

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
METALOWIEC

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2020 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019			rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	24 782 368,77	25 798 811,34	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	26 249 500,99	27 230 579,44
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	4 972,34	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	21 580 890,74	22 579 428,38
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	231 788,37	243 077,57
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	853 909,67	1 074 467,47
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	4 972,34	3	Fundusz wkładów budowlanych	20 495 192,70	21 261 883,34
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	4 507 174,30	4 449 743,71
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	24 782 368,77	25 793 839,00	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>		
1	Środki trwałe	24 782 368,77	25 793 839,00	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 175 501,91	3 236 341,35	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21 542 815,58	22 543 986,03	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	161 435,95	201 407,35
c)	urządzenia techniczne i maszyny	12 779,33	8 401,85	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	51 271,95	5 109,77	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	3 643 787,51	3 545 681,49
2	Środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	26 810,16	33 459,16
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	26 810,16	33 459,16
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	26 810,16	33 459,16
	– inne papiery wartościowe			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	2 546 162,52	2 498 907,57
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 122 812,08	1 143 604,35
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	5 110 919,73	4 977 449,59	a)	kredyty i pożyczki		
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	697 241,52	710 371,30
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	697 241,52	710 371,30
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	858 512,47	847 621,62	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	39 724,57	61 828,69
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	14 690,61	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	371 155,38	371 404,36
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	354 201,17	361 093,94
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	16 954,21	10 310,42
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	1 423 350,44	1 355 303,22
b)	inne				– fundusz remontowy	1 423 350,44	1 355 303,22
3	Należności od pozostałych jednostek	858 512,47	847 621,62	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	1 070 814,83	1 013 314,76
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	438 556,23	467 883,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	217 943,61	144 424,39	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 069 803,32	1 008 323,86
	– powyżej 12 miesięcy	220 612,62	323 458,61		– długoterminowe	1 022 016,25	954 836,81

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 785,47	4 158,36		– krótkoterminowe	47 787,07	53 487,05
c)	inne	0,00	1 525,20	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 011,51	4 990,90
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	413 170,77	374 055,06				
	– lokale mieszkalne	379 544,36	363 001,25				
	– lokale użytkowe	33 626,41	11 053,81				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>3 679 479,54</b>	<b>3 584 957,95</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 679 479,54	3 584 957,95				
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	3 679 479,54	3 584 957,95				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 063 794,37	484 957,95				
	– inne środki pieniężne	1 615 685,17	3 100 000,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>572 927,72</b>	<b>544 870,02</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 552,72	71 086,36				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	363 677,61	192 705,86				
	Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości	171 697,39	281 077,80				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>29 893 288,50</b>	<b>30 776 260,93</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>29 893 288,50</b>	<b>30 776 260,93</b>

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
METALOWIEC

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020  
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	9 681 837,34	9 142 164,09
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	9 681 837,34	9 142 164,09
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	4 965 965,85	4 640 146,11
	b) z działalności własnej	800 011,98	783 599,78
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	9 790 202,79	9 210 343,11
I	Amortyzacja	25 545,25	25 643,75
II	Zużycie materiałów i energii	4 462 554,30	4 366 442,92
III	Usługi obce	1 444 326,47	1 281 955,32
IV	Podatki i opłaty, w tym:	951 396,00	783 058,63
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	807 255,23	777 034,60
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	154 346,72	140 277,69
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 944 778,82	1 835 930,20
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	9 790 202,79	9 210 343,11
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 233 513,79	4 824 406,46
	b) z działalności własnej	686 017,65	622 200,11
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	-108 365,45	-68 179,02
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-267 547,94	-184 260,35
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	159 182,49	116 081,33
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	125 919,97	138 168,83
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	26 124,40	0,00
II	Dotacje	60 860,31	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	38 935,26	138 168,83
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	71 632,75	67 555,58
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	71 632,75	67 555,58
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	-54 078,23	2 434,23
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	35 927,56	68 529,81
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	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:	35 927,56	68 529,81
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	85,33	0,00
I	Odsetki, w tym:	85,33	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	-18 236,00	70 964,04
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	-18 236,00	70 964,04
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	41 161,00	56 254,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	-59 397,00	14 710,04
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	220 832,95	186 697,31
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	161 435,95	201 407,35

Liczba dołączonych opisów: 2

Liczba dołączonych plików: 2

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**  
*(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)*

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni <i>(opcjonalnie)</i>		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych <i>(opcjonalnie)</i>	z innych źródeł przychodów <i>(opcjonalnie)</i>	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	-18 236,00					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	200 189,54		200 189,54			
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	34 682,25		34 682,25			
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	216 636,79					
K.	Podatek dochodowy	41 161,00					

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
za 2020 rok.**

1. Informacje i objaśnienia do bilansu.

Majątek Spółdzielni – aktywa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2020r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **29 893 288,50 zł**.

**A. Aktywa trwałe**

- I. Wartości niematerialne i prawne
- II. Rzeczowe aktywa trwałe

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy przedstawia tabela.

cz.1 Tabela zmian w aktywach trwałych

Nazwa grupy		Wartość nabycia			
		stan na 31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2020
	1	2	3	4	5
A.I.3	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	33 355,03	0,00	0,00	<b>33 355,03</b>

A.II.1	<u>ŚRODKI TRWAŁE</u>	<u>42 132 763,06</u>	<u>64 020,93</u>	<u>650 433,59</u>	<b><u>41 546 350,40</u></b>
A.II.1.a	GRUNTY	3 322 767,66	0,00	55 934,45	<b>3 266 833,21</b>
	własnościowe	2 995 767,71	0,00	55 934,45	<b>2 939 833,26</b>
	wieczyste użytkowanie	326 999,95	0,00	0,00	<b>326 999,95</b>
A.II.1.b	BUDYNKI I BUDOWLE (1 – 2)	38 342 014,66	0,00	588 464,36	<b>37 753 550,30</b>
A.II.1.c	MASZYNY I URZADZENIA (3 – 6)	280 186,64	10 411,87	5 794,78	<b>284 803,73</b>
A.II.1.e	INNE ŚRODKI TRWAŁE (8)	187 794,10	53 609,06	240,00	<b>241 163,16</b>



## cz.2 Zmiany w amortyzacji środków trwałych

	Umorzenie /amortyzacja				Wartość netto (w bilansie)	
	stan na 31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
	6	7	8	9	10	11
A.I.3	28 382,69	4 972,34	0,00	<b>33 355,03</b>	<b>0,00</b>	<b>4 972,34</b>

<b><i>A.II.1</i></b>	<b><i>16 338 924,06</i></b>	<b><i>684 020,27</i></b>	<b><i>258 962,70</i></b>	<b><i>16 763 981,63</i></b>	<b><i>24 782 368,77</i></b>	<b><i>25 793 839,00</i></b>
A.II.1.a	86 426,31	4 904,99	0,00	91 331,30	<b>3 175 501,91</b>	3 236 341,35
	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2 939 833,26</b>	2 995 767,71
	86 426,31	4 904,99	0,00	91 331,30	<b>235 668,65</b>	240 573,64
A.II.1.b	15 798 028,63	665 634,01	252 927,92	16 210 734,72	<b>21 542 815,58</b>	22 543 986,03
A.II.1.c	271 784,79	6 034,39	5 794,78	272 024,40	<b>12 779,33</b>	8 401,85
A.II.1.e	182 684,33	7 446,88	240,00	189 891,21	<b>51 271,95</b>	5 109,77
<b>A</b>	<b>Razem wartość netto</b>				<b><i>24 782 368,77</i></b>	<b><i>25 798 811,34</i></b>

## B. Aktywa obrotowe

W skład aktywów obrotowych wchodzi:

	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B.II.	Należności krótkoterminowe	858 512,47	847 621,62
B.III	Inwestycje krótkoterminowe	3 679 479,54	3 584 957,95
B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	572 927,72	544 870,02
	<b>Razem</b>	<b>5 110 919,73</b>	<b>4 977 449,59</b>

**Należności krótkoterminowe** – to przede wszystkim należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz należności za prowadzone czynności windykacyjne w stosunku do osób, które zalegają z opłatami.

W skład należności wchodzi także należności od właścicieli spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych z tytułu opłaty przekształceniowej za grunt.

Stan zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych przedstawia załączona tabela.



Lp.	Treść	Stan na 31.12.2019		Stan na 31.12.2020	
		Kwota zobowiązań	Ilość osób	Kwota zobowiązań	Ilość osób
1	2	3	4	5	6
1	Zaległości związane z użytkowaniem lokali mieszkalnych	<b>312 084,78</b>	<b>675</b>	<b>326 358,54</b>	<b>737</b>
	do 500 zł	82 071,00	508	96 641,71	558
	od 500,01 do 1000 zł	72 086,16	106	72 039,16	103
	od 1000,01 do 5000 zł	90 691,67	53	126 010,56	72
	powyżej 5000 zł	67 235,95	8	31 667,11	4
2	Zaległości związane z lokalami po eksmisjach	41 952,42	7	36 470,43	5
3	Zaległości osób, które wyprowadziły się z zasobów SM	8 964,05	28	18 110,21	19
4	Zaległości związane z lokalami użytkowymi i pożyczkami	<b>5 063,42</b>	<b>55</b>	<b>21 542,09</b>	<b>60</b>
	do 500 zł	3 145,63	53	3 625,51	44
	od 500,01 do 1000 zł	587,72	1	5 335,26	8
	od 1000 do 5000 zł	1 330,07	1	12 581,32	8
	powyżej 5000 zł	0,00	0	0,00	0
5	Zaległości związane z użytkowaniem garaży i m. postojowych	5 990,39	78	10 689,50	59
	<b>RAZEM</b>	<b>374 055,06</b>	<b>843</b>	<b>413 170,77</b>	<b>880</b>

Kwota należności krótkoterminowych została pomniejszona o odpisy aktualizujące utworzone na należności trudne do odzyskania.

Grupa należności	Stan na 31.12.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020
Należności nieprzeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności				
Należności trudno ściągalne od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych	11 745,17	10 272,54	11 745,17	10 272,54
Należności trudno ściągalne od pozostałych dłużników				
<b>Ogółem wartość ujęta w bilansie</b>	<b>11 745,17</b>	<b>10 272,54</b>	<b>11 745,17</b>	<b>10 272,54</b>

Szczegółowy wykaz należności krótkoterminowych zawarto w tabeli.

	Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B.II.3.e	należności z tytułu eksploatacji	413 170,77	374 055,06
B.II.3.a	należności z tytułu przekształcenia gruntu	200 067,45	294 113,53
	należności od byłych użytkowników pomniejszone o odpis aktualizujący	20 545,17	29 345,08
	należności z tytułu dostaw i usług (200)	13 462,75	105 056,25
	pozostałe należności (208/8)	0,00	1 075,89

B.II.3.a	należności z tytułu należnych kosztów zastępstwa procesowego i egzekucyjnego (208/4)	23 303,52	29 184,98
	należności z tytułu należnych kosztów egzekucyjnych (208/3)	2 672,63	3 870,57
	media (207)	178 504,71	5 236,70
	inne należności	0,00	1 525,20
B.II.3.b	należności podatkowe	6 785,47	4 158,36
	<b>Razem:</b>	<b>858 512,47</b>	<b>847 621,62</b>

**Inwestycje krótkoterminowe** – obejmują posiadane przez Spółdzielnię środki pieniężne na rachunkach bankowych, w kasie oraz lokatach terminowych.

	Inwestycje krótkoterminowe	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	środki w kasie	412,21	1 422,14
	środki na rachunkach bieżących w PKO BP	2 063 382,16	483 535,81
	środki na lokatach	1 615 685,17	3 100 000,00
B.III.1.c	<b>Razem:</b>	<b>3 679 479,54</b>	<b>3 584 957,95</b>

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** – pozycja ta obejmuje ujemne salda funduszu remontowego nieruchomości, niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2020, opłatę rocznych prenumerat na 2021r. wniesioną w 2020r. oraz koszty przeglądów elektrycznych rozłożonych w czasie.

	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B.IV.1	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 552,72	71 086,36
B.IV.2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	363 677,61	192 705,86
B.IV.3	Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości	171 697,39	281 077,80
	<b>Razem:</b>	<b>572 927,72</b>	<b>544 870,02</b>

## Finansowanie działalności Spółdzielni – PASYWA

A. Fundusz (kapitał) własny pokazuje pokrycie rzeczowego majątku trwałego Spółdzielni tj.: gruntów, budynków i budowli, urządzeń oraz wyposażenia. Składa się na niego fundusz podstawowy, fundusz zasobowy i zysk na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. Zmiany w funduszach przedstawia poniższa tabela.

### Cz. 1 Tabela zmian w funduszach własnych

Rodzaj funduszu		Wartość			
		stan na 31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2020
	1	2	3	4	5
A.I.	<b>FUNDUSZ PODSTAWOWY</b>	37 764 413,31	0,00	602 387,82	<b>37 162 025,49</b>
A.I.1.	<i>Fundusz udziałowy</i>	243 077,57	0,00	11 289,20	231 788,37
A.I.2.	<i>Fundusz wkładów mieszkaniowych</i>	1 897 043,10	0,00	330 921,70	1 566 121,40
A.I.3.	<i>Fundusz wkładów budowlanych</i>	35 624 292,64	0,00	260 176,92	35 364 115,72
II.	<b>FUNDUSZ ZASOBOWY</b>	4 939 560,70	125 580,40	48 247,17	<b>5 016 893,93</b>
VI.	<b>ZYSK (strata) NETTO</b>	201 407,35	161 435,95	201 407,35	<b>161 435,95</b>
	<b>Razem:</b>	42 905 381,36	287 016,35	852 042,34	<b>42 340 355,37</b>

### cz.2 Umorzenie funduszy

	Umorzenie				Wartość netto (w bilansie)	
	stan na 31.12.2019	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
	6	7	8	9	10	11
A.I.	15 184 984,93	642 755,28	246 605,46	<b>15 581 134,75</b>	<b>21 580 890,74</b>	22 579 428,38
A.I.1.	—			—	231 788,37	243 077,57
A.I.2.	822 575,63	24 779,98	135 143,88	<b>712 211,73</b>	853 909,67	1 074 467,47
A.I.3.	14 362 409,30	617 975,30	111 461,58	<b>14 868 923,02</b>	20 495 192,70	21 261 883,34
A.II.	489 816,99	21 491,17	1 588,53	<b>509 719,63</b>	<b>4 507 174,30</b>	4 449 743,71
A.VI.	—			—	<b>161 435,95</b>	201 407,35
A	15 674 801,92	664 246,45	248 193,99	<b>16 090 854,38</b>	<b>26 249 500,99</b>	<b>27 230 579,44</b>

## B. Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe – w pozycji tej wykazywane są kaucje wniesione na zabezpieczenie należności z tytułu czynszu przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz kaucja zabezpieczająca umowę.

	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	kaucje od najemców lokali mieszkalnych (249)	18 810,16	23 723,76
	kaucje od najemców lokali użytkowych	3 000,00	4 735,40
	kaucja zabezpieczająca umowę	5 000,00	5 000,00
<b>B.II.3.e</b>	<b>Razem:</b>	<b>26 810,16</b>	<b>33 459,16</b>

Zobowiązania krótkoterminowe – dotyczą otrzymanych faktur grudniowych a uregulowanych w styczniu 2021r., zatrzymanych kaucji gwarancyjnych z tytułu wykonanych robót z terminem zwrotu w 2021r., zobowiązań z tytułu eksploatacji, zobowiązań wobec budżetu oraz innych zobowiązań.

Podział zobowiązań krótkoterminowych kształtuje się następująco:

	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B.III.d	zobowiązania z tytułu dostaw i usług (200 , 300)	652 456,08	710 370,25
	media (207)	44 785,44	0,00
B.III.3.g	zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych (220/2)	5 099,00	5 615,00
	zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (220/3)	6 346,00	23 749,00
	zobowiązania z tytułu podatku VAT (224; 228)	7 380,03	7 478,00
	zobowiązania wobec ZUS (222)	20 899,54	24 986,69
B.III.3.i	pozostałe zobowiązania	14 690,61	1,05
B.III.3.j	zobowiązania z tytułu eksploatacji (204)	371 155,38	371 404,36
	<b>Razem:</b>	<b>1 122 812,08</b>	<b>1 143 604,35</b>

Fundusze specjalne – fundusz remontowy.

Tworzy się go z odpisów od wpłat w ramach opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Może być zasilany przyznanymi odszkodowaniami.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na finansowanie prac objętych planem remontów.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2020 rok na poszczególnych nieruchomościach przedstawia tabela.

Nr nier.	Adres nieruchomości	Saldo f. remontowego na 31.12.2019	Wpływy	Wydatki	Salda f. remontowego na 31.12.2020	
					6	7
1	2	3	4	5	6	7
01	K. Wielkiego 79-89	48 096,47	229 917,60	310 928,56	-32 914,49	
02	K. Wielkiego 67-75	28 001,71	47 500,20	61 383,65		14 118,26
03	Mieszka I 43, 43A	6 067,03	19 366,40	14 596,39		10 837,04
04	Mieszka I 45	55 271,06	20 401,20	11 232,00		64 440,26
05	Mickiewicza 21	- 91 732,02	20 748,00	964,33	-71 948,35	
06	Ogrodowa 6A	- 1473,13	20 994,00	13 662,00		5 858,87
07	Walczaka 49-59	9 357,29	85 356,00	94 444,15		269,14
08	Górczyn zad. I	50 860,42	140 056,20	126 021,60		64 895,02
09	Górczyn zad. II	7 306,30	108 974,88	58 989,91		57 291,27
10	Górczyn zad. VIII	-37 840,91	141 255,32	108 931,49	-5 517,08	
11	Plac J.Pawła II 52-60	26 564,67	115 438,22	6 919,40		135 083,49
11g		13 614,27	9 056,28	0,00		22 670,55
12	Andersa 10-20	- 73 117,28	137 070,80	3 158,57		60 794,95
12g		5 110,72	1 277,76	0,00		6 388,48
13	Sportowa 5	27 011,83	122 451,20	151 533,85	-2 070,82	
14	Myśluborska 1-3	- 3038,74	29 996,20	2 170,80		24 786,66
15	Myśluborska 5-7	-38 717,00	33 840,50	2 034,00	-6 910,50	
16	Myśluborska 9-11	8 425,23	20 516,40	26 338,88		2 602,75
17	Słoneczna 69-73	13 185,62	41 211,00	49 382,74		5 013,88
18	Słoneczna 54-55	-20 697,83	55 584,00	20 197,53		14 688,64
19	Plac Słoneczny 12-14	48 224,50	23 167,20	62 466,40		8 925,30
20	Plac Słoneczny 15-17	9 333,21	22 860,00	15 331,77		16 861,44
21	Plac Słoneczny 21	-16 183,22	81 117,00	48 642,95		16 290,83
22	Plac Słoneczny 22	80 818,94	47 481,00	180 636,09	-52 336,15	
23	Plac Słoneczny 23	18 786,42	34 002,00	0,00		52 788,42
24	Sczanieckiej 15	14 821,66	33 930,00	26 590,03		22 161,63
24g		4 130,40	1 032,36	1 370,00		3 792,76
25	Sczanieckiej 17	35 159,11	36 527,40	72 117,27	-430,76	
25g		832,06	1 082,16	0,00		1 914,22
27	Sczanieckiej 21	20 387,04	21 427,20	625,45		41 188,79
27g		2 251,17	562,80	0,00		2 813,97
28	D. Muśnickiego 12	-5 024,75	33 408,00	14 031,35		14 351,90
28g		1 636,36	1 070,40	2 674,29		32,47
30	Pocztowa 3	20 987,69	20 012,16	7 956,10		33 043,75
31	Pluty 6	11 189,59	13 253,28	664,10		23 778,77
32g	Mieszka I	2 299,60	737,40	0,00		3 037,00
35g	Plac Słoneczny	5 020,12	2 040,96	584,99		6 476,09
36g	Plac Słoneczny	3 800,44	1 632,72	467,99		4 965,17
37g	Plac Słoneczny	985,40	816,36	234,00		1 567,76
38g	Plac Słoneczny	7 148,28	1 787,16	514,52		8 420,92
99	Fundusz mienia	775 365,69	1472,40	105 207,34		671 630,75
		1 074 225,42	2 553 628,21	1 603 004,49	<b>-171 697,39</b>	<b>1 423 350,44</b>



Rozliczenia międzyokresowe – przedstawiają nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przychody z pożytków nieruchomości pomniejszonych o koszty pożytków i podatek CIT oraz nadwyżkę bilansową z lat ubiegłych przeznaczoną na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Nieruc homo śc	Koszty roku 2020	Przychody roku 2020	Wyniki nieruchomości 2020		Pdop.	Pożytki netto 2020	Wyniki nieruchomości do przeniesienia na rok następny	
			Niedobór (-)	Nadwyżka (+)			Niedobór (-)	Nadwyżka (+)
01	627 508,70	557 571,87	69 936,83			8 780,34	71 606,91	
02	154 927,91	139 449,18	15 478,73		154,53	2 918,91	19 815,21	
03	64 189,56	60 931,48	3 258,08				6 700,88	
04	35 292,64	34 108,28	1 184,36				3 306,09	
05 m	32 656,15	29 451,40	3 204,75				5 426,40	
05 uż	5 572,21	5 016,40	555,81		85,00		569,01	
06 m	32 671,09	32 552,84	118,25			159,43	6556,21	
06 uż	17 536,41	15 288,64	2 247,77				697,71	
07	208 219,00	199 733,34	8 485,66			1 056,14	37 160,69	
08	425 059,20	408 686,98	16 372,22			1 839,08	65 219,30	
09 m	328 672,76	314 268,75	14 404,01			2 876,57	56 338,45	
09 uż	3 661,61	3 589,28	72,33			44,06	1 210,37	
10	449 453,98	431 912,94	17 541,04			3 140,03	93 156,67	
11 m	264 752,14	241 940,00	22 812,14			1 261,67	16 335,44	
11 uż	15 154,50	13 997,08	1 157,42			55,65	686,85	
12 m	339 304,50	326 595,97	12 708,53				42 996,67	
12 uż	4 834,37	4 673,54	160,83				779,76	
13	327 815,64	298 683,27	29 132,37		436,86	13 226,09	23 820,47	
14	79 237,76	71 386,54	7 851,22		88,34	4 650,18	11 605,22	
15	85 095,53	78 913,64	6 181,89		88,40	197,68	6 554,48	
16	69 386,50	62 704,80	6 681,70		88,25	520,72	6 764,42	
17	146 458,68	136 925,14	9 533,54			963,64	25 725,61	
18	139 600,37	136 606,75	2 993,62			1 869,63	25 640,90	
19	99 778,57	91 587,76	8 190,81			110,00	12 548,47	
20	88 881,59	80 795,52	8 086,07			321,01	11 127,70	
21	260 222,47	235 372,88	24 849,59			101,87	20 178,98	
22	153 648,52	142 990,92	10 657,60				21 134,39	
23	108 169,82	99 746,88	8 422,94			63,72	11 051,14	
24	89 909,34	85 703,98	4 205,36				19 797,31	
25	99 768,76	94 023,12	5 745,64				14 774,08	
27	60 528,09	59 213,96	1 314,13				9 526,75	
28	93 556,50	84 641,30	8 915,20			700,13	10 934,27	
30 uż	123 239,87	116 064,31	7 175,56				2 851,04	
31 m	11 608,45	11 700,39		91,94		998,18	4 626,86	
31 uż	25 314,12	23 836,13	1 477,99			1 932,34	5 698,69	
11 g	22 838,96	23 845,38		1 135,27	215,70		9 096,91	
11 g uż	2 092,79	2 221,64						



12 g	8 095,74	7 547,56	692,39					3 202,56
12 g uż	1 847,87	1 703,66						
24 g	13 184,94	10 832,00	2 581,20					6 353,31
24 g uż	1 239,05	1 010,79						
25 g	11 039,43	9 832,16	1 284,67					7 912,25
25 g uż	2 031,64	1 954,24						
27 g	7 441,86	6 380,12	1 075,39					3 439,36
27 g uż	336,59	322,94						
28 g	12 319,66	10 529,46	1 830,67					7 625,46
28 g uż	1 154,63	1 114,16						
32 g	4 354,73	2 734,24	1 844,82				544,38	
32 g uż	530,85	306,52						
35G	13 132,44	9 452,80	3 679,64				527,34	
36 g	7 721,54	5 391,82	2 666,19				80,83	
36 g uż	2 350,40	2 013,93						
37 g	4 430,91	3 567,63	1 061,85					467,88
37 g uż	858,00	659,43						
38G	11 063,88	7 933,20	3 130,68					416,93
50	33 150,81	31 297,95	1 852,86				1 752,87	
50 g uż	609,76	602,88	6,88					
RAZEM	<b>5 233 513,79</b>	<b>4 871 919,77</b>	<b>362 821,23</b>	<b>1 227,21</b>	<b>1 072,08</b>	<b>47 787,07</b>	<b>3 603,13</b>	<b>710 740,35</b>
	<b>-361 594,02</b>		<b>-361 594,02</b>					
			<b>363 677,61</b>	<b>1 011,51</b>				<b>707 137,22</b>
		-	<b>-362 666,10</b>					

## 2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

	Przychody	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
A	Przychody netto ze sprzedaży	9 681 837,34	9 142 164,09
D	Pozostałe przychody operacyjne	125 919,97	138 168,83
G	Przychody finansowe	35 927,56	68 529,81
	<b>Przychody razem:</b>	<b>9 843 684,87</b>	<b>9 348 862,73</b>

	Koszty	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B	Koszty działalności operacyjnej	9 790 202,79	9 210 343,11
E	Pozostałe koszty operacyjne	71 632,75	67 555,58
H	Koszty finansowe	85,33	0,00
	<b>Razem:</b>	<b>9 861 920,87</b>	<b>9 277 898,69</b>
J	Podatek dochodowy	41 161,00	56 254,00
	<b>Koszty razem:</b>	<b>9 903 081,87</b>	<b>9 334 152,69</b>



W pozycji **pozostałe przychody operacyjne** ujęto: przychody otrzymane w ramach „tarczy” dla przedsiębiorcy z tytułu obniżenia składek ZUS, nadwyżkę przychodów ze zbycia lokalu, otrzymaną dotacją na szkolenia, przychody z obsługi „ubezpieczenia przy czynszu”, przychody ze sprzedaży specyfikacji, przedawnione udziały i zobowiązania oraz zasądzone koszty sądowe.

	Pozostałe przychody operacyjne	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	przychody ze sprzedaży „białych certyfikatów”	0,00	106 575,00
D.I	przychody ze zbycia lokalu	26 124,40	0,00
D.II	przychody uzyskane z dotacji	60 860,31	0,00
D.IV	przychody z obsługi ubezpieczenia i sprzedaży specyfikacji	3 359,06	3 204,32
	przedawnione udziały i zobowiązania	4 934,59	2 099,22
	naliczone koszty sądowe	18 269,00	16 875,50
	pozostałe	12 372,61	9 414,79
	<b>Razem:</b>	<b>125 919,97</b>	<b>138 168,83</b>

**Przychody finansowe** obejmują odsetki od lokat terminowych oraz zapłacone odsetki ustawowe z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali.

	Przychody finansowe	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	odsetki od lokat terminowych	26 102,23	57 871,96
	odsetki od należności	9 825,33	10 657,85
G.II	<b>Razem:</b>	<b>35 927,56</b>	<b>68 529,81</b>

**Pozostałe koszty operacyjne** obejmują koszty utworzonych odpisów aktualizujących należności i należności przedawnione, koszty szkolenia pracowników w części pokrytej dotacją, poniesione koszty zastępstw procesowych i egzekucyjnych.

	Pozostałe koszty operacyjne	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	koszty sprzedaży „białych certyfikatów”	0,00	28 158,59
	odpisy aktualizujące należności	10 272,54	11 745,17
	poniesione koszty zastępstw sądowych i egzekucyjnych	17 845,00	18 582,40
	pozostałe	43 515,21	9 069,42
E.III	<b>Razem:</b>	<b>71 632,75</b>	<b>67 555,58</b>

Koszty finansowe to odsetki od należności.

Na nadwyżkę kosztów roku bieżącego prezentowaną w RZiS w poz. L.II. składają się:

1	Wyniki nieruchomości (plus należny podatek od lokali uż.)	-268 620,02
2	Pożytki nieruchomości w kwocie netto	47 787,07
	Razem:	<b>-220 832,95</b>

które zostały zaksięgowane na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych nieruchomości do rozliczenia w kolejnym roku oraz należności z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części i obejmuje:

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na który składa się:
  - nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 268 620,02 zł., (-362 666,10 zł +94 046,08 zł)
- 2) wynik z działalności gospodarczej w kwocie 249 311,94 zł, w tym:
  - przytki brutto nieruchomości 58 996,40 zł (47 787,07 zł netto),
  - zysk brutto 190 315,54 zł
 Zysk netto Spółdzielni (nadwyżka bilansowa) w kwocie **161 435,95 zł** do podziału przez Walne Zgromadzenie.

### Wynik podatkowy Spółdzielni

Lp	Nazwa	Łącznie	Działalność nieopodatkowana GZM	Działalność opodatkowana	
				w tym lokale	razem
1	Przychody z działalności operacyjnej	9 681 837,34	8 881 825,36	446 801,92	800 011,98
	a) w tym z opłat za lokale	4 965 965,85	4 618 418,09	347 547,76	0,00
2	Pozostałe przychody operacyjne	125 919,97	30 435,99		95 483,98
3	Przychody finansowe	35 927,56	9 478,79		26 448,77
4	<b>Razem przychody w RZiS</b>	<b>9 843 684,87</b>	8 921 740,14	446 801,92	921 944,73
5	Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	121 424,02	95 244,02		26 180,00
5	<b>Przychody podatkowe ogółem (CIT 8)</b>	<b>9 722 260,85</b>	<b>8 826 496,12</b>	<b>446 801,92</b>	<b>895 764,73</b>

6	Koszty działalności operacyjnej	9 790 202,79	9 104 185,14	484 822,79	686 017,65
	a) w tym eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 233 513,79	4 842 218,63	391 295,16	
7	Pozostałe koszty operacyjne	71 632,75	43 924,54		27 708,21
8	Koszty finansowe	85,33			85,33
9	<b>Razem koszty w RZiS</b>	<b>9 861 920,87</b>	9 148 109,68	484 822,79	713 811,19



10	<b>Wynik brutto – RZiS</b>	<b>-18 236,00</b>	<b>-252 549,54</b>	<b>-38 020,87</b>	<b>272 334,41</b>
	w tym wynik na działalności operacyjnej (1a-4a)	-267 547,94	-223 800,54	-43 747,40	
11	Koszty księgowe przejściowo podatkowo nieuzasadnione	10 272,54	10 272,54		
12	Koszty księgowe trwale podatkowo nieuzasadnione	34 682,25			34 682,25
13	Koszty nie zaliczane w roku obrotowym do kosztów księgowych	10 272,54	10 272,54		
14	<b>Koszty podatkowe ogółem (CIT 8)</b>	<b>9 827 238,62</b>	<b>9 148 109,68</b>	<b>484 822,79</b>	<b>679 128,94</b>
15	<b>DOCHÓD</b>				<b>216 635,79</b>
16	Kwota wolna		-321 613,56		
17	Dochód do opodatkowania				<b>216 636,00</b>
18	Naliczony podatek				41 161,00
19	Zapłacony podatek				37 980,00
20	Podatek do zapłaty				<b>3 181,00</b>