

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE  
20-601 LUBLIN, UL. ZANA 38 tel. 81 525 91 49**

---

## **P R O T O K Ó Ł**

**Z LUSTRACJI USTAWOWEJ PEŁNEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„FELIN” W LUBLINIE  
ZA OKRES OD 01.01.2018 – DO 31.12.2020 ROKU  
/część I – finanse i rachunkowość/**

**Lustracja przeprowadzona w okresie od  
19 maja 2021 roku do 15 czerwca 2021 roku**

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE  
20-601 LUBLIN, UL. ZANA 38, Tel/fax 81 525 91 49**

**P R O T O K Ó Ł**

**z lustracji ustawowej pełnej za okres od 1 stycznia  
2018 roku do 31 grudnia 2020 roku przeprowadzonej  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie  
ul. 20 – 281 LUBLIN ul. Wł. Jagiełły 10  
dotyczący: finansów i rachunkowości**

Lustrację przeprowadził w okresie od 19 maja 2021 roku do 15 czerwca 2021 roku lustrator Barbara Drozd legitymująca się uprawnieniami lustracyjnymi nr 3098/96 wydanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą z upoważnienia wydanego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie Nr 10/2021 z 14.05.2021 roku stosownie do zawartej umowy pomiędzy zarządzającym badanie Związkiem, a Zarządem lustrowanej Spółdzielni Nr 10/2021 z 14 maja 2021 roku.

Podstawą zawarcia tej umowy są postanowienia art. 91<sup>1</sup> ustawy z dnia 16.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1 443/ oraz „Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07 lipca 2020 roku. Czynności lustracyjne zostały przeprowadzone zgodnie ze standardami lustracji pełnej i ramową tematyką pełnej działalności spółdzielni mieszkaniowych, przyjęta uchwałą Nr 3/2010 Zarządu Regionalnego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z dnia 22 listopada 2010 roku.



## I. INFORMACJE WSTĘPNE.

### 1. Dane o Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” została powołana w 1985 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie 20 - 281 Lublin posiada:

- a/ Numer Identyfikacji Podatkowej **NIP 721 – 01 – 63 - 671** nadany 22 października 1993 roku przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Lublinie.
- b/ **REGON 001216179** nadany 28 grudnia 2002 roku przez Urząd Statystyczny w Lublinie.
- c/ Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców dnia 25 lipca 2003 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego LU.XI. NS-REJ.KRS/5363/3/796 pod **Nr KRS 0000168822**.

#### **Dane adresowe Spółdzielni to:**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie**

**20 – 281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10**

**Tel. 81 746 81 70, 81 746 81 71, 81 746 81 72**

**E – mail: [sekretariat@felin.pl](mailto:sekretariat@felin.pl)**

**strona internetowa Spółdzielni: [www.felin.pl](http://www.felin.pl)**

Terenem działania Spółdzielni jest miasto Lublin, a czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

W latach objętych badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia występowała z wnioskiem o dokonanie zmian i wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego wynikających ze złożenia sprawozdań finansowych, zmian i rejestracji Statutu oraz zmian w organach samorządowych Spółdzielni /Zarząd i Rada Nadzorcza/.

### 2. Wielkość Spółdzielni:

- a/ **Ilość członków na dzień 31.12.2020 rok wynosiła 1 647 osób**
- b/ **Ilość zasobów w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na dzień 31.12.2020 rok wynosiła 79 890,57**
- c/ **Stan zatrudnienia na 31.12.2020 wynosił 18,3 etatów**
- d/ **Suma bilansowa na dzień 31.12. 2020 wynosiła: 45 744 497,22 zł.**

- 3. **Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.**

Poprzednia lustracja obejmowała okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku.

W trakcie obecnej lustracji dotyczącej działalności finansowej Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- **Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski**, powołany na Prezesa Zarządu dnia 22 marca 2018 roku uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/18 z dnia 21.03.2018 roku na czas nieokreślony,
- **Główny Księgowy – Pani Agnieszka Sobiesiak** zatrudniona na tym stanowisku od 01 lutego 2020 roku. Pełniąca obowiązki Głównego Księgowego od 25.10.2017 roku, ustanowiona pełnomocnikiem Zarządu dnia 24 maja 2018 roku.

**Lustrator przedstawił ramową tematykę lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie Prezesowi Zarządu Panu Piotrowi Baranowskiemu i Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Panu Eugeniuszowi Pidek w dniu 19 maja 2019 roku.**

W dniu 19 maja 2021 roku Spółdzielnia skierowała pismo do RZRSM w Lublinie z prośbą o zmianę kolejności wykonywania działań lustracyjnych i przeprowadzenie jako pierwszej części lustracji w zakresie zagadnień gospodarki finansowej i rachunkowości obejmujących sprawozdanie finansowe za 2020 rok. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych wyraził na tą prośbę zgodę. W związku z tym tematyka I części lustracji w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” dotycząca gospodarki finansowej przedstawia się następująco:

1. Informacja wstępna dotycząca Spółdzielni.
2. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe, w tym:
  - Zgodność wewnętrznych unormowań prawnych dotyczących rachunkowości,
  - Funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej,
  - Zgodność ewidencji syntetycznej i analitycznej,
  - Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność gospodarowania środkami pieniężnymi,
  - Rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni i „wyniku finansowego”,
  - Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
  - Rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów i opłat eksploatacyjnych,
  - Tryb badania i zatwierdzania sprawozdań finansowych.
3. Informacje końcowe.



Lustracja nie obejmuje badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88 a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Natomiast sprawozdanie finansowe za 2020 rok będzie podlegało badaniu uproszczonemu zgodnie z instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej uchwałą Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07 lipca 2020 roku – uchwała Nr 10/2020.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorowi oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- Dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni
- Ewidencja finansowo-księgowa,
- Sprawozdania finansowe za lata 2018 - 2020.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i w miarę potrzeb wyrywkową .

## **II RACHUNKOWOŚĆ, FINANSE ORAZ SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA**

### **1. Rachunkowość**

Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy czym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalność zamyka się bezwynikowo, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /z późniejszymi zmianami/. Różnica pomiędzy osiąganymi przychodami, a ponoszonymi kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przenoszona jest na międzyokresowe rozliczenie kosztów do rozliczenia w roku następnym. Wynik na pozostałej działalności gospodarczej jest rozliczany zgodnie z dyspozycją Walnego Zgromadzenia.

Podstawowa działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych członków i ich rodzin między innymi poprzez:

- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków.

Rzeczywisty przedmiot działalności był zgodny z zapisami KRS i Statucie.

Lustracją objęto ewidencję księgową i sprawozdanie finansowe za rok 2018, 2019 i 2020. Sprawozdania finansowe za lata 2017 – 2018 zostały zatwierdzone przez uprawniony do tego organ tj. Walne Zgromadzenie, natomiast za 2019 zostało niezatwierdzone w związku z nieodbyciem Walnego Zgromadzenia w związku z pandemią wirusa covid – 19. Sprawozdania finansowe za lata 2018 – 2019 były badane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej przed ich zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzała protokół ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za rok 2017, 2018, 2019 i za 2020.

Rachunkowość Spółdzielni spełnia wymogi ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku .Dz. U. Nr 121, poz. 591/ z późniejszymi zmianami.

Prowadzona jest zgodnie z **Zasadami Polityki Rachunkowości** uchwalonymi przez Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 9/15 z 21.10.2015 roku i stanowiącym integralną całość z **Zakładowym Planem Kont** dla Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie wprowadzonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 21.10.2015 roku uchwałą Nr 9/2015 obowiązującą od 01.01.2016 roku. Zakładowy Plan Kont stanowiący załącznik do w/w uchwały stanowi wykaz kont syntetycznych i analitycznych z komentarzem zawierającym funkcjonowanie kont syntetycznych i określenia zasad tworzenia i prowadzenia analityki odpowiednio dla potrzeb i organizacji Spółdzielni zał. Nr 1 oraz grupy kosztowe nieruchomości służące do księgowania i prezentacji danych w poszczególnych nieruchomościach zał. Nr 2.

Zgodnie z art. 10 ustawy o rachunkowości zasady rachunkowości obowiązujące w Spółdzielni obejmują:

- Zakładowy Plan Kont,
- Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych
- Metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego,
- Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych,
- Techniki prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- System ochrony danych w Spółdzielni.

Księgi rachunkowe były prowadzone na podstawie licencji programu Zintegrowanego Systemu Informatycznego XS objęty umową SOI z firmą UNISOFT Sp. z o.o. **Gdynia**. Ewidencja księgową komputerową syntetyczną i analityczną obejmuje systemy i moduły: Zarządzanie i planowanie – moduł ANALIZY, finansowo – księgowy – moduł KSIĘGA GŁÓWNA, VAT, PRZEKSIĘGOWANIA, centrum informacji o kliencie – moduł BAZA KLIENTA, należności i zobowiązania – moduł ROZRACHUNKI, PRZELEWY, płać – moduł KARTOTEKI PRACOWNIKÓW, LISTY PŁAC, ZUS ROZLICZENIA, PITY, KARTOTEKA UMÓW CYWILNYCH, gospodarka zasobami mieszkaniowymi – moduł NALICZENIA, MEDIA, CZŁONKOWIE, WKŁADY I UDZIAŁY, administrator – moduł ADMINISTRATOR –



## PARAMETRYZACJA, ŁĄCZNIK FK, JEDNOLIITY PLIK KONTROLNY [JPK].

Księgi rachunkowe stanowią zbiory kont analitycznych i syntetycznych, które prowadzone są w siedzibie jednostki, zachowując zasadę ciągłości. Udokumentowanie poszczególnych operacji gospodarczych jest właściwe i zgodne z ich treścią ekonomiczną. Dokumenty są kontrolowane przed ich zaksięgowaniem.

Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób wystarczający do ustalenia stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem i kontrahentami, ustalenia stanu majątkowego Spółdzielni, czerpania danych do bieżącego kierowania Spółdzielnią oraz sporządzania obowiązującej sprawozdawczości.

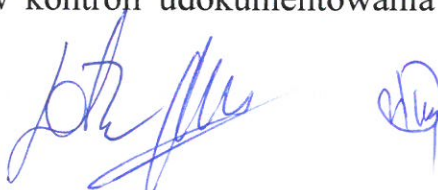
Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne miesiące w roku obrotowym. Stosowane metody ustalania wyniku finansowego spełniają wymogi rozdziału 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /z późniejszymi zmianami/.

W Spółdzielni przyjęto następujące zasady wyceny:

- środki trwałe – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia /art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości/,
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej /art. 28 ust. 1 pkt. 10 ustawy o rachunkowości/,
- rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej z dnia ich powstania lub wymaganej zapłaty /art. Ust. 1 pkt. 7 i 8 ustawy o rachunkowości/,
- fundusze własne – według wartości nominalnej /art. 28 ust. 1 pkt. 10 ustawy o rachunkowości/.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej instytucjonalnej, zarówno charakter jednostki jak i jej wielkość nie wskazują na taką potrzebę. Spółdzielnia spełnia system kontroli wewnętrznej funkcjonalnej wynikający z zasad obiegu dokumentów i udokumentowania zaszłości gospodarczych powodujących skutki finansowe i zapisy księgowe w rachunkowości Spółdzielni. Sposób wykonywania kontroli wewnętrznej określa Instrukcja Obiegu Dokumentów będąca załącznikiem do uchwały Nr 1/95 Zarządu z dnia 13.12.1995 roku. Instrukcja wymaga aktualizacji i dostosowania do aktualnych podstaw prawnych.

Wyrywkowe badanie dowodów księgowych za lata 2018 – 2020 pozwoliło na stwierdzenie, że system kontroli wewnętrznej funkcjonalnej w pełni zabezpiecza spełnianie wymogów kontroli udokumentowania zaszłości



gospodarczych, ich skutków finansowych dla Spółdzielni oraz ujęcia ich w księgach rachunkowych Spółdzielni. Sprawdzono dowody księgowe: rejestry zakupów za okres od 01.03.2018 roku do 30.04.2018 roku, od 01.04.2019 roku do 30.06.2019 roku i od 01.11.2020 roku do 31.12.2020 roku, rejestr sprzedaży I kwartał 2018 roku, III kwartał 2019 roku oraz za 2020 rok, memoriały za okres od 01.07.2018 roku do 30.09.2018 roku, 01.01.2019 roku do 30.06.2019 roku i od 01.07.2020 roku do 31.12.2020 roku

Operacje gospodarcze są udokumentowane dowodami księgowymi poddanymi kontroli wewnętrznej przed ich zaksięgowaniem, a fakt kontroli potwierdzony podpisami na tych dowodach źródłowych osób do tego uprawnionych, bądź zobowiązanych. Brak kontroli merytorycznej merytorycznej dokumentów księgowych za miesiąc marzec 2018 rok.

## 2. Inwentaryzacja

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie w latach objętych badaniem lustracyjnym przeprowadzała inwentaryzację :

### a/ z natury:

- znaczków pocztowych i długoterminowych aktywów finansowych /akcje firmy Inwestprojekt/ na **31.12. każdego roku**,
- inwentaryzację majątku trwałego według stanu na 31.12.2020 rok – co 4 lata,

### b/ w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na 31.12. każdego badanego roku,
- środki pieniężne na rachunkach bankowych według stanu na 31.12. każdego roku.

### c/ w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego na 31.12. każdego roku

- stan funduszy własnych i celowych,
- rozliczenia międzyokresowe

Inwentaryzacja aktywów i pasywów przeprowadzona została z zachowaniem wymogów określonych w ustawie o rachunkowości oraz zgodnie z Instrukcją Inwentaryzacyjną wprowadzoną uchwałą Zarządu nr 6/02 z dnia 17.12.2002 roku. Inwentaryzacje majątku przeprowadzane były w sposób i z częstotliwością przyjętą w Zasadach Polityki Rachunkowości wg art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości.

W każdym roku badanego okresu inwentaryzacje dokonywane były na podstawie Zarządzeń Prezesa Zarządu:

- w 2018 roku – zarządzenie Nr 1/2018 z 22 listopada 2018 roku,
- w 2019 roku – zarządzenie Nr 1/2019 z 22 listopada 2019 roku,
- w 2020 roku – zarządzenie Nr 3/2020 z 09 grudnia 2020 roku.



Nadzór nad przeprowadzeniem inwentaryzacji sprawuje Główny Księgowy, protokół z przeprowadzonej inwentaryzacji został potwierdzony za zgodność ze stanem faktycznym przez Głównego Księgowego i został przyjęty przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia dokonywała w badanym okresie odpisów aktualizacyjnych dla należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne z odrębną własnością w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, które wyniosły:

- w 2018 roku – w wysokości 43 195,03 zł
- w 2019 roku – w wysokości 15 716,35 zł
- w 2020 roku – w wysokości 4 077,86 zł, rozwiązano odpis aktualizacyjny na kwotę 12 732,34 zł. Stan odpisów aktualizacyjnych na 31.12.2020 rok wyniósł 61 359,14 zł.

## 1. Sprawozdawczość finansowa.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2018 rok, 31.12.2019 i 31.12.2020 rok obejmujące działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., 01.01.2019 do 31.12.2019 r. i 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. było sporządzone na wzorze zgodnym z załącznikiem do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, co oznacza, że pod względem formalno-prawnym były one zgodne z przepisami prawa i zasadami rachunkowości oraz sporządzone zostały na wzorze zgodnym z uchwałą z dnia 20.10.2015 roku Komitetu Standardów Rachunkowości. Sprawozdania finansowe za lata 2018 – 2020 składały się z następujących części składowych:

- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie nie podlega obowiązkowi badania przez uprawniony do tej czynności podmiot w trybie art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości oraz ogłaszania sprawozdań finansowych w Monitorze Spółdzielczym.**

Sprawozdania finansowe /roczne/ za lata 2017 – 2018 były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie po sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną RN i przyjęciu ich przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania zostały złożone w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym w obowiązującym terminie.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzała protokoły z kontroli sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych i przedstawiała je na posiedzeniu Rady Nadzorczej.



Kontrole z badania sprawozdań finansowych przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie odbyły się:

- dnia 28 października 2019 roku za 2018 rok,
- w dniach 09 do 13 marca 2020 roku za 2019 rok,
- dnia 12 maja 2021 roku za 2020 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez lustratora w ramach przeprowadzanej w 2018 roku lustracji.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta Jerzego Cyrana działającego w imieniu Biura Audytorskiego Jerzy Cyran – Biegły Księgowy Nr KIBR 3968 43 – 100 Tychy.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdania finansowe w badanym okresie:

- uchwałą Nr 49/19 z 28.10.2019 roku – sprawozdanie finansowe za 2018 rok,
- uchwałą Nr 11/20 z 18.05.2020 roku – sprawozdanie finansowe za 2019 rok.

### **Uchwały zatwierdzające sprawozdania finansowe:**

- za 2017 rok – uchwała Nr 2/2018 z dnia 29.06.2018 roku, suma bilansowa 57 459 414,94 zł,
- za 2018 rok – uchwała Nr 1/2019 z dnia 27.11.2019 roku, suma bilansowa 50 297 527,28 zł,

Zatwierdzone **sprawozdania finansowe i dokumenty z nimi związane za 2017 i 2018 rok zostały złożone w Trzecim Urzędzie Skarbowym w Lublinie.**

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone z opóźnieniem spowodowanym utratą danych księgowych na serwerze Spółdzielni za okres od dnia 22 sierpnia 2017 roku do 01 marca 2019 roku. Atak hakerski nastąpił w dniu 4 marca 2019 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok, którego suma bilansowa po stronie aktywów i pasywów wynosiła 47 103 717,89 zł zostało sprawdzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej i przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 11/2020 z dnia 18.05.2020 roku. Do dnia zakończenia lustracji sprawozdanie nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, gdyż w związku z pandemią koronawirusa covid-19 w 2020 roku nie odbyło się. Niezatwierdzone sprawozdanie zostało złożone w KRS i Urzędzie Skarbowym.

## **2. Wybrane zagadnienia ze sprawozdania finansowego za 2020 rok**

Sprawdzenie sprawozdania finansowego za 2020 rok zostało dokonane w sposób uproszczony.

Bilans za 2020 rok i Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2020 rok do 31.12.2020 roku stanowi załącznik Nr 15 i Nr 16 do protokołu lustracji. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego stanowi załącznik Nr 17 do protokołu lustracji a Informacja dodatkowa załącznik Nr 18 do protokołu lustracji.

### **Zakres sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych:**

- prawidłowość zamknięć ksiąg na 31.12.2020 rok,
- prawidłowość opracowania sprawozdań finansowych – bilans i rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa oraz wyjaśnienia,
- zgodność księgowej ewidencji analitycznej i syntetycznej,
- realność sald składników majątkowych według inwentaryzacji środków pieniężnych,
- inwentaryzacja,
- ustalenie wyniku finansowego,

#### **Przedmiot sprawdzenia:**

- sprawozdanie finansowe za 2020 rok,
- zestawienie obrotów i sald syntetycznych i analitycznych,
- potwierdzenie sald środków pieniężnych,
- przeksięgowanie kosztów i przychodów na 31.12.2020 rok i ustalenie wyniku.

#### **Stwierdzenia dotyczące ksiąg rachunkowych:**

- a/ księgi rachunkowe zostały zamknięte pod datą 31.12.2020 roku prawidłowo,  
 b/ urządzenia analityczne do kont zespołu „0, 1, 2 i 8” są zgodne z kontami syntetycznymi,  
 c/ sprawozdanie finansowe za 2020 rok obejmuje:
- bilans wykazujący sumę obrotów **45 744 497,22 zł**,
  - rachunek zysków i strat wykazujący wynik na działalności Spółdzielni w wysokości **37 452,21 zł netto**,
  - dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

#### **Ustalenia szczegółowe – bilans**

<b>A/ Aktywa trwale – salda bilansowe</b>	<b>40 747 291,08 zł</b>
I. Wartości niematerialne i prawne netto	1 509,80 zł
II. Rzeczowe aktywa trwale	40 417 127,36 zł
1. środki trwałe	40 248 908,54 zł
Stan środków trwałych wynika z ewidencji księgowej i wynosi na dzień 31.12.2020 rok 56 874 397,73 zł, umorzenie środków trwałych na dzień 31.12.2020 rok wynosiło 16 625 489,19 zł co stanowi 34,21 % zużycia	
a/ grunty	4 016 775,46 zł
b/ budynki, budowle, lokale	36 211 290,47 zł
c/ urządzenia techniczne i maszyny	20 842,61 zł
2. środki trwałe w budowie	168 218,82 zł
III. Należności długoterminowe – odsetki od kredytu z BGK	321 723,92 zł
IV. Inwestycje długoterminowe - akcje „Inwestprojekt S. A.”	6 930,00 zł

B. Aktywa obrotowe – saldo bilansowe w tym:	4 620 469,34 zł
II. Należności krótkoterminowe z tego:	521 356,24 zł
a/należności z tytułu dostaw i usług	26 467,92 zł
b/należności z tytułu podatku Vat	1 837,10 zł
c/należności pozostałych tytułów	35 682,23 zł
e/ należności z tytułu opłat od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	457 368,99 zł
III. inwestycje krótkoterminowe w tym:	3 909 452,26 zł
- środki pieniężne w Banku Pocztowym S. A.	1 412 301,12 zł
- saldo środków pieniężnych w Banku PKO BP S. A. w Lublinie	2 461 199,02 zł
- środki pieniężne w drodze	35 949,89 zł
- rachunek bankowy ZFŚS	2,23 zł
Stan środków pieniężnych – rachunków bieżących i lokat bankowych - potwierdzone przez banki.	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym: - 1.. niedobór na GZM	189 660,84 zł
2. niedobór funduszu remontowego	14 606,81 zł
3. inne rozliczenia międzyokresowe	144 254,42 zł
	30 799,61 zł
C. Należne wpłaty na kapitał [fundusz] podstawowy	376 736,80 zł
<b>Suma bilansowa aktywów - prawidłowa</b>	<b>45 744 497,22 zł</b>

### **Pasywa – salda bilansowe w zł**

A. Fundusze własne – suma bilansowa ogółem	34 948 042,68 zł
I. Kapitał [fundusz] podstawowy obejmuje:	31 423 661,54 zł
- fundusz udziałowy	234 121,90 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	2 309 757,54 zł
- fundusz wkładów budowlanych	28 392 811,55 zł
- fundusz wkładów lokali użytkowych	486 970,55 zł
II. Kapitał [fundusz] zasobowy	2 841 351,61 zł
III. Zysk z lat ubiegłych	645 577,32 zł
IV. Zysk netto z roku bieżącego	37 452,21 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym:	10 796 454,54 zł
I. Rezerwy na zobowiązania	26 205,00 zł

II. Zobowiązania długoterminowe /kredyt i odsetki/	7 630 903,59 zł
- kredyt	7 309 179,67 zł
- odsetki	321 723,92 zł
Stan kredytu i odsetek Z KFM na budownictwo mieszkaniowe potwierdzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 793 525,59 zł
z tego:	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 027 888,82 zł
- zobowiązania z tytułu podatków i składek FUS	114 525,92 zł
- zobowiązania inne	36 177,95 zł
- fundusze specjalne	1 614 932,90 zł
w tym: - Fundusz Świadczeń Socjalnych	2,23 zł
- fundusz remontowy	1 614 930,67 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	345 820,36 zł w
tym: nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	215 862,94 zł
i przychody przyszłych okresów	129 957,42 zł

### Razem pasywa

**45 744 497,22 zł**

Wartość rzeczowego majątku trwałego netto na 31.12.2020 rok wynosi 40 417 127,36 zł. Majątek trwały znajduje pokrycie w kapitałach w wysokości 86,47 % i w kredycie w wysokości 18,08 %.

Tablica - **Stan funduszy zasadniczych Spółdzielni** stanowi załącznik Nr 11 do protokołu lustracji.

### Suma bilansowa pasywów - prawidłowa

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 rok stanowi **załącznik Nr 15** do protokołu lustracji.

Poniższa tabela przedstawia bilans za lata 2018 – 2020

AKTYWA	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Różnica 2020-2019
A. Aktywa trwałe	46 062 826,83	42 490 261,88	40 747 291,08	- 1 742 970,80
I. Wartości niematerialne i prawne	16 882,80	9 408,66	1 509,80	- 7 898,86
II. Rzeczowe aktywa trwałe	45 317 586,12	41 910 028,30	40 417 127,36	- 1 492 900,94
1. Środki trwałe	45 149 367,30	41 741 809,48	40 248 908,54	- 1 492 900,94
a/ grunty	5 503 051,52	4 126 702,95	4 016 775,46	- 109 927,49
b/budynki, budowle, lokale	39 601 452,62	37 589 826,65	36 211 290,47	- 1 378 536,18
e/ inne środki trwałe	44 863,16	25 279,88	20 842,61	- 4 437,27
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	168 218,82	-
III. Należności długoterminowe	721 377,91	563 844,92	321 723,92	- 242 121,00
IV. Inwestycje długoterminowe	6 980,00	6 980,00	6 930,00	-
<b>B/Aktywa obrotowe</b>	<b>3 731 669,35</b>	<b>4 173 962,01</b>	<b>4 620 469,34</b>	<b>+ 446 507,33</b>

II. Należności krótkoterminowe	753 932,71	755 907,72	521 356,24	- 234 551,48
a. z tyt. dostaw i usług	15 856,11	18 560,84	26 467,92	+ 7 907,08
b. z tyt. Podatków, ubezpiecz. społecznych i zdrowotnych	2 905,71	1 362,25	1 837,10	+ 474,85
c. inne	228 866,91	157 120,29	35 682,23	- 121 438,06
e. należności od osób upraw	506 303,98	578 864,34	457 368,99	- 121 495,35
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 480 816,30	3 039 178,41	3 909 452,26	+ 870 273,85
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	496 920,34	378 875,88	189 660,84	- 189 215,04
1. niedobór na eksploatacji	0	8 987,02	14 606,81	+ 5 619,79
2. Fundusz remontowy	488 920,84	359 193,28	144 254,42	- 214 938,86
3. Inne rozliczenie międzyokresowe	8 629,50	10 695,58	30 799,61	+ 20 104,03
C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy.	503 031,10	439 494,00	376 736,80	- 62 757,20
<b>Aktywa razem</b>	<b>50 297 527,28</b>	<b>47 103 717,89</b>	<b>45 744 497,22</b>	<b>-1 359 220,67</b>

<b>PASYWA</b>	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Różnica 2020 - 2018
<b>A. Kapitał [fundusz]własny</b>	38 996 953,48	36 266 802,79	34 948 042,68	- 1 318 760,11
I. Kapitał - fundusz podstawowy	33 844 559,12	32 616 387,55	31 423 661,54	-1 192 726,01
1. F-sz udziałowy	234 443,20	234 271,90	234 121,90	- 150,00
2. F-sz wkładów mieszkaniowych	2 852 946,01	2 405 776,11	2 309 757,54	- 96 018,57
3. F-sz wkładów budowlanych	30 255 758,26	29 476 621,71	28 392 811,55	- 1 083 810,16
4. Wkłady lokali użytkowych	501 411,65	499 717,83	486 970,55	- 12 747,28
II. Kapitał zapasowy – f-sz zasobowy	5 038 519,07	3 004 837,92	2 841 351,61	- 163 486,31
V. Zysk z lat ubiegłych	0	0	645 577,32	+ 645 577,32
VI. Zysk netto	113 875,29	645 577,32	37 452,21	- 608 125,11
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	11 300 573,80	10 836 915,10	10 796 454,54	- 40 460,56
II. Zobowiązania długoterminowe	8 273 577,72	8 005 425,94	7 630 903,59	- 374 522,35
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 667 228,44	2 503 174,22	2 793 525,59	+ 290 351,37
3. wobec pozost. jednostek	1 439 113,93	1 252 042,00	1 178 592,69	- 73 449,31
d. z tyt. dostaw i usług	1 296 191,08	1 116 861,20	1 027 888,82 zł	- 88 972,38
g. z tyt. podatków, ubezpiecz. społ. i zdrowotnych i innych	82 775,40	105 564,54	114 525,92	+ 8 961,38
i. inne	60 147,45	29 616,26	36 177,95	+ 6 561,69
4. Fundusze specjalne	1 228 114,51	1 251 132,22	1 614 932,90	+ 363 800,68
- ZFSS	307,90	2 044,01	2,23	- 2 041,78
- f-sz remontowy	1 227 806,61	1 249 088,21	1 614 930,67	+ 365 842,46

międzyokresowe	332 723,64	301 270,94	345 820,36	+ 44 549,42
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	80 800,56	100 633,69	129 957,42	+ 29 323,73
3. Nadwyżka na GZM	251 923,08	200 637,25	215 862,94	+ 15 225,69
<b>Pasywa razem</b>	<b>50 297 527,28</b>	<b>47 103 717,89</b>	<b>45 744 497,22</b>	<b>- 1 359 220,67</b>

Stwierdzono, iż w bilansie za lata 2018 - 2020 zastosowano nowe zasady ujmowania w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych i ustalania wyniku finansowego obowiązujące od roku 2016 na podstawie uchwały z dnia 20.10.2015 roku podjętej przez Komitet Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska w sprawie wykonywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego za rok obrotowy 2016. Przepisy dotyczące rachunkowości zawarte są w 3 aktach:

- ustawy z 26.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze /Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ze zmianami/,
- ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2013 r. poz. 1 222 ze zmianami/,
- ustawy z 29.09.1994 roku o rachunkowości /Dz. U. z 2013 r. poz. 330 ze zmianami.

Zestawienia bilansów z lat 2018 – 2020 przedstawia możliwość porównania aktywów i pasywów. Z analizy danych wynika, że sumy bilansowe mają tendencję malejącą. Jest to związane z umorzeniami zasobów mieszkaniowych i związanej z tym infrastruktury, umorzeniem odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa na podstawie ustawy z 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz wyodrębnianie lokali mieszkalnych i użytkowych na odrębną własność.

Aktywa bilansu zestawione na dzień 31.12.2020 r. w porównaniu z poprzednimi latami obrachunkowymi /2018 – 2019/ pozwalają na wyciągnięcie następujących wniosków:

- zmniejszenie aktywów w 2019 roku o kwotę 3 193 809,39 zł spowodowane zostało spadkiem aktywów trwałych o kwotę 3 572 564,95 zł, wzrostem aktywów obrotowych o kwotę 442 292,66 zł i spadkiem należnych wpłat na fundusz podstawowy o kwotę 63 537,10 zł w stosunku do wielkości zanotowanych na koniec 2018 roku, zmniejszenie aktywów w 2020 roku o kwotę 1 359 220,67 zł spowodowane zostało zmniejszeniem aktywów trwałych o kwotę 1 742 970,80 zł, wzrostem aktywów obrotowych o kwotę 446 507,33 zł i spadkiem należnych wpłat na fundusz podstawowy o kwotę 62 757,20 zł w stosunku do wielkości zanotowanych na koniec 2019 roku.
  - spadek bezwzględnej wartości majątku trwałego w strukturze bilansu spowodował, że udział aktywów trwałych wykazuje spadek z 90,10 % w 2018 roku, do 88,97 % w 2019 roku i do 88,35% w roku 2020

- stan środków pieniężnych miał tendencję wzrostową i wynosił w 2018 roku 2 480 816,30 zł, w 2019 roku 3 039 178,41 zł a w 2020 roku 3 909 452,26 zł .

Pasywa bilansu ulegają corocznie zmniejszeniu w wyniku dokonywanych umorzeń majątku trwałego i wyodrębnień lokali.

- Kapitał /fundusz/ własny zmniejszył się o 2 730 150,69 zł w 2019 roku w stosunku do roku 2018, zmniejszył się o 1 318 760,11 w 2020 roku w stosunku do 2019 roku.
- Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 268 151,78 zł w 2019 roku w stosunku do roku 2018 i o 374 522,35 zł w 2020 roku do wielkości zanotowanych na koniec 2019 roku.
- Zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się w 2019 roku o 164 054,22 zł w stosunku do roku 2018 roku i zwiększyły się o 290 351,37 zł na koniec 2020 roku w stosunku do końca 2019 roku.
- Rozliczenia międzyokresowe zmniejszyły się na koniec 2019 roku o 31 452,70 do wielkości zanotowanych na koniec 2018 roku i zwiększyły się o 44 549,42 zł na koniec 2020 roku do wielkości zanotowanych na koniec 2019 roku. Zmniejszenie bądź zwiększenie rozliczeń międzyokresowych spowodowały zanotowane w latach 2018 do 2020 roku różnice dotyczące wyniku finansowego na podstawowej działalności Spółdzielni. Kwota rozliczeń międzyokresowych zmieniała się o kwoty nadwyżek na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i inne rozliczenia międzyokresowe. Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2018 rok wyniosła 178 116,74 zł, za 2019 rok wyniosła 3823,17 zł i za 2020 rok wyniosła 20 999,67 zł. Natomiast niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2018 rok wyniósł 0 zł, za 2019 64 096,02 zł i za 2020 rok 11 393,77 zł. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi koszt lub przychód roku następnego.

### **Rachunek zysków i strat**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2020 sporządzony został w wariantcie porównawczym i stanowi **załącznik Nr 16** do protokołu lustracji.

Od 01.01.2016 roku Spółdzielnie mieszkaniowe winny sporządzać Rachunek Zysków i Strat na druku określonym przez Komitet Standardów Rachunkowości z 20.10.2015 roku.

1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

wyniosły w 2020 roku 7 186 952,69 zł

Na ogólną kwotę przychodów składają się; sprzedaż usług na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, przychody z najmu i od lokali użytkowych



2. Pozostałe przychody operacyjne wyniosły ....42 141,46 zł  
 Były to przychody ze zwrotu zasądzonych kosztów sądowych, za usługi promocyjne [reklamy], wydanie kopii dokumentów, rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego i wykorzystanej rezerwy, opłaty za wysyłkę
3. Przychody finansowe 40 640,03 zł  
 na które składają się odsetki od lokat bankowych ,  
 odsetki z tytułu nieterminowych wpłat za lokale mieszkalne .
4. Koszty działalności operacyjnej za 2020 rok wyniosły 7 124 942,78 zł

**Koszty te zostały ustalone w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału.**

Koszty rodzajowe	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Struktura w % za 2020 r.
Amortyzacja	39 768,23	33 022,81	8 127,14	0,11 %
Zużycie materiałów i energii	3 574 607,64	3 455 596,08	3 523 920,29	49,46 %
Usługi obce	775 446,29	1 055 674,71	1 082 565,08	15,20 %
Podatki i opłaty	129 689,30	121 083,06	156 319,86	2,19 %
Wynagrodzenia	937 884,84	1 148 379,24	1 201 285,04	16,86 %
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	207 664,36	228 879,80	282 655,95	3,97 %
Pozostałe koszty rodzajowe	991 288,41	980 810,28	870 069,42	12,21 %
<b>Razem</b>	<b>6 656 349,07</b>	<b>7 023 445,98</b>	<b>7 124 942,78</b>	<b>100 %</b>

Zasadność kosztów operacyjnych nie budzi zastrzeżeń.

5. Pozostałe koszty operacyjne za 2020 rok wyniosły 78 936,31 zł  
 Należały do nich koszty sądowe w wysokości 26 614,40 zł utworzona rezerwa na kwotę 5 204,00 zł i odpis aktualizacyjny na należności na kwotę 3 745,97 zł
6. Koszty finansowe w tym: 736,98 zł  
 - odsetki zapłacone na kwotę 214,71 zł, prowizje na kwotę 140,38 zł, odpis aktualizujący odsetki 331,89 zł i umorzeniem akcji Lift Serwis na kwotę 50,00 zł.
7. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2020 rok wyniósł: nadwyżka + 20 999,67 zł i niedobór w wysokości 11 393,77 zł.
8. Wynik finansowy netto za 2020 rok wyniósł + 37 452,21 zł i zostanie przedłożony na najbliższe Walne Zgromadzenie do rozliczenia w 2021 roku.




Spółdzielnia zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 - roku o spółdzielniach mieszkaniowych z działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bezwynikowo, rozliczając różnice pomiędzy kosztami i przychodami roku obrachunkowego z kosztami i przychodami roku następnego. Dochód ten dla celów podatku dochodowego od osób prawnych zwolniony jest z opodatkowania na zasadach określonych w art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie za 2020 rok w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi osiągnęła wynik na tej działalności w wysokości + 20 999,67 i – niedobór w wysokości 11 393,77 zł.

Wynik działalności gzm /konto 647 – rozliczenia międzyokresowe kosztów wg stanu księgowego na 01.01.2020 r. wyniósł MA 191 650,23 zł  
Wynik na gospodarce zasobami mieszk. za 2020 rok WN - 11 393,77 zł  
Wynik na gzm – nadwyżka za 2020 rok MA + 20 999,67 zł  
Stan konta „647” na dzień 31.12.2020 r. po stronie WN **201 256,13 zł**

### 3. Koszty ogólne Spółdzielni

W toku badania lustracyjnego zbadano koszty ogólne Zarządu za 2020 rok stanowiące kwotę **1 576 973,33 zł** co stanowi spadek w stosunku do roku 2019 o kwotę 39 088,92 zł tj. o 2,42 % i wzrost w stosunku do kosztów roku 2018 o kwotę 162 451,07 zł tj. o 11,48 % . Koszty te obciążały w 2020 roku:

- lokale mieszkalne w wysokości	1 454 119,02 zł tj. 92,21 %
- lokale użytkowe	27 699,51 zł tj. 1,76 %
- miejsca postojowe i garaże	60 622,82 zł tj. 3,84 %
- pożytki	34 531,98 zł tj. 2,19 %

Zasadność kosztów nie budzi zastrzeżeń. Koszty Zarządu w badanym okresie utrzymywały się na podobnym poziomie

Poniesione koszty Zarządu w 2020 roku wyniosły 1 576 973,33 zł tj. 22,13 % udziału w całości kosztów Spółdzielni. Koszty Zarządu były rozliczane proporcjonalnie do wielkości m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

Tablica **Rozliczenie kosztów Zarządu ogólnego Spółdzielni za lata objęte lustracją stanowi załącznik Nr 12** do protokołu lustracji.

### Fundusze własne i celowe Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie zgodnie z § 130 Statutu Spółdzielni tworzy fundusze własne i może tworzyć fundusze celowe:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Fundusze zasadnicze /własne/ Spółdzielnia tworzy zgodnie z art. 78 § 1 i 2 ustawy Prawo Spółdzielcze. Spółdzielnia tworzy funduszu remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /§ 130 ust. 1 Statutu/.

Spółdzielnia zgodnie z § 130 ust. 3 opracowała szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem funduszu wymienionego w ust. 1 lit. e tj. ZFŚS.

Stan funduszy własnych tworzonych przez Spółdzielnię przedstawia Tablica **Stan funduszy zasadniczych na koniec roku stanowiąca załącznik Nr 11** do protokołu lustracji.

**Poniższa tabela określa stan funduszy własnych i celowych według stanu księgowego na dzień 31.12. badanego okresu:**

Lp.	Rodzaj funduszu	Na 31.12.2018 rok	Na 31.12.2019 rok	Na 31.12.2020 rok
1.	udziałowy	234 443,20	234 271,90	234 121,90
2.	zasobowy	5 038 519,07	3 004 837,92	2 841 351,61
3.	Wkładów mieszkaniowych	2 852 946,01	2 405 776,11	2 309 757,54
4.	Wkładów budowlanych	30 255 758,26	29 476 621,71	28 392 811,55
5.	Wkłady lokali użytkowych	501 411,65	499 717,83	486 970,55
6.	Wynik finansowy poza GZM [zysk +, strata -]	+ 113 875,29	+ 645 577,32	+ 683 029,53
	<b>Razem 1 - 6</b>	<b>38 996 953,48</b>	<b>36 266 802,79</b>	<b>34 948 042,68</b>

Stan funduszy własnych na 31.12. wynosił:

- 2018 – 38 883 078,19 zł, w tym fundusz udziałowy 234 443,20 zł
- 2019 – 35 621 225,47 zł, w tym fundusz udziałowy 234 271,90 zł
- 2020 – 34 265 013,15 zł, w tym fundusz udziałowy 234 121,90 zł

a zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia wyniosło na 31.12.:

- w 2018 roku – 16 975 821,05 zł,
- w 2019 roku – 16 042 100,27 zł,
- w 2020 roku – 16 625 489,19 zł.

Wartość funduszy własnych zmniejszają corocznie umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz wyodrębnianie lokali.

#### **Fundusze celowe**

Stan funduszu remontowego i ZFŚS wynosił na 31.12.:

- 2018 roku – 739 515,77 zł – remontowy, ZFŚS - 307,90 zł,
- 2019 roku – 889 894,93 zł – remontowy, ZFŚS – 2044,01 zł,
- 2020 roku – 1 470 676,25 zł – remontowy, ZFŚS - 2,23 zł.

Wartość funduszu – konto 856 zwiększała się corocznie o odpisy na fundusz remontowy tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami. W 2019 roku fundusz remontowy zwiększył się dodatkowo o kwotę 113 875,25 zł wynikającą z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018 rok przez Walne Zgromadzenie i przeznaczeniem części nadwyżki bilansowej na zasilenie funduszu remontowego uchwałą Nr 3/19 z 27.11.2019 r.

W związku z nieodbyciem Walnego Zgromadzenia w 2020 roku nie podzielono nadwyżki bilansowej za 2019 rok.

W 2018 – 2020 Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie posiadała wolne środki finansowe, które według stanu księgowego na dzień 31.12. w wynosiły:

- na 31.12.2016 r. – 2 480 816,30 zł
- na 31.12.2017 r. – 3 039 178,41 zł
- na 31.12.2018 r. – 3 909 452,26 zł

Wolne środki finansowe Spółdzielnia przejściowo ulokowała w banku PKO BP SA i Banku Pocztowym SA na lokatach bankowych.

Z tytułu oprocentowania lokat bankowych Spółdzielnia uzyskała w 2018 roku środki finansowe w wysokości 9 780,77 zł, w 2019 roku w wysokości 14 009,83 zł oraz w 2020 roku w wysokości 22 647,95 zł.

W trakcie badania lustracyjnego lustrator sprawdził także stan należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń. Stwierdzono, że Spółdzielnia na bieżąco wywiązywała się ze swoich zobowiązań.

**Na podstawie powyższych danych stwierdza się, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.**

Na podstawie danych sprawozdawczych na podkreślenie zasługują następujące dane:

- Spółdzielnia posiadała na dzień 31.12.2020 rok stan środków pieniężnych w wysokości 3 909 452,26 zł,
- Spółdzielnia uzyskała środki finansowe z tytułu odsetek tytułu oprocentowania lokat bankowych w wysokości 22 647,95 zł,
- Spółdzielnia na bieżąco realizuje zapłaty za usługi i towary, opłaca na bieżąco składki FUS i terminowo wypłaca wynagrodzenia dla pracowników.
- Spółdzielnia osiągnęła wynik dodatni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 9 606,46 zł [20 999,67 – 11 393,77 zł] oraz nadwyżkę bilansową za 2020 rok w wysokości 37 452,21 zł netto,
- Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

Lustrator nie wnosi uwag do sporządzonego sprawozdania finansowego za 2020 rok i może być przedłożone na najbliższe Walne Zgromadzenie celem zatwierdzenia.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok jak i lata poprzednie objęte lustracją zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z uwzględnieniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości z 2015 roku oraz przyjętej polityki rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont.

Sporządzone sprawozdanie zachowuje ciągłość bilansową i prawidłowo odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodne 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.

Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe z uwzględnieniem przepisów art. 6 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Różnica ustalona na dzień bilansowy ujęta została w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok, którego bilans po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 45 744 497,22 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 9 606,46 zł oraz wynik finansowy netto w wysokości 37 452,21 zł może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków, a także stanowić podstawę do postawienia wniosku o udzielenie absolutorium za rok 2020 dla Prezesa Zarządu i jego Zastępcy.

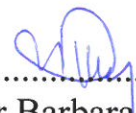
Protokół lustracji dotyczącej działalności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze przekazano Zarządowi i Radzie Nadzorczej /po jednym egzemplarzu/. Każda ze stron protokołu parafowana została przez lustratora i Prezesa Spółdzielni.

Integralną część stanowią następujące załączniki:

- Nr 11 – Stan funduszy zasadniczych na koniec roku
- Nr 12 – Rozliczenie kosztów Zarządu ogólnego Spółdzielni za lata objęte lustracją
- Nr 13 – Ustalenie wyniku GZM w poszczególnych nieruchomościach
- Nr 14 – Gospodarka finansowa Spółdzielni
- Nr 15 – Bilans za 2020 rok
- Nr 16 – Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
- Nr 17 – Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2020 rok



- Nr 18 – Informacja dodatkowa i dodatkowe objaśnienia do sprawozdania za 2020 rok.

  
.....  
Lustrator Barbara Drozd  
Upr. Lustr. Nr 3098/96

Lublin, dnia 15.06.2021 r.

Do stwierdzeń zawartych w protokole Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie nie wnosi zastrzeżeń.

**Główny Księgowy**

*Agnieszka Sobiesiak*

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
**„FELIN”**  
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10  
tel. 81 746 81 70; -71; -72  
NIP 712-01-63-671. Regon 001216179

**Zarząd Spółdzielni**

**PREZES ZARZĄDU**

*Piotr Baranowski*

*Piotr Baranowski*

**Z-CA PREZESA ZARZĄDU**

*Dariusz Siwek*

*Dariusz Siwek*

Lublin, dnia 15 czerwca 2021 roku

## Stan funduszy zasadniczych na koniec roku

Lp.	Nazwa funduszu	w latach		
		2018 r.	2019 r.	2020 r.
1.	Udziałowy	234 443,20	234 271,90	234 121,90
2.	Zasobowy	5 038 519,07	3 004 837,92	2 841 351,61
	w tym zasobów mieszkaniowych			
3.	Wkładów mieszkaniowych	2 852 946,01	2 405 776,11	2 309 757,54
4.	Wkładów budowlanych	30 255 758,26	29 476 621,71	28 392 811,55
5.	Z aktualizacji wartości majątku trwałego	-	-	-
6.	Z przekształceń	-	-	-
7.	Inne (wymienić): wkłady lokali użytkowych	501 411,65	499 717,83	486 970,55
8.	Zmniejszenia funduszu z tyt. umorzeń			
9.	Wynik finansowy poza GZM (zysk +, strata -)	113 875,29	645 577,32	683 029,53
9.	Razem fundusze (kapitały w bilansie)	38 996 953,48	36 266 802,79	34 948 042,68

\*(zgodność z bilansem)

Lublin.....  
miejsowość31.05.2021  
dataGŁÓWNY KSIĘGOWY  
Somenal  
sporządził  
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/SGZM

Dariusz Stwek

Podpisy Członków Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„FELIN”

20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10  
tel. 81 746 81 70; -71; -72

NIP 712-01-63-671, Regon 001216179

**Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni za lata objęte lustracją  
przedstawiało się następująco:**

Lp	Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.
	Lokale ogółem:	1 414 522,26	1 616 062,25	1 576 973,33
	w tym:			
1.	Lokale mieszkalne	1 301 385,82	1 487 264,68	1 454 119,02
2.	Lokale użytkowe	24 890,68	28 038,12	27 699,51
3.	Miejsca postojowe i garaże	53 615,33	62 940,29	60 622,82
4.	Pożytki	34 630,43	37 819,16	34 531,98
	Razem	1 414 522,26	1 616 062,25	1 576 973,33

Lublin  
.....  
miejsowość

31.05.2021  
.....  
data

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Sahemal  
.....  
sporządził  
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/SZYM

Piotr Hajanowski  
.....  
Podpisy Członków Zarządu  
Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„FELIN”  
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10  
tel. 81 746 81 70; -71; -72  
NIP 712-01-63-671, Regon 001216179





Wpływy na AB

**PRZYCHODY I KOSZTY Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI W 2020 ROKU**

Nieruchomości	Wynik 01.01.2020r.		Przychody z opłat 2020 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości 2020r.	Pożytki nieruchomości netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik do przeniesienia na następny rok	
	Nadwyżka	Niedobór				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
I - ul. Królowej Jadwigi 1	9 412,85		139 239,15	139 254,63		15,48	9 397,37		
II - ul. Królowej Jadwigi 5	12 423,07		146 681,01	146 568,08	112,93		12 536,00		
III - ul. Królowej Jadwigi 7	7 558,67		143 854,00	143 994,46		140,46	7 418,21		
IV - ul. Królowej Jadwigi 9	4 054,81		160 394,26	159 870,02	524,24		4 579,05		
V - ul. Królowej Jadwigi 11	2 658,36		119 975,19	119 337,27	637,92		3 296,28		
VI - ul. Królowej Jadwigi 15	3 221,35		375 084,81	374 093,90	990,91		4 212,26		
VII - ul. Królowej Jadwigi 19 ul. Władysława Jagiełły 24	3 153,54		229 565,69	228 895,94	669,75		3 823,29		
VIII - KFM	24 309,93		338 028,23	341 933,38		3 905,15	20 404,78		
IX - ul. Władysława Jagiełły 2	24 955,17		255 979,25	254 515,04	1 593,05		28 012,43		
X - ul. Władysława Jagiełły 6	6 229,24		256 870,81	255 304,34	1 566,47		7 795,71		
XI - ul. Władysława Jagiełły 10	17 517,70		122 086,44	121 974,65	111,79		17 629,49		
XII - ul. Władysława Jagiełły 12	2 169,55		271 014,71	272 013,10		998,39	1 171,16		
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16	963,37		375 585,21	375 813,08	3 808,69		4 544,19		
Garaże	1 136,17		43 300,29	44 014,79		714,50	421,67		
<b>Razem</b>	<b>119 763,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2 977 659,05</b>	<b>2 977 582,68</b>	<b>5 401,74</b>	<b>5 773,98</b>	<b>125 241,89</b>		
I - ul. Pergolowa 1	11 708,85		180 629,44	178 934,05	707,32		14 111,56		
II - ul. Pergolowa 3,5	6 856,63		329 399,05	329 399,04	367,89		7 224,53		
III - ul. Pergolowa 4		8 987,02	235 022,96	240 642,75		5 619,79		14 606,81	
<b>Razem</b>	<b>18 565,48</b>	<b>8 987,02</b>	<b>745 051,45</b>	<b>748 975,84</b>	<b>1 075,21</b>	<b>5 619,79</b>	<b>21 336,09</b>		
I - ul. Jaskółcza 13	2 411,13		301 297,34	297 490,26			6 218,21		
I - ul. Gęsia	59 896,86		563 908,75	561 293,99	555,13		63 066,75		
<b>Razem</b>	<b>200 637,25</b>	<b>8 987,02</b>	<b>4 587 916,59</b>	<b>4 585 342,77</b>	<b>7 032,08</b>	<b>11 393,77</b>	<b>215 862,94</b>	<b>14 606,81</b>	

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Somenak*  
Agnieszka Sobiesiak

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"FELIN"  
20-281 Lublin, ul. W. Jagiełły 10  
tel. 81 746 81 70; -71; -72  
NIP 712-01-63-671, Regon 001216179

## Gospodarka finansowa Spółdzielni

L.p.	Wyszczególnienie	lata		
		2018 r.	2019 r.	2020 r.
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.XII. w zł., w tym na lokatach bankowych	2.480.816,30 1.650.427,40	3.039.178,41 2.660.672,57	3.909.452,26 963.368,68
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody z tytułu: - z odsetek od lokat bankowych - z akcji, udziałów i obligacji	9.780,77 -	14.009,83 -	22.647,95 -
3.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni: - naliczone przez Spółdzielnię - wyegzekwowane przez Spółdzielnię	23.517,31 21.716,99	44.784,82 12.680,98	59.334,97 17.992,08
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię - zapłacone przez Spółdzielnię - wynik bilansowy netto (+ -)	1.101,59 113.875,29	513,57 645.577,32	214,71 37.452,21

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Sobierń  
Agnieszka Sobierń

sporządził

Lublin .....  
14.06.2021

data

miejsowość

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Dariusz SiwekSpółdzielnia Mieszkaniowa  
"FELIN"  
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10  
tel. 81 746 81 70; -71; -72  
NIP 712-01-69-671, Regon 001216179

B I L A N S

Łożycemil Nr 15

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
	1	2	0	1	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>40 747 291,08</b>	<b>42 490 261,88</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>34 948 042,68</b>	<b>36 266 802,79</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1 509,80</b>	<b>9 408,66</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>31 423 661,54</b>	<b>32 616 387,55</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	234 121,90	234 271,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 309 757,54	2 405 776,11
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 509,80	9 408,66	3. Fundusz wkładów budowlanych	28 392 811,55	29 476 621,71
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	486 970,55	499 717,83
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>40 417 127,36</b>	<b>41 910 028,30</b>			
1. Środki trwałe	40 248 908,54	41 741 809,48	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>2 841 351,61</b>	<b>3 004 837,92</b>
a) grunty	4 016 775,46	4 126 702,95	- fundusz zasobowy	2 841 351,61	3 004 837,92
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	130 097,98	132 615,98	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	36 211 290,47	37 589 826,65	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	20 842,61	25 279,88	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
d) środki transportu			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
e) inne środki trwałe					
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	<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>	<b>321 723,92</b>	<b>563 844,92</b>	- na udziały (akcje) własne		
Od jednostek powiązanych			<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>645 577,32</b>	
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>37 452,21</b>	<b>645 577,32</b>
3. Od pozostałych jednostek	321 723,92	563 844,92	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>6 930,00</b>	<b>6 980,00</b>	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>10 796 454,54</b>	<b>10 836 915,10</b>
1. Nieruchomości			<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>26 205,00</b>	<b>27 044,00</b>
2. Wartości niematerialne i prawne			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 980,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	- długoterminowa		
- udziały lub akcje			- krótkoterminowa		
- inne papiery wartościowe			3. Pozostałe rezerwy	26 205,00	27 044,00
- udzielone pożyczki			- długoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowe	26 205,00	27 044,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7 630 903,59</b>	<b>8 005 425,94</b>
- 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	7 630 903,59	8 005 425,94
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki	7 630 903,59	8 005 425,94
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 980,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udziały lub akcje	6 930,00	6 980,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe			d) zobowiązania wekslowe		
- udzielone pożyczki			e) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 793 525,59</b>	<b>2 503 174,22</b>
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>-</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>	<b>4 620 469,34</b>	<b>4 173 962,01</b>	b) inne		
<b>I. Zapasy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Materiały			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
2. Półprodukty i produkty w toku			- do 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			- powyżej 12 miesięcy		
4. Towary			b) inne		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			3. Wobec pozostałych jednostek	1 178 592,69	1 252 042,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>521 356,24</b>	<b>755 907,72</b>			
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					

*[Handwritten signature]*

- powyżej 12 miesięcy			a) kredyty i pożyczki		
b) inne			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
3. Należności od pozostałych jednostek	521 356,24	755 907,72	c) inne zobowiązania finansowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	26 467,92	18 560,84	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 027 888,82	1 116 861,20
- do 12 miesięcy, w tym:	26 467,92	18 560,84	- do 12 miesięcy, w tym:	1 027 888,82	1 116 861,20
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 837,10	1 362,25	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	35 682,23	157 120,29	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	114 525,92	105 564,54
e) należności od osób uprawnionych	457 368,99	578 864,34	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	437 444,94	550 794,43	i) inne	36 177,95	29 616,26
- lokale użytkowe	19 924,05	28 069,91	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>3 909 452,26</b>	<b>3 039 178,41</b>	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 909 452,26	3 039 178,41	- inne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	4. Fundusze specjalne	1 614 932,90	1 251 132,22
- udziały lub akcje			- ZFŚS	2,23	2 044,01
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	1 614 930,67	1 249 088,21
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>345 820,36</b>	<b>301 270,94</b>
b) w pozostałych jednostkach	963 368,68	2 660 672,57	1. Ujemna wartość firmy		
- udziały lub akcje			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	129 957,42	100 633,69
- inne papiery wartościowe			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udzielone pożyczki			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	129 957,42	100 633,69
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	963 368,68	2 660 672,57	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	215 862,94	200 637,25
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 946 083,58	378 505,84			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 910 133,69	378 505,84			
- inne środki pieniężne	35 949,89				
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>189 660,84</b>	<b>378 875,88</b>			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	14 606,81	8 987,02			
2. Fundusz remontowy	144 254,42	359 193,28			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	30 799,61	10 695,58			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>376 736,80</b>	<b>439 494,00</b>			
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>					
<b>Aktywa razem</b>	<b>45 744 497,22</b>	<b>47 103 717,89</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>45 744 497,22</b>	<b>47 103 717,89</b>

GŁÓWNY KSIĘGOWY

12.05.2021

*Agnieszka Sobiesiak*

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/S CZM

*Piotr Baranowski*

*Dariusz Siwek*

12.05.2021

data i podpis kierownika jednostki

*[Signature]*

Załącznik nr 16

**Rachunek zysków i strat (porównawczy)**  
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)  
sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>7 186 952,69</b>	<b>6 998 835,82</b>
	– od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	7 166 148,62	6 998 835,82
	a) z opłat	6 912 823,25	6 752 029,42
	b) z działalności własnej	253 325,37	246 806,40
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	20 804,07	
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>7 124 942,78</b>	<b>7 023 445,98</b>
I.	Amortyzacja	8 127,14	33 022,81
II.	Zużycie materiałów i energii	3 523 920,29	3 455 596,08
III.	Usługi obce	1 082 565,08	1 055 674,71
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	156 319,86	121 083,06
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 201 285,04	1 148 379,24
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	282 655,95	228 879,80
	– emerytalne	195 674,89	179 203,37
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	870 069,42	980 810,28
	w tym odpis na fundusz remontowy	788 493,32	785 600,81
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>IX.</b>	<b>Razem koszty rodzajowe, z tego:</b>	<b>7 124 942,78</b>	<b>7 023 445,98</b>
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 930 982,50	6 817 226,61
	b) z działalności własnej	193 960,28	206 219,37
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>62 009,91</b>	<b>-24 610,16</b>
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	2 644,82	-65 197,19
	Wynik na działalności pozostałej	59 365,09	40 587,03
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>42 141,46</b>	<b>852 766,06</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	42 141,46	852 766,06
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>78 936,31</b>	<b>254 300,87</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	78 936,31	254 300,87
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>25 215,06</b>	<b>573 855,03</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>40 640,03</b>	<b>27 361,48</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	40 640,03	26 768,28
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		593,20
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>736,98</b>	<b>2 794,04</b>
I.	Odsetki, w tym:	214,71	513,57
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		

*[Podpis]*

	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	522,27	2 280,47
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	65 118,11	598 422,47
J.	Podatek dochodowy	18 060,00	13 118,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	20 999,67	3 823,17
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	11 393,77	64 096,02
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	37 452,21	645 577,32

GŁÓWNY KSIĘGOWY

*Sobieniak*

*Agnieszka Sobieniak*

12.05.2021  
data i podpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

*Piotr Baranowski*

12.05.2021

data i podpis kierownika jednostki

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/S GZM

*Baranowski*

*[Signature]*

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2020r.**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10*

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

*Obsługa nieruchomości*

3. Organ rejestrowy

*Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział  
Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.*

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

**6832 Z**

5. Numer identyfikacji podatkowej

**712-01-63-671**

6. Czas trwania spółdzielni

**nieograniczony**

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości, spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

11. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia spółdzielni prawo wyboru.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z 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.

**Wartości niematerialne i prawne** wycenia się według cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

**Środki trwałe** są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowiących nabyte prawa dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów.

Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową według zasad i stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

**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.

**Inwestycje długoterminowe** wycenia się według ceny nabycia albo według ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

**Należności** wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku obrotowego



odpitem aktualizującym, zgodnie z art. 35 b Ustawy o rachunkowości w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty.

**Środki pieniężne** w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

**Fundusze własne** ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

**Rezerwy na zobowiązania** wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

#### **Rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia międzyokresowe kosztów wycenia się według wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych stosownie do upływu czasu z zachowaniem ostrożności .

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności.

**Zobowiązania** zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

**Fundusze specjalne** zostały wycenione w wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Bilans
- Rachunek zysków i strat

12.05.2021

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Sobieniak*  
Agnieszka Sobiesiak

PREZES/ZARZĄDU

*Piotr Baranowski*

12.05.2021

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/S CZM

*Dariusz Siwek*

*MS*



**INFORMACJA DODATKOWA****I. Informacje i objaśnienia do bilansu****1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:**

	Rodzaj	Stan na 01.01.2020 r.	Zwiększenia w 2020r.	Zmniejszenia w 2020 r.	Stan na 31.12.2020 r.
0	Grunty	4.161.954,97		107.409,49	4.054.545,48
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	53.178.069,54		802.330,81	52.375.738,73
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	67.631,55	228,28		67.859,83
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	97.323,37			97.323,37
6	Urządzenia techniczne	71.838,92			71.838,92
7	Środki transportu	195.070,61			195.070,61
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79			12.020,79
	<b>Razem środki trwałe</b>	<b>57.783.909,75</b>	<b>228,28</b>	<b>909.740,30</b>	<b>56.874.397,73</b>

poz. 1. zmiana wartości gruntów wynika z wyodrębniania lokali mieszkalnych, garaży oraz miejsc postojowych  
 poz. 2. zmniejszenie wartości budynków i budowli wynika z ustanowienia odrębnych własności lokali w ciągu 2020 r.  
 poz.4. zwiększenie wartości maszyn, urządzeń i aparatów ogólnego zastosowania dotyczy zakupu dysku do komputera

**2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:**

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2020r.	Zwiększenia w 2020r	Zmniejszenia w 2020 r	31.12.2020 r.
Grunty	35.252,02	2.518,00		37.770,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	15.588.242,89	798.317,53	222.112,16	16.164.448,26
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	67.631,55	228,28		67.859,83
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	72.043,49	4.437,27		76.480,76
Urządzenia techniczne	71.838,92			71.838,92
Środki transportu	195.070,61			195.070,61
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79			12.020,79
<b>Razem środki trwałe</b>	<b>16.042.100,27</b>	<b>805.501,08</b>	<b>222.112,16</b>	<b>16.625.489,19</b>

Zmniejszenia umorzenia majątku trwałego spowodowane było ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych Zwiększenie umorzenia majątku trwałego dotyczyło naliczenia umorzenia majątku za 2020 rok.

### 3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2020 r.	Zwiększenia w 2020 r.	Zmniejszenia w 2020 r.	Stan na 31.12.2020 r.
Program komputerowy	5.310,82		5.310,82	
Licencja	4.097,84		2.588,04	1.509,80
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>9.408,66</b>		<b>7.898,86</b>	<b>1.509,80</b>

Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

### 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Nazwa majątku	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Grunt w wieczystym użytkowaniu	167.868,00			167.868,00
Umorzenie gruntu w wieczystym użytkowaniu	35.252,02	2.518,00		37.770,02

Zwiększenie umorzenia wartości niematerialnych i prawnych spowodowane było naliczeniem umorzenia za 2020 rok

### 5. Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów ( w tym leasingu operacyjnego)

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

### 6. Wartość zobowiązań wobec Budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie występują środki trwałe przyjęte od Państwa, Miasta ani Gminy.

### 7. Środki trwałe w budowie

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.218,82 zł. obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęziej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, od zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji.

### 8. Należne wpłaty na fundusz podstawowy

Należne wpłaty na kapitał podstawowy w kwocie 376.736,80 zł. obejmują wkłady budowlane na garaże i miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Gęziej, niesprzedane na dzień 31.12.2020r.

### 9. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2020 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020 r.
Fundusz udziałowy	234.271,90		150,00	234.121,90
Fundusz zasobowy	3.004.837,92		163.486,31	2.841.351,61
Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.405.776,11	333.002,70	429.021,27	2.309.757,54
Fundusz wkładów budowlanych	29.476.621,71	216.499,80	1.300.309,96	28.392.811,55
Wkłady lokali użytkowych	499.717,83		12.747,28	486.970,55

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły, spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przebiegowania lokali lokatorskich na własnościowe.

Zmniejszenia dotyczyły ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz naliczenia umorzenia od majątku.

**10. Propozycja podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2020 w kwocie 37.452,21 zł.**

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 37.452,21 zł. na:

- zasilenie funduszu zasobowego,
- zasilenie funduszu remontowego nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni,
- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni.

**11. Informacja o stanie rezerw.**

Stan rezerw na dzień 31.12.2020 rok 26.205,00 zł. Rezerwa utworzona na sprawę toczącą się w sądzie.

L.p.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	27.044,00	5.204,00	6.043,00	26.205,00

**12. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:**

L.p.	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	70.013,62	4.077,86	12.732,34	61.359,14

**13. Struktura zobowiązań:**

Zobowiązania	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2020 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.252.042,00	1.178.592,69
- z tytułu dostaw i usług	1.116.861,20	1.027.888,82
- z tytułu podatków	105.564,54	114.525,92
- pozostałe zobowiązania	29.616,26	36.177,95
Zobowiązania długoterminowe,	8.005.425,94	7.630.903,59
- kredyt	7.441.581,02	7.309.179,67
- odsetki	563.844,92	321.723,92

**14. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:**

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	14.046,15	129.957,42
Wynik na GZM	14.606,81	215.862,94
Fundusz remontowy	144.254,42	1.614.930,67
Fundusz celowy- wymiana wodomierzy	16.753,46	
Razem	189.660,84	1.960.751,03

**15. Stan funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.**

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2020

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		120.360,92
II – ul. Królowej Jadwigi 5		119.552,92

III – ul. Królowej Jadwigi 7		73.622,08
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		145.732,42
V – ul. Królowej Jadwigi 11		61.186,91
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		269.325,22
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		87.958,17
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		61.923,27
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		147.977,83
X – ul. Władysława Jagiełły 6	61.725,57	
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		106.627,83
XII - ul. Władysława Jagiełły 12	30.675,32	
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16	49.545,01	
XV - XXI - Garaże	2.308,52	37.249,96
ul. Pergolowa 1		71.370,12
ul. Pergolowa 3,5		87.482,46
ul. Pergolowa 4		33.738,75
ul. Jaskółcza 13		39.689,20
Osiedle Gęsia		151.132,61
<b>Ogółem</b>	<b>144.254,42</b>	<b>1.614.930,67</b>

## 16. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2020 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2020	Przychody z opłat 2020 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruch. 2020 r.	Pozytki nieruch. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik narastająco na 31.12.2020	
	Nadwyżka(+) Niedobór (-)				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	9.412,85	139.239,15	139.254,63			15,48	9.397,37	
K. Jadwigi 5	12.423,07	146.681,01	146.568,08		112,93		12.536,00	
K. Jadwigi 7	7.558,67	143.854,00	143.994,46			140,46	7.418,21	
K. Jadwigi 9	4.054,81	160.394,26	159.870,02		524,24		4.579,05	
K. Jadwigi 11	2.658,36	119.975,19	119.337,27		637,92		3.296,28	
K. Jadwigi 15	3.221,35	375.084,81	374.093,90		990,91		4.212,26	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	3.153,54	229.565,69	228.895,94		669,75		3.823,29	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	24.309,93	338.028,23	341.933,38			3905,15	20.404,78	
Wł. Jagiełły 2	24.955,17	255.979,25	254.515,04	1.593,05	3.057,26		28.012,43	
Wł. Jagiełły 6	6.229,24	256.870,81	255.304,34		1.566,47		7.795,71	
Wł. Jagiełły 10	17.517,70	122.086,44	121.974,65		111,79		17.629,49	
Wł. Jagiełły 12	2.169,55	271.014,71	272.013,10			998,39	1.171,16	
Wł. Jagiełły 16	963,37	375.585,21	375.813,08	3.808,69	3.580,82		4.544,19	
Garaże	1.136,17	43.300,29	44.014,79			714,50	421,67	
<b>Razem</b>	<b>119.763,78</b>	<b>2.977.659,05</b>	<b>2.977.582,68</b>	<b>5.401,74</b>	<b>11.252,09</b>	<b>5.773,98</b>	<b>125.241,89</b>	
Pergolowa 1	11.708,85	180.629,44	178.934,05	707,32	2.402,71		14.111,56	
Pergolowa 3,5	6.856,63	329.399,05	329.399,04	367,89	367,90		7.224,53	
Pergolowa 4	-8.987,02	235.022,96	240.642,75			5.619,79		14.606,81
<b>Razem</b>	<b>9.578,46</b>	<b>745.051,45</b>	<b>748.975,84</b>	<b>1.075,21</b>	<b>2.770,61</b>	<b>5.619,79</b>	<b>21.336,09</b>	<b>14.606,81</b>

Jaskólcza	2.411,13	301.297,34	297.490,26		3.807,08		6.218,21	
Gęsia	59.896,86	563.908,75	561.293,99	555,13	3.169,89		63.066,75	
<b>Posumowanie</b>	<b>191.650,23</b>	<b>4.587.916,59</b>	<b>4.585.342,77</b>	<b>7.032,08</b>	<b>20.999,67</b>	<b>11.393,77</b>	<b>215.862,94</b>	<b>14.606,81</b>

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

### 17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

Nie występują

### 18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

PKO BP S.A. 0,00 zł.

### 19. Środki pieniężne na rachunkach bankowych i lokatach

PKO BP S.A 1.412.303,35 zł.

Bank Pocztowy 2.461.199,02 zł.

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

### 1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2019	Rok 2020
GZM:	4.455.156,07	4.587.987,59
-lokale mieszkalne	4.284.919,32	4.412.886,72
-lokale użytkowe	50.034,24	50.891,72
-garaże i miejsca postojowe	120.202,51	124.209,15
Gospodarka ciepłem	2.296.873,35	2.324.835,66
Pożytki nieruchomości	12.312,01	15.771,31
Pożytki Spółdzielni	121.279,53	114.220,77
Pozostałe przychody operacyjne	852.766,06	42.141,46
Re-faktury	113.214,86	123.333,29
Przychody finansowe	27.361,48	40.640,03
Obroty wewnętrzne		20.804,07

### 2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2019	Rok 2020	% 2020/2019
Amortyzacja	33.022,81	8.127,14	24,6
Energia i materiały	3.455.596,08	3.523.920,29	102,0
Usługi obce	1.055.674,71	1.082.565,08	102,6
Podatki i opłaty	121.083,06	156.319,86	129,1
Wynagrodzenia	1.148.379,24	1.201.285,04	104,6
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	228.879,80	282.655,95	123,5
Pozostałe kwoty	980.810,28	870.069,42	88,7
<b>Razem</b>	<b>7.023.445,98</b>	<b>7.124.942,78</b>	<b>101,4</b>

### 3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe

#### 4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

#### 5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysk lub Strata brutto):

L.p.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1.	<b>Koszty według ewidencji księgowej</b>	<b>7.204.616,07</b>
2.	<b>Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>43.969,52</b>
3.	Przeeglądy techniczne	3.354,81
4.	<b>Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3)</b>	<b>7.164.001,36</b>
5.	<b>Przychody według ewidencji księgowej</b>	<b>7.269.734,11</b>
6.	Przeeglądy techniczne	29.323,73
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2018r.- media	100.681,11
8.	<b>Przychody podatkowe (5+6-7)</b>	<b>7.198.376,73</b>
9.	<b>Zysk brutto (8-4)</b>	<b>34.375,44</b>
10.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	- 60.677,29
11.	<b>Dochód do opodatkowania (8-4-10)</b>	<b>95.052,73</b>
12.	Podatek dochodowy	18.060,00

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, który zawiera informacje o kosztach wg rodzaju.

#### 6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

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

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

### III. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

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

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

#### 2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

#### 3. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	% 2020/2019
Pracownicy umysłowi	8,1	8,1	100,0%
Konserwatorzy	4,7	4,0	85,1%
Dozorcy	5,7	6,2	108,7%
Razem	18,5	18,3	98,9%



**4. Wynagrodzenie łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorczych albo administrujących spółek handlowych za rok obrotowy.**

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

**5. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków i terminów spłaty.**

Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.

Inne istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki nie wystąpiły.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

12.05.2021

GLÓWNY KSIĘGOWY  
*Sobienia*  
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU  
*Piotr Baranowski*

12.05.2021

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/S CZM  
*Dariusz Siwek*

*[Signature]*

