	0,00	335 929,18	3 183 894,83	1 431 966,36	23 798,33	6 356,20	0,00
Wartość netto środków trwałych 01/01	4 835,03	909 253,61	2 737 200,28	406 978,90	0,00	0,00	4 058 267,82
Wartość netto środków trwałych 31/12	4 835,03	890 851,89	2 586 951,28	362 126,58	0,00	0,00	3 844 764,78

1.4. Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie amortyzacja			Wartość netto	
	Stan na 01/01	Zmniejszenia	Stan na 31/12	Stan na 01/01	Stan na 31/12
RAZEM	5 282,80		5 282,80	0,00	0,00

- Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizujących środki trwałe.
- Koszty prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.
- Powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość na dzień 31/12/2021 r. wynosi 21.256 m²
- Spółdzielnia nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy itp..

"ŻURA" sp. z o.o. s.k.
BIURO RACHUNKOWE
05-080 Łaski, ul. Sokotowskiego 45
☎ 22 752 28 48

Główna Księgowa
[Podpis]
Elżbieta Żurakowska

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Trusiak

Członek Zarządu

Kosma Lach

Prezes Zarządu

Jan Wiszniewski

6. Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych i tym pododnych praw.

7. Wartość należności od właścicieli lokali mieszkalnych i od lokali użytkowych

Grupa należności	Stan na 01/01	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31/12
Od dłużników w zakresie zaległości w lokalach użytkowych	214 532,70	0,00	21 718,80	192 813,90
Od dłużników w zakresie zaległości w lokalach mieszkalnych	48 573,59	0,00	8 068,83	40 504,76
Ogółem	263 106,29	0,00	29 787,63	233 318,66

8. Wartość zobowiązań wobec właścicieli lokali mieszkalnych i wobec lokali użytkowych

Grupa zobowiązań	Stan na 01/01	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31/12
Od dłużników w zakresie zaległości w lokalach użytkowych	129 965,24	0,00	52 861,87	77 103,37
Od dłużników w zakresie zaległości w lokalach mieszkalnych	600,26	688,85	0,00	1 289,11
Ogółem	130 565,50	688,85	52 861,87	78 392,48

9. Stan i strukturę funduszy podstawowych za rok obrotowy przedstawia poniższa tabela.

Fundusz	Stan na 01/01	Zwiększenia funduszu	Zmniejszenie funduszu	Stan na 31/12
1	2	3	4	5
1. udziałowy	41 884,53	0,00	300,00	41 584,53
2. wkładów mieszkaniowych	31 720,31		1 003,39	30 716,92
3. wkładów budowlanych	2 705 479,97		149 245,62	2 556 234,35
Razem wkłady	2 779 084,81	0,00	150 549,01	2 628 535,80
Umorzenie zasobów mieszkani.	0,00		0,00	0,00
Razem fundusze	2 779 084,81	0,00	150 549,01	2 628 535,80
Fundusz zasobowy	884 756,64		18 201,72	866 554,92
Umorzenie fund. zasobowego	0,00		0,00	0,00
Razem fundusz zasobowy	884 756,64	0,00	18 201,72	866 554,92
Fundusz z aktualizacji wyceny	1 180 536,39			1 180 536,39
OGÓŁEM FUNDUSZE	4 844 377,84	0,00	168 750,73	3 495 090,72

Zmiany funduszy w Spółdzielni spowodowane zostały wyodrębnieniem lokali mieszkalnych na własność.

W 2021 r. wydzielili się tylko dwa lokale.

Saldo funduszu remontowego Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wynosi 173.072,22 zł. Szczegółowe zestawienie jego wartości w podziale na nieruchomości zawiera załącznik do Informacji.

Rozliczenie funduszu remontowego za 2021 r. na nieruchomości:

Nadpłaty w spłatach funduszu remontowego wykorzystanego na spłatę kredytów wynoszą 56.075,74 zł, w podziale na nieruchomości:

- Baczyńskiego 10 50 409,47 zł

- Baczyńskiego 24 5 666,27 zł

Niedobory spłat kredytów z funduszu remontowego w 2021 r. wynoszą 89.676,89 zł, w podziale na nieruchomości:

- Baczyńskiego 12 niedobór 22 490,86 zł

- Baczyńskiego 14 niedobór 22 490,90 zł

- Baczyńskiego 16 niedobór 8 066,90 zł

- Baczyńskiego 18 niedobór 8 066,90 zł


- Baczyńskiego 20 niedobór 19 412,02 zł

- Baczyńskiego 22 niedobór 1 631,59 zł

- Baczyńskiego 26 niedobór 1 646,20 zł

- Baczyńskiego 28 niedobór 5 871,52 zł

"ZURA" sp. z o.o. s.k.
BIURO RACHUNKOWE
05-080 Łaski, ul. Sokołowskiego 45
☎ 22 752 28 48

Główna Księgowa

Elżbieta Żurakowska

Wiceprezes Zarządu
Magdalena Trusiak
Prezes Zarządu
Jan Wiszniewski
Członek Zarządu
Kosma Lach

10. Nadwyżka bilansowa zgodnie ze statutem Spółdzielni zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Propozycja podziału zysku ujęta jest w sprawozdaniu Zarządu.

11. Spółdzielnia nie tworzyła w roku obrotowym rezerw.

12. Spółdzielnia na dzień 31 grudnia posiada zobowiązanie długoterminowe w wysokości 741.363,60 zł, wynikające z zaciągniętych kredytów na termomodernizację budynków mieszkalnych w 2015 r. z okresem spłaty do kwietnia 2025 r.

Spółdzielnia zaciągnęła w 2009 r. dwa rodzaje kredytów tzw. kredyty na termomodernizację budynków w Getin Banku SA i kredyty na przebudowę kotłowni we wszystkich budynkach mieszkalnych w BOŚ Banku SA.. Na dzień 31-12-2021 pozostały do spłaty:

Kredyty bankowe w GETIN BANKU SA - zostały całkowicie spłacone w 2020 r.

Kredyt bankowy w BOŚ - (tzw. duży kredyt) zaciągnięty na remont kotłowni w 9 budynkach. Kwota pozostała do spłaty wynosi 963 772,68 zł. Termin spłaty kwiecień 2025 r.

Kredyt bankowy w BOŚ – (Tzw. mały kredyt) zaciągnięty na remont budynku B-24 oraz wymianę kotłowni. Pozostała kwota do spłaty wynosi 84.922,20 zł Termin spłaty maj 2025 r.

W 2022 r. na dzień sporządzenia sprawozdania mały kredyt w BOŚ został spłacony ze środków rezerwy na zabezpieczenie kredytu (lokata bankowa w BOŚ) w marcu 2022 r. Spłaty dokonano z uwagi na rosnące bardzo szybko oprocentowanie kredytów w 2022 roku. Kwota kredytu zostanie jedynie rozliczona z rat funduszu remontowego, wpłacanych przez mieszkańców do 2025 r.

13. Spółdzielnia na koniec roku obrotowego posiada zobowiązania zabezpieczone na swoim majątku i ujęte w polisie ubezpieczeniowej w wysokości 1 miliona złotych.

14. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzykresowych zawiera poniżej tabela.

Wyszczególnienie	Stan na 01/01	Stan na 31/12
ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE KOSZTÓW	273 382,86	238 866,24
1. Ubezpieczenie mienia	1 851,16	1 487,55
2. Obsługa księgowa na 31/12	0,00	8 856,00
3. Usługi telekomunikacyjne	1 521,01	650,79
4. Ujemny wynik na GZM (nieruchomości)	81 674,03	133 359,98
5. Składka na Krajową Radę Spółdzielczą	550,00	0,00
5. Fundusz remontowy - Saldo DT	100 494,80	0,00
6. Niedobór fund.rem. dot. spłat kredytów	82 456,83	89 676,89
7. Opłaty przekształceniowe	4 835,03	4 835,03
ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE PRZYCHODÓW	319 444,58	325 567,73
1. Dodatni wynik na GZM (nieruchomości)	230 479,30	61 437,35
2. Przychody przyszłych okresów (osetki, opłaty sadowe i komornicze, opłaty za pełnomocnictwa, kaucje i koszty biegłego)	31 823,17	34 982,62
3. Nadwyżka środków fund. Rem. dot. spłat kredytów	57 142,11	56 075,74

Wyniki rozliczeń z właścicielami lokali z tytułu dostawy mediów nadziew 31-12-2021 roku zostały przeniesione na konta rozrachunkowe poszczególnych lokali pod datą 31-12-2021 r.

Ujemne wyniki finansowe na poszczególnych nieruchomościach (niedobory środków finansowych) 359,98 zł, w podziale na budynki:

- Baczyńskiego 10 niedobór 49 071,41 zł
- Baczyńskiego 12 niedobór 10 627,88 zł
- Baczyńskiego 14 niedobór 216,33 zł
- Baczyńskiego 18 niedobór 3 235,66 zł
- Baczyńskiego 28 niedobór 13 747,30 zł
- Baczyńskiego 4C niedobór 56 461,56 zł

Dodatnie wyniki finansowe na poszczególnych nieruchomościach (nadpłaty środków) to kwota 61 437,35 zł, w podziale na budynki:

- Baczyńskiego 16 21 454,42 zł
- Baczyńskiego 20 9 683,48 zł
- Baczyńskiego 22 7 142,41 zł
- Baczyńskiego 24 6 643,69 zł
- Baczyńskiego 26 16 513,35 zł

15. W Spółdzielni nie występuje składnik aktywów ani pasywów wykazywany więcej niż w jednej pozycji bilansu.

16. W Spółdzielni nie występują zobowiązania warunkowe.

17. W Spółdzielni nie występują składniki aktywów będące instrumentami finansowymi, wycenianymi według wartości godziwej.

18. Na rachunku bankowym Spółdzielni dot. środków finansowych z tyt. rozliczeń VAT na dzień 31 grudnia nie występują żadne środki. Saldo rachunku wynosi 0,00 zł.

CZĘŚĆ 2.

1. Przychody ze sprzedaży produktów w kwocie 2 758 558,24 zł, stanowiły przychody z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałymi nieruchomościami i dotyczyły tylko sprzedaży krajowej.
2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
3. Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
4. Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

5. W roku obrotowym nie nastąpiło zaniechanie żadnej działalności ani nie przewiduje się tego w roku następnym.
6. W roku obrotowym Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) dotyczących lokali mieszkalnych w wysokości 22 975,00 zł oraz nadwyżkę kosztów nad przychodami z działalności gospodarczej w kwocie 53 414,46 zł.
7. W Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiły środki trwałe w budowie.
8. Nie wystąpiły w Spółdzielni różnice kursowe.
9. Spółdzielnia nie poniosła w roku obrachunkowym żadnych nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nie planuje się też nakładów na ochronę środowiska.
10. Nie wystąpiły w Spółdzielni przychody i koszty o wartości nadzwyczajnej i incydentalnym charakterze.
11. Spółdzielnia nie poniosła w bieżącym roku nakładów na prace badawczo-rozwojowe.
12. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia poniższe zestawienie.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi			
Przychody GZM	2 550 712,84	2 519 016,87	Koszty GZM
Przychody operacyjne	288,94	9 119,75	Koszty operacyjne
Przychody finansowe	324,73	211,89	Koszty finansowe
Razem przychody GZM	2 551 326,51	2 528 348,51	Razem koszty GZM
Nadwyżka przychodów GZM	22 978,00		

Działalność Gospodarcza			
Przychody dział. gosp.	207 845,40	142 682,49	Koszty dział. Gosp.
przychody operacyjne	82,53	18 033,30	Koszty operacyjne
Przychody finansowe	0,00	62,74	Koszty finansowe
Razem przychody dział. Gosp.	207 927,93	160 778,53	Razem koszty dział.gosp.
			Koszty niezyskania przychodów
		-11 542,42	
Przychody podatkowe	207 927,93	149 236,11	Koszty podatkowe
ZYSK brutto	58 691,82		
stawka podatku	9%		
Podatek dochodowy	5 282,49		
ZYSK netto (do podziału)	53 409,33		

CZEŚĆ 3.

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych ani zestawienia zmian w kapitale Spółdzielni.

CZEŚĆ 4.

Spółdzielnia nie zawierała żadnych transakcji ze stronami na warunkach innych niż rynkowe

CZEŚĆ 5.

Pkt.1 i 2 - nie dotyczy

3. Zatrudnienie w Spółdzielni na 31/12/2021 r. w przeliczeniu na pełne etaty przedstawia się następująco:

	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku
1.	Zarząd Spółdzielni	0
	<i>Zarząd sprawowali bezpłatnie oddelegowani członkowie Rady Nadzorczej</i>	
2.	Pracownicy administracyjni	1
3.	Dozorcy	2

Na dzień 31-12-2021 r. były zatrudnione 3 osoby.

4. Nie udzielono żadnych pożyczek osobom wchodzącym w skład Zarządu i Rady Nadzorczej.
5. Nie dotyczy Spółdzielni.
6. W Spółdzielni zjawisko to nie występuje.
7. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego .

CZEŚĆ 6.

1. W 2020 r. została dokonana zmiana wyliczenia kosztów działalności za 2019 r., co zostało opisane w odrębnej informacji wraz z prezentacją Aktywów, Pasywów i Rachunku wyników za 2019 r. 2. Sprawozdanie finansowe za 2020 r. nie zostało zatwierdzone z uwagi na okres pandemii z powodu wirusa COVID-19. Spółdzielnia nie otrzymała też informacji, które dotyczyłyby ubiegłego roku i miały wpływ na sprawozdanie finansowe roku bieżącego. Wynik finansowy do podziału za lata 2019-2021 wynosi 345 077,66 zł., co prezentuje załączona tabela.

2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne zdarzenia nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
3. Spółdzielnia nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości w 2021 r.

CZEŚCI 7 do 9 - nie dotyczą Spółdzielni.

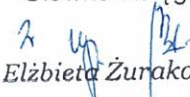
CZEŚĆ 10.

W sprawozdaniu finansowym przedstawiono wszystkie informacje, które w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Spółdzielni.

Operacje gospodarcze nie wymienione w sprawozdaniu finansowym, a których ujawnienie jest wymagane przez Ustawę o rachunkowości nie wystąpiły w 2021 r. w działalności Spółdzielni.

„ZURA” sp. z o.o. s.k.
BRO RACHUNKOWE
17-100 Laski, ul. Sokołowskiego 45
☎ 22 752 28 48

Sporządził:
Elżbieta Żurakowska
Główna Księgowa


Elżbieta Żurakowska

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Trusiak

Członek Zarządu

Kosma Lach

Prezes Zarządu

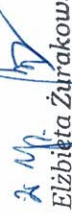
Jan Wiszniewski

Tabele amortyzacyjne 2021 r.

Nazwa ŚTRW	Wartość początkowa		Umorzenie		Wartość netto	Stawka amortyz.
	Zwiększenie	Zmniejszenie	Zwiększenie	Zmniejszenie		
BO	BZ	BO	BZ	BZ		
B-10	232 121,58	232 121,58	124 155,51	5 444,25	129 599,76	1,50%
B-12	577 545,46	325 208,44	8 663,19	8 663,19	333 871,63	1,50%
B-14	558 569,63	303 783,74	8 378,54		312 162,28	1,50%
B-16	683 648,82	372 731,07	10 254,73		382 985,80	1,50%
B-18	624 985,30	343 237,12	9 701,99	40 101,99	312 837,12	1,50%
B-20	891 097,93	472 854,61	13 366,45		486 221,06	1,50%
B-22	750 764,02	405 764,26	11 261,46		417 025,72	1,50%
B-24	686 875,35	357 959,65	10 303,15		368 262,80	1,50%
B-26	536 166,21	278 456,12	8 039,79		286 495,91	1,50%
B-28	333 861,07	66 239,74	183 349,62	4 511,12	150 489,65	1,50%
B-4C	32 520,34	0,00	3 455,29	487,81	3 943,10	1,50%
RAZEM bud.miesz.	5 908 155,71	0,00	137 309,61	3 170 955,43	3 183 894,83	
B-30 pawilon	1 794 092,94		1 794 092,94	1 387 114,04	44 852,32	2,50%
Razem poz.budowle	1 794 092,94	0,00	1 794 092,94	1 387 114,04	44 852,32	0,03
Grupa I	7 702 248,65	0,00	137 309,61	4 558 069,48	135 264,80	2 949 077,85
Grupy wiecz użytk	1 226 781,07	0,00	1 226 781,07	317 527,46	18 401,72	890 851,89
Grupy własne						
B-10	230,44		230,44	0,00	0,00	0,00%
B-12	605,85		605,85	0,00	0,00	0,00%
B-14	495,24		495,24	0,00	0,00	0,00%
B-16	669,82		669,82	0,00	0,00	0,00%
B-18	510,78		510,78	0,00	0,00	0,00%
B-20	724,64		724,64	0,00	0,00	0,00%
B-22	567,46		567,46	0,00	0,00	0,00%
B-24	369,93		369,93	0,00	0,00	0,00%
B-26	357,20		357,20	0,00	0,00	0,00%
B-28	243,31		243,31	0,00	0,00	0,00%
B-4C	60,36		60,36	0,00	0,00	0,00%
Razem grupy własne	4 835,03	0,00	4 835,03	0,00	0,00	0,00
RAZEM GRUNTY	1 231 616,10	0,00	1 231 616,10	317 527,46	18 401,72	895 686,92
Grupa IV						
Zestaw komp.I	4 212,08		4 212,08	4 212,08	0,00	20,00%
Zestaw komp.II	7 736,58		7 736,58	7 736,58	0,00	20,00%
Pompa	11 849,67		11 849,67	11 849,67	0,00	20,00%
Razem Urządzenia techn	23 798,33	0,00	23 798,33	23 798,33	0,00	0,00
Grupa V						
Plac zabaw	6 356,20	0,00	6 356,20	0,00	6 356,20	0,00
Wart.niemater. i prawne	5 282,80		5 282,80		5 282,80	0,00
Razem Sr.TRW	8 969 302,08	0,00	361 747,59	8 831 952,47	4 911 034,27	3 844 764,77

Sporządził:
Elżbieta Żurakowska

Główna Księgowa

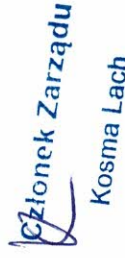


Elżbieta Żurakowska

"ŻURA" sp.z o.o. s.k.
 BIURO RACHUNKOWE
 05-080 Łaski, ul. Sokółkowskiego 45
 ☎ 22 752 28 48



Wiceprezes Zarządu
Magdalena Trusiak Jan Wiszniewski



Członek Zarządu
Kosma Lach

Rozliczenie funduszu remontowego 2021 r.

Budynek	BO 2021	Naliczenie zaliczek FR 201	Naliczenie FR m-ca postojowe 2021	Splata kredyt. i odsetek BOŚ	Różnice między przychodami i kosztami 2021 r.	Rozliczenie kosztów renowacji mienia ogólnego na budynki	Naprawa dachu	Wymiana wodomierza	Rzem koszty remontów budynków	koszty drobnych napraw - rezerwa FR	Mienie ogólne	Razem koszty remontów	Konta FR budynków +nadwyżka/-niedobór
B-10	127 991,91	34 907,88		4 986,60	29 921,28	7 990,42			0,00			0,00	144 922,77
B-12	24 654,81	52 965,12		28 519,68	24 445,44	7 734,51			0,00			0,00	41 365,75
B-14	-34 217,39	52 965,12		28 519,68	24 445,44	7 734,51			0,00			0,00	-17 506,45
B-16	-107 119,94	56 918,16		30 648,24	26 269,92	8 311,77			0,00			0,00	-89 161,79
B-18	-192 324,91	56 918,16		30 648,24	26 269,92	8 238,60			0,00			0,00	-174 293,58
B-20	-72 154,47	53 200,32		28 646,16	24 554,16	7 768,95			0,00			0,00	-55 369,27
B-22	61 853,99	58 305,36		31 395,12	26 910,24	8 514,43			0,00			0,00	80 249,81
B-24	-126 868,13	55 674,72		29 979,00	25 695,72	8 130,30			0,00			0,00	-109 302,71
B-26	17 267,82	58 299,84		31 392,48	26 907,36	8 513,65			0,00			0,00	35 661,53
B-28	54 492,39	56 915,28		30 646,68	26 268,60	8 311,36			0,00			0,00	72 449,63
B4c lok.	217 014,12	9 646,08		0,00	9 646,08	7 038,01			0,00			0,00	219 622,19
B4c hala	22 202,23		2 232,36	0,00	2 232,36	0,00			0,00			0,00	24 434,59
Mienie ogólne	-88 286,50				0,00	88 286,50			0,00			0,00	0,00
RAZEM	-100 494,06	546 716,04	2 232,36	275 381,88	273 566,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173 072,46

Sporządził:
Elżbieta Zurakowska

"ŻURA" sp. z o.o. s.k.
BIURO RACHUNKOWE
05-080 Łaski, ul. Sokółwskiego 45
☎ 22 752 28 48

Główna Księgowa

E. Zurakowska
Elżbieta Zurakowska

Jan Wiszniewski
Prezes Zarządu
Jan Wiszniewski

Kosma Lach
Członek Zarządu
Kosma Lach

Magdalena Trusjak
Wiceprezes Zarządu
Magdalena Trusjak

Łomiankowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
05-092 Łomianki
ul. Baczyńskiego 24 lok 18

ROZLICZENIE NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA LATA 2018 - 2021

zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości

OPIS	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Zysk brutto = rachunkowy	411 191,33	166 700,41	180 379,70	70 127,40
nadwyżka P nad K ub.r.	48 730,64	47 151,98	105 430,04	230 479,37
nadwyżka K nad P ub.r.	-125 374,45	-161 910,46	-108 154,16	-81 674,03
zysk brutto - po rozliczeniu GZM	334 547,52	51 941,93	177 655,58	218 932,74
minus PDOP	-71 957,00	-13 376,00	-10 635,00	-5 283,00
ZYSK NETTO	262 590,52	38 565,93	167 020,58	213 649,74
nadwyżka P nad K br.	-47 151,98	-105 430,04	-230 479,37	-61 437,35
nadwyżka K nad P br.	161 910,46	108 154,16	81 674,03	133 359,98
nadwyżka bilansowa do podziału	377 349,00	41 290,05	18 215,24	285 572,37
				345 077,66 zł

Sporządził:

Elżbieta Żurakowska

„ŻURA” sp.z o.o. s.k.
BIURO RACHUNKOWE
05-080 Łaski, ul. Sokółowskiego 45
☎ 22 752 28 48

Główna Księgowa


Elżbieta Żurakowska


Prezes Zarządu
Jan Wiszniewski


Członek Zarządu
Kosma Lach


Wiceprezes Zarządu
Magdalena Trusiak

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach
za 2021 rok.**

I. Sprawy organizacyjno-prawne.

Działalność Spółdzielni w 2021 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawach oraz przepisach wewnętrznych ujętych w statucie i regulaminach.

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie :

1. Agnieszka Góralczyk – Członek Zarządu od 17.12.2019 r. do 15.10.2021 r.
3. Waldemar Malczewski – Członek Zarządu od 08.09.2020 r. do 30.06.2021 r.
4. Przemysław Wyrzykowski – Członek Zarządu od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.
5. Łukasz Kowalski – Członek Zarządu od 15.10.2021 r. do 31.12.2021 r.

W 2021 roku było zatrudnionych na pełny etat 3 pracowników, w tym na stanowisku nierobotniczym 1 osoba.

W grudniu 2021 roku została przeprowadzona kontrola przez Państwową Inspekcję Pracy.

W trakcie kontroli wskazano kilka nieprawidłowości takich jak :

- nieterminowe wydanie świadectwa pracy,
- niewypłacenie zaległego ekwiwalentu za niewykorzystany urlop, wypoczynkowy w dniu rozwiązania umowy,
- brak ważnego okresowego szkolenia z dziedziny bezpieczeństwa i higieny pracy,
- nakazano poddanie 3 pracowników wstępnemu szkoleniu stanowiskowemu.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Obsługa interesantów odbywała się na bieżąco pomimo stanu zagrożenia epidemicznego.

W roku 2021 zrealizowano 3 sprawy o nabycie lokali w drodze kupna. Na dzień 31.12.2021 r. liczba członków wynosiła 356.

W 2021 roku wpłynęły 2 wnioski o wyodrębnienie lokali.

Na dzień 31.12.2021 r. w zasobach Spółdzielni było 282 lokali mieszkalnych, w tym :

- 186 lokali mieszkalnych na prawach odrębnej własności
- 95 lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 1 lokal mieszkalny na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu
- 1 pawilon handlowy o powierzchni 1.027,50 m²

III. Działalność eksploatacyjno-remontowa.

Spółdzielnia na bieżąco zajmowała się konserwacją terenów zielonych, utrzymaniem w należytym porządku placów, ciągów pieszko-jezdných oraz placu zabaw, altan śmietnikowych. Na bieżąco były sprzątane klatki schodowe, piwnice.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, zostały dokonane przeglądy budowlane, wentylacyjne, gazowe, jak również wszelkie konserwacje urządzeń w celu dostarczenia do mieszkań ciepła, ciepłej wody, gazu, energii elektrycznej oraz odprowadzania ścieków.

Pracami tymi zajmowali się pracownicy Spółdzielni oraz podmioty zewnętrzne, które świadczą swoje usługi od kilku lat.

W 2021 roku Spółdzielnia nie wykonywała remontów.

Bilans otwarcia na funduszu remontowym całej Spółdzielni wyniósł minus 100.494,06 zł.

Wpływy na fundusz remontowy wyniosły 548.948,40 zł

Splata kredytów wyniosła 275.381,88 zł

Na dzień 31.12.2021 r. fundusz remontowy w całej Spółdzielni wynosił 173.072,46 zł.

Rozliczenie funduszu remontowego w poszczególnych budynkach stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

W 2022 roku w ramach funduszu remontowego Spółdzielnia zamierza wykonać następujące prace :

1. wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w całym zasobach
2. remont dachów budynków Baczyńskiego 12, 14, 28
3. remont klatek schodowych w budynku Baczyńskiego 10
4. remont balkonów.

IV. Działalność Finansowa.

Spółdzielnia nie posiadała zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu gospodarczego na 2021 rok.

W 2021 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 2.758.558,24 zł, a wynik finansowy w wysokości 285.572,37 zł zysk netto.

Zarząd wnosi aby nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 285.572,37 zł przeznaczyć na : 5% - 14.278,61 zł fundusz zasobowy, pozostały zysk w kwocie 271.293,76 zł przeznaczyć na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni

Spółdzielnia w 2021 roku nie miała problemów finansowych. Dokonywała opłat 8 faktur i należności podatkowych terminowo.

Zadłużenie czynszowe na 31.12.2021 r. wynosi 192.813,90 zł.

W 2021 roku należy stwierdzić brak windykacji, jedynie wystosowano 8 pism do zalegających opłat bez dalszej kontynuacji windykacji.

W 2022 roku zostanie uchwalony regulamin windykacji należności i Spółdzielnia przystąpi do ściągania zaległych opłat wraz z odsetkami.

Przedstawiając niniejszym Sprawozdanie Zarządu z działalności Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach prosi o przychyłość i obiektywną ocenę oraz przyjęcie i zatwierdzenie.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania członkom ustępującej Radzie Nadzorczej oraz członkom Zarządu, którzy pełnili swoje obowiązki, nie pobierając przy tym żadnego wynagrodzenia.

W celu usprawnienia pracy Rady Nadzorczej w nowej kadencji Zarząd przedkłada zmiany w Statucie naszej Spółdzielni.

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Trusiak

Prezes Zarządu

Jan Wiszniewski

Członek Zarządu

Kosma Lach

Rozliczenie funduszu remontowego 2021 r.

Budynek	BO 2021	Naliczenie zaliczek FR 201	Naliczenie FR m-ca 2021	Splata kredyt. i odsetek BOS	Różnice między przychodami i kosztami 2021 r.	Rozliczenie kosztów remontu mienia ogólnego na budynki	Naprawa dachu	Wymiana wodomierza	Rzem koszty remontów budynków	koszty drobnych napraw - rezerwa FR	Mienie ogólne	Razem koszty remontów	Konta FR budynków +nadwyżka/- niedobór
B-10	122 991,91	34 907,88		4 986,60	29 921,28	7 990,42			0,00			0,00	144 922,77
B-12	24 654,81	52 965,12		28 519,68	24 445,44	7 734,51			0,00			0,00	41 365,75
B-14	-34 217,39	52 965,12		28 519,68	24 445,44	7 734,51			0,00			0,00	-17 506,45
B-16	-107 119,94	56 918,16		30 648,24	26 269,92	8 311,77			0,00			0,00	-89 161,79
B-18	-192 324,91	56 918,16		30 648,24	26 269,92	8 238,60			0,00			0,00	-174 293,58
B-20	-72 154,47	53 200,32		28 646,16	24 554,16	7 768,95			0,00			0,00	-55 369,27
B-22	61 853,99	58 305,36		31 395,12	26 910,24	8 514,43			0,00			0,00	80 249,81
B-24	-126 868,13	55 674,72		29 979,00	25 695,72	8 130,30			0,00			0,00	-109 302,71
B-26	17 267,82	58 299,84		31 392,48	26 907,36	8 513,65			0,00			0,00	35 661,53
B-28	54 492,39	56 915,28		30 646,68	26 268,60	8 311,36			0,00			0,00	72 449,63
B4c lok.	217 014,12	9 646,08		0,00	9 646,08	7 038,01			0,00			0,00	219 622,19
B4c hala	22 202,23		2 232,36	0,00	2 232,36	0,00			0,00			0,00	24 434,59
Mienie ogólne	-88 286,50				0,00	88 286,50			0,00			0,00	0,00
RAZEM	-100 494,06	546 716,04	2 232,36	275 381,88	273 566,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173 072,46

Sporządził;

Elżbieta Żurakowska

"ZURA" sp. z o.o. s.k.
 BIURO RACHUNKOWE
 05-080 Łaski, ul. Sokolowskiego 45
 ☎ 22 752 28 48

Główna Księgowa

E. Żurakowska
 Elżbieta Żurakowska

Prezes Zarządu
Jan Wiszniewski
 Jan Wiszniewski

Członek Zarządu
Kosma Lach
 Kosma Lach

Wiceprezes Zarządu
Magdalena Trusjak
 Magdalena Trusjak