

## Sprawozdanie finansowe za okres 2021-01-01 - 2021-12-31

Dokument został podpisany elektronicznie

Ewa Łońska, 2022-03-22T19:03:58

### Informacje wprowadzające

Data sporządzenia	2022-03-15
Typ jednostki	Inna
Przyjęte zaokrąglenie	Zaokrąglenie do 2-go miejsca po przecinku
Rodzaj wprowadzenia do sprawozdania	wg załącznika nr 1 (jednostka inna)
Nazwa firmy	Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa ELIZA
Siedziba	Województwo Dolnośląskie, Powiat Wrocław, Gmina Wrocław, Miejscowość Wrocław
Adres	Województwo Dolnośląskie, Powiat Wrocław, Gmina Wrocław, Ulica Wyszyńskiego, Numer domu 110, Numer lokalu, Miejscowość Wrocław, Kod Pocztowy 50307, Poczta Wrocław
PKD	6832Z
Identyfikator	KRS 0000041636; NIP 8961003392

### Zasady (polityka) rachunkowości, w tym:

#### Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z 29.09.1994 z późniejszymi zmianami.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe w/g cen nabycia lub wartości przeszacowanej (w wyniku urzędowej aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszone o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości tych aktywów.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółem kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub ich wytworzeniem pomniejszonym o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe w/g ceny (wartości rynkowej) albo w/g ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej zależnie od tego która z nich jest niższa.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych -materiały w/g cen zakupu.

Należności -w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności oraz po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy -w uzasadnionej i wiarygodnie oszacowanej wartości

Kapitały własne oraz poz. aktywa i pasywa wg wartości nominalnej.

#### Ustalenie wyniku finansowego

Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność bezwynikową. Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości podlega wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi na rok następny w celu rozliczenia zgodnie z art.6 ust.1 usm. Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok

obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów. Zysk netto - dotyczy wyniku z pozostałej działalności.

### Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat - wersja porównawcza,
- 3) informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- 4) sprawozdanie z działalności.

### Pozostałe

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI, w tym ZAKŁADOWY PLAN KONT Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu, obowiązujące od 1 stycznia 2009 roku

### Analizy finansowe

Bilans	Bilans MSM ELIZA 2021r.(Bilans) Załącznik nr 1
Rachunek zysków i strat	Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy MSM ELIZA 2021 rok(Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy) Załącznik nr 2
Zestawienie zmian w kapitale	-----
Rachunek przepływów pieniężnych	-----

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

Informacja dodatkowa 2021	informacja_2021.pdf( Załącznik nr 3)
Sprawozdanie za 2021	spraw_2021.pdf( Załącznik nr 4)

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

Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>141 561,00</b>		<b>183 709,17</b>	
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	-	-	-	-
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>141 561,00</b>		<b>183 709,17</b>	
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>12 740,00</b>		<b>16 534,00</b>	

**Bilans MSM ELIZA 2021r. (Załącznik nr 1)**

Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2021-01-01
<b>AKTYWA</b>		
Aktywa razem	811 812,63	960 165,40
A. Aktywa trwałe	287 370,14	327 555,97
I. Wartości niematerialne i prawne	438,99	438,99
II. Rzeczowe aktywa trwałe	286 931,15	327 116,98
1. Środki trwałe	286 931,15	327 116,98
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	52 895,54	52 895,54
b) budynki	221 659,80	242 141,42
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 203,48	6 529,68
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	10 172,33	25 550,34
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	524 442,49	632 609,43
I. Zapasy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	85 215,26	170 147,73
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	85 215,26	170 147,73
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	74 422,74	141 128,39
- do 12 miesięcy	74 422,74	141 128,39
w tym od osób uprawnionych	73 241,74	75 769,43
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	8 008,34	29 019,34
c) inne	2 784,18	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	281 156,92	325 822,10
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	281 156,92	325 822,10
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	281 156,92	325 822,10
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	281 156,92	325 822,10
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	158 070,31	136 639,60
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	158 070,31	136 639,60
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2021-01-01
<b>PASYWA</b>		
Pasywa razem	811 812,63	960 165,40
A. Kapitał (fundusz) własny	376 635,36	437 972,15
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	230 997,59	253 980,21
1. Fundusz udziałowy i wpisowe	26 392,76	28 893,76
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3. Fundusz wkładów budowlanych	204 604,83	225 086,45
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	16 816,77	16 816,77
- Fundusz zasobowy	16 816,77	16 816,77
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto z bieżącego roku	128 821,00	167 175,17
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	435 177,27	522 193,25
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	50 294,00	50 294,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	384 883,27	471 899,25
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	53 549,73	59 714,53
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług	27 813,82	25 821,30
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14 220,73	11 507,34
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 133,76
i) inne	11 515,18	21 252,13
4. Fundusze specjalne - fundusz remontowy zasobów Spółdzielni	331 333,54	412 184,72
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

## Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy MSM ELIZA 2021 rok (Załącznik nr 2)

Opis	Stan na koniec 2021	Stan na koniec 2020
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	525 117,08	519 109,48
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	525 117,08	519 109,48
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	263 301,48	245 250,83
b) z działalności gospodarczej	261 815,60	273 858,65
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	524 288,26	467 881,77
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	421 371,79	381 011,20
b) z działalności gospodarczej	102 916,47	86 870,57
I. Amortyzacja	3 503,40	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	184 676,01	163 170,78
III. Usługi obce	102 656,46	97 877,45
IV. Podatki i opłaty	19 673,98	18 683,36
V. Wynagrodzenia	153 624,39	140 317,02
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	22 125,83	22 493,84
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	38 028,19	25 339,32
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	828,82	51 227,71
D. Pozostałe przychody operacyjne	1,33	1 262,06
E. Pozostałe koszty operacyjne	17 365,56	6 079,37
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-16 535,41	46 410,40
G. Przychody finansowe	26,10	659,17
H. Koszty finansowe	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-16 509,31	47 069,57
J. Podatek dochodowy	12 740,00	16 534,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	0,00	0,00
- Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	158 070,31	136 639,60
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	128 821,00	167 175,17

ul. Wyszyńskiego 110

50-307 Wrocław

NIP 896-100-33-92

REGON 001061624

**Informacja dodatkowa do bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2021 r.**

1. Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa "ELIZA" we Wrocławiu została założona dnia: 31.05.1983 roku, a następnie 15.09.1983 roku wpisana do Sekcji Spraw Rejestrowych I Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabryczna pod numerem 536. Dnia 06.09.2001 roku MSM "ELIZA" we Wrocławiu została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, VI Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej pod numerem: 0000041636.
2. Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia prowadzi działalność:  
Administruje budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Orzeszkowej 48-50-52 i Wyszyńskiego 110
3. Spółdzielnia prowadzi pełną księgowość.
4. Środki trwałe wykazuje w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.  
Przez wartość księgową netto rozumie się wartość początkową środków trwałych, które stanowią cenę ich nabycia lub koszt wytworzenia, powiększoną o koszty ich ulepszenia i pomniejszoną o dokonane dotychczas odpisy amortyzacyjne.
5. Grunty położone we Wrocławiu przy ul. Orzeszkowej 48-50-52 i Wyszyńskiego 110 o powierzchni 1 209 m<sup>2</sup> uregulowane w KW nr 76438 na mocy aktu notarialnego Repetytorium A numer 5773/2004, zostały w dniu 23.07.2004r. wykupione na własność od Gminy Wrocław.  
Wartość tego prawa ujęto w księgach rachunkowych – zgodnie z aktem notarialnym.
6. Majątek trwały na dzień bilansowy wynosi: 287 370,14 zł (poz. A bilansu aktywa)
7. Majątek obrotowy na dzień bilansowy wynosi: 524 442,49 zł (poz. B bilansu aktywa)  
w tym:
  - a) należności z tytułu opłat czynszowych 74 422,74 zł
  - b) należności z innych tytułów 10 792,52 zł
  - c) środki pieniężne 281 156,92 zł
  - d) niedobór z tytułu GZM 158 070,31 zł (GZM-gospod.zasobami mieszkaniowymi)
8. Kapitał własny .376 635,36 zł (poz. A bilansu pasywa)  
w tym:
 

fundusz wkładów budowlanych	204 604,83 zł
fundusz udziałowy i wpisowe	26 392,76 zł
fundusz zasobowy	16 816,77 zł
zysk netto z tytułu prowadzonej działalności gosp.	128 821,00 zł
9. Różnicę pomiędzy przychodami a kosztami netto z działalności gospodarczej rozlicza się w kolejnym roku sprawozdawczym na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia o podziale wyniku (art.6 ust.1 usm).  
W roku 2021 różnica ta wynosiła : 158 070,31 zł
10. Zobowiązania i fundusze specjalne wykazane w poz. B III bilansu po stronie pasywów wynoszą: 384 883,27 zł  
Są to zobowiązania krótkoterminowe oraz fundusze specjalne (tj.remontowo-konserwacyjny) , w tym:
 

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług (zostały uregulowane zgodnie z terminami płatności w styczniu kolejnego roku)	27 813,82 zł
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń (zostały uregulowane zgodnie z terminami płatności w styczniu kolejnego roku)	14 220,73 zł
- pozostałe zobowiązania (nadpłata za centralne ogrzewanie do rozliczenia w roku następnym)	11 515,18 zł
- fundusz remontowy Spółdzielni (tworzony zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych)	331 333,54 zł
11. Rezerw Spółdzielnia nie tworzy.
12. Struktura przychodów :
 

- z tytułu usług dla lokali mieszkalnych	263 301,48 zł
- z tytułu usług dla lokali użytkowych	261 815,60 zł
- pozostałe przychody operacyjne	1,33 zł
- przychody finansowe	26,10 zł
<b>RAZEM</b>	<b>525 144,51 zł</b>

## Informacja dodatkowa do bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2021 r.

### 13. Struktura kosztów :

- zużycie materiałów i energii	184 676,01 zł	
- usługi obce	102 656,46 zł	
- podatki i opłaty	19 673,98 zł	
- wynagrodzenia, w tym:	153 624,39 zł	
wynagrodzenia Zarządu	61 612,70 zł	} 153 624,39 zł
wynagrodzenia Rady Nadzorczej	17 136,00 zł	
wynagrodzenia osób zatrudnionych na stałe przez Zarząd	71 576,81 zł	
wynagrodzenia - doraźne prace zleczone	3 298,88 zł	
- ubezpieczenia społeczne ZUS, w tym:	22 125,83 zł	
naliczone od wynagrodzeń Zarządu	11 235,98 zł	} 22 125,83 zł
naliczone od wynagrodzeń Rady Nadzorczej	3 206,20 zł	
naliczone od wynagrodzeń osób zatrudnionych na stałe przez Zarząd	7 683,65 zł	
naliczone od wynagrodzeń za doraźne prace zleczone osobom fizycznym	- zł	
- pozostałe koszty rodzajowe	38 028,19 zł	
- pozostałe koszty operacyjne	17 365,56 zł	
- koszty finansowe	- zł	
	<b>RAZEM</b>	<b>538 150,42 zł</b>

14. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej (lokale użytkowe) w wysokości: **12 740,00 zł**

### 15. Rozliczenie międzyokresowe kosztów (wynik GZM):

a) różnica pomiędzy przychodami a kosztami za 2021r. (niedobór) poz. B.IV bilansu aktywa za 2020r.	- 158 070,31 zł
b) różnica pomiędzy przychodami a kosztami z lat poprzednich (niedobór) poz. B.IV bilansu aktywa za 2020r.	- 136 639,60 zł
c) sfinansowanie niedoboru z roku poprzedniego z zysku netto z lokali użytkowych - uchwała Walnego Zgromadzenia	136 639,60 zł
<b>Ogółem wynik do 31.12.2021 r (różnica poz.15a+15b+15c) -</b>	<b>- 158 070,31 zł (niedobór)</b>
(wykazany w poz. B.IV bilansu aktywa)	

### 16. Rozliczenie funduszu remontowego

a) Stan funduszu remontowego na 31.12.2020 (BILANS OTWARCIA)	412 184,72 zł (nadwyżka)
b) Sfinansowanie niedoboru funduszu - uchwała Walnego Zgromadzenia Członków	30 535,57 zł
c) Wpływy z wpłat na fundusz remontowy w bieżącym roku	10 597,68 zł
d) Inne wpływy (np. odszkodowania od ubezpieczyciela, dodatkowe wpłaty)	
e) Koszty remontów poniesione w bieżącym roku (przypadające na lokale mieszkalne)	121 984,43 zł
<b>Ogółem wynik do 31.12.2021 r (różnica poz.16a+16b+16c+16d)</b>	<b>331 333,54 zł (nadwyżka)</b>
wykazany w poz. B.II.3 bilansu pasywa	

16. Spółdzielnia osiągnęła dochody (straty) przeznaczają zgodnie z uchwałą o podziale zysków podjętą przez Walne Zgromadzenie Członków MSM "Eliza".

Wrocław, 7.03.2021r.

Główna Księgowa  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ELIZA”  
mgr Ewa Łońska

.....  
podpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Prezes  
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej

„ELIZA”  
mgr Katarzyna Wysokińska

.....  
CZŁONEK ZARZĄDU  
MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELIZA”  
Zarząd  
Aleksandra Lach