

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 ROK SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” w Warszawie z siedzibą przy ul. Stanisława Kazury 5, jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy – XIII Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego.
Nr KRS: 0000074918, NIP: 951-00-24-814, Regon: 010475793.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem, zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 6) działalność obiektów kulturalnych.

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni jest nieograniczony.

3. Sprawozdaniem finansowym, którego dotyczy niniejsza informacja, został objęty rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.

5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

6. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło żadne połączenie z inną jednostką.

7. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. W sprawozdaniu wykazano zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Na sprawozdanie finansowe składają się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans,
- 3) rachunek zysków i strat,
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych,
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

7.1 Metody wyceny aktywów i pasywów:

- 1) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzenie. Amortyzacji dokonuje się metodą liniową,
- 2) składniki majątku o wartości początkowej od 100 zł. do 1500 zł. są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów, o wartości od 1501 zł. do 3500 zł. są jednorazowo odpisywane w koszty amortyzacji, a składniki majątku o wartości powyżej 3500 zł. amortyzuje się przy zastosowaniu metody liniowej,
- 3) środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku ich nabyciem lub wytworzeniem,
- 4) materiały wycenia się w cenach nabycia lub kosztów wytworzenia,
- 5) należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),
- 6) środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej,
- 7) fundusze wykazuje się w wartości nominalnej, z tym że fundusze wkładów i fundusz zasobów mieszkaniowych pomniejsza się o umorzenie,
- 8) zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

7.2 Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.



7.3 Na wynik Spółdzielni w 2021 r. składają się wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny, w podziale na:

- 1) wynik nieruchomości za 2021 r.,
- 2) wynik pozostałej działalności:
 - wynik pozostałej działalności operacyjnej,
 - wynik operacji finansowych,
 - wynik NOK,
 - wynik ze sprzedaży pozostałej działalności.

7.4 SM „WYŻYNY” dokonuje wyłączenia w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów wykazanych w bilansie. Ustalony wynik mediów do rozliczenia w roku następnym wykazuje się w bilansie na rozrachunkach z użytkownikami.

7.5 SM „WYŻYNY” na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm.) na podstawie otrzymanych zaświadczeń dokonała wyksięgowania wartości i umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu ze środków trwałych i funduszu zasobowego z jednoczesnym zaewidencjonowaniem w środkach trwałych prawa własności gruntów. Opłaty przekształceniowe na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy o rachunkowości ujmuje się na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów.

Warszawa, dn. 12.04.2022 r.

Sporządził:

Zarząd:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fiołek

Zastępca Prezesa

Zarządu

Piotr Makohin

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Cyryl Graczyk

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Gosławski

BILANS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY"
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"WYŻYNY"
02-795 Warszawa
ul. St. Kazury 5

ul. St. Kazimierz 5

AKTYWA		STAN NA 31.12.2021 r.	STAN NA 31.12.2020 r.	PASywa		STAN NA 31.12.2021 r.	STAN NA 31.12.2020 r.
A	Aktywa trwałe	256 307 865,22	266 901 372,97	A	Kapitał (fundusz) własny	236 307 215,22	247 279 357,90
I	Wartości niematerialne i prawne	-	-	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	229 244 679,06	240 481 130,42
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	1	Fundusz udziałowy	241 631,00	246 114,60
2	Wartość firmy	-	-	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	905 629,28	960 766,68
3	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3	Fundusz wkładów budowlanych	184 238 585,92	194 180 290,29
II	Rzeczowe aktywa trwałe	256 301 626,74	266 894 567,35	4	Fundusz zasobowy w środkach trwałych	43 858 832,86	45 093 958,85
1	Środki trwałe	255 956 637,99	266 827 750,38	II	Fundusz zasobowy w środkach obrotowych	4 691 189,26	4 691 189,26
a)	grunty (w tym prawo użytk. wiecz.)	61 256 944,22	61 969 299,03	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 971,11	1 971,11
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	193 073 997,10	203 579 301,36	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
c)	urządzenia techniczne i maszyny	106 533,47	130 741,67	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
d)	środki transportu	-	-	VI	Zysk (strata) netto	2 369 375,79	2 105 067,11
e)	inne środki trwałe	1 519 163,20	1 148 408,30	VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
2	Środki trwałe w budowie	344 988,75	66 816,99	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	42 735 142,65	49 104 455,60
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	I	Rezerwy na zobowiązania	-	-
III	Należności długoterminowe	-	-	3	Pozostałe rezerwy - krótkoterminowe	-	-
1	Od jednostek powiązanych	-	-	II	Zobowiązania długoterminowe	22 866 236,03	23 055 791,07
3	Od pozostałych jednostek	-	-	1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
IV	Inwestycje długoterminowe	-	-	3	Wobec pozostałych jednostek	22 866 236,03	23 055 791,07
1	Nieruchomości	-	-	a)	kredyty i pożyczki	-	-
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-	b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	e)	Inne - z tyt. opl. przekształceniowej	22 866 236,03	23 055 791,07
b)	w pozostałych jednostkach	-	-	III	Zobowiązania krótkoterminowe	17 032 148,10	21 245 856,66
-	udziały lub akcje	-	-	1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	3	Wobec poz. jednostek i osób uprawnionych	12 798 745,19	12 924 682,14
-	udzielone pożyczki	-	-	a)	kredyty i pożyczki	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 238,48	6 805,62	d)	tytułu dostaw i usług o okr. wymagalności	6 224 125,26	5 644 958,83
1	Aktywa z tyt. odroczonego podatku	-	-	-	do 12 miesięcy	6 224 125,26	5 644 958,83
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6 238,48	6 805,62	-	powyżej 12 miesięcy	-	-
B	Aktywa obrotowe	22 734 492,65	29 482 440,63	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	-
I	Zapasy	53 353,59	51 639,33	f)	zobowiązania wekslowe	-	-
1	Materiały	53 353,59	51 639,33	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń oraz innych tytułów publiczno prawnych	115 929,00	110 965,42
5	Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	h)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
II	Należności krótkoterminowe	2 714 449,12	3 321 210,89	i)	Inne	1 570 954,03	1 786 932,99
1	Należności od jednostek powiązanych	-	-	j)	zobowiązania z tyt. nadpłat lok. mieszk. i użytk.	2 139 112,25	3 647 468,30
3	Należności od poz. jedn. i osób uprawnionych	2 714 449,12	3 321 210,89	k)	zobowiązania z tyt. rozliczenia mediów	561 586,93	1 734 356,60
a)	z tytułu dostaw i usług o okr. spłaty:	793 179,61	1 226 960,90	l)	zobowiązania z tyt. rozl. wiecz. użytk. gr.	2 187 037,72	0,00
-	do 12 miesięcy	793 179,61	1 226 960,90	4	Fundusze specjalne	4 233 402,91	8 321 174,52
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	a)	Fundusz remontowy	4 049 674,64	8 191 058,48
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tytułów	63 832,48	305 564,39	b)	Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	170 302,82	130 116,04
c)	Inne	107 631,74	99 233,74	c)	Inne fundusze specjalne	13 425,45	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 836 768,52	4 802 807,87
e)	należności z tyt. opłat lok. mieszk. i użytk.	1 618 340,65	1 617 543,42	1	Ujemna wartość firmy	-	-
f)	należności z tyt. rozliczenia mediów	131 464,64	71 908,44	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 600 657,60	4 339 356,14
g)	należności z tyt. odsetek kredytu st. portfela	-	-	-	długoterminowe	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 436 709,81	25 712 666,95	-	krótkoterminowe	2 600 657,60	4 339 356,14
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 436 709,81	25 712 666,95	3	Nadwyżka przych. nad kosztami nieruchomości	236 100,92	463 451,73
a)	w jednostkach powiązanych	-	-				
b)	w pozostałych jednostkach	-	-				
-	udziały lub akcje	-	-				
-	inne papiery wartościowe	-	-				
-	udzielone pożyczki	-	-				
-	inne krótkoterm. aktywa finansowe	-	-				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 436 709,81	25 712 666,95				
-	środki pieniężne w kasie i na rach.	19 436 709,81	25 712 666,95				
-	inne środki pieniężne	-	-				
-	inne aktywa pieniężne	-	-				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-				
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	529 980,13	396 923,36				
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruch.	447 386,71	365 323,88				
2	Pozostałe rozl. międzyokresowe	82 593,42	31 599,48				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA RAZEM	279 042 357,87	296 383 813,50		PASYWA RAZEM	279 042 357,87	296 383 813,50

Warszawa, 12.04.2022 r.

Sporządził

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Flork

Zastępca Prezosa
Zarządu

Piotr Makochin

Członek Zarządu

Andrzej Grad

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Cyryl Graczyk

Prezes Zarządu

inż. Krzysztof Gostawski

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY"
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2021 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"WYŻYNY"
02-795 Warszawa
ul. St. Kazury 5

NAZWA POZYCJI		ZA ROK BIEŻĄCY	ZA ROK UBIEGŁY
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	65 951 157,92	59 576 617,40
	- od jednostek powiązanych	-	-
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	65 951 157,92	59 576 617,40
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie +, zmniejszenie -):	-	-
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	65 319 384,47	59 448 052,73
I	Amortyzacja	196 063,74	181 566,33
II	Zużycie materiałów i energii	27 135 780,89	24 742 293,38
III	Usługi obce	7 352 412,09	6 975 153,46
IV	Podatki i opłaty	10 088 540,61	7 766 393,84
V	Wynagrodzenia	6 772 698,71	6 735 990,22
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 257 489,72	1 245 654,85
	- emerytalne	581 598,70	572 762,94
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	12 516 398,71	11 801 000,65
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	631 773,45	128 564,67
D.	Pozostałe przychody operacyjne	645 700,44	462 119,81
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Dotacje	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	46 148,96	75 552,92
IV	Inne przychody operacyjne	599 551,48	386 566,89
E.	Pozostałe koszty operacyjne	396 139,59	423 050,80
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	102 492,41	106 643,08
III	Inne koszty operacyjne	293 647,18	316 407,72
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	881 334,30	167 633,68
G.	Przychody finansowe	30 641,94	109 473,34
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II	Odsetki, w tym:	30 641,94	109 473,34
	- od jednostek powiązanych	-	-
III	Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	4,09	461,04
I	Odsetki, w tym:	-	-
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV	Inne	4,09	461,04
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H), w tym:	911 972,15	276 645,98
I	Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	1 944 167,64	2 336 954,13
II	Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	-	-
III	Zysk na pozostałej działalności	-2 856 139,79	-2 613 600,11
J.	Podatek dochodowy, w tym:	557 502,00	576 581,00
I	Podatek dochodowy z pozostałej działalności	486 764,00	508 533,00
II	Podatek dochodowy z przychodów nieruchomości	70 738,00	68 048,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zw. straty)	-	-
L.	Wyniki nieruchomości:	2 014 905,64	2 405 002,13
I	Nadwyżka kosztów netto nad przychodami nieruch. z r.b.	2 014 905,64	2 405 002,13
II	Nadwyżka przychodów netto nad kosztami nieruch. z r.b.	-	-
Ł.	Zysk (strata) netto (I-J-K-L)	2 369 375,79	2 105 067,11

Warszawa, 12.04.2022 r.

Sporządził:

Zastępca Prezesa
Zarządu
Piotr Makohin
Piotr Makohin

Członek Zarządu

Andrzej Grad
Andrzej Grad

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Cyryl Graczyk
inż. Cyryl Graczyk

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinca Fiolek
Kinca Fiolek

**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY"
SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2021 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"WYŻYNY"
02-795 Warszawa
ul. St. Kazury 5

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		ZA ROK BIEŻĄCY	ZA ROK UBIEGŁY
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	2 369 375,79	2 105 067,11
II	Korekty razem	-5 731 333,27	11 565 647,01
1.	Amortyzacja	196 063,74	181 566,33
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-30 641,94	-109 473,34
5.	Zmiana stanu rezerw	-	-
6.	Zmiana stanu zapasów	-1 714,26	13 973,84
7.	Zmiana stanu należności	606 761,77	-18 020,07
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-4 403 263,60	14 097 567,89
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 098 538,98	-2 599 967,64
10.	Inne korekty	-	-
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-3 361 957,48	13 670 714,12
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy:	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart. niem. i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
b)	w pozostałych jednostkach:	-	-
-	zbycie aktywów finansowych	-	-
-	dywidendy i udziały w zyskach	-	-
-	odsetki	-	-
-	inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II	Wydatki	941 506,54	14 125 874,15
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	941 506,54	14 125 874,15
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wart. niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
b)	w pozostałych jednostkach:	-	-
-	nabycie aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-941 506,54	-14 125 874,15
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy:	-1 972 493,12	-2 186 638,59
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-2 003 135,06	-2 296 208,47
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	96,54
4.	Inne wpływy finansowe	30 641,94	109 473,34
II	Wydatki	0,00	10 341,36
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tyt. podziału zysku	-	-
4.	Spląty kredytów i pożyczek	-	10 180,66
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
8.	Odsetki	-	160,70
9.	Inne wydatki finansowe	-	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 972 493,12	-2 196 979,95
D.	Przepływy pieniężne netto razem (AIII+/-BIII+/-CIII)	-6 275 957,14	-2 652 139,98
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-6 275 957,14	-2 652 139,98
F.	Środki pieniężne na początek okresu	25 712 666,95	28 364 806,93
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	19 436 709,81	25 712 666,95
	o ograniczonej możliwości dysponowania	6 915 648,03	9 200 393,17

Warszawa, 12.04.2022 r.

Sporządził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fiołek

Zastępca Prezesa

Zarządu

Piotr Makohin

Zarząd:

Członek Zarządu

Andrzej Grud

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Cyryl Graczyk

Prezes Zarządu

mgr inż. Krzysztof Gostawski

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WYŻYNY"**

SPORZĄDZONE ZA OKRES OD 01.01.2021 r. DO 31.12.2021 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"WYŻYNY"

02-795 Warszawa

ul. St. Kazimierz

WYSZCZEGÓLNIENIE		Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	247 279 357,90	269 768 915,76
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO po korektach)	247 279 357,90	269 768 915,76
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	240 481 130,42	262 713 161,66
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-11 236 451,36	-22 232 031,24
	a) zwiększenia (z tytułu):	4 405 112,36	9 107 602,36
	- zwiększenia funduszu udziałowego	0,00	0,00
	- zwiększenie funduszu wkładów mieszkaniowych:	66 678,66	91 750,91
	1) umorzenia	0,00	0,00
	2) wyodrębnienia	66 621,82	91 601,18
	3) pozostałe	56,84	149,73
	- zwiększenia funduszu wkładów budowlanych:	3 530 960,17	3 653 048,31
	1) umorzenia		
	2) wyodrębnienia	3 530 960,17	2 881 005,47
	3) pozostałe	0,00	772 042,84
	- zwiększenia funduszu z aktualizacji wyceny wkładów	807 473,53	1 168 226,77
	- zwiększenia funduszu zasobowego w środkach trwałych:	0,00	4 194 576,37
	1) wyodrębnienia	0,00	0,00
	2) przyjęcie środków trwałych	0,00	0,00
	3) pozostałe (przekształc. pr. wiecz w pr. własności)	0,00	4 194 576,37
	b) zmniejszenia (z tytułu):	15 641 563,72	31 339 633,60
	- zmniejszenia funduszu udziałowego	4 483,60	4 021,40
	- zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych:	145 688,76	187 310,24
	1) umorzenia	36 829,00	38 516,19
	2) wyodrębnienia	108 859,76	148 794,05
	3) pozostałe	0,00	0,00
	- zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych:	14 226 970,23	15 255 647,77
	1) umorzenia	5 521 388,64	5 674 667,90
	2) wyodrębnienia	8 705 581,59	7 005 862,02
	3) pozostałe	0,00	2 575 117,85
	- zmniejszenia funduszu z aktualizacji wyceny wkładów	29 295,14	0,00
	- zmniejszenia funduszu zasobowego w środkach trwałych:	1 235 125,99	15 892 654,19
	1) umorzenia zasobów	504 422,04	504 422,04
	2) wyodrębnienia	0,00	0,00
	3) zwrot umorzeń kredytów	23,95	149,73
	4) umorzenie prawa wieczystego	730 680,00	852 779,71
	5) pozostałe (przekształc. pr. wiecz. uż. gr w pr. własności)	0,00	14 535 302,71
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	229 244 679,06	240 481 130,42
2	Kapitał (fundusz) zasobowy w środkach obrotowych na początek okresu	4 691 189,26	4 691 189,26
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego w środkach obrotowych	0,00	0,00
	a) wpłaty wpisowego	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zasobowego w śr. obrotowych na koniec okresu	4 691 189,26	4 691 189,26
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	1 971,11	1 971,11
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	1 971,11	1 971,11
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 105 067,11	2 362 593,73
5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 105 067,11	2 362 593,73
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów	-	-
5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	2 105 067,11	2 362 593,73
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 105 067,11	2 362 593,73
	- pokrycie niedoboru w części przypadającej na członków	1 700 000,00	1 950 000,00
	- zasilenie funduszu remontowego członków	405 067,11	412 593,73
5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
6	Wynik netto	2 369 375,79	2 105 067,11
	a) zysk netto	2 369 375,79	2 105 067,11
	b) strata netto	-	-
	c) odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	236 307 215,22	247 279 357,90
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	233 937 839,43	245 174 290,79

Warszawa, 12.04.2022 r.

SPORZĄDZIŁ

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Kinga Fijałek

Zastępca Prezesa

Zarządu

Piotr Makohin

Członek Zarządu

Andrzej Grad

PREZESA ZARZĄDU

inż. Cezary Graczyk

Prezes Zarządu

inż. Krzysztof Gostol

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”
SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 r.**

1. Informacje i objaśnienia do bilansu:

- 1) **Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;**
Rozliczenia zmian w aktywach trwałych SM Wyżyny zawiera załącznik nr 1.
- 2) **Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;**
W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.
- 3) **Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania;**
Nie dotyczy Spółdzielni.
- 4) **Wartość gruntów użytkowanych wieczystie;**
Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu oraz ceny za 1 m² użytkowania gruntu zawiera załącznik nr 2.
Wykaz gruntów własnych oraz ceny za 1 m² zawiera załącznik nr 2a.
- 5) **Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;**
W okresie sprawozdawczym pozycja ta w Spółdzielni nie występuje.
- 6) **Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;**
W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.
- 7) **Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;**
Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Rozwiązanie odpisów	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszk. odr. własn.	132 457,69	46 551,40	2 711,83	34 257,29	142 039,97
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych w najmie	664 415,59	55 087,82	29 110,17	7 930,58	682 462,66

Od dłużników w zakresie lokali użytkowych/garaży odr. własn.	6 959,45	853,19	0,00	853,19	6 959,45
Od pozostałych dłużników	4 189,86	0,00	799,50	3 107,90	279,46
Ogółem wartość korygująca stan należności	808 019,59	102 492,41	32 621,50	46 148,96	831 741,54

8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

W Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” występują fundusze podstawowe w wartości netto:

Fundusz	2021	2020
fundusz udziałowy	241 631,00	246 114,60
fundusz wkładów mieszkaniowych	905 520,28	960 766,68
fundusz wkładów budowlanych	184 238 585,92	194 180 290,29
fundusz zasobowy w środkach trwałych	43 858 832,86	45 093 958,85
Razem	229 244 679,06	240 481 130,42

9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zmian w kapitale (funduszu) własnym;

W Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” nie występują fundusze zapasowe i rezerwowe.

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.

10) Propozycje, co do sposobu do podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;

Zysk netto na koniec roku obrotowego 2021 wyniósł 2 369 375,79 zł.

Zgodnie z § 136, pkt. 1 statutu, proponuje się tę kwotę przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków.

11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

W okresie sprawozdawczym rezerwy nie występują.

12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty;

Na zobowiązania długoterminowe wykazywane poz. B.II pasywów bilansu składają się opłaty przekształceniowe, które winny być wnoszone przez okres 99 lat w odniesieniu do lokali niemieszkalnych w nieruchomościach, które na podstawie ustawy z dn. 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm.) uległy przekształceniu w prawo własności z dn. 01.01.2019 r.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu opłaty przekształceniowej na dz. 31.12.2021 wynoszą: 22 866 236,03 zł

- a) do 1 roku: 240 697,22 zł;
- b) powyżej 1 roku do 3 lat: 481 394,44 zł;
- c) powyżej 3 do 5 lat: 481 394,44 zł;
- d) powyżej 5 lat: 21 662 749,93 zł.

13) Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Zobowiązania zabezpieczone na majątku w okresie sprawozdawczym w Spółdzielni nie wystąpiły.

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) Rozliczenia międzyokresowe kosztów:

	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (B.IV. aktywa)	2021	2020
1	nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości	447 386,71	365 323,88
2	pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	82 593,42	31 599,48
	- prenumeraty	12 327,64	10 986,61
	- gaz – faktury prognozowane	56 663,95	20 045,73
	- opłata drogowa	567,14	567,14
	- ubezpieczenia majątkowe	9 349,38	
	- licencje progr. antywirus, internet	3 685,31	
	Razem (poz.1+2)	529 980,13	396 923,36

b) Rozliczenia międzyokresowe przychodów:

	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (B.IV. pasywa)	2021	2020
2	Inne rozl. międzyokres. krótkoterminowe, w tym:	2 600 657,60	4 339 356,14
	- nadpłaty czynszowe	838,62	2 515,11
	- z tytułu wyroków sądowych	110 148,24	103 988,11
	- nadpłata z tyt. wieczystego użytk. gruntu	552 794,45	2 189 633,67
	- śr. na pokrycie kosztów ekspl szlaban	0,00	30 352,69
	- opł. przekształceniowa	1 936 876,29	2 012 866,56
3	nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości (wyniki nieruchomości)	236 100,92	463 451,73
	Razem (poz. 2+3)	2 836 758,52	4 802 807,87

15) Podział należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

16) Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakter i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

17) W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

Pozycja w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub



kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

Pozycja w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Pozycja w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek;

Nie dotyczy Spółdzielni.

18) Środki pieniężne zgromadzone w ciągu roku 2021 na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896):
wyniosły 145 393,41 zł. Saldo rachunku VAT na dz. 31.12.2021 r. wynosi 74,52 zł.

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dn. 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1643 i 1639).

W Spółdzielni na 31.12.2021 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.

19) Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług;

Nie dotyczy Spółdzielni.

20) Wyniki nieruchomości;

Wyniki nieruchomości zawiera załącznik nr 3.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat:

1) Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów;

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” prowadzi działalność statutową, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Działalność Spółdzielni dotyczy tylko działalności krajowej.

Struktura przychodów ze sprzedaży	2021	2020
przychody nieruchomości	24 412 112,12	23 702 224,86
przychody z działalności spółdzielni	4 865 346,24	4 754 623,77
przychody z działalności SW	183 190,24	136 845,74
przychody z tytułu mediów	34 102 328,45	30 689 650,92
przychody z tytułu mienia spółdzielni	3 367 051,97	2 501 569,12
Razem	66 930 029,02	61 784 914,41
wynik mediów	-430 122,29	-1 662 448,16
wynik wieczystego użytkowania	-548 748,81	-545 848,85
Razem	65 951 157,92	59 576 617,40

2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych;

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, w którym zawarte są wszystkie dane o wysokości kosztów.

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;



W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Żadna z powyższych okoliczności, w roku obrotowym nie miała miejsca.

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

1. wynik finansowy brutto w tym:	911 972,15
- wynik nieruchomości za 2021 r.	-1 944 167,64
- wynik Spółdzielni za 2021 r.	2 856 139,79
2. przychody niepodlegające opodatkowaniu	- 1 739 575,82
3. przychody nieujęte w wyniku	1 681 132,78
4. koszty nieujęte w wyniku	- 581 963,00
5. koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	276 038,46
6. ujemny wynik GZM	2 386 614,36
7. podstawa opodatkowania	2 934 218,93
8. podatek dochodowy w roku obrotowym	557 502,00

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

W roku obrotowym 2021 na środki trwałe w budowie poniesiono nakłady w wysokości 883 582,47 zł., z czego na dz. 31.12.2021 r. przyjęto na środki trwałe w wysokości 605 410,71 zł. altany śmietnikowe przy ul. Kazury 4, 8; Belgradzka 48, Braci Wągów 1, Na Uboczu 24, Żabińskiego 6, 12, 14.

Saldo środków trwałych w budowie na dz. 31.12.2021 r. wynosi 344 988,75 zł. (planowana inwestycja ul. Belgradzka 42).

Spółdzielnia nie zaciągnęła żadnych zobowiązań w celu sfinansowania środków trwałych w budowie.

8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

W roku obrotowym Spółdzielnia poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na:

- środki trwałe w budowie przyjęte na środki trwałe w wysokości 605 410,71 zł;
- zakup pozostałych środków trwałych w wysokości 33 117,29 zł (m. in.: kopertownica, komputery)
- na zakup wartości niematerialnych i prawnych w wysokości 6 233,27 zł.

Planowane nakłady na rok następny to 500 000,00 zł. na środki trwałe oraz 10 000,00 zł na wartości niematerialne i prawne.

Nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.

10) Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.



- 12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dn. 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.
W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny;
Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

4. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych;

Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przedstawia się następująco:

Rodzaj środków pieniężnych	Stan na 31.12.2021
Środki pieniężne w kasie	758,70
Środki pieniężne na rachunku bieżącym	17 133 822,52
Środki pieniężne na rachunku lokacyjnym	2 153 327,12
Środki pieniężne na rachunku VAT	74,52
Środki pieniężne na rachunku ZFŚS	118 759,01
Środki pieniężne na rachunku innym	29 967,94
Razem środki pieniężne	19 436 709,81

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych:

1. Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 3 361 957,48
- wynik finansowy	2 369 375,79
- amortyzacja	196 063,74
- przychody finansowe	- 30 641,94
- zmiana stanu rezerw	-
- zwiększenie zapasów	- 1 714,26
- zmniejszenie stanu należności	606 761,77
- zmniejszenie stanu zobowiązań	- 4 403 263,60
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 2 098 538,98
2. Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	- 941 506,54
- nakłady na środki trwałe w budowie	- 278 171,76
- nakłady na zakup środków trwałych	- 638 528,00
- nakłady na zakup wart. niemater. i prawnych	- 6 233,27
- likwidacja środków trwałych	134 376,61
- grunty własne	- 152 950,12
3. Środki pieniężne z działalności finansowej	- 1 972 493,12
- wpływy na fundusze	-2 003 135,06
- wpływy odsetek	30 641,94
- zwiększenie odsetek od kredytu starego portfela	0,00
- spłata kredytu starego portfela	0,00
- spłata odsetek starego portfela	0,00
4. Zmniejszenie środków pieniężnych w 2021 r.	- 6 275 957,14



5. Informacje o umowach i transakcjach

1) Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

2) Transakcje (wraz z ich kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

3) Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe;

1. Pracownicy umysłowi:	57
- członkowie zarządu	3
- główny księgowy	1
- pełnomocnicy zarządu	1
- radcy prawni	2
- kierownicy działów	10
- pracownicy pionu mieszkaniowego	1
- pracownicy pionu lokali użytkowych	1
- pracownicy pionu k. o.	4
- pracownicy pionu techn.-remontowego	7
- pracownicy pionu księgowości	10,92
- pracownicy pionu ekonomicznego	2
- pracownicy windykacji	2
- pracownicy pionu organizacyjnego	2,58
- kadry	1
- administratorzy	5,5
- mistrzowie	1
- pracownicy obsługi administracyjnej	1
- informatyk	1
2. Pracownicy fizyczni:	26,33
- dozorczy	15
- konserwatorzy	5,33
- sprzątaczk	3
- szatniarze	3
3. Razem	83,33

W 2021 r. średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wynosiło 83,33 etatów.

4) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych;

Dotyczy spółek handlowych.

5) Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

Pozycja ta w roku obrotowym nie dotyczy Spółdzielni.

6) Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy odrębnie za:

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego;

Badania sprawozdania finansowego za rok 2021 dokona p. Alicja Małek – prowadząca Biuro Audytorsko-Księgowe Alicja Małek, wpisane w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów do ewidencji działalności gospodarczej pod poz. 2988 firm audytorskich.

Wynagrodzenie brutto wynosi 16 605,00 zł.

b) inne usługi poświadczające;

Brak

c) usługi doradztwa podatkowego;

Brak

d) pozostałe usługi;

Brak.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianą kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Nie dokonano w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości mających wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik Spółdzielni.

4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;

Dane liczbowe są porównywalne.

7. Objasnienie powiązań kapitałowych.

Punkt 7 nie dotyczy SM Wyżyny.

8. Informacje dotyczące połączenia spółek

Punkt 8 nie dotyczy SM Wyżyny.

9. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności;

Obecnie nie występują żadne zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia w roku obrotowym podjęła działania zapobiegawcze aby skutecznie przeciwdziałać rozprzestrzenianiu się pandemii koronawirusa COVID-19. Zostały poniesione koszty dotyczące środków ochronnych dla pracowników (rękawiczki, maseczki, środki do dezynfekcji).

Pandemia zakażeń koronawirusem spowodowała pogorszenie sytuacji finansowej części mieszkańców Spółdzielni oraz najemców lokali użytkowych, którzy często zmuszeni zostali do zaprzestania swojej działalności.

W szczególnych przypadkach rozpatrywano odroczenie płatności lub inne formy wsparcia (np. obniżenie stawki najmu).

W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego pandemia koronowirusa COVID-19 jest zdarzeniem, które wciąż się zmienia i należy stwierdzić, że nie można przewidzieć jej przyszłych skutków, trudno oszacować kwotę ewentualnego zmniejszenia przychodów w 2022 r.

Innym istotnym zdarzeniem w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego jest rosyjska agresja na Ukrainę. W najbliższym okresie mogą występować m.in.: wzrost inflacji, zmiany cen aktywów (w tym ceny ropy naftowej, gazu, węgla), co przełoży się na wzrost cen nabycia usług i towarów, a tym samym na wyższe koszty ponoszone przez Spółdzielnię.

W najbliższym czasie mogą występować opóźnienia w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

Kierownik jednostki będzie nadal monitorował potencjalny wpływ pandemii COVID-19 oraz wpływ rosyjskiej agresji na Ukrainę na wynik finansowy Spółdzielni i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółdzielni.

10. Inne informacje istotne dla zrozumienia sytuacji jednostki

Inne informacje niż wymienione, powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki;

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Warszawa, 12.04.2022 r.

Sporządził:

Zarząd:

GLÓWNY KSIĘGOWY
Kinga Fiolek

Zastępca Prezesa
Zarządu
Piotr Makohin

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
inż. Cyryl Graczyk

Członek Zarządu
Andrzej Grad

Prezes Zarządu
mgr inż. Krzysztof Gostawski

ROZLICZENIE ZMIAN W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ZA 2021 R.

Nazwa grupy składników majątku trwałego	WARTOŚĆ NABYCIA / KOSZT WYTWORZENIA WG KSIĄG			UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG				WART. NETTO
	Stan na 1 dzień roku obrot.	Przychody	Rozchody	Stan na ostatni dzień roku obrot.	Stan na 1 dzień roku obrotow.	Zwiększenia	Zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Środki trwałe:	464 683 860,60 zł	791 478,12 zł	8 294 180,99 zł	457 181 157,73 zł	197 856 110,24 zł	6 983 150,15 zł	3 614 740,65 zł	201 224 519,74 zł
1. Grunty własne- prawo wiecz. użytk.	50 975 790,65 zł	- zł	- zł	50 975 790,65 zł	14 134 712,27 zł	762 541,68 zł		14 897 253,95 zł
1a. Grunty własne - przekształc.	25 128 220,65 zł	152 950,12 zł	102 763,25 zł	25 178 407,52 zł				25 178 407,52 zł
2. Budynki i budowle	382 593 003,34 zł	- zł	7 915 178,68 zł	374 677 824,66 zł	179 013 701,98 zł	6 030 778,00 zł	3 440 652,42 zł	181 603 827,56 zł
3. Urządzenia techniczne i masz.	4 208 241,90 zł	15 543,44 zł	141 862,45 zł	4 081 922,89 zł	4 077 500,23 zł	39 751,64 zł	141 862,45 zł	3 975 389,42 zł
4. Środki transportu	162 086,47 zł	- zł	- zł	162 086,47 zł	162 086,47 zł	- zł	- zł	162 086,47 zł
5. Pozostałe środki trwałe	1 616 517,59 zł	622 984,56 zł	134 376,61 zł	2 105 125,54 zł	468 109,29 zł	150 078,83 zł	32 225,78 zł	585 962,34 zł
II. Środki trwałe w budowie:	66 816,99 zł	883 582,47 zł	605 410,71 zł	344 988,75 zł	- zł	- zł	- zł	- zł
III. Zalicz. na śr.trw.w budowie:	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
IV. Wart. niematerialne i prawne:	270 953,40 zł	6 233,27 zł	- zł	277 186,67 zł	270 953,40 zł	6 233,27 zł	- zł	277 186,67 zł
1. Licencje na programy komputer.	270 953,40 zł	6 233,27 zł	- zł	277 186,67 zł	270 953,40 zł	6 233,27 zł	- zł	277 186,67 zł
RAZEM AKTYWA TRWAŁE	465 021 630,99 zł	1 681 293,86 zł	8 899 591,70 zł	457 803 333,15 zł	198 127 063,64 zł	6 989 383,42 zł	3 614 740,65 zł	201 501 706,41 zł
								256 301 626,74 zł

Inspektor ds.
rozliczeń kosztów
Aneta Brońska

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Kinga Kłotek

Zastępca Prezesa
Zarządu
Piotr Makohin

Członek Zarządu
Andrzej Grad

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
inż. Cyril Graczyk

Prezes Zarządu
inż. inż. Krzysztof Szaniawski

Wykaz powierzchni oraz wartości gruntów użytkowanych wycenionych - przez SM "Wyżyny" na dzień 31.12.2021 r.

L.p.	Adres nieruchomości	Nr działki	Obręb	Stan na początek roku 2021 m ²	Zwiększenia m ²	Zmniejszenia m ²	Stan na koniec roku 2021 m ²	Cena 1 m ² zł	Zmiana/kor ceny 1 m ² zł	Wartość na początek roku 2021 zł	Wartość zwiększenia zł	Wartość zmniejszenia zł	Wartość na koniec roku 2021 zł
1	Pileckiego 116	11/8	1-11-02	1 234,00	0,00	0,00	1 234,00	882,00	1 348,41	1 088 388,00	575 549,94	0,00	1 663 937,94
2	Pileckiego	11/5, 11/9	1-11-02	4 546,00	0,00	0,00	4 546,00	1 170,17		5 319 592,82	0,00	0,00	5 319 592,82
3	Teren	11/1	1-11-02	114,00	0,00	0,00	114,00	1 215,00		138 510,00	0,00	0,00	138 510,00
4	Pileckiego 116 teren	3/7	1-11-02	407,00	0,00	0,00	407,00	1 350,00		549 450,00	0,00	0,00	549 450,00
5	Na Uboczu 3 NOK	3/25	1-11-03	2 173,00	0,00	0,00	2 173,00	852,00		1 851 396,00	0,00	0,00	1 851 396,00
6	Na Uboczu - hydr.	3/16	1-11-03	182,00	0,00	0,00	182,00	1 629,98		296 656,36	0,00	0,00	296 656,36
7	Braci Wągów teren	3/31	1-11-03	48 388,00	0,00	0,00	48 388,00	639,00		30 919 932,00	0,00	0,00	30 919 932,00
8	Belgradzka 46 A g.	3/43	1-11-04	1 237,40	0,00	0,00	1 237,40	1 131,00		1 399 499,40	0,00	0,00	1 399 499,40
9	Braci Wągów 4	3/32	1-11-04	1 624,53	0,00	0,00	1 624,53	1 131,00		1 837 343,43	0,00	0,00	1 837 343,43
10	Teren	3/33	1-11-04	387,00	0,00	0,00	387,00	665,00		257 355,00	0,00	0,00	257 355,00
11	Teren	3/42	1-11-04	55,00	0,00	0,00	55,00	665,00		36 575,00	0,00	0,00	36 575,00
12	Belgradzka 42	3/38	1-11-04	1 203,00	0,00	0,00	1 203,00	665,00		799 995,00	0,00	0,00	799 995,00
13	Belgradzka 42 trafo	3/36	1-11-04	25,00	0,00	0,00	25,00	665,00		16 625,00	0,00	0,00	16 625,00
14	Braci Wągów 2 hydr.	3/30	1-11-04	359,00	0,00	0,00	359,00	665,00		238 735,00	0,00	0,00	238 735,00
15	Meander 2 B	3/37	1-11-04	149,00	0,00	0,00	149,00	665,00		99 085,00	0,00	0,00	99 085,00
16	Meander 20 hydr.	3/12	1-11-04	72,00	0,00	0,00	72,00	665,00		47 880,00	0,00	0,00	47 880,00
17	Teren	3/45	1-11-04	54,00	0,00	0,00	54,00	665,00		35 910,00	0,00	0,00	35 910,00
18	Teren	3/40	1-11-04	851,00	0,00	0,00	851,00	665,00		565 915,00	0,00	0,00	565 915,00
19	Teren	3/17	1-11-04	1 969,00	0,00	0,00	1 969,00	665,00		1 309 385,00	0,00	0,00	1 309 385,00
20	Teren	3/46	1-11-04	55 480,00	0,00	0,00	55 480,00	665,00		36 894 200,00	0,00	0,00	36 894 200,00
21	Małej Łąki 28	3/44	1-11-08	212,00	0,00	0,00	212,00	846,00		179 352,00	0,00	0,00	179 352,00
22	Teren	3/3	1-11-08	2 492,00	0,00	0,00	2 492,00	846,00		2 108 232,00	0,00	0,00	2 108 232,00
23	Teren	3/5	1-11-08	16 373,00	0,00	0,00	16 373,00	602,00		9 856 546,00	0,00	0,00	9 856 546,00
24	Teren	3/53	1-11-08	53 912,00	0,00	0,00	53 912,00	899,99		48 520 260,00	0,00	0,00	48 520 260,00
25	Teren	3/10	1-11-08	83,00	0,00	0,00	83,00	846,00		70 218,00	0,00	0,00	70 218,00
26	Teren	3/18	1-11-08	48,00	0,00	0,00	48,00	846,00		40 608,00	0,00	0,00	40 608,00
27	Teren	3/21	1-11-08	32,00	0,00	0,00	32,00	846,00		27 072,00	0,00	0,00	27 072,00
28	Teren	3/23	1-11-08	45,00	0,00	0,00	45,00	846,00		38 070,00	0,00	0,00	38 070,00
29	Teren	3/32	1-11-08	63,00	0,00	0,00	63,00	846,00		53 298,00	0,00	0,00	53 298,00
30	Teren	3/35	1-11-08	99,00	0,00	0,00	99,00	846,00		83 754,00	0,00	0,00	83 754,00
31	Żabińskiego hydr.	3/59	1-11-08	170,00	0,00	0,00	170,00	846,00		143 820,00	0,00	0,00	143 820,00
32	Teren	3/61	1-11-08	44,00	0,00	0,00	44,00	846,00		37 224,00	0,00	0,00	37 224,00
33	Teren	3/69	1-11-08	57,00	0,00	0,00	57,00	846,00		48 222,00	0,00	0,00	48 222,00
34	Teren	3/76	1-11-08	32 614,00	0,00	0,00	32 614,00	846,00		27 591 444,00	0,00	0,00	27 591 444,00
35	OGÓŁEM			226 753,93	0,00	0,00	226 753,93			172 500 548,01	575 549,94	0,00	173 076 097,95

Wycena gruntów dokonana na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, stan na 31.12.2021 r. Wycena w zaktualizowanej wysokości obowiązująca w roku 2021

Zastępca Prezesa Zarządu

Piotr Makrobin

inż. Cvił Graczyk

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

Przewodniczący Zarządu

Wykaz powierzchni oraz wartości gruntów własnych SM "Wyżyny" na dzień 31.12.2021 r.

L.p.	Adres nieruchomości	Nr działki	Obręb	Stan na początek roku 2021 m ²	Zwiększenia m ²	Zmniejszenia m ²	Stan na koniec roku 2021 m ²	Cena 1 m ² zł	Zmiana/kor ceny 1 m ² zł	Wartość na początek roku 2021 zł	Wartość zwiększenia zł	Wartość zmniejszenia zł	Wartość na koniec roku 2021 zł
1	Kazury	13	1-11-02	128 290,00	0,00	0,00	128 290,00	1 382,83		177 403 743,00	0,00	0,00	177 403 743,00
2	Pileckiego 110	11/3	1-11-02	2 082,65	0,00	118,20	1 964,45	1 965,66		4 093 781,80	0,00	232 341,01	3 861 440,79
3	Pileckiego 112	11/7	1-11-02	3 735,74	0,00	310,18	3 425,56	1 800,00		6 724 332,00	0,00	558 324,00	6 166 008,00
4	Pileckiego 114	11/4	1-11-02	1 327,07	0,00	13,93	1 313,14	1 738,00		2 306 447,66	0,00	24 210,34	2 282 237,32
5	Belgradzka 50	3/28	1-11-03	1 981,10	0,00	105,11	1 875,99	2 191,93		4 342 432,52	0,00	230 393,76	4 112 038,76
6	Belgradzka 52	3/27	1-11-03	1 167,17	0,00	0,00	1 167,17	1 974,67		2 304 775,58	0,00	0,00	2 304 775,58
7	Braci Wągów 1	3/26	1-11-03	1 334,23	0,00	140,75	1 193,48	1 969,27		2 627 459,11	0,00	277 174,75	2 350 284,36
8	Braci Wągów 11	3/9	1-11-03	3 665,03	0,00	53,13	3 611,90	2 273,56		8 332 665,61	0,00	120 794,24	8 211 871,37
9	Na Uboczu 2	3/23	1-11-03	1 889,54	0,00	36,80	1 852,74	1 969,26		3 720 995,54	0,00	72 468,77	3 648 526,77
10	Na Uboczu 4	3/24	1-11-03	791,04	0,00	18,75	772,29	2 264,14		1 791 025,31	0,00	42 452,63	1 748 572,68
11	Na Uboczu 6	3/22	1-11-03	1 165,48	0,00	97,98	1 067,50	1 969,26		2 295 133,14	0,00	192 948,09	2 102 185,05
12	Na Uboczu 8	3/21	1-11-03	772,42	0,00	18,70	753,72	2 204,26		1 702 614,51	0,00	41 219,66	1 661 394,85
13	Na Uboczu 10	3/20	1-11-03	524,97	0,00	42,42	482,55	2 204,26		1 157 170,39	0,00	93 504,71	1 063 665,68
14	Na Uboczu 12	3/19	1-11-03	1 536,27	0,00	0,00	1 536,27	1 969,26		3 025 315,06	0,00	0,00	3 025 315,06
15	Na Uboczu 14	3/17	1-11-03	792,58	0,00	0,00	792,58	1 998,76		1 584 177,20	0,00	0,00	1 584 177,20
16	Na Uboczu 16	3/15	1-11-03	622,61	0,00	0,00	622,61	2 204,26		1 372 394,31	0,00	0,00	1 372 394,31
17	Na Uboczu 18	3/14	1-11-03	1 053,11	0,00	35,73	1 017,38	1 998,76		2 104 914,14	0,00	71 415,69	2 033 498,45
18	Na Uboczu 20	3/13	1-11-03	737,24	0,00	0,00	737,24	2 264,14		1 669 214,58	0,00	0,00	1 669 214,58
19	Na Uboczu 22	3/12	1-11-03	540,51	0,00	0,00	540,51	1 985,14		1 072 988,02	0,00	0,00	1 072 988,02
20	Na Uboczu 24	3/18	1-11-03	862,83	0,00	0,00	862,83	2 204,26		1 901 901,65	0,00	0,00	1 901 901,65
21	Na Uboczu 26	3/11	1-11-03	553,77	0,00	0,00	553,77	2 204,26		1 220 653,06	0,00	0,00	1 220 653,06
22	Na Uboczu 28	3/10, 3/30	1-11-03	111,63	0,00	0,00	111,63	1 992,39		222 410,50	0,00	0,00	222 410,50
23	Meander 1	3/23	1-11-04	908,98	0,00	45,76	863,22	938,00		852 623,24	0,00	42 922,88	809 700,36
24	Meander 1 A	3/34	1-11-04	562,50	0,00	0,00	562,50	1 558,00		876 375,00	0,00	0,00	876 375,00
25	Meander 2	3/25	1-11-04	537,65	0,00	0,00	537,65	1 599,00		859 702,35	0,00	0,00	859 702,35
26	Meander 2 A	3/35	1-11-04	1 462,92	0,00	31,33	1 431,59	938,00		1 372 218,96	0,00	29 387,54	1 342 831,42
27	Meander 3	3/21	1-11-04	493,81	0,00	14,83	478,98	1 558,00		769 355,98	0,00	23 105,14	746 250,84
28	Meander 4	3/29	1-11-04	625,52	0,00	46,80	578,72	938,00		586 737,76	0,00	43 898,40	542 839,36
29	Meander 5	3/22	1-11-04	501,32	0,00	0,00	501,32	1 599,00		801 610,68	0,00	0,00	801 610,68
30	Meander 6	3/28	1-11-04	468,43	0,00	20,38	448,05	1 599,00		749 019,57	0,00	32 587,62	716 431,95
31	Meander 7	3/20	1-11-04	1 396,25	0,00	0,00	1 396,25	1 131,00		1 579 158,75	0,00	0,00	1 579 158,75
32	Meander 8	3/27	1-11-04	1 130,95	0,00	0,00	1 130,95	938,00		1 060 831,10	0,00	0,00	1 060 831,10

L.p.	Adres nieruchomości	Nr działki	Obręb	Stan na początek roku 2021 m ²	Zwiększenia m ²	Zmniejszenia m ²	Stan na koniec roku 2021 m ²	Cena 1 m ² zł	Zmiana/kor ceny 1 m ² zł	Wartość na początek roku 2021 zł	Wartość zwiększenia zł	Wartość zmniejszenia zł	Wartość na koniec roku 2021 zł
70	Małej Łąki 23	3/12	1-11-08	685,90	0,00	0,00	685,90	1 264,78		867 512,60	0,00	0,00	867 512,60
71	Małej Łąki 72	3/25	1-11-08	389,87	0,00	0,00	389,87	1 264,78		493 099,78	0,00	0,00	493 099,78
72	Małej Łąki 74	3/20	1-11-08	623,22	0,00	0,00	623,22	1 264,78		788 236,19	0,00	0,00	788 236,19
73	Małej Łąki 76	3/15	1-11-08	844,85	0,00	0,00	844,85	1 264,78		1 068 549,38	0,00	0,00	1 068 549,38
74	Małej Łąki 78	3/14	1-11-08	353,42	0,00	0,00	353,42	1 264,78		446 998,55	0,00	0,00	446 998,55
75	Małej Łąki 80	3/9	1-11-08	510,62	0,00	0,00	510,62	1 264,78		645 821,96	0,00	0,00	645 821,96
76	Małcużyńskiego 5	3/26	1-11-08	601,08	0,00	0,00	601,08	1 328,62		798 606,91	0,00	46 049,97	752 556,94
77	Małcużyńskiego 7	3/16	1-11-08	1 226,98	0,00	0,00	1 226,98	1 328,62		1 630 190,17	0,00	55 576,17	1 574 614,00
78	Małcużyńskiego 9	3/11	1-11-08	631,06	0,00	0,00	631,06	1 371,24		865 334,71	0,00	29 893,03	835 441,68
79	Małcużyńskiego 11	3/8	1-11-08	668,33	0,00	0,00	668,33	1 371,24		916 440,83	0,00	0,00	916 440,83
80	Żabińskiego 2	3/72	1-11-08	1 108,72	0,00	0,00	1 108,72	2 088,15		2 315 173,67	0,00	0,00	2 315 173,67
81	Żabińskiego 3	3/65	1-11-08	1 323,16	0,00	0,00	1 323,16	2 014,99		2 666 154,17	0,00	0,00	2 666 154,17
82	Żabińskiego 4	3/71	1-11-08	585,70	0,00	0,00	585,70	2 117,15		1 240 014,76	0,00	0,00	1 240 014,76
83	Żabińskiego 5	3/66	1-11-08	1 396,70	0,00	0,00	1 396,70	2 074,87		2 897 970,93	0,00	196 552,44	2 701 418,49
84	Żabińskiego 6	3/70	1-11-08	1 353,13	0,00	0,00	1 353,13	2 028,27		2 744 512,99	0,00	0,00	2 744 512,99
85	Żabińskiego 7	3/63	1-11-08	1 281,27	0,00	0,00	1 281,27	2 037,67		2 610 805,44	0,00	0,00	2 610 805,44
86	Żabińskiego 8	3/67	1-11-08	1 194,63	0,00	0,00	1 194,63	2 134,75		2 550 236,39	0,00	0,00	2 550 236,39
87	Żabińskiego 9	3/60	1-11-08	444,29	0,00	0,00	444,29	2 177,87		967 605,86	0,00	0,00	967 605,86
88	Żabińskiego 10	3/68	1-11-08	1 367,32	0,00	0,00	1 367,32	2 177,87		2 977 845,21	0,00	93 648,41	2 884 196,80
89	Żabińskiego 12	3/64	1-11-08	1 298,86	0,00	0,00	1 298,86	2 177,87		2 828 748,23	0,00	0,00	2 828 748,23
90	Żabińskiego 12 LU 59	3/64	1-11-08	32,90	0,00	0,00	32,90	2 177,87		71 651,92	0,00	0,00	71 651,92
91	Żabińskiego 12 LU 60	3/64	1-11-08	49,80	0,00	0,00	49,80	2 177,87		108 457,93	0,00	0,00	108 457,93
92	Żabińskiego 14	3/62	1-11-08	389,22	0,00	0,00	389,22	2 641,31		1 028 050,68	0,00	0,00	1 028 050,68
93	Żabińskiego 16	3/57, 3/58	1-11-08	529,88	0,00	0,00	529,88	2 501,50		1 325 494,82	0,00	42 025,20	1 283 469,62
94	Żabińskiego 18	9	1-11-08	616,90	0,00	0,00	616,90	2 376,02		1 465 766,74	0,00	80 665,88	1 385 100,86
95	Żabińskiego 20	10	1-11-08	510,12	0,00	0,00	510,12	2 581,52		1 316 884,98	0,00	0,00	1 316 884,98
96	OGÓŁEM			218 300,57	0,00	2 326,25	215 974,32			320 865 000,64	0,00	3 743 878,41	317 121 122,23

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Kinga Filotek

Zastępca Prezesa Zarządu
Piotr Makohin

Członek Zarządu
Andrzej Grad
inż. Cyryl Graczyk

Prezes Zarządu
mgr inż. Krzysztof Gosławski

WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCI - 2021 ROK

<i>LP</i>	<i>adres</i>	<i>nr bud.</i>	<i>wynik nieruchomości</i>	<i>wynik mediów</i>	<i>fundusz remontowy nieruchomości</i>
1	Belgradzka	42	0,00	-2 913,27	265 724,31
2	Belgradzka	44	-14 643,73	-8 445,28	526 534,99
3	Belgradzka	46	-210,71	-18 255,27	460 851,33
4	Belgradzka	46A	6 406,78	-393,66	101 478,51
5	Belgradzka	48	5 405,33	1 213,57	473 652,44
6	Belgradzka	50	34 540,92	-6 782,37	595 325,86
7	Belgradzka	52	-2 846,25	8 432,06	204 421,28
8	Braci Wagów	1	5 429,15	22 996,22	8 088,06
9	Braci Wagów	2	-6 979,26	-5 136,04	-93 527,83
10	Braci Wagów	4	3 600,34	960,82	140 213,93
11	Braci Wagów	11	578,41	28 550,93	753 333,21
12	Braci Wagów	20	-10 857,13	62 981,11	643 358,89
13	Małcużyńskiego	5	-2 458,93	14 013,90	289 917,19
14	Małcużyńskiego	7	-1 207,16	15 881,22	128 373,05
15	Małcużyńskiego	9	-1 878,26	-4 642,14	259 442,34
16	Małcużyńskiego	11	-1 303,41	-24 803,14	-110 458,75
17	Małej Łąki	1	-1 592,83	2 968,44	-240 808,51
18	Małej Łąki	2	18 019,66	-385,72	52 369,54
19	Małej Łąki	3	277,01	5 769,73	70 857,46
20	Małej Łąki	4	-112,75	-11 627,93	252 954,33
21	Małej Łąki	5	-468,41	-783,73	-52 921,61
22	Małej Łąki	6	-69,17	-3 961,32	-51 900,25
23	Małej Łąki	7	-1 665,38	-1 960,24	-376 124,33
24	Małej Łąki	8	1 064,15	-8 522,95	37 685,09
25	Małej Łąki	9	-6 617,22	8 245,80	79 484,56
26	Małej Łąki	10	5 598,06	-4 751,50	439 666,19
27	Małej Łąki	11	224,78	2 841,97	271,42
28	Małej Łąki	13	-6 900,37	7 984,69	232 944,25
29	Małej Łąki	15	747,66	-170,58	25 858,39
30	Małej Łąki	17	545,77	2 576,54	-140 282,85
31	Małej Łąki	19	1 848,23	14 542,90	-1 421,13
32	Małej Łąki	21	-2 924,51	2 654,94	109 069,61
33	Małej Łąki	23	-1 674,23	12 936,55	271 678,20
34	Małej Łąki	28	931,04	-1 773,26	30 112,74
35	Małej Łąki	72	-618,00	8 093,91	112 634,78
36	Małej Łąki	74	-299,67	-1 546,31	125 338,37
37	Małej Łąki	76	855,57	-1 204,30	118 629,75
38	Małej Łąki	78	-34,24	13 682,19	-91 088,36
39	Małej Łąki	80	-49,80	3 395,02	51 897,38
40	Meander	1	31,76	-1 170,99	91 989,39
41	Meander	1A	-5 844,52	4 190,64	-530 420,06
42	Meander	2	3 559,11	3 351,99	-140 804,80
43	Meander	2A	-6 349,51	4 975,24	46 064,57
44	Meander	3	468,07	5 378,59	-233 562,51
45	Meander	4	1 272,33	5 128,81	77 215,86
46	Meander	5	1 372,47	11 720,02	-244 165,73
47	Meander	6	5 856,40	-4 850,25	95 419,82
48	Meander	7	-193,94	-3 522,81	-114 796,71
49	Meander	8	251,31	3 083,09	-425 497,68

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WYŻYNY”
 02-795 Warszawa
 ul. St. Kazury 5

<i>LP</i>	<i>adres</i>	<i>nr bud.</i>	<i>wynik nieruchomości</i>	<i>wynik mediów</i>	<i>fundusz remontowy nieruchomości</i>
50	Meander	9	829,77	-548,87	-17 204,58
51	Meander	10	-14 185,40	-4 148,99	258,88
52	Meander	11	-1 699,94	-1 840,83	43 756,25
53	Meander	12	909,17	-6 301,04	-53 215,54
54	Meander	13	-1 111,87	-10 917,27	151 281,91
55	Meander	14	451,26	5 389,41	125 651,25
56	Meander	15	-726,52	1 424,71	-253 254,69
57	Meander	16	-3 051,74	4 980,27	-23 072,14
58	Meander	17	-71,64	10 218,01	-103 031,07
59	Meander	18	1 337,19	7 357,40	-398 556,80
60	Meander	19	-311,62	-480,82	-382 762,38
61	Meander	20	-968,70	2 808,93	-536 716,31
62	Meander	21	1 473,40	4 001,85	-139 662,26
63	Meander	22	-2 460,66	15 419,48	534 384,84
64	Meander	23	4 986,69	340,05	104 909,18
65	Meander	2B	0,00	1 581,52	7 083,75
66	Na Uboczu	2	8 843,89	-7 929,41	231 176,77
67	Na Uboczu	3	0,00	2 448,41	0,00
68	Na Uboczu	4	2 838,24	-6 616,65	-487 081,71
69	Na Uboczu	6	1 765,62	4 346,61	-23 297,66
70	Na Uboczu	8	-4 086,29	-14 144,49	333 041,56
71	Na Uboczu	10	-7 350,69	26 858,23	-335 078,08
72	Na Uboczu	12	5 937,67	-705,80	38 969,15
73	Na Uboczu	14	5 291,59	-462,23	-82 420,29
74	Na Uboczu	16	-1 897,97	-6 439,75	-285 587,14
75	Na Uboczu	18	3 369,48	41,56	102 524,60
76	Na Uboczu	20	-813,75	5 267,75	-198 576,73
77	Na Uboczu	22	3 552,64	-277,05	-48 058,13
78	Na Uboczu	24	-1 381,58	-2 080,00	-407 482,53
79	Na Uboczu	26	437,51	28 771,10	-80 638,96
80	Na Uboczu	28	11 342,62	-1 940,76	342 857,11
81	Rot. Pileckiego-TRAFO		0,00	0,00	4 466,60
82	Rot. Pileckiego	110	-25 113,50	45 851,97	-12 178,57
83	Rot. Pileckiego	112	-5 737,20	39 943,77	-294 131,30
84	Rot. Pileckiego	114	-6 924,11	21 856,82	206 108,28
85	Rot. Pileckiego	116	-4 043,48	-322,28	-30 833,97
86	St. Kazury	1	-17 284,71	-3 636,21	69 885,19
87	St. Kazury	2	-7 127,17	-3 016,41	-104 231,00
88	St. Kazury	2A	-6 144,79	12 739,07	88 578,86
89	St. Kazury	2B	-5 152,07	13 347,93	-2 789,15
90	St. Kazury	2C	-4 541,76	5 131,65	41 179,89
91	St. Kazury	2D	-5 881,69	4 791,21	62 200,55
92	St. Kazury	2E	-5 496,31	11 001,86	12 344,27
93	St. Kazury	2F	-4 717,66	4 385,84	222 072,32
94	St. Kazury	4	-3 295,96	5 712,90	-292 890,36
95	St. Kazury	5	-39 923,89	-8 189,04	-146 679,14
96	St. Kazury	6	-13 537,91	-26 972,74	-20 259,18
97	St. Kazury	7	-2 343,38	1 220,90	-115 381,10
98	St. Kazury	8	-3 382,59	1 633,50	-210 815,76
99	St. Kazury	10	-16 510,40	11 058,73	-914 618,02
100	St. Kazury	11	-13 122,55	-10 044,00	-100 286,99
101	St. Kazury	12	-13 023,11	-6 442,31	142,47

LP	adres	nr bud.	wynik nieruchomości	wynik mediów	fundusz remontowy nieruchomości
102	St. Kazury	13	-2 842,87	189,75	-158 979,52
103	St. Kazury	14	-15 261,03	20 709,92	63 625,07
104	St. Kazury	15	-7 638,83	2 003,80	112 642,69
105	St. Kazury	16	-22 727,50	-8 219,10	-76 679,22
106	St. Kazury	17	-6 652,67	5 955,28	-91 118,03
107	St. Kazury	18	-18 153,39	13 785,71	-95 680,20
108	St. Kazury	19	-3 036,17	5 635,54	-24 764,48
109	St. Kazury	20	-4 645,62	17 933,86	-142 743,97
110	St. Kazury	21	-6 453,39	3 049,34	-33 510,41
111	St. Kazury	22	-8 984,28	-1 567,81	-10 719,51
112	St. Kazury	24	-6 284,96	-366,33	-20 066,23
113	St. Kazury	26	-9 073,89	2 474,75	-18 352,01
114	St. Kazury	28	-13 061,10	-2 611,70	55 143,65
115	Żabińskiego	2	7 585,30	-2 505,17	-29 867,96
116	Żabińskiego	3	8 599,84	6 963,32	186 875,82
117	Żabińskiego	4	5 651,25	-6 522,22	-43 190,52
118	Żabińskiego	5	9 064,10	4 761,96	49 993,16
119	Żabińskiego	6	7 111,20	14 787,54	167 489,48
120	Żabińskiego	7	568,64	-558,98	196 243,66
121	Żabińskiego	8	10 699,30	-5 880,96	-45 059,99
122	Żabińskiego	9	3 340,35	5 718,74	-80 972,17
123	Żabińskiego	10	11 582,02	3 764,02	-5 938,39
124	Żabińskiego	12	10 388,68	10 711,13	-43 120,54
125	Żabińskiego	14	-1 349,01	496,46	213 689,75
126	Żabińskiego	16	2 769,96	450,76	132 085,88
127	Żabińskiego	18	3 835,25	-1 582,59	-104 646,75
128	Żabińskiego	20	2 653,98	3 122,95	64 974,16
suma:			-211 285,79	430 122,29	1 164 511,54

ZASTĘPCA
GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Agnieszka Kowalczyk

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Kinga Fiolek

Zastępca Prezesa
Zarządu
Piotr Makohin

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
inż. Cyryl Graczyk

Prezes Zarządu
mgr inż. Krzysztof Gościński

Członek Zarządu
Andrzej Grad