

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"
ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr KRS: 0000133018

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020

Nazwa i siedziba jednostki

Nazwa jednostki:	Spółdzielnia Mieszkaniowa "ODRA"		
Województwo:	Zachodniopomorskie	Powiat:	Police
Gmina:	Police	Miejscowość:	Police

Adres

Województwo:	Zachodniopomorskie	Powiat:	Police	
Gmina:	Police			
Ulica:	Piaskowa	Nr domu:	101	Nr lokalu:
Kod pocztowy:	72-010	Poczta:	Police	
Nr NIP:	8510107505			

Kody PKD wykonywanej działalności:

6832Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01-01-2020 do 31-12-2020

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia nie stosuje się uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych.

Metoda wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu finansowym są wyceniane zgodnie z ustawą o rachunkowości, stosując reguły ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

1) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są wyceniane według ceny nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do użytkowania. Do amortyzacji środków trwałych stosuje się stawki przewidziane w Wykazie Rocznych Stawek Amortyzacyjnych stanowiących załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Umorzenia środków trwałych stanowiących budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą związaną z tymi budynkami dokonuje się w korespondencji z kontami funduszy, które finansowały wartość tych środków trwałych.

2) Składniki majątku o przewidywanym okresie powyżej jednego roku o wartości początkowej od 500 zł do 3500 zł zaliczane są do środków trwałych niskocennych i odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

3) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub

wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

4) Inwestycje długoterminowe wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

5) Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

6) Należności wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

7) Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione w kwocie wymagającej zapłaty.

8) Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przez Krajowy Standard Rachunkowości oraz Statut Spółdzielni.

9) Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione według wartości nominalnej.

10) Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe w postaci biernych rozliczeń międzyokresowych, w wysokości prawdopodobnych zobowiązań wynikających z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Podstawą wyceny rezerw na przyszłe świadczenia pracownicze są przepisy prawa pracy i regulamin wynagradzania. Szacunek kwoty rezerw uwzględnia staż pracy w spółdzielni, ogólną liczbę lat do przepracowania (która uzależniona jest od dwóch zmiennych: wieku pracownika oraz wieku emerytalnego), zdyskontowaną podstawę wypłaty odprawy (nagrody jubileuszowej) oraz prawdopodobieństwo pozostania w firmie pracownika do osiągnięcia wieku emerytalnego.

Omówienie metody ustalenia wyniku finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,
- 3) informacje dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Wykazany w porównawczym rachunku zysków i strat zysk brutto obejmuje:

- 1) wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami, który podlega wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego,
- 2) wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiący różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na ich pokrycie, pod datą 31. grudnia roku obrotowego został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

Omówienie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Pozostałe

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

W 2020 roku nie dokonywano istotnych zmian zasad rachunkowości.

Sporządzono dnia: 23-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:


GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Stanisława Ewa Majka

Podpisy kierownictwa jednostki:
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Stanisław Nazar
mgr inż. Grzegorz Hinnel

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Dariusz Walczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"

ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr NIP: 8510107505

BILANS

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
AKTYWA		
A. AKTYWA TRWAŁE	52 403 262,14	55 451 341,10
I. Wartości niematerialne i prawne	29 546,70	24 191,85
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	29 546,70	24 191,85
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	47 071 656,64	49 273 808,28
1. Środki trwałe	46 863 400,65	49 093 853,40
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 484 691,97	3 534 457,89
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	41 360 864,24	43 360 286,04
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 921 877,80	2 068 362,20
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	95 966,64	130 747,27
2. Środki trwałe w budowie	208 255,99	179 954,88
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	5 301 448,57	6 152 730,74
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	5 301 448,57	6 152 730,74
IV. Inwestycje długoterminowe	610,23	610,23
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	610,23	610,23
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach	610,23	610,23
- udziały lub akcje	610,23	610,23
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
- Inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	10 815 212,45	9 808 547,49
I. Zapasy	10 435,56	18 766,38
1. Materiały	8 218,56	18 766,38
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	2 217,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 202 736,03	1 169 882,16
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) Inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) Inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	1 202 736,03	1 169 882,16
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	405 038,11	369 716,44
- do 12 miesięcy	405 038,11	369 716,44
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	338 764,86	337 443,71
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	51 159,94	27 215,92
- pozostałe	15 113,31	5 056,81
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 458,00	721,77
c) Inne	788 239,92	799 443,95
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 056 065,57	7 910 683,23
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 056 065,57	7 910 683,23
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- Inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 056 065,57	7 910 683,23
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	980 419,96	582 323,65
- inne środki pieniężne	8 052 645,61	7 328 359,58
- inne aktywa pieniężne	23 000,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	545 975,29	709 215,72
1. Fundusz remontowy	63 893,76	237 663,52
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	367 564,14	330 352,89
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	114 517,39	141 199,31
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	63 218 474,59	65 259 888,59

PASYWA		
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	51 012 617,36	53 107 097,57
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	34 576 951,85	36 176 592,30
1. Fundusz udziałowy	273 770,05	275 120,20
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	11 539 935,25	12 350 133,92
3. Fundusz wkładów budowlanych	22 763 246,55	23 551 338,18
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	15 213 509,75	15 585 249,97
- fundusz zasobowy	15 213 509,75	15 585 249,97
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	647 389,78	647 389,78
- fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	647 389,78	647 389,78
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	574 765,98	697 865,52
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	12 205 857,23	12 152 791,02
I. Rezerwy na zobowiązania	280 058,47	224 222,14
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	280 058,47	224 222,14
- długoterminowa	216 993,89	198 320,19
- krótkoterminowa	63 064,58	25 901,95
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	5 507 466,33	6 388 566,52
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	5 507 466,33	6 388 566,52

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
a) kredyty i pożyczki	3 305 828,16	4 016 251,03
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne	2 201 638,17	2 372 315,49
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 179 458,06	5 475 723,05
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 059 436,69	2 802 099,84
a) kredyty i pożyczki	614 914,74	619 940,34
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 804 445,71	1 491 114,34
- do 12 miesięcy	1 804 445,71	1 491 114,34
- wobec użytkowników lokali mieszkalnych	265 073,40	182 952,44
- wobec użytkowników lokali użytkowych		
- pozostałe	1 539 372,31	1 308 161,90
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	264 063,38	333 524,35
h) z tytułu wynagrodzeń	752,22	2 885,96
i) inne	375 260,64	354 634,85
4. Fundusze specjalne	3 120 021,37	2 673 623,21
a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	146 134,48	128 467,13
b) fundusz remontowy	2 973 886,89	2 545 156,08
IV. Rozliczenia międzyokresowe	238 874,37	64 279,31
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	201 130,22	38 918,04
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	201 130,22	38 918,04
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	37 744,15	25 361,27
PASYWA RAZEM	63 218 474,59	65 259 888,59

Sporządzono dnia: 23-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Sławomir Ewa Majka

Podpis kierownictwa jednostki: PREZES ZARZĄDU
CZŁONEK ZARZĄDU Z-CA DYREKTORA
Is. techniczny

Stanisław Nazar

inż. Grzegorz Hinnel

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Ewa Wolczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"Odra"

ul. Piaskowa 101

72-010 Police

Nr NIP: 8510107505

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020

wariant porównawczy (w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	22 720 595,70	21 548 865,23
– od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	22 791 020,19	21 545 738,15
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-82 765,95	3 127,08
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12 341,46	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	22 401 789,28	21 212 497,33
I. Amortyzacja	118 054,59	136 439,35
II. Zużycie materiałów i energii	10 847 951,86	9 996 294,68
III. Usługi obce	2 741 182,89	2 571 446,33
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 105 030,31	1 951 780,18
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	2 435 579,01	2 434 749,40
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	537 268,32	533 414,28
– emerytalne	223 190,09	206 559,86
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 604 380,84	3 588 373,11
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	12 341,46	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	318 806,42	336 367,90
D. Pozostałe przychody operacyjne	126 009,09	111 497,48
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	23 605,70
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	55 320,52	20 480,45
IV. Inne przychody operacyjne	70 688,57	67 411,33
E. Pozostałe koszty operacyjne	107 221,11	98 500,49
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 302,17	33 081,30
III. Inne koszty operacyjne	71 918,94	65 419,19
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	337 594,40	349 364,89
G. Przychody finansowe	39 295,56	91 212,12
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:	39 295,56	91 212,12
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
V. Inne		
H. Koszty finansowe	7 991,93	3 947,99
I. Odsetki, w tym:	7 991,93	3 947,99
– dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	368 898,03	436 629,02
J. Podatek dochodowy	155 828,00	195 493,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
K1 Nadwyżka przychodów nad kosztami		
K2 Nadwyżka kosztów nad przychodami	361 695,95	456 729,50
L. Zysk (strata) netto (I-J-K-K1+K2)	574 765,98	697 865,52

Sporządzono dnia: 23-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:


 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 mgr Stanisław Rya Majka

Podpisy kierownictwa jednostki: PREZES ZARZĄDU
 CZŁONEK ZARZĄDU ZŁOŻA DYREKTORA
 ds. technicznych
 Stanisław Nazar inż. Grzegorz Hinnel
 PREZES ZARZĄDU
 Dyrektor Spółdzielni
 mgr inż. Lidia Walczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"

ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr NIP: 8510107505

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020
(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	53 107 097,57	54 361 770,04
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	53 107 097,57	54 361 770,04
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	36 176 592,30	38 506 770,64
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 599 640,45	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		
– wniesienia udziałów		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 599 640,45	2 330 178,34
– zwrotu udziałów	1 350,15	550,00
– przeniesienia własności lokali	682 237,38	1 398 972,93
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	916 052,92	930 655,41
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	34 576 951,85	36 176 592,30
2. Fundusz zasobowy na początek okresu	15 585 249,97	14 451 340,16
2.1. Zmiany funduszu zasobowego	-371 740,22	1 133 909,81
a) zwiększenie (z tytułu)	337 736,93	3 303 412,84
– przekształcenia użytkownika wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	0,00	2 466 874,72
– różnic z aktualizacji wyceny zbywanych / likwidowanych środków trwałych	0,00	6 840,16
– podziału zysku	184 128,93	167 994,85
– nakładów na modernizację zasobów mieszkaniowych	153 608,00	661 703,11
b) zmniejszenie (z tytułu)	709 477,15	2 169 503,03
– przeniesienia własności lokali	190 036,15	493 309,01
– przeniesienia własności gruntów	26 180,56	92 042,04
– umorzenia wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem	469 675,08	428 580,33
– umorzenia użytkownika wieczystego gruntów	23 585,36	23 599,49
– wyksięgowania użytkownika wieczystego gruntów	0,00	1 131 972,16
2.2. Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	15 213 509,75	15 585 249,97
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	647 389,78	654 229,94
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	-6 840,16
a) zwiększenie (z tytułu)		
– pokrycia straty		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	6 840,16
– zbycia środków trwałych	0,00	6 840,16
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	647 389,78	647 389,78
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 395 731,04	1 588 490,68
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	697 865,52	749 429,30
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	697 865,52	839 061,38
a) zwiększenie (z tytułu)		
– podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	697 865,52	839 061,38
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (finansowanie inwestycji)	176 869,01	0,00
– przeznaczenia na fundusz zasobowy (sfinansowanie przekształcenia praw do lokali stanowiących mienie spółdzielni)	4 128,93	0,00
– przeznaczenia na fundusz remontowy	180 000,00	0,00
– przeznaczenia na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	336 867,58	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6. Wynik netto	574 765,98	697 865,52
a) zysk netto	574 765,98	697 865,52
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	51 012 617,36	53 107 097,57
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	50 437 851,38	52 409 232,05

Sporządzono dnia: 23-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Stanisława Ewa Majka

Podpis kierownika jednostki
CZŁONKOWIE ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU
ds. technicznych
mgr inż. Grzegorz Dinnel

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Lidia Walczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Odra"

ul. Piaskowa 101
72-010 Police
Nr NIP: 8510107505

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020
metoda pośrednia(w złotych)

Strona 1

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	574 765,98	697 865,52
II. Korekty razem	801 733,82	-20 761,69
1. Amortyzacja	118 054,59	136 439,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw	55 836,33	3 566,76
6. Zmiana stanu zapasów	8 330,82	-1 241,28
7. Zmiana stanu należności	106 970,55	-11 936,21
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	511 573,62	359 966,33
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	967,91	-507 556,64
10. Inne korekty		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 376 499,80	677 103,83
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– zbycie aktywów finansowych		
– dywidendy i udziały w zyskach		
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
– odsetki		
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	384 410,19	776 993,28
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	202 501,08	111 940,32
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	181 909,11	665 052,96
3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
– nabycie aktywów finansowych		
– udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-384 410,19	-776 993,28
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	894 579,40	937 583,58

Pozycja	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	862 281,17	847 411,72
2. Kredyty i pożyczki		
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe	32 298,23	90 171,86
II. Wydatki	741 286,67	953 035,09
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. Spłaty kredytów i pożyczek	708 988,44	862 863,23
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	32 298,23	90 171,86
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	153 292,73	-15 451,51
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	1 145 382,34	-115 340,96
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 145 382,34	-115 340,96
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	7 910 683,23	8 026 024,19
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	9 056 065,57	7 910 683,23
– o ograniczonej możliwości dysponowania		

Sporządzono dnia: 23-02-2021

Podpis osoby sporządzającej:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Stanisław Ewa Majka

Podpisy kierownictwa jednostki:

PREZES ZARZĄDU
ZŁONEK ZARZĄDU
CA DYREKTORA
ds. technicznych

Stanisław Nizar inż. Grzegorz Hinnel

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Jolanta Wolczak

INFORMACJA DODATKOWA

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

- 1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawiają tabele 1.1.–1.2.

Tabela 1 Zmiany w stanie środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
I. AKTYWA TRWAŁE BRUTTO						
1. Stan na początek roku	4 352 272,68	73 816 555,93	3 756 321,80	0,00	752 261,13	82 677 411,54
2. Zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	157 854,92	0,00	11 801,04	169 655,96
2.1 Zakup nowych środków	0,00		157 854,92		11 801,04	169 655,96
2.2 Wytworzenie we własnym zakresie			0,00			0,00
3. Zmniejszenia (z tytułu)	26 180,56	1 265 901,75	55 310,61	0,00	12 138,67	1 359 531,59
3.1 Przeniesienie na odrębną własność	26 180,56	1 265 901,75				1 292 082,31
3.2 Sprzedaż gruntu						0,00
3.3 Likwidacja			55 310,61		12 138,67	67 449,28
4. Stan na koniec roku	4 326 092,12	72 550 654,18	3 858 866,11	0,00	751 923,50	81 487 535,91
II. AKTYWA TRWAŁE - UMORZENIE						
1. Stan na początek roku	817 814,79	30 456 269,89	1 687 959,60	0,00	621 513,86	33 583 558,14
2. Zwiększenia (z tytułu)	23 585,36	1 146 701,67	304 339,32	0,00	46 581,67	1 521 208,02
2.1 Amortyzacja		83 390,82	17 501,32		11 002,52	111 894,66
2.2 Umorzenie obciążające fundusze	23 585,36	1 063 310,85	286 838,00		35 579,15	1 409 313,36
3. Zmniejszenia (z tytułu)	0,00	393 628,22	55 310,61	0,00	12 138,67	461 077,50
3.1 Przeniesienie na odrębną własność		393 628,22				393 628,22
3.2 Likwidacja			55 310,61		12 138,67	67 449,28
4. Stan na koniec roku	841 400,15	31 209 343,34	1 936 988,31	0,00	655 956,86	34 643 688,66
III. AKTYWA TRWAŁE - NETTO	3 484 691,97	41 341 310,84	1 921 877,80	0,00	95 966,64	46 843 847,25

Tabela 2 Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia (likwidacja / zakup)	Zmniejszenia (likwidacja / amortyzacja)	Stan na koniec roku obrotowego
Wartość brutto	137 608,12	11 514,78		149 122,90
Umorzenie / amortyzacja	113 416,27	0,00	6 159,93	119 576,20
Wartość netto	24 191,85	11 514,78	6 159,93	29 546,70

- 2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

- 3) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu i odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Spółdzielnia nie prowadziła prac rozwojowych oraz nie dokonywała wyceny wartości firmy.

- 4) Wartość gruntów

Tabela 3 Grunty użytkowane wieczystie

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	65 472,27			65 472,27
Wartość rynkowa do ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste	7 819 263,86			7 819 263,86
Wartość ewidencyjna	1 572 357,42			1 572 357,42

Tabela 4 Grunty własne Spółdzielni, w tym nabyte na podstawie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Treść	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		Zwiększenia	Zmniejszenia	
Powierzchnia (m ²)	103 799,38		1 087,89	102 711,49
Wartość	2 779 915,26		26 180,56	2 753 734,70

- 5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Środki trwale używane na podstawie umów najmu, dzierżaw i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu nie występują.

- 6) Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują.

Tabela 4 Wartość udziałów

Rodzaj aktywów	Nazwa podmiotu gospodarczego	Liczba udziałów		Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
		na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego		
Udziały	Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Warszawie	0,0298% uczestnictwa	0,0298% uczestnictwa	610,23 zł	610,23 zł

- 7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Tabela 5 Odpisy aktualizujące należności

Grupa należności	Należności brutto na koniec roku	Odpisy aktualizujące wartość należności				Prezentacja należności w bilansie
		Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku	
1. Należności długoterminowe	6 152 730,74					5 301 448,57
2. Należności krótkoterminowe	1 169 882,16	242 039,68	42 432,11	79 710,05	204 761,74	1 202 736,03
3. RAZEM	7 322 612,90	242 039,68	42 432,11	79 710,05	204 761,74	6 504 184,60

- 8) Dane o strukturze własności kapitału (funduszu) podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W spółdzielni nie występuje.

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

Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

- 10) Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Tabela 7 Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:

1. Wynik finansowy netto	574 765,98
2. Proponowany podział:	
a) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni	403 877,74
b) zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych	170 888,24

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

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, utworzono rezerwy na świadczenia pracownicze z tytułu nabytych praw do odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych – odpowiednie kwoty zostały naliczone i wprowadzone do ksiąg rachunkowych roku 2019.

Do kalkulacji rezerw na świadczenia pracownicze przyjęto założenia:

- roczna stopa wzrostu płac – 2,5 %,
- stopa dyskontowa w wysokości – 1,356 %.

Tabela 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania

Wyszczególnienie rezerw	Stan na początek okresu	Zmiany rezerw w ciągu roku			Stan na koniec okresu
		Zwiększenia - naliczenie	Rozwiązanie nie wykorzystanej	Rozwiązanie - wykorzystanie/	
1. Rezerwy na odprawy emerytalne	112 766,83	14 308,29		12 368,46	114 706,66
2. Rezerwy na nagrody jubileuszowe	111 455,31	72 159,97		18 263,47	165 351,81
RAZEM	224 222,14	86 468,26	0,00	30 631,93	280 058,47

Spółdzielnia na podstawie art. 37 ust 10 ustawy o rachunkowości nie ustala aktywów i nie tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

Tabela 9 Zobowiązania wg okresów wymagalności

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku	Okres wymagalności			
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1. Kredyty zaciągnięte na budownictwo mieszkaniowe, spłacane do BGK	3 920 742,90	614 914,74	1 106 846,53	983 863,58	1 215 118,04
2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 921 109,65	1 804 445,71	116 663,94	0,00	0,00
3. Zobowiązania publicznoprawne	2 329 491,32	121 446,81	242 893,62	242 893,62	1 722 257,27
4. Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	752,22	752,22			
5. Inne zobowiązania	394 806,93	375 260,64	3 553,88	3 553,88	12 438,53
RAZEM	8 566 903,02	2 916 820,12	1 469 957,97	1 230 311,08	2 949 813,84

13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczeń.

Tabela 10 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Lp.	Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych dot. budynków przy ul.:	Nr działki	Kwota zobowiązań na 31.12.2019	Zabezpieczenie: hipoteka kaucyjna na rzecz BGK:	Nr księgi wieczystej obciążonej hipoteką
1.	Piłsudskiego 34-8 / umowa z BGK z 09.07.12.1999 r.	2247/3	352 888,18	3.202.700zł	KW Sz2S/00015899/5
2.	Piłsudskiego 40 / umowa z BGK z 27.10.2000 r.	2247/5	162 453,52	591.000 zł	KW Sz2S/00015900/6
3.	Piłsudskiego 42-44 / umowa BGK 27.10.2000r.	3197/2	531 897,65	2.683.500 zł	W Sz2S/00015746/8
4.	Wyszyńskiego 6 / umowa z BGK z 28.06.2002 r.	2206/28	325 911,30	3.600.000 zł	KW Sz2S/00017825/0
5.	Wyszyńskiego 4 i Roweckiego 1,3 / umowa z BGK z 14.04.2004 r.	2066/19	666 430,20	5.351.000 zł	KW Sz2S/00020694/6
6.	Piłsudskiego 46-50 / umowa BGK 23.06.2004 r.	3198/1 3199/1 2248	526 338,04	3.281.000 zł	KW Sz2S/00019996/3
7.	Sikorskiego 13,15 / umowa BGK 28.04.2006 r.	3317/2	322 546,84	2.384.000 zł	KW Sz2S/00024038/8
8.	Piaskowa 3 / umowa BGK 29.06.2007 r.	3305/5	1 32 277,17	4.275.000 zł	KW Sz2S/00025107/0

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tabela 11 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	709 215,72	621 175,80
a) opłacona (z góry) prenumerata czasopism	3 417,23	2 413,35
b) opłacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe	57 306,96	68 686,49
c) koszty remontów rozliczane w czasie	46 357,54	24 104,10
d) koszty utrzymania rachunku bankowego	9 500,00	0,00
e) wymiana wodomierzy	18 748,08	11 260,08
f) pozostałe koszty	3 932,37	5 868,54
g) podatek Vat podlegający odliczeniu w następnym roku	1 937,13	2 184,83
h) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	330 352,89	442 764,65
i) ujemne saldo funduszu remontowego nieruchomości	237 663,52	63 893,76
2. Bienne rozliczenia kosztów oraz międzyokresowe przychodów, w tym:	64 279,31	314 074,88
a) nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	25 361,27	112 944,66
b) nadwyżka z rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie	38 918,04	201 130,22

- 15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami: dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Tabela 12 Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

Wyszczególnienie rezerw	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Należności od pozostałych jednostek z tytułu opłat przekształceniowych	240	2 112 926,65	Aktywa A.III.3	1 995 620,41
			Aktywa B.II.3 lit. c)	117 306,24
Należności od pozostałych jednostek z tytułu kredytów mieszkaniowych	243	3 920 906,89	Aktywa A.III.3	3 305 828,16
			Aktywa B.II.3 lit. c)	615 078,73
Rozliczenia międzyokresowe - wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi	647	329 819,99	Aktywa B.IV.2	367 564,14
			Pasywa B.IV.3	37 744,15
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów	136	3 920 742,90	Pasywa B.II lit. a)	3 305 828,16
			Pasywa B.III.3 lit. a)	614 914,74
Zobowiązania z tytułu opłat przekształceniowych	228	2 186 874,75	Pasywa B.II lit. e)	2 065 427,94
			Pasywa B.III.2 lit. g)	121 446,81
Zobowiązania inne - inwestycyjne	202	29 146,03	Pasywa B.II lit. 4)	19 546,29
			Pasywa B.III.3 lit. i)	9 599,74
Fundusz remontowy	856, 858	2 909 993,13	Aktywa B.IV.1	63 893,76
			Pasywa B.III.4 lit. b)	2 973 886,89

- 16) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe

Zobowiązania warunkowe oraz poręczenia w Spółdzielni nie występowały.

- 17) Składniki aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej oraz zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej

Spółdzielnia nie dokonywała w roku obrotowym wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi według wartości godziwej.

- 18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876)

Na dzień 31.12.2020 r. zgromadzono na rachunkach VAT: 358,45 zł

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

- 1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i zafakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych.

Tabela 13 Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów

Wyszczególnienie	Przychody za rok				Dynamika zmian
	poprzedni		obrotowy		
	kwota	Strukt. (%)	kwota	Strukt. (%)	
Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	19 839 905,41	92,08	21 147 051,64	92,74	106,59
Przychody z własnej działalności gospodarczej, w tym:	1 705 832,74	7,92	1 656 310,01	7,26	97,10
przychody z najmu lokali mieszkalnych	61 354,94	0,28	69 734,57	0,31	113,66
przychody z najmu lokali użytkowych	1 009 001,04	4,68	973 317,40	4,27	96,46
przychody z najmu garaży i dzierżawy stanowisk garażowych	152 207,80	0,71	153 784,30	0,67	101,04
przychody z dzierżawy parkingów	100 757,10	0,47	98 487,01	0,43	97,75
dzierżawy gruntów i miejsc na reklamę	242 833,36	1,13	224 279,92	0,98	92,36
zarządzanie wspólnotami, domami jednorod.	79 629,61	0,37	89 475,97	0,39	112,37
pozostała sprzedaż	60 048,89	0,28	47 230,84	0,21	78,65
RAZEM PRZYCHÓD ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I MATERIAŁÓW	21 545 738,15	100	22 803 361,65	100	105,8

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

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, wobec czego ta pozycja jej nie dotyczy.

- 3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.

- 4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

- 5) Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W okresie sprawozdawczym zdarzenia powyższe nie wystąpiły.

- 6) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Tabela 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

I. PRZYCHODY Z RZiS OGÓŁEM	22 885 900,35
I.1 Korekta podatkowa przychodów	353 448,27
a) zwiększenia przychodów podatkowych	372 724,89
- różnica na pozostałych przychodach operacyjnych (wynikowa prezentacja w RZiS)	7 400,00
- nadwyżka przychodów za centralne ogrzewanie, ujęta so rozliczenia na rozrachunkach	163 921,63
- opłata przekształceniowa	118 637,31
- zmiana stanu produktów	82 765,95
b) zmniejszenia przychodów podatkowych	19 276,62
- rozwiązanie odpisów aktualizujących należności za lokale, które nie stanowiły kup	19 276,62
II. PRZYCHODY PODATKOWE	23 239 348,62
III. KOSZTY Z RZiS OGÓŁEM	22 517 002,32
III.1 Korekta podatkowa kosztów	-82 873,01
a) zwiększenia kosztów podatkowych	123 683,84
- różnica na pozostałych kosztach operacyjnych (wynikowa prezentacja w RZiS)	7 400,00
- wypłacone świadczenia pracownicze, sfinansowane rezerwą	30 631,93
- wynagrodzenia naliczone za 2019, wypłacone w 2020	2 885,96
- zmiana stanu produktów	82 765,95
b) zmniejszenia kosztów podatkowych	206 556,85
- koszty reprezentacji	54,20
- pozostałe koszty zarządu, nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	525,00
- karta podarunkowa dla pracownika odchodzącego na emeryturę	1 012,75
- składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielców - powyżej limitu	190,00
- koszty remontów rozliczane w czasie, poniesione w latach poprzednich	22 253,44
- koszty wymiany wodomierzy rozliczane w czasie ujęte podatkowo w 2019 r., bilansowo w 2020	7 488,00
- wynagrodzenia za 2020, wypłacone w 2021	752,22
- naliczone rezerwy na świadczenia pracownicze	86 468,26
- wpłata na PFRON	32 285,00
- wydatki na remont środka trwałego, pokryte odszkodowaniem	32 672,18
- odpis aktualizujący wartość należności, nie uznawany za koszt uzyskania przychodów	22 855,80
IV. KOSZTY PODATKOWE	22 434 129,31
V. DOCHÓD / STRATA PODATKOWA (II-IV)	805 219,31
VI. Dochód podatkowy z gospodarki zasobami mieszkaniowym, przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, zwolniony na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44	
VII. Strata podatkowa z rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi	49 840,21
VIII. Dochód podatkowy za szkody w środku trwałym zwolniony z art. 17 ust. 1 pkt 54a	34 910,78
IX. PODSTAWA OPODATKOWANIA (V-VI+VII-VIII)	820 149,00
X. Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8 (IX x 19%)	155 828,00
XI. Bilansowa nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	361 695,95
XII. WYNIK FINANSOWY NETTO , WG PORÓWNAWCZEGO RZiS (I-III-X+XI)	574 765,98

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Spółdzielnia nie poniosła w roku obrotowym nakładów na wytworzenia lub ulepszenie środków trwałych na własne potrzeby.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

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

Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub incydentalne w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

Pozycja ta w Spółdzielni nie wystąpiła.

3. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych.

Nie dotyczy sprawozdania finansowego Spółdzielni.

4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Objaśnienie różnic między korespondującymi ze sobą danymi wykazanymi w bilansie i rachunku przepływów pieniężnych oraz treści pozycji przepływów z działalności inwestycyjnej i finansowej:

A.II.1. Wynik finansowy netto - zysk		
zmiana stanu wyniku finansowego wynikająca z bilansu		-123 099,54
korekta o wynik finansowy roku poprzedniego		697 865,52
Zmiana stanu w rachunku przepływów		574 765,98
A.II.5. Zmiana stanu należności		
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych z tytułu		
opłaty przekształceniowej		140 859,30
eliminacja nadpłaty wkładów mieszkaniowych sfinansowanych		
z kredytu KFM		-163,99
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych		-32 853,87
Zmiana stanu w rachunku przepływów		107 841,44
A.II.8 Zobowiązania krótkoterminowe		

	bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych – bez kredytów	-170 677,32
	bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i funduszy specjalnych	703 735,01
	eliminacja odpisu z zysku za 2019 r., zwiększającego fundusz remontowy	- 176 869,01
	eliminacja kosztów wymiany dźwigów realizowanej w ramach funduszu remontowego - dotyczy działalności inwestycyjnej	153 608,00
	eliminacja zobowiązań dot. działalności inwestycyjnej	1 776,94
	Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów	-511 573,62
A.II.9.	Rozliczenia międzyokresowe	
	bilansowa zmiana rozliczeń międzyokresowych kosztów	163 240,43
	bilansowa zmiana rozliczeń międzyokresowych przychodów	174 595,06
	eliminacja odpisu z zysku za 2019 r., zwiększającego GZM	-336 867,58
	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów	967,91
B.II.1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, w tym:	202 501,08
	zakup nowych środków trwałych	189 209,36
	zakup wartości niematerialnych i prawnych	11 514,78
	splata zobowiązań inwestycyjnych	1 776,94
B.II.2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, w tym:	181 909,11
	nakłady na wytworzenie (modernizację) środków trwałych	181 909,11
C.I.1	Wpływy netto – dopłaty do funduszy, w tym:	861 410,28
	wypłaty udziałów	-1 350,15
	sfinansowanie funduszem remontowym wymiany dźwigów	153 608,00
	wpłaty wkładów mieszkaniowych, sfinansowanych kredytem	709 152,43
C.I.4	Inne wpływy finansowe, w tym:	32 298,23
	wpłaty przez członków odsetek od kredytów KFM	32 298,23
C.II.4	Splaty kredytów i pożyczek do banku, w tym:	708 988,44
	splata kredytu do BGK	708 988,44
C.II.8	Odsetki i udziały w zyskach, w tym:	32 298,23
	splata odsetek od kredytu do BGK	32 298,23

5. Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe.

- 1) W Spółdzielni wszystkie umowy o charakterze i celu gospodarczym, zostały uwzględnione w bilansie, w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- 2) Informacje o transakcjach zawartych na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi z jednostką.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

3) Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Tabela 15 Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku:	
	poprzedzającym	obrotowym
Pracownicy umysłowi	27	26
Pracownicy na stanowiskach roboczych	14	13
Ogółem	41	39

4) Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

5) W Spółdzielni w roku obrotowym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostką nie udzielano zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.**6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020, w myśl umowy wynosi 9 594 zł.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.**

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

3) Przedstawienie w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową i wynik finansowy jednostki.

Nie dokonywano innych zmian w polityce rachunkowości, które wywarły istotny wpływ na sytuację finansową, majątkową i wynik finansowy jednostki.

4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2019 występuje porównywalność danych za rok 2018.

7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

8. Informacje o połączeniu spółek.

Pozycja ta nie dotyczy Spółdzielni.

9. Zagrożenia dla kontynuacji działalności

W roku obrotowym w Spółdzielni nie wystąpiły zdarzenia powodujące zagrożenie dla kontynuacji działalności.

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

Przychody z opłat oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz nadwyżki (lub niedobory) za rok obrotowy, rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 16.

Koszty remontów oraz przychody z opłat na ich pokrycie oraz salda za rok poprzedni i przechodzące do rozliczenia w roku następnym – odrębnie dla każdej nieruchomości i ogółem, przedstawia tabela 17.

Tabela 16 Wyniki na GZM poszczególnych nieruchomości

Ostedia	Numer nieruchomości	Stan na początek roku	Odpis z zysku za 2019 r.	Obroty roczne		Wynik na koniec roku	z tego:	
				Koszty	Przychody		wynik z rozliczenia mediów i świadczeń	wynik z rozliczenia eksploatacji
Chemik A	29	-42 341,87	19 090,08	1 090 294,81	1 067 056,57	-46 490,03	-30 010,94	-16 479,09
	30	-17 413,42	25 073,11	1 530 056,95	1 492 038,02	-30 359,24	-16 940,81	-13 418,43
	31	-15 904,79	21 234,08	1 501 545,12	1 459 093,32	-37 122,51	-19 484,25	-17 638,26
	32	-9 336,52	18 235,48	1 330 689,23	1 307 625,66	-14 164,61	-13 630,83	-533,78
Chemik B	22	-16 170,17	15 539,97	1 186 888,67	1 191 117,88	3 599,01	1 599,79	1 999,22
	23	-29 558,36	15 675,19	1 203 525,48	1 200 694,55	-16 714,10	1 604,45	-18 318,55
	24	-16 934,31	15 560,89	1 212 067,45	1 213 206,48	-234,39	1 609,99	-1 844,38
	25	-28 022,32	16 164,40	1 186 613,37	1 188 185,71	-10 285,58	1 610,00	-11 895,58
	26	-19 640,03	15 897,42	1 208 871,54	1 216 941,74	4 327,59	1 610,00	2 717,59
Dąbrówka	37	-21 125,38	31 923,19	1 654 424,22	1 583 271,24	-60 355,17	-31 906,18	-28 448,99
	38	1 952,41	6 440,51	482 759,88	476 831,13	2 464,17	0,00	2 464,17
	39	-19 113,10	33 431,63	1 720 949,27	1 674 008,83	-32 621,91	0,00	-32 621,91
	46	-257,27	1 221,91	26 411,26	25 909,68	463,06	0,00	463,06
	49	-770,07	3 941,15	78 799,55	80 766,72	5 138,25	0,00	5 138,25
Stare Miasto	11	-32,24	2 602,80	186 288,64	183 708,82	-9,26	0,00	-9,26
	27	10 415,74	6 780,76	498 380,83	486 318,13	5 133,80	8 476,11	-3 342,31
	35	-2 055,21	2 177,32	148 773,48	146 634,68	-2 016,69	-1 417,82	-598,87
Nowe zasoby	6	-11 033,66	11 556,54	808 133,65	786 325,12	-21 285,65	-19 857,58	-1 428,07
	7	-18 017,42	11 501,89	712 976,22	701 297,02	-18 194,73	-5 674,90	-12 519,83
	8	-2 561,84	4 435,16	312 032,74	305 140,99	-5 018,43	-2 416,57	-2 601,86
	9	-9 678,97	4 636,28	317 955,89	310 972,84	-12 025,74	-8 327,37	-3 698,37
	12	-17 442,05	10 655,23	675 676,44	657 164,28	-25 298,98	-11 838,69	-13 460,29
	36	-2 923,78	4 856,31	357 846,49	354 513,66	-1 400,30	-2 419,97	1 019,67
	52	-5 102,79	5 142,80	35 612,48	32 392,37	-3 180,10	0,00	-3 180,10
	55	-92,40	103,73	6 983,87	6 914,38	-58,16	0,00	-58,16
Budynki KFM	1	-313,17	4 132,26	267 585,08	264 052,09	286,10	2 040,28	-1 754,18
	3	663,10	2 230,74	144 866,95	144 780,13	2 807,02	1 093,13	1 713,89
	4	-1 795,01	3 293,20	157 006,28	154 074,29	-1 433,80	1 150,88	-2 584,68
	43	-7 311,63	5 084,96	322 354,87	318 465,18	-6 116,36	-5 095,85	-1 020,51
	44	-9 405,68	4 860,54	334 442,81	331 658,82	-7 329,13	-5 076,75	-2 252,38
	45	109,34	319,14	3 583,90	3 258,83	103,41	0,00	103,41
	48	-2 192,34	3 221,64	212 545,93	213 004,95	1 488,32	4 664,82	-3 176,50
	50	11 846,78	1 789,22	116 400,48	114 697,90	11 933,42	12 419,52	-486,10
	53	-3 185,03	4 388,36	289 678,46	278 172,25	-10 302,88	-4 247,57	-6 055,31
	54	373,88	2 721,15	179 013,71	170 622,80	-5 295,88	-80,91	-5 214,97
Domki jednorodzinne		-622,04	948,54	6 711,59	6 134,58	-250,51	840,90	-1 091,42
RAZEM		-304 991,62	336 867,58	21 508 747,59	21 147 051,64	-329 819,99	-139 707,11	-190 112,88

Tabela 17 Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości na 31.12.2020 r.

Ościele	Nr nieruchomości	Stan na początek roku	Odpis na Fundusz	Remonty	Stan na koniec roku	w tym:	
						fundusz remontowy podstawowy	fundusz celowy
Chemik A	29	78 367,28	155 567,18	65 173,50	168 760,96	168 760,96	0,00
	30	264 066,83	203 755,31	251 491,96	216 330,18	216 330,18	0,00
	31	180 932,48	217 490,40	209 462,85	188 960,03	188 960,03	0,00
	32	3 598,64	195 160,50	135 775,65	62 983,49	62 983,49	0,00
Chemik B	22	225 248,91	245 665,68	288 007,87	182 906,72	109 713,53	73 193,19
	23	61 585,07	246 446,67	218 109,71	89 922,03	-1 589,48	91 511,51
	24	237 790,31	247 476,19	169 090,94	316 175,56	205 319,25	110 856,31
	25	26 103,40	224 200,92	118 372,09	131 932,23	5 283,72	126 648,51
	26	16 420,03	246 631,11	145 787,91	117 263,23	15 298,75	101 964,48
Dąbrówka	37	14 915,70	271 612,62	250 118,57	36 409,75	36 409,75	0,00
	38	361 462,23	99 342,00	18 068,00	442 736,23	99 377,56	343 358,67
	39	67 407,36	328 976,64	299 546,26	96 837,74	96 837,74	0,00
	46	4 905,24	10 246,20	4 040,00	11 111,44	11 111,44	0,00
	49	116 462,41	32 048,64	109 199,67	39 311,38	39 311,38	0,00
Stare Miasto	11	2 535,09	20 822,40	7 320,00	16 037,49	16 037,49	0,00
	27	-46 739,95	69 465,24	25 396,00	-2 670,71	-2 670,71	0,00
	35	49 462,17	26 022,10	1 026,00	74 458,27	74 458,27	0,00
Nowe zasoby	6	117 352,48	118 211,28	183 475,18	52 088,58	52 088,58	0,00
	7	-129 116,45	148 405,92	31 466,62	-12 177,15	-43 059,59	30 882,44
	8	38 022,02	27 639,60	44 961,65	20 699,97	20 699,97	0,00
	9	3 128,43	37 161,92	78 028,92	-37 738,57	-37 738,57	0,00
	12	-2 770,14	65 000,03	52 250,07	9 979,82	9 979,82	0,00
	36	114 223,06	35 621,64	134 427,11	15 417,59	15 417,59	0,00
	52	25 919,95	8 380,80	16 158,29	18 142,46	18 142,46	0,00
	55	1 994,55	1 459,24	7 317,07	-3 863,28	-3 863,28	0,00
Budynek KFM	1	6 762,66	23 012,64	34 757,11	-4 981,81	-4 981,81	0,00
	3	44 045,55	13 834,50	8 411,58	49 468,47	49 468,47	0,00
	4	2 408,50	16 088,40	4 061,35	14 435,55	14 435,55	0,00
	43	79 212,52	28 485,24	28 365,57	79 332,19	79 332,19	0,00
	44	114 359,59	27 512,04	56 194,94	85 676,69	85 676,69	0,00
	45	7 561,36	255,00	374,90	7 441,46	7 441,46	0,00
	48	20 974,21	21 477,60	11 404,71	31 047,10	31 047,10	0,00
	50	-12 212,49	11 098,92	1 555,20	-2 668,77	-2 668,77	0,00
	53	23 891,66	15 059,88	8 208,00	30 743,54	30 743,54	0,00
	54	27 751,95	9 070,44	5 668,08	31 154,31	31 154,31	0,00
	Domki jednorodzinne	761,06			761,06	761,06	0,00
	Mienie spółdzielni	86 536,51			86 536,51	86 536,51	0,00
Budżet wspólny		72 162,38	176 869,01		249 031,39	249 031,39	0,00
RAZEM		2 307 492,56	3 625 573,9	3 023 073,3	2 909 993,1	2 031 578,0	878 415,11

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Stanisław Ewa Mojka

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Andrzej Hinnel

PREZES ZARZĄDU

Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Andrzej Walczak