

UCHWAŁA NR <sup>17</sup>./22

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

z dnia 30.05.2022 r.

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2021 rok**

Na podstawie § 54 ust. 2 pkt. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” i wydanej pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej wyznaczonej do badania w/w sprawozdania w protokóle z dnia 19.05.2022 r. (stanowiący załącznik do uchwały), Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

## § 1

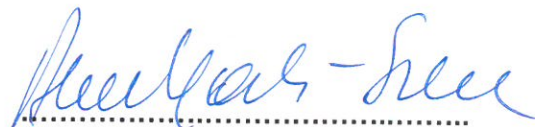
Zaopiniować pozytywnie sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok i zarekomendować zatwierdzenie tego sprawozdania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

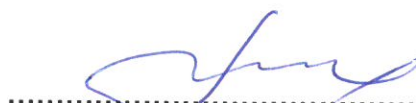
Rodzaj głosu	Sposób oddania	Głosy oddane osobiście na posiedzeniu	Głosy oddane przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość	Głosy oddane pisemnie	RAZEM oddane głosy
Za podjęciem uchwały		10	0	0	10
Przeciw		0	0	0	0
Wstrzymało się		0	0	0	0
<b>RAZEM</b>		10	0	0	10

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



/Anna Gaik-Siomak/

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



/Eugeniusz Pidek/

## Protokół

### Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie

#### ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021 z dnia 19 maja 2022 r.

Działając z upoważnienia Rady Nadzorczej Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Zofia Kulka - przewodnicząca
2. Stanisław Kiciak - członek
3. Beata Domańska- Momot – członek

w dniach 25-26 kwietnia i 9-10 maja 2022 r. dokonała sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych oraz wysłuchała wyjaśnień Głównej Księgowej Agnieszki Sobiesiak dotyczących sprawozdania finansowego za 2021 rok. Komisja otrzymała wszystkie dokumenty i wydruki niezbędne do przeprowadzenia kontroli ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Komisja Rewizyjna rozpoczęła pracę od zapoznania się z protokołem i dokumentami z inwentaryzacji rocznej przeprowadzonej w drodze spisu z natury oraz uzgodnień sald z bankami i kontrahentami.

Komisja stwierdziła, że inwentaryzacja składników majątkowych została przeprowadzona na podstawie Zarządzenia Nr 2/2021 Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątkowych.

Zgodnie z wyżej wymienionym Zarządzeniem dokonano weryfikacji prawidłowości sald na dzień 31 października 2021 r. w zakresie rozliczeń z członkami, najemcami i właścicielami z tytułu eksploatacji, czynszów, kredytów długoterminowych, naliczonych odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat i kosztów sądowych.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. przeprowadzono inwentaryzację znaczków pocztowych i długoterminowych aktywów finansowych (akcje) oraz majątku trwałego. Zostały zweryfikowane również prawidłowości pozostałych sald.

Zinwentaryzowane składniki majątku Spółdzielni, zostały wycenione przez dział księgowości. Na podstawie inwentaryzacji i dokonanej wyceny należy uznać, że stan środków pieniężnych, materiałów i środków trwałych w ewidencji księgowej jest zgodny i równy ze stanem spisu z natury.

W ramach swoich czynności Komisja Rewizyjna sprawdziła dokumentację związaną z przeprowadzonymi w 2021 r. pracami remontowymi. Dokonała przeglądu dokumentów źródłowych a w szczególności kontroli podlegały dokumenty związane z pracami dotyczącymi:

- malowania klatek schodowych,
- docieplenia ścian,
- wymiana drzwi i okien,
- monitoringu.

Kontroli podlegały zawarte umowy z wyłonionymi w drodze przetargów wykonawcami oraz faktury.

Komisja sprawdziła naliczenie i wydatkowanie funduszu remontowego na wybranych 6 nieruchomościach: Królowej Jadwigi 1 i 11, Wł. Jagiełły 6, Pergolowej 1 i 4 oraz Jaskółczej 13.

### Zestawienie naliczeń i kosztów funduszu remontowego w wybranych nieruchomościach.

Tabela Nr 1

Wyszczególnienie	K. Jadwigi 1	K. Jadwigi 11	Wł. Jagiełły 6	Pergolowa 1	Pergolowa 4	Jaskółcza 13
<b>Bilans otwarcia 1.01.2021</b>	<b>120.360,92</b>	<b>61.186,91</b>	<b>-61.725,57</b>	<b>71.370,12</b>	<b>33.738,75</b>	<b>39.689,20</b>
Naliczenie / powierz. x stawka/	30.380,88	25.301,28	65.818,83	44.948,81	57.934,29	27.652,80
Koszty ogółem w tym:	29.749,86	79.877,55	42.781,96	22.713,37	20.670,68	36.706,10
Monitoring	---	----	----	----	----	7.872,00
Oznakowanie	---	----	----	----	----	1.138,98
Remont nawierzchni	4.249,96	8.261,27	6.145,19	---	---	---
Naprawa kostki	---	---	---	262,86	318,37	---
Docieplenie ścian fundamentowych	16.200,00	65.880,00	---	---	---	---
Wymiana okien szyba	9.088,64	4.998,87	26.051,76	---	---	---
Balustrady	---	263,42	---	---	---	330,00
Węzeł RCO	---	314,88	---	---	---	---
Instal. domofonów	118,80	----	68,35	---	---	---
Naprawa dźwigu	---	---	8.257,00	---	---	---
Remont schodów	---	---	1.599,00	---	---	----
Szlaban	----	----	----	270,60	270,60	----
Brama wjazdowa	---	---	---	---	---	2.720,18
Malowanie klatek	---	---	---	22.131,86	19.030,90	---
Docieplanie wodomierze	---	---	---	---	---	3.625,80
Oświetlenie/ stropodach	---	---	---	---	129,44 829,45	14.612,40
Nasady końcowe	---	---	---	---	---	5.879,01
Roboty drobne	92,25	159,11	660,66	48,05	91,92	527,73
<b>Bilans zamknięcia 31.12.2021 r.</b>	<b>120.991,94</b>	<b>6.610,64</b>	<b>-38.688,70</b>	<b>93.605,56</b>	<b>71.002,36</b>	<b>30.635,90</b>

Fundusz remontowy ewidencjonowany jest w podziale na nieruchomości oraz w podziale na bilans otwarcia, naliczenia danego roku i wydatki.

Wydatki na remonty w 2021 r. wyniosły ogółem 895.956,70 zł. Na koniec roku na koncie funduszu pozostawały środki w wysokości 1.466.508,03 zł. W czterech nieruchomościach wystąpił niedobór funduszu na kwotę ogółem 171.018,13 zł.

Następnie Komisja sprawdziła terminowość regulowania zobowiązań z tytułu dostaw i usług, takich jak: energia cieplna, energia elektryczna, woda i ścieki i usługi konserwacyjne. Uchybień nie stwierdzono.

W następnej kolejności Komisja Rewizyjna dokonała przeglądu dokumentów stanowiących materiał do sporządzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Szczegółowe informacje dotyczące weryfikacji danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym (bilansie i rachunku zysków i strat) przedstawiono w załączniku nr 1 do protokołu.

Ponadto dokonano przeglądu dokumentów w zakresie naliczenia za 2021 rok przychodów i kosztów z tytułu eksploatacji poszczególnych nieruchomości SM „FELIN”.

Na podstawie obrotów ksiąg rachunkowych poniżej przedstawiono koszty i przychody za 2021 r. oraz wyniki osiągnięte na poszczególnych rodzajach działalności /rozliczenie na stronie następnej/.

Z przedłożonych zestawień i rozliczeń wynika, że z tytułu eksploatacji poszczególnych lokali mieszkalnych i garaży występuje nadwyżka kosztów nad przychodami, czyli wynik ujemny w wysokości 14.253,00 zł.

Ponadto Komisja Rewizyjna zapoznała się z występującymi pożytkami w poszczególnych nieruchomościach. Uzyskane przez nieruchomości pożytki stanowią za 2021 rok kwotę ogółem 8.015,93 zł. Po uwzględnieniu wyniku GZM lat ubiegłych i roku 2021 w kwocie 6.823,43 zł na działalności podstawowej pozostaje wynik dodatni w wysokości 63.947,48 zł.

Przychody operacyjne osiągnęły kwotę 7.935.441,27 zł, pomniejszone o koszty z działalności operacyjnej w kwocie 7.886.920,22 zł dają wynik na działalności operacyjnej 48.521,05 zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w 2021 r. wynosi 1.039,69 zł na co składa się przychód z pozostałej działalności operacyjnej 81.210,85 zł, pomniejszony o koszty z pozostałej działalności operacyjnej 80.171,16 zł. Przychody finansowe wyniosły 16.481,12 zł, pomniejszone o koszty finansowe 5.251,55 zł co daje wynik na operacjach finansowych w kwocie 11.229,57 zł. Razem za rok 2021 Spółdzielnia wygoszparowała zysk brutto w wysokości 60.790,31 zł. Po odjęciu podatku dochodowego w kwocie 11.540,00 zł oraz dodaniu wyniku GZM za 2021 r. w kwocie 6.823,43 pozostał zysk netto w wysokości 56.073,74 zł.

Zysk netto za 2021 r. jest wyższy o kwotę 18.621,53 zł od osiągniętego w 2020 r.



**Rozliczenie kosztów i przychodów za 2021 r.**
**Tabela nr 2**

L.p.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik	Podatek dochodowy	Wynik netto
k-to 702/501	GZM w tym:	7.630.299,61	7.644.552,61	-14.253,00	-39,00	-14.214,00
	Opłaty ekspl. I. mieszkalne	4.747.862,14	4.760.550,40	-12.688,26		-12.688,26
	Opłaty ekspl. garaże, m. post.	143.701,08	144.834,76	-1.133,68		-1.133,68
	Opłaty ekspl. L. użytkowe	54.276,91	54.707,97	-431,06	-39,00	-392,06
	CO i CW	2.684.459,48	2.684.459,48	-		-
	Wynik GZM	6.823,43		6.823,43		6.823,43
	Razem wynik GZM 2021	7.637.123,04	7.644.552,61	-7.429,57	-39,00	-7.390,57
k-to 705/505	I. użytkowe - pożytki nieruchomości	16.258,45	7.449,52	8.808,93	793,00	8.015,93
k-to 709/509	I. użytkowe – pożytki spółdzielni	268.133,04	214.167,92	53.965,12	4.857,00	49.108,12
	Wynik GZM lat ubiegłych	201.256,13		201.256,13		201.256,13
	Wynik GZM 2020 narastająco	-194.432,70		-194.432,70		-194.432,70
	Razem dz. podstawowa	291.214,92	221.617,44	69.597,48	5.650,00	63.947,48
k-to 750/752	Przychody/koszty finansowe w tym:					
	% od czynszu i kredytu I. mieszkalne, garaże, m.post.	16.356,11		16.356,11		16.356,11
	% od czynszu I. użytkowe	28,48		28,48	3,00	25,48
	% od lokaty	96,53		96,53	9,00	87,53
	Odsetki zapłacone		178,81	-178,81		-178,81
	Odpis aktualizujący odsetki		5.072,74	-5.072,74		-5.072,74
	Razem finansowe	16.481,12	5.251,55	11.229,57	12	11.217,57
k-to 760/761	Przychody/koszty operacyjne w tym:					
	Odszkodowanie	3.112,89	29.052,07	-25.939,18		-25.939,18
	Usługi promocyjne	38.168,78		38.168,78	3.435,00	34.733,78
	Wywóz gruzu	121,95		121,95		121,95
	Rozwiązanie odpisu aktualizującego	4.410,56	18.165,43	-13.754,87		-13.754,87
	Zwrot kosztów sadowych	7.392,54	32.765,66	-25.373,12		-25.373,12
	Opłata za wysyłkę	1.799,13	188,00	1.611,13		1.611,13
	Rozwiązanie wykorzystanej rezerwy	26.205,00		26.205,00	2.358,00	23.847,00
					124,00	-124,00
	Razem operacyjne	81.210,85	80.171,16	1.039,69	5.917,00	-4.877,31
	RAZEM	8.019.206,50	7.951.592,76	67.613,74	11.540,00	56.073,74

Komisja przeprowadziła również analizę wskaźnikową bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2021.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową.

**1. Wskaźnik płynności bieżącej** = aktywa obrotowe/ zobowiązania krótkoterminowe:

$$2019 \text{ r.} = 4.173.962,01/2.503.174,22 = 1,67$$

$$2020 \text{ r.} = 4.620.469,34/2.793.525,59 = 1,65$$

$$2021 \text{ r.} = 4.851.848,00/2.855.418,95 = 1,70$$

Wskaźnik płynności bieżącej oznacza zdolność spłaty krótkoterminowych zobowiązań Spółdzielni. W praktyce przyjmuje się, że optymalna wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5-2,0 co oznacza, że zachowanie równowagi finansowej wymaga, aby wielkość bieżących aktywów była około dwa razy większa niż kwota zobowiązań bieżących. Analiza płynności finansowej spółdzielni w oparciu o strumienie przepływów środków pieniężnych w 2021 roku (na podstawie bilansu) oraz bieżące stany aktywów obrotowych i zobowiązań, określają poziom i efektywność zarządzania finansami w spółdzielni. Jest ono właściwe i świadczy o prawidłowym zarządzaniu spółdzielnią.

**2. Wskaźnik zdolności płatniczej** = środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe

$$2019 \text{ r.} = 3.039.178,41/ 2.503.174,22 = 1,22$$

$$2020 \text{ r.} = 3.909.452,26/ 2.793.525,59 = 1,40$$

$$2021 \text{ r.} = 4.186.839,41/2.855.418,95 = 1,46$$

Wskaźnik płynności finansowej, czyli wypłacalności środkami pieniężnymi za 2021 rok osiągnął poziom 1,46, czyli pokazał stosunek środków pieniężnych spółdzielni do zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik płynności finansowej spółdzielni w praktyce pokazał, że działalność spółdzielni jest optymalna i należy ocenić ją pozytywnie. Zasada płynności finansowej, która mieści się w przedziale 1,5-2,0 (tj. optymalny poziom dla wskaźnika płynności finansowej jednostki) określa zdolność do regulowania swoich bieżących zobowiązań, a więc wypłacalności, co ma zasadnicze znaczenie dla bieżącej działalności spółdzielni w zakresie realizacji zadań potrzebnych do jej funkcjonowania i zaspokajania potrzeb członków spółdzielni.

**3. Wskaźnik szybkości obrotu należności w dniach** = należności z tyt. dostaw tow. i usług x 365/przychód netto ze sprzedaży

$$2019 \text{ r.} = 755.907,72 \times 365/ 6.998.835,82 = 39 \text{ dni}$$

$$2020 \text{ r.} = 521.356,24 \times 365/ 7.186.952,69 = 27 \text{ dni}$$

$$2021 \text{ r.} = 450.308,74 \times 365/ 7.935.441,27 = 21 \text{ dni}$$

Wskaźnik obrotu należności w dniach informuje, przez ile dni gotówka jest zamrożona w należnościach. Spadek rotacji należności w dniach ocenia się pozytywnie i interpretuje jako poprawę zarządzania należnościami oraz poprawę płynności finansowej.

**4. Szybkości spłaty zobowiązań** = zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365/ przychód netto ze sprzedaży

$$2019 \text{ r.} = 1.116.861,20 \times 365/ 6.998.835,82 = 58 \text{ dni}$$

2020 r. =  $1.027.888,82 \times 365 / 7.186.952,69 = 52$  dni

2021 r. =  $1.059.114,04 \times 365 / 7.935.441,27 = 49$  dni

Wskaźnik obrotu zobowiązań w dniach określa, ile przeciętnie dni upływa od momentu powstania zobowiązań do momentu ich spłaty. Spadek rotacji zobowiązań bieżących w dniach oceniamy negatywnie z punktu widzenia konieczności angażowania innych źródeł kapitału, świadczy jednak o poprawie płynności finansowej.

**5. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym** = kapitał własny + rezerwy x 100% / aktywa trwałe

2019 r. =  $36.266.802,79 \times 100 \% / 42.490.261,88 = 85,4 \%$

2020 r. =  $34.974.247,68 \times 100 \% / 40.747.291,08 = 85,8 \%$

2021 r. =  $34.592.579,50 \times 100 \% / 39.141.234,64 = 88,4 \%$

**6. Stopa zadłużenia** = zobowiązania ogółem / wartość pasywów (kap. podstawowy)

2019 r. =  $10.836.915,10 / 32.616.387,55 = 0,33$

2020 r. =  $10.796.454,54 / 31.423.661,54 = 0,34$

2021 r. =  $9.565.503,14 / 31.300.224,80 = 0,31$

Wskaźnik zadłużenia określa udział zobowiązań w finansowaniu majątku Spółdzielni. Wskaźnik ten mieści się w granicach 0,57-0,67. Niski wskaźnik mówi o samodzielności spółdzielni.

Podsumowanie.

Na podstawie przedłożonych dokumentów źródłowych to jest:

- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 roku,
- rachunku zysków i strat sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 roku
- dodatkowej informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

Komisja Rewizyjna stwierdza, że sprawozdanie finansowe za 2021 r. zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych, prowadzonych zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad rachunkowości oraz zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351). Wszystkie pozycje aktywów i pasywów zostały odpowiednio zinwentaryzowane. Salda wynikające z ksiąg są realne.

Prezentacja danych w bilansie przedstawiona została jasno i rzetelnie. Bilans zawiera wszystkie istotne informacje potrzebne do oceny działalności gospodarczej i finansowej. Księgi rachunkowe odzwierciedlają w sposób prawidłowy przebieg udokumentowanych operacji gospodarczo-finansowych.

W rachunku zysków i strat wykazane są wszystkie osiągnięte przychody i obciążające koszty dotyczące danego roku obrotowego.

Z przeprowadzonej analizy bilansu za 2021 r. i rachunku zysków i strat Komisja może stwierdzić, że sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia na bieżąco reguluje swoje zobowiązania. Nie posiada zadłużeń.

W ocenie członków Komisji Rewizyjnej sprawozdanie finansowe i wyniki ekonomiczne świadczą o prowadzeniu działalności gospodarczej Spółdzielni w sposób rzetelny, celowy i wyważony uwzględniający interes wszystkich członków.

Komisja uznaje prowadzone przez Zarząd działania za prawidłowe, pozwalające utrzymać zrównoważony poziom przychodów i kosztów.

Wobec tego Komisja Rewizyjna rekomenduje załączone sprawozdanie finansowe za rok 2021 do przyjęcia przez Radę Nadzorczą i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie.

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

1. Zofia Kulka – Przewodniczący

2. Stanisław Kiciak - Członek

3. Beata Domańska-Momot - Członek



Three handwritten signatures in blue ink are positioned to the right of the list of names. The first signature is above the first dotted line, the second is above the second dotted line, and the third is above the third dotted line.

Lublin, dnia 19.05.2022 r.

**I. ZAKRES SPRAWDZENIA BILANSU I KSIĄG RACHUNKOWYCH**

- zgodność danych ujętych w sprawozdaniu z danymi z ksiąg rachunkowych,
- zgodność urządzeń ewidencji analitycznej i syntetycznej,
- realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji,
- wynik finansowy.

**II. PRZEDMIOT SPRAWDZENIA**

- bilans na dzień 31.12.2021 r.
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa,
- zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych,
- inwentaryzacja roczna za 2021 r.

**III. USTALENIA**

1. Księgi rachunkowe zostały zamknięte pod datą 31.12.2021 r. prawidłowo.
2. Sprawozdanie finansowe obejmuje:
  - wprowadzenie do sprawozdania finansowego i informacja dodatkowa,
  - bilans zamykający się sumą 44.158.082,64 zł,
  - rachunek zysków i strat na 31.12.2021 r. – zysk netto w kwocie 56.073,74 zł.
3. Weryfikacja sald aktywów i pasywów bilansu.

**AKTYWA****A. AKTYWA TRWAŁE****I. Wartości niematerialne i prawne:**

- wartość brutto (konto 025)	63.880,02 zł
- wartość umorzenia (konto 075)	63.880,02 zł
- wartość netto (025-075)	0,00 zł

Wartości niematerialne i prawne nie występują – nastąpiło całkowite umorzenie.



II. Rzeczowe aktywa trwałe:	39.125.529,35 zł
- środki trwałe netto (011)	38.957.310,53 zł
- środki trwałe w budowie (083)	168.218,82 zł
Zmiany w środkach trwałych:	
a) zwiększenia środków trwałych:	
- zakup gilotyny, laminatora	356,90 zł
- zakup kamer do monitoringu, zakup dźwigu	145.479,00 zł
b) zmniejszenia środków trwałych:	
- wyksięgowanie z ewidencji gruntu	56.503,19 zł
- ustanowienie odrębnej własności lokali	585.812,06 zł
c) zmiany w umorzeniu środków trwałych wynikały z:	
- zwiększenia - naliczenie umorzenia majątku za 2021 r.	943.198 45 zł
- zmniejszenia - wyksięgowanie umorzeń dotyczących ustanowienia praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych	148.079,79 zł
Środki trwałe w budowie w kwocie 168.218,82 zł obejmują poniesione nakłady na roboty budowlane ul. Gęsiej w Lublinie - odcinek od skrzyżowania z ul. Granatową do zjazdu na teren inwestycji Spółdzielni oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji.	
III. Należności długoterminowe (020)	8.775,29 zł
Należności długoterminowe obejmują kapitalizację odsetki od kredytów mieszkaniowych w okresie spłaty, ujętych na kontach osobowych członków - kredytobiorców:	
- stan odsetek na 01.01.2021 r.	321.723,92 zł
- odsetki naliczone w 2021 r.	+ 24.573,10 zł
- odsetki spłacone lub umorzone w 2021 r.	- 337.521,73 zł
- stan odsetek na 31.12.2021 r.	8.775,29 zł
Wysokość odsetek na koniec okresu sprawozdawczego wykazana w ewidencji jest zgodna z saldami wyciągów bankowych potwierdzonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.	
IV. inwestycje długoterminowe (030)	6.930,00 zł
Inwestycje długoterminowe to akcje w:	
- INWESTPROJEKT SA w Lublinie	6.930,00 zł
<b>RAZEM GRUPA A</b>	<b>39.141.234,64 zł</b>

## **B. AKTYWA OBROTOWE**

1. Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2021 r. stanowią kwotę 4.851.848,00 zł

i obejmują:

- należności krótkoterminowe 450.308,74 zł
- inwestycje krótkoterminowe 4.186.839,41 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 214.699,85 zł

Ad.1. Należności krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu finansowym, ujmują:

- należności z tytułu dostaw, usług i inwestycji 11.311,51 zł
- należności z lokali mieszkalnych 357.654,48 zł
- należności z lokali użytkowych 16.485,60 zł
- inne należności 56.986,47 zł
- należności z tytułu podatków 7.870,68 zł

Ad.2. Inwestycje krótkoterminowe ujmują stany środków pieniężnych na rachunkach bankowych w:

- Bank Polski PKO 1.079.148,91 zł
- lokata Bank Polski PKO 952.935,77 zł
- Bank Pocztowy S.A. 2.143.246,94 zł
- lokata Bank Pocztowy S.A. 10.529,22 zł
- rachunek VAT 975,09 zł
- rachunek ZFŚS 3,48 zł

Środki pieniężne na rachunkach bieżących i lokat zostały potwierdzone przez banki obsługujące Spółdzielnię.

Ad.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- przeglądy techniczne (5 letnie), fundusz celowy na wymianę wodomierzy 26.443,63 zł
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik na GZM) 17.238,09 zł
- niedobór funduszu remontowego 171.018,13 zł

**C. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY 165.000,00 zł**

Są to środki do rozliczenia z tytułu środków trwałych w budowie (207)

**AKTYWA RAZEM (A+ B+C) 44.158.082,64 zł**

## PASYWA

<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>34.592.579,50 zł</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	31.300.224,80 zł
w tym: 1. fundusz udziałowy (801)	234.121,90 zł
2. fundusz wkładów mieszkaniowych (804)	3.073.698,69 zł
3. fundusz wkładów budowlanych (805)	27.445.128,90 zł
4. wkłady lokali użytkowych (810)	547.275,31 zł
zmiany: zmniejszenie funduszy o 355.463,18 zł jest to wynik wyksięgowania z ewidencji wartości wkładów i umorzenia tych wkładów z tytułu przeniesienia na odrębność własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych. Ewidencja ta jest zgodna z syntetyką.	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	2.553.251,43 zł
w tym: fundusz zasobowy (802)	2.553.251,43 zł
Zmniejszenie o 288.100,18 zł z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności i zmniejszenie wartości gruntu w związku z przekształceniem na własność odrębną.	
III. Zysk z lat ubiegłych	683.029,53 zł
IV. Zysk netto (860)	56.073,74 zł
Zysk jest zgodny z rachunkiem zysków i strat.	
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>9.565.503,14 zł</b>
w tym:	
I. Rezerwa na zobowiązania (840) - nie występuje	
II. Zobowiązania długoterminowe (190,196,197)	6.362.594,31 zł
w tym: kredyty	6.353.819,02 zł
odsetki	8.775,29 zł
Saldo bilansowe wykazuje stan kredytu KFM na budownictwo mieszkaniowe potwierdzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2.855.418,95 zł
w tym:	
1. Wobec pozostałych jednostek	1.217.889,31 zł
a) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności	1.059.114,04 zł
b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	129.388,78 zł
c) inne	29.386,49 zł
2. Fundusze specjalne w tym:	1.637.529,64 zł
a) ZFŚS (851)	3,48 zł

b) fundusz remontowy (856)	1.637.526,16 zł
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>347.489,88 zł</b>

w tym:

1) przychody przyszłych okresów (845)	135.819,09 zł
2) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik na GZM)	211.670,79 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują środki na przeglądy techniczne, które będą wykonywane w roku następnym, nadwyżkę przychodów nad kosztami w nieruchomościach, w których taka sytuacja nastąpiła.

<b>PASYWA RAZEM (A+B)</b>	<b>44.158.082,64 zł</b>
---------------------------	-------------------------

#### **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT:**

<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi:</b>	<b>7.935.441,27 zł</b>
obejmują (wg kont księgowych)	

I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:

a) przychody z lokali mieszkalnych	4.747.862,14 zł
b) przychody z lokali użytkowych	54.276,91 zł
c) z garaży i miejsc postojowych	143.701,08 zł
d) zaliczka na CO i CW	2.684.459,48 zł
e) pożytki nieruchomości	16.258,45 zł
f) pożytki spółdzielni	122.621,95 zł
g) refaktury do rozliczenia (media)	145.511,09 zł
h) obroty wewnętrzne	20.750,17 zł

Koszt obrotów wewnętrznych obejmuje roboty remontowe wykonane w systemie gospodarczym przez grupę konserwatorów osiedlowych.

<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>7.886.920,22 zł</b>
obejmują:	

a) opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	4.769.287,31 zł
b) opłaty eksploatacyjne lokali użytkowych	54.707,97 zł
c) opłaty eksploatacyjne garaży i m. postojowych	156.848,02 zł
d) CO i CW	2.684.459,48 zł
e) pożytki nieruchomości	7.449,52 zł
f) pożytki spółdzielni	68.656,83 zł
g) refaktury do rozliczenia (media)	145.511,09 zł


Koszty działalności operacyjnej są zgodne z przedłożonym zestawieniem obrotów i sald z którego wynikają powyższe kwoty.

<b>C. Zysk ze sprzedaży (A-B) w tym:</b>	<b>48.521,05 zł</b>
a) wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	- 14.253,00 zł
b) wynik na działalności z pożytków nieruchomości i pożytków spółdzielni	62.774,05 zł

<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>81.210,85 zł</b>
w tym: a) odszkodowanie za szkody w środkach	3.112,89 zł
b) usługi promocyjne (reklamy)	38.168,78 zł
c) wywóz gruzu	121,95 zł
d) rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	4.410,56 zł
e) zwrot kosztów sądowych	7.392,54 zł
f) opłata za wysyłkę	1.799,13 zł
g) rozwiązanie wykorzystanej rezerwy	26.205,00 zł
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>80.171,16 zł</b>
w tym główne pozycje:	
a) odszkodowania	2.847,19 zł
b) odpis aktualizujący należności	18.165,43 zł
c) koszty sądowe	32.765,66 zł
d) utworzona rezerwa	26.204,88 zł
e) wysyłka listów	188,00 zł
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>49.560,74 zł</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>16.481,12 zł</b>
obejmują: a) odsetki od lokali mieszkalnych	16.356,11 zł
b) odsetki od lokat bankowych	96,53 zł
c) działalność własna	28,48 zł
<b>H. Koszty finansowe w tym ( wg konta 752)</b>	<b>5.251,55 zł</b>
a) odsetki zapłacone	178,81 zł
b) odpis aktualizujący odsetki	5.072,74 zł

Podpisy Komisji Rewizyjnej:


1. Zofia Kulka – przewodniczący

.....  


2. Stanisław Kiciak - członek

.....  


3. Beata Domańska-Momot -członek

.....  




**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2021r.**

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

odpisem 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

18.05.2022

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Sobiesiak*  
Agnieszka Sobiesiak

PREZES Zarządu

*Joanna Owczarek*

Z-CA PREZESA Zarządu  
D/S GZM

*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

# B I L A N S

sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
	1	2	0	1	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>39 141 234,64</b>	<b>40 747 291,08</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>34 592 579,50</b>	<b>34 948 042,68</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>-</b>	<b>1 509,80</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>31 300 224,80</b>	<b>31 423 661,54</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	1. fundusz udziałowy	234 121,90	234 121,90
2. Wartość firmy	-	-	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 073 698,69	2 309 757,54
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	1 509,80	3. Fundusz wkładów budowlanych	27 445 128,90	28 392 811,55
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	4. Wkłady lokali użytkowych	547 275,31	486 970,55
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>39 125 529,35</b>	<b>40 417 127,36</b>	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>2 553 251,43</b>	<b>2 841 351,61</b>
1. Środki trwałe	38 957 310,53	40 248 908,54	- fundusz zasobowy	2 553 251,43	2 841 351,61
a) grunty	3 957 754,27	4 016 775,46	- fundusz zasobów mieszkaniowych	-	-
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	127 579,98	130 097,98	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	34 983 150,92	36 211 290,47	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
c) urządzenia techniczne i maszyny	16 405,34	20 842,61	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
d) środki transportu	-	-	<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>		
e) inne środki trwałe	-	-	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	- na udziały (akcje) własne		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>683 029,53</b>	<b>645 577,32</b>
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>8 775,29</b>	<b>321 723,92</b>	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>56 073,74</b>	<b>37 452,21</b>
1. Od jednostek powiązanych	-	-	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	8 775,29	321 723,92	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>9 565 503,14</b>	<b>10 796 454,54</b>
Od pozostałych jednostek	-	-	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>-</b>	<b>26 205,00</b>
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>6 930,00</b>	<b>6 930,00</b>	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
1. Nieruchomości	-	-	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	- długoterminowa	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 930,00	- krótkoterminowa	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-	3. Pozostałe rezerwy	-	26 205,00
- udziały lub akcje	-	-	- długoterminowe	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	- krótkoterminowe	-	26 205,00
- udzielone pożyczki	-	-	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>6 362 594,31</b>	<b>7 630 903,59</b>
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-	3. Wobec pozostałych jednostek	6 362 594,31	7 630 903,59
- inne papiery wartościowe	-	-	a) kredyty i pożyczki	6 362 594,31	7 630 903,59
- udzielone pożyczki	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 930,00	d) zobowiązania wekslowe	-	-
- udziały lub akcje	6 930,00	6 930,00	e) inne	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>2 855 418,95</b>	<b>2 793 525,59</b>
- udzielone pożyczki	-	-	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	- do 12 miesięcy	-	-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	- powyżej 12 miesięcy	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	b) inne	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>4 851 848,00</b>	<b>4 620 469,34</b>	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
<b>I. Zapasy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	- do 12 miesięcy	-	-
1. Materiały	-	-	- powyżej 12 miesięcy	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-	b) inne	-	-
3. Produkty gotowe	-	-	3. Wobec pozostałych jednostek	1 217 889,31	1 178 592,69
4. Towary	-	-	a) kredyty i pożyczki	-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>450 308,74</b>	<b>521 356,24</b>	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy	-	-			
- powyżej 12 miesięcy	-	-			
b) inne	-	-			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy	-	-			
- powyżej 12 miesięcy	-	-			
b) inne	-	-			
3. Należności od pozostałych jednostek	450 308,74	521 356,24			



a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 311,51	26 467,92	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 059 114,04	1 027 888,8
- do 12 miesięcy, w tym:	11 311,51	26 467,92	- do 12 miesięcy, w tym:	1 059 114,04	1 027 888,8
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 870,68	1 837,10	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	56 986,47	35 682,23	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	129 388,78	114 525,92
e) należności od osób uprawnionych	374 140,08	457 368,99	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	357 654,48	437 444,94	i) inne	29 386,49	36 177,95
- lokale użytkowe	16 485,60	19 924,05	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>4 186 839,41</b>	<b>3 909 452,26</b>	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 186 839,41	3 909 452,26	- inne		
a) w jednostkach powiązanych			4. Fundusze specjalne	1 637 529,64	1 614 932,90
- udziały lub akcje			- ZFSS	3,48	2,23
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	1 637 526,16	1 614 930,67
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>347 489,88</b>	<b>345 820,36</b>
b) w pozostałych jednostkach	963 464,99	963 368,68	1. Ujemna wartość firmy		
- udziały lub akcje			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	135 819,09	129 957,42
- inne papiery wartościowe			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udzielone pożyczki			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	135 819,09	129 957,42
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	963 464,99	963 368,68	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	211 670,79	215 862,94
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 223 374,42	2 946 083,58			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 223 374,42	2 910 133,69			
- inne środki pieniężne		35 949,89			
- inne aktywa pieniężne					
Inne inwestycje krótkoterminowe					
<b>krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>214 699,85</b>	<b>189 660,84</b>			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania	17 238,09	14 606,81			
2. Fundusz remontowy	171 018,13	144 254,42			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	26 443,63	30 799,61			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>165 000,00</b>	<b>376 736,80</b>			
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>					
<b>Aktywa razem</b>	<b>44 158 082,64</b>	<b>45 744 497,22</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>44 158 082,64</b>	<b>45 744 497,22</b>

18.05.2022  
 GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Sobienia  
 Agnieszka Sobiesiak  
 data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....  
 data i podpis kierownika jednostki

PREZES Zarządu Z-CA PREZESA Zarządu  
 D/S GZM  
 Joanna Owczarek 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



**Rachunek zysków i strat (porównawczy)**  
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)

**sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku**

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2021 - 31.10.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		
	– od jednostek powiązanych	7 935 441,27	7 186 952,69
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:		
	a) z opłat	7 914 691,10	7 166 148,62
	b) z działalności własnej	7 630 299,61	6 912 823,25
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	284 391,49	253 325,37
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	20 750,17	20 804,07
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>7 886 920,22</b>	<b>7 124 942,78</b>
I.	Amortyzacja	4 805,96	8 127,14
II.	Zużycie materiałów i energii	3 888 227,53	3 523 920,29
III.	Usługi obce	1 184 023,72	1 082 565,08
IV.	Podatki i opłaty, w tym:		
	– podatek akcyzowy	188 972,12	156 319,86
V.	Wynagrodzenia		
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 316 519,49	1 201 285,04
	– emerytalne	282 461,76	282 655,95
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	204 555,31	195 674,89
	w tym odpis na fundusz remontowy	1 021 909,64	870 069,42
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	916 650,62	788 493,32
<b>IX.</b>	<b>Razem koszty rodzajowe, z tego:</b>		
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 886 920,22	7 124 942,78
	b) z działalności własnej	7 665 302,78	6 930 982,50
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>221 617,44</b>	<b>193 960,28</b>
	<b>Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości</b>	<b>48 521,05</b>	<b>62 009,91</b>
	<b>Wynik na działalności pozostałej</b>	<b>-14 253,00</b>	<b>2 644,82</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>62 774,05</b>	<b>59 365,09</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	81 210,85	42 141,46
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne		
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>81 210,85</b>	<b>42 141,46</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	80 171,16	78 936,31
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne		
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>80 171,16</b>	<b>78 936,31</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>49 560,74</b>	<b>25 215,06</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	16 481,12	40 640,03
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:		
	– od jednostek powiązanych	16 481,12	40 640,03
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>		
I.	Odsetki, w tym:	5 251,55	736,98
	– dla jednostek powiązanych	178,81	214,71

II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	5 072,74	522,27
J.	Podatek dochodowy	60 790,31	65 118,11
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	11 540,00	18 060,00
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	17 514,40	20 999,67
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	24 337,83	11 393,77
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L - Ł)	56 073,74	37 452,21

GLÓWNY KSIĘGOWY

18.05.2022 .....  
*Sobieniak*  
*Agnieszka Sobieniak*  
 data i podpis osoby, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
 D/8/GZM

*Joanna Węzarek* .....  
 data i podpis kierownika jednostki

*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

# INFORMACJA DODATKOWA

## I. Informacje i objaśnienia do bilansu

### 1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

	Rodzaj	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia w 2021r.	Zmniejszenia w 2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.
0	Grunty	4.054.545,48		56.503,19	3.998.042,29
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	52.375.738,73		585.812,06	51.789.926,67
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	67.859,83	146,33		68.006,16
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	97.323,37	210,57		97.533,94
6	Urządzenia techniczne	71.838,92	145.479,00		217.317,92
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>56.874.397,73</b>	<b>145.835,90</b>	<b>642.315,25</b>	<b>56.377.918,38</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 2021 r.

poz.4. zwiększenie wartości maszyn, urządzeń i aparatów ogólnego zastosowania dotyczy zakupu gilotyny

poz. 5 zwiększenie wartości maszyn, urządzeń i aparatów specjalistycznych dotyczy zakupu laminatora

poz. 6 zwiększenie wartości urządzeń technicznych dotyczy zakupu kamer do monitoringu ul Jaskółcza 13, ul.

Pergolowa , zakup dźwigu ul. Władysława Jagiełły 16

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

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2021r.	Zwiększenia w 2021r	Zmniejszenia w 2021 r	31.12.2021 r.
Grunty	37.770,02	2.518,00		40.288,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16.164.448,26	790.407,28	148.079,79	16.806.775,75
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	67.859,83	146,33		68.006,16
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	76.480,76	4.647,84		81.128,60
Urządzenia techniczne	71.838,92	145.479,00		217.317,92
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>16.625.489,19</b>	<b>943.198,45</b>	<b>148.079,79</b>	<b>17.420.607,85</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 2021 rok.

### 3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia w 2021 r.	Zmniejszenia w 2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Program komputerowy				
Licencja	1.509,80	3.296,16	4.805,96	0,00
<b>Razem wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1.509,80</b>	<b>3.296,16</b>	<b>4.805,96</b>	<b>0,00</b>

Zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych dotyczy zakupu licencji  
Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

### 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

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	37.770,02	2.518,00		40.288,02

Zwiększenie umorzenia wartości niematerialnych i prawnych spowodowane było naliczeniem umorzenia za 2021 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. Gęsiej 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 165.000,00 zł. obejmują wkłady budowlane na miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Gęsiej, niesprzedane na dzień 31.12.2021r.

### 9. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2021 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021 r.
Fundusz udziałowy	234.121,90			234.121,90
Fundusz zasobowy	2.841.351,61		288.100,18	2.553.251,43
Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.309.757,54	1.097.498,41	333.557,26	3.073.698,69
Fundusz wkładów budowlanych	28.392.811,55	426.378,40	1.374.061,05	27.445.128,90
Wkłady lokali użytkowych	486.970,55	82.236,08	21.931,32	547.275,31

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły, spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przeksięgowania 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 2021 w kwocie 56.073,74 zł.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 56.073,74 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.

Rozwiązano wykorzystaną rezerwę na toczącą się sprawę w sądzie.

L.p.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	26.205,00		26.205,00	0,00

#### 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	61.359,14	23.238,17	4.410,56	80.186,75

#### 13. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.178.592,69	1.217.889,31
- z tytułu dostaw i usług	1.027.888,82	1.059.114,04
- z tytułu podatków	114.525,92	129.388,78
- pozostałe zobowiązania	36.177,95	29.386,49
Zobowiązania długoterminowe,	7.630.903,59	6.362.594,31
- kredyt	7.309.179,67	6.353.819,02
- odsetki	321.723,92	8.775,29

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

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	15.750,87	135.819,09
Wynik na GZM	17.238,09	211.670,79
Fundusz remontowy	171.018,13	1.637.526,16
Fundusz celowy- wymiana wodomierzy	10.692,76	
Razem	214.699,85	1.985.016,04

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

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2021

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		120.991,94



II – ul. Królowej Jadwigi 5		57.712,28
III – ul. Królowej Jadwigi 7		91.024,71
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		142.235,18
V – ul. Królowej Jadwigi 11		6.610,64
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		296.368,12
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		97.435,60
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		72.661,94
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		132.417,73
X – ul. Władysława Jagiełły 6	38.688,70	
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		128.351,80
XII - ul. Władysława Jagiełły 12	1.621,31	
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16	121.929,09	
XV - XXI - Garaże	8.779,03	15.746,83
ul. Pergolowa 1		93.605,56
ul. Pergolowa 3,5		128.995,31
ul. Pergolowa 4		71.002,36
ul. Jaskólcza 13		30.635,90
Osiedle Gęsia		151.730,26
<b>Ogółem</b>	<b>171.018,13</b>	<b>1.637.526,16</b>

### 16. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2021 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2021	Przychody z opłat 2021 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruch. 2021 r.	Pożytki nieruch. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik narastająco na 31.12.2021	
	Nadwyżka(+) Niedobór (-)				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	9.397,37	147.302,75	148.472,71			1.169,96	8.227,41	
K. Jadwigi 5	12.536,00	153.553,24	154.895,92			1.342,68	11.193,32	
K. Jadwigi 7	7.418,21	151.226,42	152.189,12			962,70	6.455,51	
K. Jadwigi 9	4.579,05	169.331,70	170.417,98			1.086,28	3.492,77	
K. Jadwigi 11	3.296,28	128.275,40	128.792,04			516,64	2.779,64	
K. Jadwigi 15	4.212,26	387.913,70	389.550,35			1.636,65	2.575,61	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	3.823,29	247.010,35	248.704,23			1.693,88	2.129,41	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	20.404,78	368.515,15	368.842,91			327,76	20.077,02	
Wł. Jagiełły 2	28.012,43	267.018,37	266.082,99	1.792,12	2.727,50		30.739,93	
Wł. Jagiełły 6	7.795,71	266.020,76	265.806,87		213,89		8.009,60	
Wł. Jagiełły 10	17.629,49	130.606,43	131.377,84			771,41	16.858,08	
Wł. Jagiełły 12	1.171,16	283.827,79	280.971,44		2.856,35		4.027,51	
Wł. Jagiełły 16	4.544,19	404.653,68	404.258,87	4.448,69	4.843,50		9.387,69	
Garaże	421,67	47.263,96	48.103,53			839,57		417,90
<b>Razem</b>	<b>125.241,89</b>	<b>3.152.519,70</b>	<b>3.158.466,80</b>	<b>6.240,81</b>	<b>10.641,24</b>	<b>10.347,53</b>	<b>125.953,50</b>	<b>417,90</b>
Pergolowa 1	14.111,56	221.443,58	215.392,84	822,42	6.873,16		20.984,72	
Pergolowa 3,5	7.224,53	394.381,11	395.491,74	328,34		782,29	6.442,24	
Pergolowa 4	-14.606,81	284.106,56	285.809,62			1.703,06		16.309,87

<b>Razem</b>	<b>6.729,28</b>	<b>899.931,25</b>	<b>896.694,20</b>	<b>1.150,76</b>	<b>6.873,16</b>	<b>2.485,35</b>	<b>27.426,96</b>	<b>16309,87</b>
Jaskólcza	6.218,21	312.158,04	318.886,57			6.728,53		510,32
Gęsia	63.066,75	581.284,14	586.060,56	624,56		4.776,42	58.290,33	
<b>Posumowanie</b>	<b>201.256,13</b>	<b>4.945.893,13</b>	<b>4.960.108,13</b>	<b>8.016,13</b>	<b>17.514,40</b>	<b>24.337,83</b>	<b>211.670,79</b>	<b>17.238,09</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. 975,09 zł.

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

PKO BP S.A 2.032.084,68 zł.

Bank Pocztowy 2.153.776,16 zł.

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

#### 1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2020	Rok 2021
GZM:	4.587.987,59	4.945.840,13
-lokale mieszkalne	4.412.886,72	4.747.862,14
-lokale użytkowe	50.891,72	54.276,91
-garaże i miejsca postojowe	124.209,15	143.701,08
Gospodarka ciepłem	2.324.835,66	2.684.459,48
Pożytki nieruchomości	15.771,31	16.258,45
Pożytki Spółdzielni	114.220,77	122.621,95
Pozostałe przychody operacyjne	42.141,46	81.210,85
Re-faktury	123.333,29	145.511,09
Przychody finansowe	40.640,03	16.481,12
Obroty wewnętrzne	20.804,07	20.750,17

#### 2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2020	Rok 2021	% 2021/2020
Amortyzacja	8.127,14	4.805,96	59,1
Energia i materiały	3.523.920,29	3.888.227,53	110,4
Usługi obce	1.082.565,08	1.184.023,72	109,4
Podatki i opłaty	156.319,86	188.972,12	120,9
Wynagrodzenia	1.201.285,04	1.316.519,49	109,6
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	282.655,95	282.461,76	99,9
Pozostałe kwoty	870.069,42	1.021.909,64	117,5
<b>Razem</b>	<b>7.124.942,78</b>	<b>7.886.920,22</b>	<b>110,7</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>7.972.342,93</b>
2.	<b>Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>27.768,88</b>
3.	Przeglądy techniczne	2.483,22
4.	<b>Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3)</b>	<b>7.947.057,27</b>
5.	<b>Przychody według ewidencji księgowej</b>	<b>8.033.133,24</b>
6.	Przeglądy techniczne	5.861,67
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2018r.- media	38.987,58
8.	<b>Przychody podatkowe (5+6-7)</b>	<b>8.000.007,33</b>
9.	<b>Zysk brutto (8-4)</b>	<b>52.950,06</b>
10.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	-75.276,91
11.	<b>Dochód do opodatkowania (8-4-10)</b>	<b>128.226,07</b>
12.	Podatek dochodowy	<b>11.540,00</b>

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 powiązanymi.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

3. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2021	% 2021/2020
Pracownicy umysłowi	8,1	8,0	98,8%
Konserwatorzy	4,0	4,0	100,0%

Dozorcy	6,2	6,1	98,4%
Razem	18,3	18,1	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.

18.05.2022

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Sobieniak  
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU

Joanna Uwczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/S/GZM

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