

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 6 8 7 0 0 0 5 5 7 9	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 8 2 5 4 6	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		08-04-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych			
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SANOCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	PODKARPACKIE	Powiat	SANOCKI
Gmina	SANOK	Miejscowość	SANOK
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	PODKARPACKIE
Powiat	SANOCKI	Gmina	SANOK
Ulica	SIENKIEWICZA	Nr domu	1
		Nr lokalu	
Miejscowość	SANOK	Kod pocztowy	38-500
		Pocztą	SANOK
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

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

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi 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)

Aktywa i pasywa wykazane w bilansie zostały wycenione zgodnie z zasadami znowelizowanej ustawy o rachunkowości, a środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne były umarzane i amortyzowane metodą liniową, drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu, w równych ratach z zastosowaniem stawek określonych w planie amortyzacji.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego i metody wg wariantu 2 zgodnie z komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości. Ogółem wynik z działalności prezentowany jest w rachunku zysku i strat w poz. „Zysk brutto”, natomiast wynik z działalności GZM prezentowany jest w poz. L.I lub L.II sprawozdania jako nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego lub nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego, a nie jak dotychczas w poz. „Zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się zgodnie z art.6 ust.1 usm:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami w aktywach bilansu jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

Wynik na pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności i podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Pozostałe (opcjonalnie)

Zasady prowadzenia rachunkowości w SSM zostały zatwierdzone uchwałą Zarządu SSM nr 27/2011 z dnia 8.06.2011 r. Zasady opracowano w oparciu o znowelizowaną ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2021 r. poz. 217) oraz ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2020 r. poz. 1406). Uchwałą nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z Komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Uchwałą nr 28/2017 z dnia 27.11.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z komunikatem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 25.05.2017 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 4/2017 z dnia 3.04.2017 r. Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości nr 11 „Środki trwałe” (Dz. U. MRiF z 29.05.2017 r. poz. 105), celem wprowadzenia do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy rozpoczynający się od 1.01.2017 r. zmian w kwalifikacji środków trwałych wprowadzonych nową wersją KŚT (KŚT 2016) uwzględniające zmiany wprowadzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4.09.2015 r. oraz nową wersją (KŚT 2016) wprowadzoną rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3.10.2016 r. (Dz. Ust. z 2016 r. poz. 1864).

Zgodnie z nową wersją KŚT 2016, wprowadzono zmiany do programowego słownika klasyfikacji środków trwałych SYSTEMU ŚT. Zmiany dotyczą m. in. nowego sposobu klasyfikacji oraz nazewnictwa grup, podgrup oraz rodzajów. Wszystkie grupy zostały zaktualizowane i przekodowane zgodnie z KŚT 2016. Aktualizacje te wpłynęły jedynie na zmiany pomiędzy grupami 6 i 8 (zgodnie z PKWiU) a w konsekwencji na zmianę stawek amortyzacji przeniesionych środków trwałych.

Wprowadzone zmiany uchwałą nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. dotyczą ustalenia wysokości funduszy wkładów budowlanych i mieszkaniowych dla poszczególnych lokali do wartości netto środków trwałych oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu w poz. A wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii – nazwy i wartości.

Ponadto w aktywach bilansu wyodrębniono w poz. B.II. Należności krótkoterminowe pozycję „Należności od osób uprawnionych”, analogicznie w pasywach bilansu w poz. B.III Zobowiązania krótkoterminowe wyodrębniono pozycję „Zobowiązania wobec osób uprawnionych”.

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadziła powyższe zasady do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2016. Uchwałą Zarządu nr 59/2019 z 10.12.2019 r. w sprawie wprowadzenia zmian zasad prowadzenia rachunkowości uchwalono co następuje:

- Na podstawie art. 19e.1. ustawy z dnia 26.01.2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. Ustaw z 2020 r. poz. 2320) oraz art. 69 ust. 1 i art. 45 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 217) wprowadzono:
 - obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych w postaci elektronicznej oraz opatrywania go kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, edytor xml,
 - sprawozdanie finansowe spółdzielni jako podmiotu wpisanego do KRS, sporządza się w strukturze logicznej oraz formacie udostępnionym w BIP na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra do spraw finansów publicznych,
 - sprawozdanie z działalności, jako podmiot wpisany do rejestru przedsiębiorców KRS, sporządza się w postaci elektronicznej i opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Zasady te zostały wprowadzone do sprawozdań finansowych sporządzanych po dacie 1.10.2018 r.

Uchwałą Zarządu nr 29a/2020 z 10.11.2020 r. wprowadzono zasady określone w ustawie z dnia 4.10.2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych oraz ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, w zakresie obowiązku stosowania od 1 lipca 2020 r. zapisów ustawy o PPK oraz zawarcia umowy o zarządzanie PPK w terminie do 27.10.2020 r. i o prowadzenie PPK do 10.11.2020 r.

W związku z wprowadzeniem PPK, Zarząd SSM wprowadza wyodrębnioną ewidencję księgową w wykazie kont księgi głównej syntetycznych i analitycznych. Przez wyodrębnioną ewidencję, prowadzoną w oparciu o ustawę o rachunkowości, rozumie się wyodrębnienie w dotychczas prowadzonych księgach rachunkowych dodatkowych kont księgowych przeznaczonych do ewidencjonowania rozliczeń związanych z PPK. Zmiany mają zastosowanie od 1.11.2020 r.

**SANOCKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: zł

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwałe	39 625 051,67	40 830 611,84	A	Fundusze własne	44 256 793,29	45 048 141,57
I	Wartości niematerialne i prawne	75 501,23	84 561,42	I	Fundusz podstawowy	27 910 092,66	29 115 873,32
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	395 743,35	398 048,35
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	494 340,37	579 516,73
3	Inne wartości niematerialne i prawne	75 501,23	84 561,42	3	Fundusz wkładów budowlanych	27 020 008,94	28 138 308,24
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	14 203 647,12	14 393 180,53
II	Rzeczowe aktywa trwałe	39 549 384,39	40 745 884,37	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	378 983,10	378 983,10
1	Środki trwałe	39 541 842,94	40 734 884,24	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 476 200,24	9 535 045,15	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 160 104,62	697 204,45
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 930 412,95	31 053 181,92	VI	Zysk (strata) netto	603 965,79	462 900,17
c)	urządzenia techniczne i maszyny	118 397,20	146 657,17	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	16 832,55	0,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 496 684,72	7 139 914,44
2	Środki trwałe w budowie	7 541,45	11 000,13	I	Rezerwy na zobowiązania	282 244,66	209 148,24
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	166,05	166,05	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	264 610,00	195 891,00
1	Od jednostek powiązanych					264 610,00	195 891,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	166,05	166,05	3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	17 634,66	13 257,24
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– krótkoterminowe	17 634,66	13 257,24
1	Nieruchomości			II	Zobowiązania długoterminowe	421 174,31	342 636,42
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Wobec jednostek powiązanych		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	421 174,31	342 636,42
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe						

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	421 174,31	342 636,42
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 605 871,60	6 343 052,37
	– 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		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 395 262,25	3 376 320,47
B	Aktywa obrotowe	11 128 426,34	11 357 444,17	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 154 611,69	1 912 283,32
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	2 154 611,69	1 912 283,32
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 096 586,62	2 009 818,08	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	192 265,65	161 680,08
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	38 037,65	10 771,20
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 010 063,00	1 240 754,21
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	1 006 782,98	1 235 513,62
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	3 280,02	5 240,59
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	284,26	284,26
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	50 547,40
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	2 210 609,35	2 966 731,90
b)	inne				– fundusz remontowy	1 887 731,26	2 565 246,16
3	Należności od pozostałych jednostek	2 096 586,62	2 009 818,08	IV	Rozliczenia międzyokresowe	187 394,15	245 077,41
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	405 854,70	214 765,68	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	405 854,70	214 765,68	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	187 394,15	239 081,99
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	187 394,15	239 081,99

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 740,00	0,00		– krótkoterminowe		
c)	inne	187 426,30	203 935,50	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	5 995,42
d)	dochodzone na drodze sądowej	16 285,29	48 651,67				
e)	należności od osób uprawnionych:	1 479 280,33	1 542 465,23				
	– lokale mieszkalne	1 241 062,23	1 201 066,98				
	– lokale użytkowe	238 218,10	341 398,25				
III	Inwestycje krótkoterminowe	8 327 256,56	8 863 340,59				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 327 256,56	8 863 340,59				
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	8 327 256,56	8 863 340,59				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 103 083,16	2 639 669,58				
	– inne środki pieniężne	6 224 173,40	6 223 671,01				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	704 583,16	484 285,50				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	300 182,50	288 394,50				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	404 400,66	195 891,00				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	50 753 478,01	52 188 056,01		PASYWA razem (suma poz. A i B)	50 753 478,01	52 188 056,01

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	45 048 141,57	45 980 515,24
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	45 048 141,57	45 980 515,24
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	29 115 873,32	30 294 583,64
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	398 048,35	399 535,85
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 305,00	1 487,50
	- rezygnacja z członkostwa	2 305,00	1 487,50
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	395 743,35	398 048,35
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	579 516,73	645 442,58
	a) zwiększenie (z tytułu)	66 760,07	36 931,45
	- wpłata na odrębną własność	11 734,92	7 274,14
	- waloryzacja wkładów	55 025,15	29 657,31
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	151 936,43	102 857,30
	- wyniesienie mieszkań lokatorskich na odrębną własność	136 948,45	85 814,01
	- aktualizacja wkładów	14 987,98	17 043,29
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	494 340,37	579 516,73
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	28 138 308,24	29 249 605,21
	a) zwiększenie (z tytułu)	130 559,32	110 896,72
	- waloryzacja i aktualizacja wkładów	130 559,32	110 896,72
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 248 858,62	1 222 193,69
	- wyniesienie lokali własnościowych na odrębną własność	238 769,21	202 896,20
	- waloryzacja, aktualizacja wkładów	1 010 089,41	1 019 297,49
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	27 020 008,94	28 138 308,24
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	27 910 092,66	29 115 873,32
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	14 393 180,53	14 609 744,05
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-189 533,41	-216 563,52
	a) zwiększenie (z tytułu)	259 610,83	149 518,54
	- nowe inwestycje (parkingi, plac zabaw, plac fitness, monitoring)	253 615,41	149 518,54
	- nadwyżka na GZM	5 995,42	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	449 144,24	366 082,06
	- sfinansowanie zakupu gruntu, budowli, zwrot umorzenia do banku	265 112,08	186 196,53
	- roczne umorzenie wieczystego użytkowania gruntów i dzwigu	13 927,68	13 927,68
	- aktualizacja wkładów	115 170,61	120 234,24
	- wyksięgowanie na odrębną własność gruntu, wieczystego użytkowania	54 933,87	45 723,61
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	14 203 647,12	14 393 180,53

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	378 983,10	378 983,10
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 341 784,51	1 303 143,00
	- waloryzacja i aktualizacja wkładów	1 140 248,00	1 156 572,32
	- zwrot umorzenia (odrębna własność)	201 536,51	146 570,68
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 341 784,51	1 303 143,00
	- waloryzacja wkładów po przeniesieniu na odrębną własność	185 584,47	140 554,03
	- roczne umorzenie majątku	1 156 200,04	1 162 588,97
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	378 983,10	378 983,10
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 160 104,62	697 204,45
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 160 104,62	697 204,45
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 160 104,62	697 204,45
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 160 104,62	697 204,45
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 160 104,62	697 204,45
6.	Wynik netto	603 965,79	462 900,17
	a) zysk netto	603 965,79	462 900,17
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	44 256 793,29	45 048 141,57
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	42 492 722,88	43 888 036,95

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	603 965,79	462 900,17
II.	Korekty razem	-886 434,41	-610 030,64
1.	Amortyzacja	104 291,66	101 629,40
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-61 911,24	-79 476,59
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	73 096,42	85 357,00
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	-86 768,54	-143 801,08
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-737 180,77	-583 283,28
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	162 614,40	64 489,91
10.	Inne korekty	-340 576,34	-54 946,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-282 468,62	-147 130,47
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	253 615,41	149 518,54
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	253 615,41	149 518,54
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-253 615,41	-149 518,54
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	0,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	0,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-536 084,03	-296 649,01
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-536 084,03	-296 649,01
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	8 863 340,59	9 159 989,60
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	8 327 256,56	8 863 340,59
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SANOCKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	30 741 993,91	28 364 352,91
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	30 509 601,30	28 134 615,68
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	27 569 831,74	25 346 102,82
	b) z działalności własnej	2 939 769,56	2 788 512,86
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	232 392,61	229 737,23
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	30 234 159,79	27 819 355,41
I	Amortyzacja	104 291,66	101 629,40
II	Zużycie materiałów i energii	14 750 845,59	13 216 767,51
III	Usługi obce	4 430 155,72	4 238 406,46
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 510 469,89	2 933 533,08
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 590 790,00	2 496 847,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	569 484,14	512 695,02
	– emerytalne	256 698,58	231 629,54
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 278 122,79	4 319 476,94
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	30 234 159,79	27 819 355,41
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	27 756 157,39	25 372 822,89
	b) z działalności własnej	2 245 609,79	2 216 795,29
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	507 834,12	544 997,50
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-186 325,65	-26 720,07
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	694 159,77	571 717,57
D	Pozostałe przychody operacyjne	119 251,62	52 848,44
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 042,14	9 829,90
IV	Inne przychody operacyjne	117 209,48	43 018,54
E	Pozostałe koszty operacyjne	63 326,85	85 591,94
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	491,65	14 520,49
III	Inne koszty operacyjne	62 835,20	71 071,45
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	563 758,89	512 254,00
G	Przychody finansowe	61 956,12	79 476,59
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:	61 956,12	79 476,59
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	44,88	0,00
I	Odsetki, w tym:	44,88	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	625 670,13	591 730,59
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)	625 670,13	591 730,59
J	Podatek dochodowy	161 495,00	122 835,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	464 175,13	468 895,59
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	5 995,42
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	139 790,66	0,00
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	603 965,79	462 900,17

Liczba dołączonych opisów: 2

Liczba dołączonych plików: 2

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

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
(opcjonalnie)										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	625 670,13							591 730,59		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	27 658 598,88							25 456 359,95		
Przychody z działalności GZM	27 658 598,88			17	1	44		25 456 359,95		
Pozostałe ^{*)}										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00									
Pozostałe ^{*)}										

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	0,00									
Pozostałe*)										
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00									
Pozostałe*)										
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	27 882 902,99							25 511 131,27		
Koszty działalności GZM	27 798 389,54			15	2a			25 450 364,53		
NKUP	2 301,00			16	1	38	a	2 763,13		
NKUP	531,00			16	1	59		551,79		
NKUP	18 043,73			0	0	0	0	15 089,43		
NKUP	31 649,00			16	1	36		20 751,00		
NKUP	31 988,72			15	4e			21 611,39		
Pozostałe*)										

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00									
Pozostałe*)										
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00									
I. Inne zmiany podstawy opodatkovania, w tym:	0,00									
J. Podstawa opodatkovania podatkiem dochodowym	849 974,24							646 501,91		
K. Podatek dochodowy	161 495,00							122 835,00		

*) W wierszu można wykazać łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000 zł