

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE  
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO

„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.  
UL. OJ. M. KOLBE 13 B, 64- 920 PIŁA

kom. 606 384 684

e-mali: [fin-rach@wp.pl](mailto:fin-rach@wp.pl)

Nr ewid. 912

---

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO**

### **BIEGŁEGO REWIDENTA**

**z badania rocznego sprawozdania  
finansowego za 2022 rok**

**POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA**

**MIESZKANIOWA**

**„WINOGRADY” W POZNANIU**

**os. Przyjaźni 125 B**

**61-686 Poznań**

**BIEGŁY REWIDENT**

**mgr Tadeusz Stefek**

**nr ewid. 3849**

---

Piła    marzec    2023 r.

# **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 ROK**

**dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Poznańskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu os. Przyjaźni 125 B,  
61-686 Poznań**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2022 rok Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu os. Przyjaźni 125 B, 61-686 Poznań które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

**Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:**

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z póź. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

## **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („ustawa o Biegłych Rewidentach” - Dz. U. z 2022 poz. 1302 z póź. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania (odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego).

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania Kluczowy Biegły Rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Inna sprawa**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta działającego w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izby Biegłych Rewidentów za nr 912, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 31.03.2022 roku.

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa, statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem. Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na

dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania Biegłego Rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o Biegłych Rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym Bieglym Rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego Bieglego Rewidenta, jest mgr Tadeusz Stefek, działający w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Piła ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izbie Bieglych Rewidentów za nr 912 w imieniu której Kluczowy Biegly Rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

**mgr Tadeusz STEFEK**

**NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR  
KLUCZOWY BIEGLY REWIDENT**

przeprowadzający badanie w imieniu:

**Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz  
i Doradztwa Finansowo-Księgowych  
„FIN-RACH” Sp. z o.o.  
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 Piła  
Nr 912 na liście KRBR**

Piła 23.03.2023 rok

Podpis elektroniczny



Dokument  
podpisany przez  
Tadeusz Stefek  
Data: 2023.03.23  
08:45:50 CET



POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA "WINOGRADY"  
W POZNANIU

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2022 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

| AKTYWA |                                                                                | Stan na dzień kończący |                       | PASYWA |                                                                                   | Stan na dzień kończący |                       |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|        |                                                                                | rok bieżący<br>2022    | rok poprzedni<br>2021 |        |                                                                                   | rok bieżący<br>2022    | rok poprzedni<br>2021 |
| A      | Aktywa trwałe                                                                  | 510 453 608,39         | 522 925 789,27        | A      | Fundusze własne                                                                   | 531 571 879,21         | 535 293 826,47        |
| I      | Wartości niematerialne i prawne                                                | 16 493,45              | 121 412,17            | I      | Fundusz podstawowy                                                                | 66 316 296,82          | 68 395 362,07         |
| 1      | Koszty zakończonych prac rozwojowych                                           | 0,00                   | 0,00                  | 1      | Fundusz udziałowy                                                                 | 470 032,10             | 488 345,20            |
| 2      | Wartość firmy                                                                  | 0,00                   | 0,00                  | 2      | Fundusz wkładów mieszkaniowych                                                    | 1 993 172,58           | 2 210 105,18          |
| 3      | Inne wartości niematerialne i prawne                                           | 16 493,45              | 121 412,17            | 3      | Fundusz wkładów budowlanych                                                       | 63 853 092,14          | 65 696 911,69         |
| 4      | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    | 0,00                   | 0,00                  | II     | Fundusz zasobowy                                                                  | 196 457 349,67         | 199 647 422,03        |
| II     | Rzeczowe aktywa trwałe                                                         | 509 726 083,92         | 522 219 065,08        | III    | Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:                                             | 260 618 158,65         | 262 402 991,47        |
| 1      | Środki trwałe                                                                  | 509 537 834,30         | 522 055 094,45        |        | – z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                         |                        |                       |
| a)     | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                            | 301 279 696,79         | 303 792 987,82        | IV     | Pozostałe fundusze rezerwowe                                                      | 0,00                   | 0,00                  |
| b)     | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej         | 199 231 927,96         | 208 330 177,22        | V      | Zysk (strata) z lat ubiegłych                                                     | 0,00                   | 0,00                  |
| c)     | urządzenia techniczne i maszyny                                                | 8 551 247,82           | 9 363 118,47          | VI     | Zysk (strata) netto                                                               | 8 180 074,07           | 4 848 050,90          |
| d)     | środki transportu                                                              | 326 589,39             | 410 679,83            | VII    | Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                      | 0,00                   | 0,00                  |
| e)     | inne środki trwałe                                                             | 148 372,34             | 158 131,11            |        |                                                                                   |                        |                       |
| 2      | Środki trwałe w budowie                                                        | 188 249,62             | 163 970,63            | B      | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                                            | 74 692 451,10          | 67 450 727,82         |
| 3      | Zaliczki na środki trwałe w budowie                                            | 0,00                   | 0,00                  | I      | Rezerwy na zobowiązania                                                           | 3 204 349,84           | 1 557 783,84          |
| III    | Należności długoterminowe                                                      | 0,00                   | 0,00                  | 1      | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 0,00                   | 0,00                  |
| 1      | Od jednostek powiązanych                                                       | 0,00                   | 0,00                  | 2      | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                       | 0,00                   | 0,00                  |
| 2      | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                   | 0,00                  |        | – długoterminowa                                                                  |                        |                       |
| 3      | Od pozostałych jednostek                                                       | 0,00                   | 0,00                  |        | – krótkoterminowa                                                                 |                        |                       |
| IV     | Inwestycje długoterminowe                                                      | 134 812,02             | 134 812,02            | 3      | Pozostałe rezerwy                                                                 | 3 204 349,84           | 1 557 783,84          |
| 1      | Nieruchomości                                                                  | 133 762,02             | 133 762,02            |        | – długoterminowe                                                                  | 1 646 566,00           | 0,00                  |
| 2      | Wartości niematerialne i prawne                                                |                        |                       |        | – krótkoterminowe                                                                 | 1 557 783,84           | 1 557 783,84          |
| 3      | Długoterminowe aktywa finansowe                                                | 1 050,00               | 1 050,00              | II     | Zobowiązania długoterminowe                                                       | 3 934 438,33           | 4 552 808,85          |
| a)     | w jednostkach powiązanych                                                      | 0,00                   | 0,00                  | 1      | Wobec jednostek powiązanych                                                       | 0,00                   | 0,00                  |
|        | – udziały lub akcje                                                            |                        |                       | 2      | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                   | 0,00                  |
|        | – inne papiery wartościowe                                                     |                        |                       | 3      | Wobec pozostałych jednostek                                                       | 3 934 438,33           | 4 552 808,85          |
|        | – udzielone pożyczki                                                           |                        |                       | a)     | kredyty i pożyczki                                                                | 3 934 438,33           | 4 552 808,85          |
|        | – inne długoterminowe aktywa finansowe                                         |                        |                       | b)     | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                   |                        |                       |

|    |                                                                                                              |               |               |     |                                                                                                     |               |               |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| b) | w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              | 1 050,00      | 1 050,00      | c)  | inne zobowiązania finansowe                                                                         | 0,00          | 0,00          |
|    | – udziały lub akcje                                                                                          | 1 050,00      | 1 050,00      | d)  | zobowiązania wekslowe                                                                               | 0,00          | 0,00          |
|    | – inne papiery wartościowe                                                                                   |               |               | e)  | inne                                                                                                | 0,00          | 0,00          |
|    | – udzielone pożyczki                                                                                         |               |               | III | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                 | 64 831 821,05 | 57 739 829,27 |
|    | – inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                       |               |               | 1   | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                                                            | 0,00          | 0,00          |
| c) | w pozostałych jednostkach                                                                                    | 0,00          | 0,00          | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 0,00          | 0,00          |
|    | – udziały lub akcje                                                                                          |               |               |     | – do 12 miesięcy                                                                                    |               |               |
|    | – inne papiery wartościowe                                                                                   |               |               |     | – powyżej 12 miesięcy                                                                               |               |               |
|    | – udzielone pożyczki                                                                                         |               |               | b)  | inne                                                                                                | 0,00          | 0,00          |
|    | – inne długoterminowe aktywa finansowe                                                                       |               |               | 2   | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | 0,00          | 0,00          |
| 4  | Inne inwestycje długoterminowe                                                                               | 0,00          | 0,00          | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 0,00          | 0,00          |
| V  | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                             | 576 219,00    | 450 500,00    |     | – do 12 miesięcy                                                                                    |               |               |
| 1  | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                              | 576 219,00    | 450 500,00    |     | – powyżej 12 miesięcy                                                                               |               |               |
| 2  | Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                              | 0,00          | 0,00          | b)  | inne                                                                                                | 0,00          | 0,00          |
| B  | <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                       | 95 810 721,92 | 79 818 765,02 | 3   | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                            | 39 521 758,08 | 31 675 263,59 |
| I  | <b>Zapasy</b>                                                                                                | 9 707 604,75  | 10 599 624,88 | a)  | kredyty i pożyczki                                                                                  | 618 370,52    | 721 672,52    |
| 1  | Materiały                                                                                                    | 579 032,70    | 651 972,03    | b)  | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     |               |               |
| 2  | Półprodukty i produkty w toku                                                                                | 83 520,83     | 83 520,83     | c)  | inne zobowiązania finansowe                                                                         |               |               |
| 3  | Produkty gotowe                                                                                              | 7 508 319,22  | 8 327 400,02  | d)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 23 308 543,42 | 17 338 422,77 |
| 4  | Towary                                                                                                       | 1 536 732,00  | 1 536 732,00  |     | – do 12 miesięcy                                                                                    | 23 308 543,42 | 17 338 422,77 |
| 5  | Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                 |               |               |     | – powyżej 12 miesięcy                                                                               |               |               |
| II | <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                                            | 8 847 806,80  | 9 023 753,75  | e)  | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                                                              | 0,00          | 0,00          |
| 1  | Należności od jednostek powiązanych                                                                          | 0,00          | 0,00          | f)  | zobowiązania wekslowe                                                                               | 0,00          | 0,00          |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 0,00          | 0,00          | g)  | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 748 000,79  | 528 128,00    |
|    | – do 12 miesięcy                                                                                             |               |               | h)  | z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 0,00          | 0,00          |
|    | – powyżej 12 miesięcy                                                                                        |               |               | i)  | inne                                                                                                | 5 477 091,45  | 6 344 961,70  |
| b) | inne                                                                                                         | 0,00          | 0,00          | j)  | zobowiązania wobec osób uprawnionych:                                                               | 8 369 751,90  | 6 742 078,60  |
| 2  | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0,00          | 0,00          |     | – z tytułu lokali mieszkalnych                                                                      | 8 161 161,12  | 6 568 965,93  |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 0,00          | 0,00          |     | – z tytułu lokali użytkowych                                                                        | 208 590,78    | 173 112,67    |
|    | – do 12 miesięcy                                                                                             |               |               | k)  | zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów                                                           | 0,00          | 0,00          |
|    | – powyżej 12 miesięcy                                                                                        |               |               | l)  | zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów                                                                | 0,00          | 0,00          |
| b) | inne                                                                                                         | 0,00          | 0,00          | 4   | Fundusze specjalne:                                                                                 | 25 310 062,97 | 26 064 565,68 |
| 3  | Należności od pozostałych jednostek                                                                          | 8 847 806,80  | 9 023 753,75  |     | – w tym fundusz remontowy                                                                           | 24 588 521,04 | 25 334 265,31 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 3 860 906,23  | 3 828 035,54  | IV  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                   | 2 721 841,88  | 3 600 305,86  |
|    | – do 12 miesięcy                                                                                             | 3 860 906,23  | 3 828 035,54  | 1   | Ujemna wartość firmy                                                                                | 0,00          | 0,00          |
|    | – powyżej 12 miesięcy                                                                                        |               |               | 2   | Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                     | 1 849 264,99  | 1 923 573,67  |
| b) | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 143 630,83    | 152 284,80    |     | – długoterminowe                                                                                    | 1 775 247,11  | 1 862 729,64  |



|                                               |                                                    |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| c)                                            | inne                                               | 1 178 822,23          | 1 237 553,88          |    | – krótkoterminowe                                  | 74 017,88             | 60 844,03             |
| d)                                            | dochodzone na drodze sądowej                       | 135 283,21            | 317 214,00            | 3. | Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 872 576,89            | 1 676 732,19          |
| e)                                            | należności od osób uprawnionych:                   | 3 529 164,30          | 3 488 665,53          |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – z tytułu lokali mieszkalnych                     | 3 217 470,70          | 3 221 689,88          |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – z tytułu lokali użytkowych                       | 311 693,60            | 266 975,65            |    |                                                    |                       |                       |
| III                                           | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                  | 61 366 917,31         | 42 151 665,21         |    |                                                    |                       |                       |
| I                                             | Krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 61 366 917,31         | 42 151 665,21         |    |                                                    |                       |                       |
| a)                                            | w jednostkach powiązanych                          | 0,00                  | 0,00                  |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – udziały lub akcje                                |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – inne papiery wartościowe                         |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – udzielone pożyczki                               |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe            |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
| b)                                            | w pozostałych jednostkach                          | 0,00                  | 0,00                  |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – udziały lub akcje                                |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – inne papiery wartościowe                         |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – udzielone pożyczki                               |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe            |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
| c)                                            | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne           | 61 366 917,31         | 42 151 665,21         |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach         | 61 366 917,31         | 42 151 665,21         |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – inne środki pieniężne                            |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
|                                               | – inne aktywa pieniężne                            |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
| 2                                             | Inne inwestycje krótkoterminowe                    |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
| IV                                            | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | 15 888 393,06         | 18 043 721,18         |    |                                                    |                       |                       |
| 1.                                            | Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe    | 1 695 173,43          | 2 118 008,20          |    |                                                    |                       |                       |
| 2.                                            | Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 435 321,86            | 258 201,70            |    |                                                    |                       |                       |
| 3.                                            | Saldo WN funduszu remontowego dot. nieruchomości   | 13 757 897,77         | 15 667 511,28         |    |                                                    |                       |                       |
| C                                             | <b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>        |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
| D                                             | <b>Udziały (akcje) własne</b>                      |                       |                       |    |                                                    |                       |                       |
| <b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b> |                                                    | <b>606 264 330,31</b> | <b>602 744 554,29</b> |    | <b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>              | <b>606 264 330,31</b> | <b>602 744 554,29</b> |

ZCA PREZESA  
DS. EKSPLOATACJI

mgr inż. Marek Gasiotowski

ZCA PREZESA  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Małgorzata Tomkowiak

PREZES ZARZĄDU

mgr Jan Marciniak

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA "WINOGRADY"  
W POZNANIU

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant kalkulacyjny)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ..zł..

| Wiersz     | Wyszczególnienie                                                                                                                  | Dane za        |                |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|            |                                                                                                                                   | rok bieżący    | rok poprzedni  |
| <b>A</b>   | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                                                       | 144 239 129,61 | 143 252 850,29 |
|            | – od jednostek powiązanych                                                                                                        | 0,00           | 0,00           |
| <b>I</b>   | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>                                                                                     | 144 239 129,61 | 143 252 850,29 |
|            | a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości                                                                       | 104 793 394,24 | 104 312 393,74 |
|            | b) w tym z działalności własnej                                                                                                   | 39 445 735,37  | 38 940 456,55  |
| <b>II</b>  | <b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>                                                                          | 0,00           | 0,00           |
| <b>B</b>   | <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                                                                 | 131 799 787,40 | 130 051 337,94 |
|            | – jednostkom powiązanym                                                                                                           |                |                |
| <b>I</b>   | <b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>                                                                                    | 131 799 787,40 | 130 051 337,94 |
|            | a) w tym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                                                           | 101 375 281,94 | 100 875 249,88 |
|            | b) w tym koszty działalności własnej                                                                                              | 30 424 505,46  | 29 176 088,06  |
| <b>II</b>  | <b>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>                                                                                   |                |                |
| <b>C</b>   | <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>                                                                                  | 12 439 342,21  | 13 201 512,35  |
| <b>D</b>   | <b>Koszty sprzedaży</b>                                                                                                           | 0,00           | 0,00           |
| <b>E</b>   | <b>Koszty ogólnego zarządu</b>                                                                                                    | 8 110 436,19   | 7 537 933,75   |
| <b>F</b>   | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)</b>                                                                                     | 4 328 906,02   | 5 663 578,60   |
| <b>I</b>   | <b>Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.I.a)</b>                                                            | 3 418 112,30   | 3 437 143,86   |
| <b>II</b>  | <b>Wynik z działalności własnej (F – F.I)</b>                                                                                     | 910 793,72     | 2 226 434,74   |
| <b>G</b>   | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                                                             | 5 680 735,26   | 2 663 064,01   |
| <b>I</b>   | <b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>                                                                     | 0,00           | 476 428,03     |
| <b>II</b>  | <b>Dotacje</b>                                                                                                                    | 0,00           | 0,00           |
| <b>III</b> | <b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>                                                                               | 0,00           | 0,00           |
| <b>IV</b>  | <b>Inne przychody operacyjne</b>                                                                                                  | 5 680 735,26   | 2 186 635,98   |
| <b>H</b>   | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                                                                | 1 549 823,97   | 2 333 572,44   |
| <b>I</b>   | <b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>                                                                   | 50 075,45      | 0,00           |
| <b>II</b>  | <b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>                                                                               | 87 935,40      | 105 581,23     |
| <b>III</b> | <b>Inne koszty operacyjne</b>                                                                                                     | 1 411 813,12   | 2 227 991,21   |
| <b>I</b>   | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)</b>                                                                       | 8 459 817,31   | 5 993 070,17   |
| <b>J</b>   | <b>Przychody finansowe</b>                                                                                                        | 1 589 554,67   | 222 909,99     |
| <b>I</b>   | <b>Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>                                                                                      | 1 000,00       | 1 000,00       |
|            | a) od jednostek powiązanych, w tym:                                                                                               | 0,00           | 0,00           |
|            | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                                                            |                |                |
|            | b) od jednostek pozostałych, w tym:                                                                                               | 1 000,00       | 1 000,00       |
|            | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                                                            | 1 000,00       | 1 000,00       |
| <b>II</b>  | <b>Odsetki, w tym:</b>                                                                                                            | 1 588 554,67   | 221 909,99     |
|            | – od jednostek powiązanych                                                                                                        |                |                |
| <b>III</b> | <b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>                                                                         | 0,00           | 0,00           |
|            | – w jednostkach powiązanych                                                                                                       |                |                |
| <b>IV</b>  | <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>                                                                                  | 0,00           | 0,00           |
| <b>V</b>   | <b>Inne</b>                                                                                                                       | 0,00           | 0,00           |
| <b>K</b>   | <b>Koszty finansowe</b>                                                                                                           | 134 134,37     | 68 895,23      |
| <b>I</b>   | <b>Odsetki, w tym:</b>                                                                                                            | 109 737,04     | 52 942,12      |
|            | – dla jednostek powiązanych                                                                                                       |                |                |
| <b>II</b>  | <b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>                                                                       | 0,00           | 0,00           |
|            | – w jednostkach powiązanych                                                                                                       |                |                |
| <b>III</b> | <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>                                                                                  | 0,00           | 0,00           |
| <b>IV</b>  | <b>Inne</b>                                                                                                                       | 24 397,33      | 15 953,11      |
| <b>L</b>   | <b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>                                                                                               | 9 915 237,61   | 6 147 084,93   |
| <b>I</b>   | <b>Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego</b>                                                                                       | 1 676 732,19   | 2 300 766,96   |
| <b>II</b>  | <b>Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego</b>                                                                                          | 258 201,70     | 168 591,50     |
| <b>III</b> | <b>Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (L + L.I – L.II)</b>                        | 11 333 768,10  | 8 279 260,39   |
| <b>M</b>   | <b>Podatek dochodowy</b>                                                                                                          | 2 842 158,00   | 2 154 877,00   |
| <b>N</b>   | <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                                                              | -125 719,00    | -142 198,00    |
| <b>O</b>   | <b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>                                                                                                | 7 198 798,61   | 4 134 405,93   |
| <b>I</b>   | <b>Nadwyżka przychodów roku bieżącego</b>                                                                                         | 872 576,89     | 1 676 732,19   |
| <b>II</b>  | <b>Nadwyżka kosztów roku bieżącego</b>                                                                                            | 435 321,86     | 258 201,70     |
| <b>III</b> | <b>Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (L.III – M – N – O.I + O.II)</b> | 8 180 074,07   | 4 848 050,90   |

Z-CA PREZESA  
GŁÓWNY KASJEROWY  
mgr Mieczysław Gąsiorowski

Z-CA PREZESA  
DS. EFSP/INATACJI  
mgr inż. Marek Gąsiorowski

PREZES ZARZĄDU  
mgr Jan Męciński