

SPÓŁDZIELNIA  
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
05-200 Wołomin, Al. Niepodległości 17  
tel. 776-22-82  
Regon 000492411, NIP 125-00-01-225

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2021 ROK**

**SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
W WOŁOMINIE**  
z siedzibą  
w Wołominie, Al. Niepodległości 17

Wołomin, marzec 2022

---

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

### Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2021-01-01

Okres do: 2021-12-31

Data sporządzenia: 2022-03-21

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

#### Dane identyfikujące jednostkę

##### Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie

##### Siedziba

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Gmina: WOŁOMIN

Miejscowość: Wołomin

##### Adres

Kod kraju: PL

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Gmina: WOŁOMIN

Ulica: Niepodległości

Nr domu: 17

Miejscowość: Wołomin

Kod pocztowy: 05-200

Poczta: Wołomin

##### Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

##### Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000131569

NIP: 1250001225

## Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2021-01-01

---

Data do: 2021-12-31

---

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

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

---

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

tak

---

## Zasady (polityka) rachunkowości

**Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. stosując reguły cen nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności). 2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując zasady określone w ustawie o rachunkowości, przyjmując za podstawę czasookres użytkowania środków trwałych, nie wyższy niż przewidziany w przepisach podatkowych. 3. Materiały wyceniane są w cenach zakupu. 4. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

5. Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia.

6. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa,

a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości

---

godziwej - na dzień bilansowy;

7. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.

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

9. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

10. Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r.

11. Pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione w wartości nominalnej.

12. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

13. Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

---

#### **ustalenia wyniku finansowego**

1. Wynik z całokształtu działalności obejmuje : - przychody i koszty operacyjne, - pozostałe przychody i koszty operacyjne, - przychody i koszty finansowe, - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę kosztów i przychodów na eksploatacji zasobów mieszkaniowych z roku bieżącego. Wynik na pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

---

#### **ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe sporządzono w postaci elektronicznej w Zintegrowanym Systemie Informatycznym firmy Unisoft Sp. z o.o. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, w którego skład wchodzi :

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym
4. Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Sprawozdanie finansowe uwzględnia specyfikę działalności Spółdzielni.

---

#### **pozostałe**

### **Lista złożonych podpisów:**

Raport wyemitowany z modułu e-Sprawozdania systemu ZSI Unisoft sp. z o.o.

2022-03-21 10:27:36Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:28:51Z Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:30:10Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA

ZASTĘPCA PREZESA  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SBM w Wołominie

*mgr Agnieszka Urmanowska*

PREZES  
SBM Wołomin

*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*

## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>Aktywa razem</b>	<b>123 427 741,80</b>	<b>126 439 758,14</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>98 780 042,27</b>	<b>102 649 098,99</b>
Wartości niematerialne i prawne	82 030,66	126 774,82
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	82 030,66	126 774,82
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	90 214 355,77	92 803 302,38
Środki trwałe	90 214 355,77	92 803 302,38
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	40 507 625,59	41 047 083,68
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	49 620 419,50	51 645 205,38
urządzenia techniczne i maszyny	62 090,19	76 682,11
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	24 220,49	34 331,21
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	50,00	50,00
– udziały lub akcje	50,00	50,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 483 605,84	9 718 971,79
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	8 483 605,84	9 718 971,79
Aktywa obrotowe	24 647 699,53	23 790 659,15
Zapasy	44 651,12	60 200,07
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	44 651,12	60 200,07
Należności krótkoterminowe	3 705 329,18	3 020 648,54
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	3 705 329,18	3 020 648,54
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 685 146,74	2 236 370,04
– do 12 miesięcy	2 685 146,74	2 236 370,04
- od osób uprawnionych	1 636 296,75	1 885 033,27
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- od osób uprawnionych	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	62 574,00	5 048,00
Inne	415 050,08	397 920,91
dochodzone na drodze sądowej	542 558,36	381 309,59
Inwestycje krótkoterminowe	11 599 568,13	12 843 907,40
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 599 568,13	12 843 907,40
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 599 568,13	12 843 907,40
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 625 438,89	7 788 798,73
– inne środki pieniężne	4 974 129,24	5 055 108,67
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 298 151,10	7 865 903,14
- Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 762 595,76	3 278 259,49
- Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	5 510 734,09	4 567 532,10
- Pozostałe	24 821,25	20 111,55
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>123 427 741,80</b>	<b>126 439 758,14</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>101 302 560,40</b>	<b>103 107 600,65</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	63 751 603,51	65 905 938,33
- Fundusz udziałowy	1 195 855,76	1 195 855,76
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 802 058,99	2 145 981,46
- Fundusz wkładów budowlanych	60 753 688,76	62 564 101,11
- Fundusz pozostały	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	34 816 573,46	35 205 310,92
- Fundusz zasobowy	731 286,39	731 286,39
- Fundusz zasobów mieszkaniowych	34 085 287,07	34 474 024,53
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	2 375,15	2 375,15
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 993 976,25	1 084 546,34
Zysk (strata) netto	738 032,03	909 429,91
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>22 125 181,40</b>	<b>23 332 157,49</b>
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	6 543 667,69	7 577 464,27
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00



	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	6 543 667,69	7 577 464,27
kredyty i pożyczki	6 543 667,69	7 577 464,27
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	13 069 764,00	13 114 458,41
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 905 860,90	7 871 266,22
kredyty i pożyczki	997 206,39	986 826,03
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	4 901 675,81	5 873 819,96
- do 12 miesięcy	4 861 675,81	5 833 819,96
- od osób uprawnionych	1 604 093,40	2 565 774,84
- powyżej 12 miesięcy	40 000,00	40 000,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	246 253,80	247 158,15
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
inne	760 724,90	763 462,08
- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych	0,00	0,00
- inne	760 724,90	763 462,08
Fundusze specjalne	6 163 903,10	5 243 192,19
- ZFSS	495 708,02	538 060,90
- Fundusz remontowy	5 668 195,08	4 705 131,29
Rozliczenia międzyokresowe	2 511 749,71	2 640 234,81
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 511 749,71	2 640 234,81
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	2 511 749,71	2 640 234,81
Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 511 749,71	2 640 234,81

	Rok bieżący	Rok poprzedni
inne	0,00	0,00

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-21 10:27:36Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:28:51Z Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:30:10Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA

ZASTĘPCA PREZESA  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SBM w Wołominie

*mgr Agnieszka Urmanowska*

PREZES  
SBM Wołomin

*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*

## Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	37 902 662,18	35 737 588,65
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	37 900 621,45	35 742 752,90
– a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	35 631 322,64	33 530 027,72
– b) z działalności własnej	2 269 298,81	2 212 725,18
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	2 040,73	-5 164,25
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	37 812 461,34	35 049 989,78
Amortyzacja	69 446,80	92 969,12
Zużycie materiałów i energii	20 353 103,50	18 917 657,90
Usługi obce	2 129 484,91	1 822 518,00
Podatki i opłaty, w tym:	4 181 479,67	3 470 059,58
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	4 702 929,52	4 569 690,10
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	978 464,40	969 913,77
– emerytalne	426 434,12	413 396,61
Pozostałe koszty rodzajowe	5 397 552,54	5 207 181,31
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem Koszty rodzajowe z tego:	37 812 461,34	35 049 989,78
– a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	36 244 144,01	33 683 585,65
– b) z działalności własnej	1 568 317,33	1 366 404,13
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	90 200,84	687 598,87
Pozostałe przychody operacyjne	233 055,17	266 307,97
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	45 260,36
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74 884,80	134 151,30
Inne przychody operacyjne	158 170,37	86 896,31
Pozostałe koszty operacyjne	170 322,28	186 682,98
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 758,29	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 217,31	68 887,98
Inne koszty operacyjne	127 346,68	117 795,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	152 933,73	767 223,86
Przychody finansowe	92 966,93	183 466,01
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odsetki, w tym:	92 966,93	183 466,01
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	0,00	2,18
Odsetki, w tym:	0,00	2,18
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	245 900,66	950 687,69
- Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	246 367,97	609 266,76
- Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	859 189,34	729 880,98
Podatek dochodowy	120 690,00	161 872,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I–J–K)	738 032,03	909 429,91

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-21 10:27:36Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:28:51Z Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:30:10Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA

ZASTĘPCA PREZESA  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SBM w Wołominie

mgr Agnieszka Urmanowska

PREZES  
SBM Wołomin

mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	103 107 600,65	104 581 593,73
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	103 107 600,65	104 581 593,73
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	65 905 938,33	68 184 576,06
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 154 334,82	-2 278 637,73
zwiększenie (z tytułu)	695 588,33	752 836,02
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
– wpłaty udziałów	0,00	0,00
– wpłaty wkładów budowlanych i mieszkaniowych z przekształcenia praw do lokali	68 291,16	79 132,40
– wyksięgowanie umorzenia	444 768,25	510 838,53
– waloryzacja wkładów	182 528,92	162 354,99
– pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
– inne	0,00	510,10
zmniejszenie (z tytułu)	2 849 923,15	3 031 473,75
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– wypłaty udziałów	0,00	0,00
– wypłaty wkładów w związku z ustanowieniem prawa	0,00	0,00
– rozliczenie wkładów z byłymi członkami i spadkobiercami	208 645,98	193 595,87
– umorzenia wkładów budowlanych i mieszkaniowych w ciężar funduszy	1 474 182,96	1 490 971,12
– rozliczenie wkładu - przeniesienie w odrębną własność	1 167 094,21	1 346 906,76
– wyniesienie wkładu w związku z przeksięgowaniem na towary	0,00	0,00
– pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	63 751 603,51	65 905 938,33
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	35 205 310,92	35 309 303,86
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-388 737,46	-103 992,94
zwiększenie (z tytułu)	30 022,34	792,32
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– wpłaty wpisowego	0,00	0,00
– przekształceń praw do lokali mieszkalnych	0,00	0,00
– pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
– inne	0,00	792,32
– wyksięgowanie umorzenia	30 022,34	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	418 759,80	104 785,26
– pokrycia straty	0,00	0,00
– przekształceń praw do lokali	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- całkowita spłata zabudowy korytarza	250,00	300,00
- umorzenie	96 505,08	98 086,13
- spłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu	0,00	0,00
- pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
- inne	204 612,70	6 399,13
- rozwiązanie umowy prawa wieczystego użytkowania gruntu	117 392,02	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	34 816 573,46	35 205 310,92
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	2 375,15	3 167,47
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	-792,32
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	792,32
- zbycia środków trwałych	0,00	792,32
- inne	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	2 375,15	2 375,15
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 993 976,25	1 084 546,34
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 993 976,25	1 084 546,34
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 993 976,25	1 084 546,34
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podział zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - przeznaczenie na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	0,00	0,00
- podział zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - zwiększenie funduszu remontowego	0,00	0,00
- podział zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 993 976,25	1 084 546,34
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 993 976,25	1 084 546,34
Wynik netto	738 032,03	909 429,91
Zysk netto	738 032,03	909 429,91
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	101 302 560,40	103 107 600,65
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	101 302 560,40	103 107 600,65

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-21 10:27:36Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:28:51Z Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:30:10Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA

ZASTĘPCA PREZESA  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SBM w Wołominie

*mgr Agnieszka Urmanowska*

PREZES  
SBM Wołomin

*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*

## Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty  
 Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) netto	738 032,03	909 429,91
Korekty razem	-972 368,48	2 698 320,21
Amortyzacja	69 446,80	92 969,12
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	7 758,29	-45 260,36
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	15 548,95	-6 900,64
Zmiana stanu należności	-684 680,64	-204 872,69
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-55 074,77	2 053 815,07
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-325 367,11	808 569,71
Inne korekty	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-234 336,45</b>	<b>3 607 750,12</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	13 663,40	45 260,36
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	13 663,40	45 260,36
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	0,00	0,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>13 663,40</b>	<b>45 260,36</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		



	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	0,00	683,41
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	683,41
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	1 023 666,22	1 404 245,98
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	313,99
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	250,00	0,00
Spląty kredytów i pożyczek	1 023 416,22	1 403 931,99
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 023 666,22	-1 403 562,57
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-1 244 339,27	2 249 447,91
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-1 244 339,27	2 249 447,91
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	12 843 907,40	10 594 459,49
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	11 599 568,13	12 843 907,40
- o ograniczonej możliwości dysponowania	273 249,57	354 658,56

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-21 10:27:36Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:28:51Z Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:30:10Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA

ZASTĘPCA PREZESA  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SBM w Wołominie

mgr Agnieszka Urmanowska

PREZES  
SBM Wołomin

mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2021 rok

#### Załączony plik

Dodatkowe\_informacje\_i\_objasnienia\_2021.pdf

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	245 900,66	950 687,69
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	21 634,14
B.1 - Umorzone zobowiązanie z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” Art.38d	0,00	0,00
B.2 - Odszkodowanie za szkody w środku trwałym Art.17 Ust.1 Pkt.54a	0,00	21 634,14
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	0,00	21 634,14
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 465 280,58	77 860,46
C.1 - Naliczone lecz nieotrzymane odsetki, koszty sądowe Art.12 Ust.4 Pkt.2	95 626,51	77 860,46
C.2 - Korekty przychodów - rozliczenie mediów Art.12 Ust.3j	1 369 654,07	0,00
C.3 - Inne Art.17 Ust.1 Pkt.44	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z innych źródeł przychodów	1 465 280,58	77 860,46
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	288 884,79	1 467 656,11
D.1 - Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3j	0,00	880 680,76
D.2 - Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich, koszty sądowe Art.12 Ust.1 Pkt.1	77 462,24	115 579,90
D.3 - Inne przychody ujęte funduszowo, wpłaty na fundusz remontowy Art.12 Ust.1 Pkt.1	852,55	21 786,36
D.4 - Premia termomodernizacyjna odniesiona na fundusz remontowy Art.12	0,00	447 689,09
D.5 - Umorzenie zadłużenia z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” Art.12 Ust.1 Pkt.3	0,00	0,00
D.6 - Przychody z tyt. nieodpłatnych świadczeń Art.12 Ust.1 Pkt.2	1 920,00	1 920,00
D.7 - Przychody ze zbycia lokalu w ramach przetargu Art.12 Ust.1 Pkt.1	208 650,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	288 884,79	1 467 656,11
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	41 169,33	36 533,47
E.1 - Amortyzacja nie stanowiąca kup Art.16c Ust.2	10 110,72	11 922,92
E.2 - Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	8 570,00	12 927,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
E.3 - Odpisane należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	4 091,14	0,00
E.4 - Odpisane należności w części dotyczącej należnego podatku od towarów i usług Art.12 Ust.4 Pkt.9	0,00	0,00
E.5 - Odpisane należności nieściągalne Art.16 Ust.1 Pkt.25	5,90	3 469,24
E.6 - Odpisane naliczone należności nieprzedawnione nie ujęte wcześniej w przychodach podatkowych Art.16 Ust.1 Pkt.11	11 802,13	6 029,71
E.7 - Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach Spółdzielni Art.16 Ust.1	1 844,00	1 640,00
E.8 - Wydatki na reprezentację Art.16 Ust.1 Pkt.28	0,00	0,00
E.9 - Składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej Art.16 Ust.1 Pkt.37	190,00	190,00
E.10 Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E.11 Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38	0,00	354,60
E.12 Koszty usuwania szkód (odszkodowania) Art.16 Ust.1 Pkt.58	0,00	0,00
E.13 Nieodpłatne przekazanie gruntu Art.16 Ust.1 Pkt.14	4 555,44	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	41 169,33	36 533,47
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku- z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-1 524 533,93	1 503 426,02
I.1 - Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolniony z podatku Art.17 Ust.1 Pkt.44	0,00	1 210 088,13
I.2 - Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3	-1 928 764,76	0,00
I.3 - Odsetki od kredytu do wysokości premii termomodernizacyjnej Art.15 Ust.1	195 580,83	293 337,89
I.4 - Wartość rynkowa lokalu wypłacona osobie uprawnionej Art.15 Ust.1	208 650,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	-1 524 533,93	1 503 426,02
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	635 208,13	851 956,65
K. Podatek dochodowy	120 690,00	161 872,00

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-21 10:27:36Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2022-03-21 10:28:51Z Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert QTSP CA

2022-03-21 10:30:10Z Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA

ZASTĘPCA PREZESA  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
SBM w Wołominie

*mgr Agnieszka Urmanowska*

PREZES  
SBM Wołomin

*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*