

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
UL. OJ. M. KOLBE 13 B
64-920 PIŁA
TEL. 67 215 20 21, kom. 606 384 684
e-mail: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912**

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2021 rok**

KONINSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

ul. Kar. S. Wyszyńskiego 28A

62-510 Konin

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

PIŁA kwiecień 2022 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia

Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowa ul. Kar. S. Wyszyńskiego 28A,

62-510 Konin za 2021 rok

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za 2021 rok Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowa w Koninie, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 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 31.12.2021 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. 2017 z późn. 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 2020 poz. 1415 z późn. 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 2020 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 wpisanego na listę Polskiej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 912, który wyraził opinię w sprawozdaniu z badania bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 23.04.2021 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 zmywy, 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 31.12.2021 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 Biegłym Rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest mgr Tadeusz Stefek, działający w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „**FIN-RACH**” Spółka z o.o. z siedzibą w Piłe ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 912 w imieniu której Kluczowy Biegły Rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

mgr Tadeusz STEFEK

**NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR
KLUCZOWY BIEGŁY 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 25.04.2022 rok

(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
	1	2		1	2
A. Aktywa trwałe	53 835 238,31	54 577 544,75	A. Kapitał (fundusz) własny	63 294 335,96	65 183 330,85
I. Wartości niematerialne i prawne	-	25 088,96	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	49 735 923,55	52 199 431,04
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	429 781,60	433 431,67
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 283 685,77	1 472 213,06
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	25 088,96	3. Fundusz wkładów budowlanych	48 022 456,18	50 293 786,31
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					
II. Rzeczowe aktywa trwałe	53 835 188,31	54 552 405,79			
1. Środki trwałe	53 828 017,58	54 549 235,06	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	12 284 246,79	12 362 559,53
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 435 276,63	530 041,91	- fundusz zasobowy	12 284 246,79	12 362 559,53
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	51 260 035,39	53 933 588,70	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	87 151,17	68 608,74	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu	-	-	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
e) inne środki trwałe	45 554,39	16 995,71	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie	7 170,73	3 170,73	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
III. Należności długoterminowe	-	-	- na udziały (akcje) własne		
1. Od jednostek powiązanych			V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	621 340,28	
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			VI. Zysk (strata) netto	652 825,34	621 340,28
3. Od pozostałych jednostek			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
IV. Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 293 148,36	19 994 805,69
1. Nieruchomości			I. Rezerwy na zobowiązania	810 168,00	687 689,20
2. Wartości niematerialne i prawne			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	810 168,00	687 689,20
a) w jednostkach powiązanych	-	-	- długoterminowa	712 457,00	552 672,61
- udziały lub akcje			- krótkoterminowa	97 711,00	135 016,59
- inne papiery wartościowe			3. Pozostałe rezerwy		
- udzielone pożyczki			- długoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	II. Zobowiązania długoterminowe		
- udziały lub akcje			1. Wobec jednostek powiązanych		
- inne papiery wartościowe			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udzielone pożyczki			3. Wobec pozostałych jednostek		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki		
c) w pozostałych jednostkach	50,00	50,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udziały lub akcje	50,00	50,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe			d) zobowiązania wekslowe		
- udzielone pożyczki			e) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			III. Zobowiązania krótkoterminowe	16 907 679,59	17 460 875,39
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- do 12 miesięcy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			- powyżej 12 miesięcy		
B. Aktywa obrotowe	28 667 453,28	30 515 039,96	b) inne		
I. Zapasy	-	-	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Materiały			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
2. Półprodukty i produkty w toku			- do 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			- powyżej 12 miesięcy		
4. Towary			b) inne		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			3. Wobec pozostałych jednostek	5 869 797,02	6 009 301,73

II. Należności krótkoterminowe	1 797 221,55	1 783 279,91	a) kredyty i pożyczki		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 098 932,09	5 243 753,45
- powyżej 12 miesięcy			- do 12 miesięcy, w tym:	5 098 932,09	5 243 753,45
b) inne			- wobec osób uprawnionych	5 098 932,09	5 243 753,45
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	- powyżej 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
- do 12 miesięcy			f) zobowiązania wekslowe		
- powyżej 12 miesięcy			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	71 355,00	38 316,00
b) inne			h) z tytułu wynagrodzeń		
3. Należności od pozostałych jednostek	1 797 221,55	1 783 279,91	i) inne	699 509,93	727 232,28
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 580 051,90	1 404 453,23	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
- do 12 miesięcy, w tym:	1 580 051,90	1 404 453,23	- z tytułu zwrotu wkładów		
- od osób uprawnionych	1 580 051,90	1 404 453,23	- inne	699 509,93	727 232,28
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			4. Fundusze specjalne	11 037 882,57	11 451 573,66
- od osób uprawnionych			- ZFŚS	62 170,26	125 376,05
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	25 345,00	176 439,00	- fundusz remontowy	10 975 712,31	11 326 197,61
c) inne	191 824,65	202 387,68	- inne fundusze		
d) dochodzone na drodze sądowej			IV. Rozliczenia międzykresowe	1 575 300,77	1 846 241,10
III. Inwestycje krótkoterminowe	24 645 952,98	26 779 009,37	1. Ujemna wartość firmy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 645 952,98	26 779 009,37	2. Inne rozliczenia międzykresowe	1 575 300,77*	1 846 241,10
a) w jednostkach powiązanych	-	-	a) inne długoterminowe rozliczenia międzykresowe	8 999,94	10 000,00
- udziały lub akcje			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe	828 324,32	861 346,39
- inne papiery wartościowe			c) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	737 976,51	974 894,71
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	-	-			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe	-	-			
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 645 952,98	26 779 009,37			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 645 952,98	26 779 009,37			
- inne środki pieniężne	-	-			
- inne aktywa pieniężne					
d) Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzykresowe	2 224 278,75	1 952 750,68			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 672,68	2 462,29			
2. Fundusz remontowy (saldo ujemne)	2 198 216,92	1 920 271,17			
3. Inne rozliczenia międzykresowe	23 389,15	30 017,22			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	84 792,73	85 551,83			
D. Udziały (akcje) własne	-	-			
Aktywa razem	82 587 484,32	85 178 136,54	Pasywa razem	82 587 484,32	85 178 136,54

Konin dnia 25.04.2022

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Irena Niedzwiedzka
data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

data i podpis kierownika jednostki

Zastępca Prezesa Zarządu
Konin
Katarzyna Brył

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Irena Niedzwiedzka

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
Rafał Wolicki

Koninska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28a, 62-510 Konin
NIP 665-000-33-31, REGON 000488645
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000024644
(1) tel 63 247-26-80 e-mail: sekretariat@ksmkonin.pl

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	41 333 350,94	37 789 865,98
	– od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	41 455 180,50	37 783 850,82
	a) z opłat	0,00	0,00
	b) z działalności własnej	0,00	0,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-121 829,56	6 015,16
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	40 601 403,30	38 134 877,03
I.	Amortyzacja	252 693,26	268 747,23
II.	Zużycie materiałów i energii	18 095 526,92	17 288 888,39
III.	Usługi obce	5 704 576,36	5 817 598,08
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	7 083 760,65	6 839 819,83
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	3 744 505,82	3 670 938,69
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	870 205,84	866 178,19
	– emerytalne	346 711,63	342 706,62
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 850 134,45	3 382 706,62
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	731 947,64	-345 011,05
D.	Pozostałe przychody operacyjne	440 960,84	570 068,07
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9 118,09	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	116 526,20	90 876,98
IV.	Inne przychody operacyjne	315 316,55	479 191,09
E.	Pozostałe koszty operacyjne	568 101,30	439 008,02
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	116 719,12	122 256,21
III.	Inne koszty operacyjne	451 382,18	316 751,81
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	604 807,18	-213 951,00
G.	Przychody finansowe	112 459,26	258 715,74
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	62 768,61	190 820,97
	– od jednostek powiązanych		

III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	49 690,65	67 894,77
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	49 690,69	67 910,86
I.	Odsetki, w tym:	0,04	16,09
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	49 690,65	67 894,77
IV.	Inne	0,00	0,00
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	667 575,75	-23 146,12
J.	Podatek dochodowy	251 879,00	229 905,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	0,00	
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	237 128,59	874 391,40
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I -J - K + L-Ł)	652 825,34	621 340,28

Konin dnia 25.04.2022 r.

Podpis osoby sporządzającej

członek zarządu
Główny Księgowy
Irena Niedzwiedzka

członek zarządu
Główny Księgowy
Irena Niedzwiedzka

Zastępca Prezesa Zarządu
Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Kurios Bryl

Podpis kierownika jednostki

Prezes Zarządu
Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Piotr Walicki

Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28a, 62-810 Konin
NIP 665-000-33-31, REGON 000488645
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000024644
(1) tel. 63 242-26-80, e-mail: sekretariat@ksmkonin.pl

Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA ROK OBROTOWY 2021r

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota na koniec roku obrotowego	
		2021	2020
I.	Fundusz własny	65 183 330,85	68 022 493,21
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
Ia.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	65 183 330,85	68 022 493,21
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	52 199 431,04	54 471 452,47
1.1.	Zmiany funduszu podstawowego	-2 463 507,49	-2 272 021,43
a)	zwiększenie (z tytułu)	10 558,08	472 940,69
	- wpłata udziałów		
	- wpłaty wkładów budowl. i mieszk. i przeksz. praw do lokali	10 558,08	472 940,69
	- wpłaty wkładów zaliczkowych		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	2 474 065,57	2 744 962,12
	- zwrotu udziałów	3 650,07	2 490,12
	- zwrotu i zmniejszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych	67,95	109 989,16
	- umorzenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych	2 018 446,30	2 032 567,27
	- zmniejszenie funduszy z tytułu przekształcenia	451 901,25	599 220,73
	- inne zmiany	0,00	694,84
1.2.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	49 735 923,55	52 199 431,04
2.	Fundusz zapasowy na początek okresu	12 362 559,53	12 442 334,16
2.1.	Zmiany funduszu zapasowego	-78 312,74	-79 774,63
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	3 255,54
	- wpłaty wpisowego		
	- podziału nadwyżki bilansowej, spłaty ratalne		
	- przekształcenie praw do lokali nienie		
	- inne zmiany zwrot wcześniej spłaconego umorzenia kredytu		694,84
	- przejęcie udziałów z likwidacji środków trwałych		2 560,70
b)	zmniejszenie (z tytułu)	78 312,74	83 030,17
	- pokrycia straty		
	- przekształcenie praw do lokali	1 832,34	6 252,22
	- deprecjacja lokale ze statusem najmu	76 480,40	76 777,95
	- przekształcenie na własność gruntów z wieczystego użytkownika	0,00	0,00
	- wyodrębnienie gruntu wieczystego użytkownika	0,00	0,00
2.2.	Stan funduszu zapasowego na koniec okresu	12 284 246,79	12 362 559,53
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	2 560,70
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	0,00	-2 560,70
a)	zwiększenie (z tytułu)		
		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 560,70
	- zbycia środków trwałych	0,00	2 560,70
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)		
		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	621 340,28	1 106 145,88
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	621 340,28	1 106 145,88
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	621 340,28	1 106 145,88
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 106 145,88
	- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	0,00	1 106 145,88
	- przekazanie na rzecz funduszu remontowego	0,00	0,00
	- zasilenie funduszu zasobowego		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	621 340,28	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		

b)	zmniejszenie (z tytułu)		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	621 340,28	0,00
6.	Wynik netto	652 825,34	621 340,28
a)	zysk netto	652 825,34	621 340,28
b)	strata netto		
c)	odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu (BZ)	63 294 335,96	65 183 330,85
III.	Fundusz własny , po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	62 020 170,34	64 561 990,57

Członek Zarządu
Konin dnia 25.04.2022 r.
Główny Księgowy

Irena Niedzwiedzka
podpis osoby sporządzającej

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Irena Niedzwiedzka

Zastępca Prezesa Zarządu
Komitetu Spółdzielni Mieszkaniowej
Prezes Zarządu
Komitetu Spółdzielni Mieszkaniowej
Marek Wójcicki

Koninska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28a, 62-510 Konin
NIP 665-000-33-31, REGON 000488645

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000024644
(1) tel 63 242-76-80 e-mail: sekretariat@ksmkonin.pl

(pieczęć jednostki)

RACHUNEK PRZEPLÝWOW PIENIĘŻNYCH ZA ROK OBROTOWY 2021

	WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na	
		31.12.2021	31.12.2020
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	652 825,34	621 340,28
II.	Korekty razem	(816 745,08)	(3 402 526,03)
1.	Amortyzacja	252 693,26	268 747,23
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(62 768,61)	(190 820,97)
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(9 118,09)	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	122 478,80	(3 296,46)
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	(13 941,64)	(166 291,05)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(553 195,80)	(1 828 137,85)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(542 468,40)	(202 000,97)
10.	Inne korekty	(10 424,60)	(1 280 725,96)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(163 919,74)	(2 781 185,75)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	73 336,90	190 820,97
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	10 568,29	
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	62 768,61	190 820,97
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	62 768,61	190 820,97
-	zbycie aktywów finansowych,		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki	62 768,61	190 820,97
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	2 050 072,71	48 827,83
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 050 072,71	48 827,83
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(1 976 735,81)	141 993,14
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	11 317,18	291 480,19
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	11 317,18	291 480,19
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	3 718,02	112 479,28
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	3 718,02	112 479,28
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	7 599,16	179 000,91
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	(2 133 056,39)	(2 460 191,70)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(2 133 056,39)	(2 460 191,70)
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	26 779 009,37	29 239 201,07
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	24 645 952,98	26 779 009,37
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	2 805,55	58 501,05

Konin 25.04.2022 r.

Członek Zarządu
Główny Księgowy(nazwisko, imię i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Irena Niedźwiedzka

Konińska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28a, 62-500 Konin
NIP 665-000-33-31, REGON 000488645Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000024644
(1) tel 63 247-76-80 e-mail: sekretariat@ksmkonin.plCzłonek Zarządu
Główny Księgowy
Irena NiedźwiedzkaZałącznik nr 1
Konińska Spółdzielnia MieszkaniowaPrezes Zarządu
Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Irena Niedźwiedzka