

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ**  
**„ŻUŁAWY”**  
**w Cedrach Wielkich**  
**za rok 2020**

zawierające:

1. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok
2. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2020 rok
3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020r.
4. Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2020r – 31.12.2020r.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2020 rok

# **WPROWADZENIE I INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 r. S.M.L.W. „ŻUŁAWY” W CEDRACH WIELKICH.**

## **I. DANE OGÓLNE:**

1. Nazwa i siedziba jednostki:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa „Żuławy”  
ul. Leśna 32, 83-020 Cedry Wielkie  
NIP 593-000-55-37**

Podstawowy przedmiot działalności:

Zarządzanie nieruchomościami

Działalność przeważająca:

Klasyfikacja działalności wg PKD w dziale 68.20.Z

Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Pozostałe:

68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

**Krajowy Rejestr Sądowy KRS 0000024160 – wpis z dnia 08.08.2001r.**

2. Czas trwania działalności Spółdzielni:  
nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Rok obrotowy: 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich.

5. Sprawozdanie finansowe za 2020 r. zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późn. zm. oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2001r z późn. zm. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości dla niektórych jednostek nie będących spółkami handlowymi. Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym za 2020 rok spółdzielnia wykazała zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni 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.

Nie znane są zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności eksploatacyjnej zasobów w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.

Jednakże pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa (COVID19). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ na gospodarkę światową nabrał dynamiki.

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020r. wprowadzono na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii, który obowiązywał również na koniec 2020 roku. Ogłoszony stan zagrożenia epidemicznego oraz związane z tym stanem ograniczenia mogą spowodować opóźnienia, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. W najbliższym czasie możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub najmu lokali. Gro naszym mieszkańcom to pracownicy branż zagrożonych, którzy na pewien czas zostali pozbawieni możliwości wykonywania zawodu.

Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż, jednak nie można w 100% przewidzieć przyszłych skutków.

Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ stanu epidemii na kondycję finansową Spółdzielni i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Stan epidemii koronawirusa nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni.

## 6. Realizacja zasad rachunkowości.

6.1. Stosownie do zapisu Art. 45 ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz.U. Z 2013 poz 330 z późn.zm), w S.M.L.W. „Żuławy” w Cedrach Wielkich, obowiązuje Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 2 z dnia 19.03.2012r. Z późn.zm. oraz zasady polityki rachunkowości zatwierdzone Uchwałą Zarządu Nr 16 z dnia 30.12.2014r. Z późn. zm.

6.2. Ewidencja księgową – księgi rachunkowe w systemie elektronicznym w formie:

- dziennika obrotów FK,
- kont księgi głównej FK,
- kont ksiąg pomocniczych FK,
- zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych,
- moduł czynszowy lokali mieszkalnych w systemie współdziałającym z księgami FK,

Ewidencja pomocnicza w formie elektronicznej i papierowej:

- środki trwałe i pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne,
- ewidencja wyposażenia /pozabilansowa/,
- ewidencja analityczna /pozabilansowa/ wyodrębnień lokali mieszkalnych.

6.3. Zasady ewidencji i kalkulacji kosztów:

Zmiany metod księgowania i wyceny nie wystąpiły.

6.3.1.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów z podziałem na koszty wg rodzaju oraz miejsca ich powstawania (zespół „4” i „5”) – z podziałem na nieruchomości.

6.3.2.

Materiały w cenach nabycia ewidencjonuje się bezpośrednio w koszty wg miejsca powstawania, merytorycznie zatwierdzonych przez Zarząd.

6.3.3.

Środki trwałe – wycena wg cen zakupu.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się, bądź umarza stosując zasady, metody i stawki określone w przepisach podatkowych.
- Z amortyzacji wyłączone są środki trwałe zaliczone do zasobów mieszkaniowych, które podlegają umorzeniu.

- Z amortyzacji wyłączone są środki trwałe w części, w jakiej zostały sfinansowane dotacjami.
- Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych. Wszystkie środki trwałe ujęte w bilansie stanowią własność Spółdzielni.
- Od dnia 01.01.2002 r. na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 15 Ustawy z dnia 19.09.1994 r. zm. ust. o Rachunkowości z dnia 09.11.2000 r. wprowadzono do ewidencji wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów.
- Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.
- 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 wartości.

Zmniejszeniu uległ majątek Spółdzielni w wyniku ustawowych ustanowień odrębnych własności.

Stan środków trwałych przedstawia załączona tabela stanowiąca integralną część do niniejszej informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2020 r.

<b>Grupa ŚT</b>	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
<b>Budynki i budowle Pruszcz Gdański</b>	1.695.746,39	0,00	311.460,88	1.384.285,51
<b>Budynki i budowle Cedry Wielkie</b>	4.884.865,66	0	443.739,42	4.441.126,24
<b>Środki trwałe gr.2</b>	1.356.456,92	0	0	1.356.456,92
<b>Środki trwałe gr.3 i 4</b>	2.413.228,40	14.488,98	3.999,00	2.423.718,38
<b>Środki trwałe gr.5</b>	10.638,00	6.702,27	0	17.340,27
<b>Pozostałe środki trwałe</b>	35.988,61	0	0,00	35.988,61
<b>Grunty własne</b>	390.255,81	0	65.550,09	324.705,72
<b>Prawo wieczystego użytkowania gruntu Cedry Wielkie</b>	28.427,52	0,00	0,00	28.427,52
<b>Prawo wieczystego użytkowania gruntu Pruszcz Gdański</b>	46.316,18	0	0,00	46.316,18
<b>Razem</b>	<b>10.861.923,49</b>	<b>21.191,25</b>	<b>824.749,39</b>	<b>10.058.365,35</b>

## Grunty własne

### Cedry Wielkie

	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
Leśna 14	28.879,10	0,00	0,00	28.879,10
Leśna 16	25.097,11	0,00	3.665,75	21.431,36
Leśna 18	42.158,04	0,00	0,00	42.158,04
Leśna 20	21.845,06	0,00	2.452,89	19.392,17
Leśna 22	12.700,47	0,00	0,00	12.700,47
Leśna 22 droga	6.056,90	0,00	6.056,90	0,00
Leśna 24	17.386,89	0,00	0,00	17.386,89
Leśna 24 droga	3.347,57	0,00	3.347,57	0,00
Leśna 26	28.349,34	0,00	13.505,89	14.843,45
Leśna 28	5.249,29	0,00	0,00	5.249,29
Leśna 30	8.250,17	0,00	0,00	8.250,17
Leśna 32	5.475,81	0,00	0,00	5.475,81
<b>Razem</b>	<b>204.795,75</b>	<b>0,00</b>	<b>29.029,00</b>	<b>175.766,75</b>

### Pruszcz Gdański

	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
Obrońców Westerplatte 7	61.618,72	0,00	16.953,37	44.665,35
Obrońców Westerplatte 9	123.841,34	0,00	19.567,72	104.273,62
<b>Razem</b>	<b>185.460,06</b>	<b>0,00</b>	<b>36.521,09</b>	<b>148.938,97</b>

### Wieczyste użytkowanie gruntu:

#### Cedry Wielkie

	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
487/1	10.935,30	0,00	0,00	10.935,30
487/12	2.240,65	0,00	0,00	2.240,65
487/14	0,00	0,00	0,00	0,00
487/15	9.042,97	0,00	0,00	9.042,97
169/1	6.208,60	0,00	0,00	6.208,60
<b>Razem</b>	<b>28.427,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28.427,52</b>

**Pruszcz Gdański**

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
9/9	261,51	0,00	0,00	261,51
9/41	13.809,58	0,00	0,00	13.809,58
9/42	32.245,09	0,00	0,00	32.245,09
<b>Razem</b>	<b>46.316,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46.316,18</b>

**Umorzenia i amortyzacja środków trwałych**

<b>Grupa ŚT</b>	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
<b>Budynki i budowle Pruszcz Gdański</b>	815.750,50	23.050,49	145.731,50	693.069,49
<b>Budynki i budowle Cedry Wielkie</b>	2.097.366,53	74.490,89	175.550,47	1.995.306,95
<b>Środki trwałe gr.2</b>	1.349.558,78	755,35	0	1.350.314,13
<b>Środki trwałe gr.3 i 4</b>	434.909,55	140.492,03	2.899,13	572.502,45
<b>Środki trwałe gr.5</b>	3.723,60	8.150,70	0	11.874,30
<b>Pozostałe środki trwałe</b>	35.728,61	260,00	0	35.988,61
<b>Prawo wieczystego użytkowania gruntu Cedry Wielkie</b>	7.675,25	426,36	0,00	8.101,61
<b>Prawo wieczystego użytkowania gruntu Pruszcz Gdański</b>	12.441,30	694,68	0,00	13.135,98
<b>Razem</b>	<b>4.757.154,12</b>	<b>250.690,68</b>	<b>324.181,10</b>	<b>4.680.293,52</b>

**Umorzenie wartości gruntów:****Cedry Wielkie**

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
Leśna 14	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 16	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 18	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 20	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 22	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 24	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 26	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 28	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 30	0,00	0,00	0,00	0,00
Leśna 32	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Grunty własne nie podlegają umorzeniom.

**Pruszcz Gdański**

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
Obrońców Westerplatte 7	0,00	0,00	0,00	0,00
Obrońców Westerplatte 9	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Grunty własne nie podlegają umorzeniom.

**Wieczyste użytkowanie gruntu:****Cedry Wielkie**

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
487/1	2.952,61	164,04	0,00	3.116,65
487/12	604,91	33,6	0,00	638,51
487/14	0	0	0	0
487/15	2.441,47	135,6	0,00	2.577,07
169/1	1.676,26	93,12	0,00	1.769,38
<b>Razem</b>	<b>7.675,25</b>	<b>426,36</b>	<b>0,00</b>	<b>8.101,61</b>

## Pruszcz Gdański

	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
9/9	6,40	3,84	0,00	10,24
9/41	7.600,09	207,12	0,00	7.807,21
9/42	4.834,81	483,72	0,00	5.318,53
<b>Razem</b>	<b>12.441,30</b>	<b>694,68</b>	<b>0,00</b>	<b>13.135,98</b>

## Wartości niematerialne i prawne

Grupa ŚT	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	5.413,97	0,00	0,00	5.413,97

## Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Grupa ŚT	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	5.413,97	0,00	0,00	5.413,97

## 6.3.4.

Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedni ze sprawozdaniem za rok obrotowy zawarte są w „Rachunku Zysków i Strat” za rok 2020 r. / w zał. /

**II. DANE O STRUKTURZE KAPITAŁU PODSTAWOWEGO BRUTTO:  
WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020r.**

**1. Fundusze podstawowe:**

Fundusze	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
udziałowy	6.514,03	0,00	0,00	6.514,03
zasobowy	279.304,80	0,00	198.145,41	81.159,39
Wkładów zaliczkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wkładów mieszkaniowych	3.728.710,89	257.708,05	646.412,47	3.340.006,47
Wkładów budowlanych	1.807.682,66	63.573,92	200.613,33	1.670.643,25
Z tytułu umorzenia zasobów	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacji aktywów i pasywów	0,00	0,00	0,00	0,00
Splata kredytów długoterminowych	509,75	0,00	509,75	0,00
Inne specjalne	110.355,59	969.397,88	914.576,18	165.177,29
<b>RAZEM:</b>	<b>5.933.077,72</b>	<b>1.290.679,85</b>	<b>1.960.257,14</b>	<b>5.263.500,43</b>

Zmiany w/w funduszy wg stanu na dzień 31.12.2020r. nastąpiły z powodu:

- umorzenia środków trwałych,
- spłaty pozostałej części odsetek kredytu tzw. „starego portfela”, wynikającej z całkowitej spłaty zadłużenia w związku z umorzeniem odsetek od ww. kredytu.
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych.
- Wyksięgowanie wartości gruntu pod budowę drogi przy os. Cedry Wielkie.

**2. Fundusze specjalne:**

Fundusze	Stan na dzień 01.01.2020r. (przed przen. z rozl. mędzyokres.)	Stan na dzień 01.01.2020r. (po przen. z rozl. mędzyokres.)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r. (przed przenies. na rozl. międzyokres)	Stan na dzień 31.12.2020r. (po przenies. na rozl. międzyokres)
remontowy	110.355,59	-646.778,10	383.530,02	157.442,49	-429.517,45	165.177,29
świadczeń socjalnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne fundusze spec. - celowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM:</b>	<b>110.355,59</b>	<b>-646.778,10</b>	<b>383.530,02</b>	<b>157.442,49</b>	<b>-429.517,45</b>	<b>165.177,29</b>

Zmiany funduszu remontowego w roku 2020 nastąpiły m.in. z powodu:

- odpisów z lok. Mieszkalnych
- wydatków na wykonane remonty zasobów
- spłaty ods. od kredytu WFOŚiGW

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinalizowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego, pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni. Poniesione wydatki znacznie przekraczają odpis na fundusz remontowy.

Na pokrycie poniesionych kosztów (spłata kredytów i pożyczek) Spółdzielnia pobiera od mieszkańców środki w postaci odpisów na fundusz remontowy dokonywanych w ciężar kosztów. Przez okres spłaty kredytu i pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu.

Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczający spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

**Fundusz Remontowy zasobów mieszkaniowych:**

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r. (po przen. z rozl. międzyokres.)</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r. (przed przeniesieniem do rozliczeń międzyokresowych)</b>
<b>Obrońców Westerplatte 7</b>	54.544,59	40.120,80	12.804,45	81.860,94
<b>Obrońców Westerplatte 9</b>	55.811,00	40.120,80	12615,45	83.316,35
<b>Leśna 32</b>	-108.293,01	27.643,00	1.469,92	-82.119,13
<b>Leśna 30</b>	-88.723,12	27.809,66	1.895,14	-62.808,60
<b>Leśna 28</b>	-112.605,30	29.542,92	40.991,47	-124.053,85
<b>Leśna 26</b>	-63.043,47	27.362,16	33.396,82	-69.078,13
<b>Leśna 24</b>	-57.421,33	29.493,36	1.102,72	-29.030,69
<b>Leśna 22</b>	-46.041,75	39.688,24	24.507,85	-39.688,24
<b>Leśna 20</b>	-73.140,04	32.000,04	19.123,86	-60.263,86
<b>Leśna 18</b>	-79.321,87	27.451,92	5.008,25	-56.878,20
<b>Leśna 16</b>	-63.847,07	31.925,28	1.003,53	-32.925,32
<b>Leśna 14</b>	-64.696,73	30.371,04	3.523,03	-37.848,72
<b>Razem</b>	<b>-646.778,10</b>	<b>383.530,02</b>	<b>157.442,49</b>	<b>-429.517,45</b>

6.3.5.

Zdarzenia znaczące po dniu bilansu nie wystąpiły.

### **III. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE:**

Występujące w Spółdzielni zobowiązania długoterminowe w wysokości 987.053,00zł ,  
- dotyczą pożyczki z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła na os. Cedry Wielkie.

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenie</b>	<b>Zmniejszenie</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
Pożyczka z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła os. Cedry Wielkie	1.166.381,00zł	0,00zł	179.328,00zł	987.053,00zł
<b>Razem</b>	<b>1.166.381,00zł</b>	<b>0,00zł</b>	<b>179.328,00zł</b>	<b>987.053,00zł</b>

#### **Pożyczka z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła os. Cedry Wielkie**

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
<b>Leśna 14</b>	110 008,00	0,00	17.376,00	92632,00
<b>Leśna 16</b>	107 803,00	0,00	16.812,00	90991,00
<b>Leśna 18</b>	117 689,00	0,00	18.348,00	99341,00
<b>Leśna 20</b>	111 722,00	0,00	17.196,00	94526,00
<b>Leśna 22</b>	115 802,00	0,00	19.296,00	96506,00
<b>Leśna 24</b>	118 225,00	0,00	17.964,00	100 261,00
<b>Leśna 26</b>	117 593,00	0,00	17.868,00	99725,00
<b>Leśna 28</b>	122 513,00	0,00	18.156,00	104 357,00
<b>Leśna 30</b>	122 513,00	0,00	18.156,00	104 357,00
<b>Leśna 32</b>	122 513,00	0,00	18.156,00	104 357,00
<b>Razem</b>	<b>1 166 381,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.328,00</b>	<b>987 053,00</b>

#### **IV. STAN REZERW WG CELÓW ICH TWORZENIA :**

Od 01.01.2002 r. zgodnie z art. 35b ustawy o Rachunkowości uprawdopodobnia się należności poprzez odpis aktualizujący ich wartości:

	Stan na dzień 01.01.2020r.	- Zmniejszenie +Zwiększenie	Stan na dzień 31.12.2020r.
Aktualizacja należności	0,00	- 0,00 + 0,00	0,00

Spółdzielnia mieszkaniowa nie tworzy odpisów na należności „czynszowe” Członków Spółdzielni – pokrycie należności w razie eksmisji stanowią wkłady mieszkaniowe.

Użytkownicy lokali mieszkalnych uchylający się od wnoszenia bieżących należnych opłat kierowani są do Sądu.

Proces windykacyjny trwa w sposób ciągły.

#### **V. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.**

##### **1. Ogółem środki pieniężne na dzień 31.12.2020r.:**

	Stan na dzień 01.01.2020r.	Stan na dzień 31.12.2020r.
gotówka	872,10 zł	5.505,56 zł
Rachunek bankowy	268.520,58 zł	234.982,90 zł
lokaty	0,00 zł	0,00 zł
<b>Razem</b>	<b>269.392,68 zł</b>	<b>240.488,46 zł</b>

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243, 2354),

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

##### **Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2020 r.**

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1	PKO.BP.S.A.		0,00 zł
2	ING Bank Śląski		0,00 zł

Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.

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

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

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

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

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

4. 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.

Nie dotyczy.

Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

Nie dotyczy.

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA 2020 ROK w S.M.L.W. „Żuławy” Cedry Wielkie

obejmują w szczególności:

1.	Wg załącznika do „Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2020 rok”
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,	
2.1 GRUNTY ogółem wartość brutto	stan na 01.01.2020r. = 464.999,51zł stan na 31.12.2020r. = 399.449,42zł
w tym:	
- prawo wieczystego użytkowania gruntu	stan na 01.01.2020r. = 74.743,70zł stan na 31.12.2020r. = 74.743,70zł
- grunty własne	stan na 01.01.2020r. = 390.255,81zł stan na 31.12.2020r. = 324.705,72zł
3) wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,	Nie występują
4) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,	Nie występują
5) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Zaprezentowano we „Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2020rok”
6) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym	Zaprezentowano we „Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za 2020rok”

7) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk netto w wysokości 98.179,94zł przeznaczyć na dofinansowanie wyniku na GZM												
8) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Nie występują												
9) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,	Nie występują												
10) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: a) do 1 roku, b) powyżej 1 roku do 3 lat,  c) powyżej 3 do 5 lat, d) powyżej 5 lat,	- 987.053,00zł – kredyt z WFOŚiGW na zmianę źródła ciepła na os. Cedry Wielkie												
11) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,	Wg załącznika do „Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2020rok”												
12) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),	Nie występują												
13) zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.	Nie występują												
2. 1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,	<table border="1"> <tr> <td>69,18% - ekspl. lok. Mieszk.</td> <td>1.097.994,27zł</td> </tr> <tr> <td>1,44% - pozostałe GZM.</td> <td>22.795,34zł</td> </tr> <tr> <td>20,92% - CO i CW lok. Mieszk.</td> <td>332.137,80zł</td> </tr> <tr> <td>91,54% - dział. Statutowa</td> <td>1.452.927,41zł</td> </tr> <tr> <td>8,46% - dział. Gospodarcza</td> <td>134.348,30zł</td> </tr> <tr> <td>100,0% - razem =</td> <td>1.587.275,71zł</td> </tr> </table>	69,18% - ekspl. lok. Mieszk.	1.097.994,27zł	1,44% - pozostałe GZM.	22.795,34zł	20,92% - CO i CW lok. Mieszk.	332.137,80zł	91,54% - dział. Statutowa	1.452.927,41zł	8,46% - dział. Gospodarcza	134.348,30zł	100,0% - razem =	1.587.275,71zł
69,18% - ekspl. lok. Mieszk.	1.097.994,27zł												
1,44% - pozostałe GZM.	22.795,34zł												
20,92% - CO i CW lok. Mieszk.	332.137,80zł												
91,54% - dział. Statutowa	1.452.927,41zł												
8,46% - dział. Gospodarcza	134.348,30zł												
100,0% - razem =	1.587.275,71zł												
2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,	Nie występują												
3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,	Nie występują												
4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,	Nie występuje												

5) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,	4.863,12zł - odsetki budżetowe 5.000,00zł – pomoc de minimis PUP 26.368,70zł – pomoc de minimis ZUS
--	---

---

6) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, g) pozostałych kosztów rodzajowych,	Nie dotyczy
--	-------------

---

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby,	Nie dotyczy
---	-------------

---

8) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,	Nie dotyczy
--	-------------

---

9) informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe,	Nie występują
---	---------------

---

10) podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.	Nie występuje
---	---------------

---

2a Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny;	Nie dotyczy
--	-------------

---

2b Objaśnienia do instrumentów finansowych	Nie dotyczy
---	-------------

---

3. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalnością operacyjną, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.	Nie dotyczy
---	-------------

---

4.

Nie występują

Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

2) istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi ....

3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,

**W etatach – ogółem**  
- pracownicy umysłowi

- 3,0 et  
- 3,0 et

**W osobach – ogółem**  
- pracownicy umysłowi

- 3 osoby  
- 3 osoby

4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),

Organ zarządzający:  
202.273,37zł brutto

Organ nadzorujący:  
15.600,00zł brutto

5) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie występuje

6) wynagrodzenie należne za badanie sprawozdania za 2016rok

Nie występuje

5.

Nie występuje

1) informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

2) informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,

Nie występuje

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

Nie wywierają wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni

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

Dane są porównywalne

6.

1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia, Nie dotyczy

b) procentowym udziale, Nie dotyczy

c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, Nie dotyczy

d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych, Nie dotyczy

e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych, Nie dotyczy

f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych, Nie dotyczy

g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia, Nie dotyczy

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi, Nie dotyczy

3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy, Nie występują

4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o: a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji, b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji, c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:  
- wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych  
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,  
- wartość aktywów trwałych,  
- przeciętne roczne zatrudnienie.

Nie występuje

5) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane na:  
a) najwyższym szczeblu  
b) najwyższym szczeblu

Nie występuje

7.

Nie występuje

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów: Nie występuje

- a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

8.

Nie występuje

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

9.

Nie występuje

W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

---

Sporządził:

Anna Kobierska

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Członkowie Zarządu:

Adam Sitek

Anna Kobierska

Cedry Wielkie, 28.03.2021r.

**Wynik GZM w podziale na budynki z wyodrębnieniem części wspólnych :**

	<b>Stan na dzień 01.01.2020r.</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na dzień 31.12.2020r.</b>
<b>Obrońców Westerplatte 7</b>	0,00	216.573,13	219.739,41	-3.166,28
<b>Obrońców Westerplatte 9</b>	0,00	231.133,29	233.544,64	-2.411,35
<b>Części wspólne Pruszcz Gdański</b>	0,00	0,00	14.861,80	-14.861,80
<b>Leśna 32</b>	0,00	117.736,91	113.288,95	4.447,96
<b>Leśna 30</b>	0,00	100.131,98	106.611,05	-6.479,07
<b>Leśna 28</b>	0,00	101.593,74	104.167,15	-2.573,41
<b>Leśna 26</b>	0,00	104.651,19	100.993,58	3.657,61
<b>Leśna 24</b>	0,00	99.119,49	104.202,05	-5.082,56
<b>Leśna 22</b>	0,00	102.052,12	107.745,00	-5.692,88
<b>Leśna 20</b>	0,00	102.206,30	103.682,08	-1.475,76
<b>Leśna 18</b>	0,00	93.186,69	96.463,74	-3.277,05
<b>Leśna 16</b>	0,00	109.689,63	113.228,62	-3.538,99
<b>Leśna 14</b>	0,00	101.339,47	105.016,04	-3.676,57
<b>Części wspólne Cedry Wielkie</b>	0,00	0,00	32.971,75	-32.971,75
<b>RAZEM</b>	0,00	1.479.413,94	1.556.515,84	-77.101,90

W 2020 roku nastąpiła zmiana w sposobie prezentowania wyniku GZM. Wyodrębnione zostały konta dla poszczególnych budynków i wynik z GZM za 2020 rok prezentowany jest w rozbiciu na poszczególne budynki.

W kolejnych latach wynik będzie prowadzony w sposób „ciągniony”.

## VI. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

	Stan na dzień 01.01.2020r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2020r.
Ubezp. Majątku za okr. przyszłe	14.275,31	7.949,00	14.994,05	7.230,26
Niedobór Fund. Rem.	757.133,69	594.694,74	757.133,69	594.694,74
INFORLEX abonament	778,92	0,00	778,92	0,00
GZM z lat ub.	141.202,25	115.048,54	0	26.153,71
GZM bieżący	0		77.101,9	77.101,9
inne	29.117,45	45.999,05	66.384,95	8.731,55
Prenumerata Administrator	177,50	0,00	177,50	0,00

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie GZM.

Na koncie rozliczenia GZM wyniki księgowane są narastająco.

Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między przychodami a kosztami GZM zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Dane szczegółowe o kosztach i przychodach oraz wynik na działalności GZM ujęto w Rachunku Zysków i Strat /wariant porównawczy/.

Podsumowując:

Wynik z działalności GZM za 2020r.:	- 77.101,90zł
Wynik z działalności gospodarczej za 2020r. (zysk netto)	+ 98.179,94zł
Wynik z działalności Spółdzielni za 2020 rok (brutto)	+ 28.506,04zł
Podatek dochodowy od osób prawnych za 2020r	- 7.428,00zł

Decyzję o przeznaczeniu zysku z działalności gospodarczej podejmie najbliższe Walne Zgromadzenie Członków.

Cedry Wielkie, dnia 28.03.2021r.

**Sporządził:**

Anna Kobierska

**Zatwierdził:**

Adam Sitek

Anna Kobierska

## Rachunek zysków i strat (porównawczy) za 2020 rok

	Wyszczególnienie	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2020 – 31.12.2020
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>1 333 563,59</b>	<b>1 437 122,52</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 333 563,59	1 437 122,52
	a) z opłat	1 328 763,59	1 430 132,07
	b) z działalności własnej	4 800,00	6 990,45
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 397 631,09</b>	<b>1 507 233,97</b>
I.	Amortyzacja	1 524,72	22 899,68
II.	Zużycie materiałów i energii	231 549,21	231 817,60
III.	Usługi obce	373 494,10	401 990,82
IV.	Wynagrodzenia	240 996,64	258 672,30
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	66 072,72	75 436,10
	– emerytalne		22 418,99
.VI.	Podatki i opłaty	105 123,31	133 311,11
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	378 870,39	383 106,36
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>-64 067,50</b>	<b>-70 111,45</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne, w tym:</b>	<b>298 478,42</b>	<b>140 555,48</b>
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne, w tym:</b>	<b>73 983,08</b>	<b>46 672,58</b>
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
<b>F.</b>	<b>Przychody finansowe, w tym:</b>	<b>8 485,92</b>	<b>9 597,71</b>

I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	8 485,92	9 597,71
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
<b>G.</b>	<b>Koszty finansowe, w tym:</b>	<b>1 167,74</b>	<b>4 863,12</b>
I.	Odsetki, w tym:	1 167,74	4 863,12
	– dla jednostek powiązanych		0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (C+D-E+F-G)</b>	<b>167 746,02</b>	<b>28 506,04</b>
<b>I.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>12 159,00</b>	<b>7 428,00</b>
<b>J.</b>	<b>Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)</b>	<b>40 538,48</b>	<b>0,00</b>
<b>K.</b>	<b>Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)</b>	<b>0,00</b>	<b>77 101,90</b>
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (H-I -J +K)</b>	<b>115 048,54</b>	<b>98 179,94</b>

sporządził:  
Anna Kobierska

zatwierdził: 28.03.2021r.

28.03.2021r.

PR

WZŁONKCI BRZADU  
Ch

Ar

**B I L A N S**  
sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASYWA	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
		2	0		2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	5 378 071,83	6 104 769,37	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	5 170 349,37	5 937 260,92
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>			<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	5 017 163,75	5 542 907,58
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-		1. fundusz udziałowy	6 514,03	6 514,03
2. Wartość firmy	-		2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 340 006,47	3 728 710,89
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-		3. Fundusz wkładów budowlanych	1 670 643,25	1 807 682,66
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-				
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	5 378 071,83	6 104 769,37			
1. Środki trwałe	5 378 071,83	6 104 769,37	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	81 159,39	279 304,80
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	378 211,83	444 882,96	- fundusz zasobowy	81 159,39	279 304,80
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 137 035,31	3 674 393,16	- fundusz zasobów mieszkaniowych		-
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 862 824,69	1 985 233,25	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-
d) środki transportu			<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
e) inne środki trwałe	-	260,00	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie			<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
<b>III. Należności długoterminowe</b>	-	-	- na udziały (akcje) własne		
1. Od jednostek powiązanych			<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-26 153,71	
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	98 179,94	115 048,54
3. Od pozostałych jednostek			<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	-	-	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	1 740 165,08	2 023 067,46
1. Nieruchomości			<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-
a) w jednostkach powiązanych	-	-	- długoterminowa		

- udziały lub akcje			- krótkoterminowa		
- 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			<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	987 053,00	1 166 381,00
- 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	987 053,00	1 166 381,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki	987 053,00	1 166 381,00
c) w pozostałych jednostkach			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udziały lub akcje			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe			d) zobowiązania wekslowe		
- udzielone pożyczki			e) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	328 782,10	319 760,15
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>			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>B. Aktywa obrotowe</b>	1 532 442,62	1 855 559,01	b) inne		
<b>I. Zapasy</b>		5 261,12	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-
1. Materiały		5 261,12	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	163 604,81	208 894,81
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	619 292,01	626 799,06	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:	64 073,04	186 809,03
- powyżej 12 miesięcy			- do 12 miesięcy	64 073,04	186 809,03
b) inne			- powyżej 12 miesięcy		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			f) zobowiązania wekslowe		
- do 12 miesięcy			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 695,20	22 085,78
- powyżej 12 miesięcy			h) z tytułu wynagrodzeń		
b) inne			i) inne	90 836,57	-
3. Należności od pozostałych jednostek	619 292,01	626 799,06	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	387 100,44	363 180,49	- inne	90 836,57	
- do 12 miesięcy, w tym:	387 100,44	363 180,49	4. Fundusze specjalne	165 177,29	110 865,34
- od osób uprawnionych	-	-	- ZFSS		
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- fundusz remontowy	165 177,29	110 355,59
- od osób uprawnionych			- inne fundusze		509,75
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		347,82	IV. Rozliczenia międzyokresowe	424 329,98	536 926,31
c) inne			1. Ujemna wartość firmy		
d) dochodzone na drodze sądowej	232 191,57	263 270,75	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	424 329,98	536 926,31
III. Inwestycje krótkoterminowe	240 488,46	269 392,68	a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	424 329,98	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	240 488,46	269 392,68	b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		496 387,83
a) w jednostkach powiązanych			c) nadwyżka przychodów nad kosztami (GZM)		40 538,48
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- 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	240 488,46	269 392,68			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	240 488,46	269 392,68			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					

<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	672 662,15	954 106,15			
– rozliczenia międzyokresowe kosztów	865,51	196 972,46			
– fundusz remontowy	594 694,74	757 133,69			
– nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM	77 101,90	-			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		-			
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>					
<b>Aktywa razem</b>	<b>6 910 514,45</b>	<b>7 960 328,38</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>6 910 514,45</b>	<b>7 960 328,38</b>

sporządził:  
Anna Kobierska 28.03.2021r.

zatwierdził: 28.03.2021r.

F

PREZESIDENT RZĄDU