

**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

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

12.05.2021

GLÓWNY KSIĘGOWY
Sobieniak
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

12.05.2021

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S CZM

Dariusz Siwek

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
	Razem środki trwałe	57.783.909,75	228,28	909.740,30	56.874.397,73

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
Razem środki trwałe	16.042.100,27	805.501,08	222.112,16	16.625.489,19

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
Razem wartości niematerialne i prawne	9.408,66		7.898,86	1.509,80

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 trwale 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 376.736,80 zł. obejmują wkłady budowlane na garaże i miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Gęsiej, 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
Ogółem	144.254,42	1.614.930,67

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.	Pożytki 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	
Razem	119.763,78	2.977.659,05	2.977.582,68	5.401,74	11.252,09	5.773,98	125.241,89	
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
Razem	9.578,46	745.051,45	748.975,84	1.075,21	2.770,61	5.619,79	21.336,09	14.606,81

Jaskółca	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	
Posumowanie	191.650,23	4.587.916,59	4.585.342,77	7.032,08	20.999,67	11.393,77	215.862,94	14.606,81

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
Razem	7.023.445,98	7.124.942,78	101,4

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.	Koszty według ewidencji księgowej	7.204.616,07
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	43.969,52
3.	Przeeglądy techniczne	3.354,81
4.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3)	7.164.001,36
5.	Przychody według ewidencji księgowej	7.269.734,18
6.	Przeeglądy techniczne	29.323,73
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2018r.- media	100.681,11
8.	Przychody podatkowe (5+6-7)	7.198.376,80
9.	Zysk brutto (8-4)	34.375,44
10.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	- 60.677,29
11.	Dochód do opodatkowania (8-4-10)	95.052,73
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 powiązanymi.

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
Solmenia
Agnieszka Solbiesiak

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

12.05.2021

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S CZM

Dariusz Siwek

B I L A N S

sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
	1	2	0	1	2
A. Aktywa trwałe	40 747 291,08	42 490 261,88	A. Kapitał (fundusz) własny	34 948 042,68	36 266 802,79
I. Wartości niematerialne i prawne	1 509,80	9 408,66	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	31 423 661,54	32 616 387,55
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
II. Rzeczowe aktywa trwałe	40 417 127,36	41 910 028,30			
1. Środki trwałe	40 248 908,54	41 741 809,48	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 841 351,61	3 004 837,92
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	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
d) środki transportu			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
e) inne środki trwałe			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- na udziały (akcje) własne		
III. Należności długoterminowe	321 723,92	563 844,92	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	645 577,32	
1. Jednostek powiązanych			VI. Zysk (strata) netto	37 452,21	645 577,32
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
3. Od pozostałych jednostek	321 723,92	563 844,92	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 796 454,54	10 836 915,10
IV. Inwestycje długoterminowe	6 930,00	6 980,00	I. Rezerwy na zobowiązania	26 205,00	27 044,00
1. Nieruchomości			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Wartości niematerialne i prawne			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 980,00	- długoterminowa		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	- krótkoterminowa		
- udziały lub akcje			3. Pozostałe rezerwy	26 205,00	27 044,00
- inne papiery wartościowe			- długoterminowe		
- udzielone pożyczki			- krótkoterminowe	26 205,00	27 044,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe			II. Zobowiązania długoterminowe	7 630 903,59	8 005 425,94
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	1. Wobec jednostek powiązanych		
- udziały lub akcje			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- inne papiery wartościowe			3. Wobec pozostałych jednostek	7 630 903,59	8 005 425,94
- udzielone pożyczki			a) kredyty i pożyczki	7 630 903,59	8 005 425,94
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 980,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje	6 930,00	6 980,00	d) zobowiązania wekslowe		
- inne papiery wartościowe			e) inne		
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 793 525,59	2 503 174,22
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
4. Inne inwestycje długoterminowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	- do 12 miesięcy		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- powyżej 12 miesięcy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			b) inne		
B. Aktywa obrotowe	4 620 469,34	4 173 962,01	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
I. Zapasy	-	-	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Materiały			- do 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			- powyżej 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			b) inne		
4. Towary			3. Wobec pozostałych jednostek	1 178 592,69	1 252 042,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi					
II. Należności krótkoterminowe	521 356,24	755 907,72			
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			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		
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 909 452,26	3 039 178,41	- 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			IV. Rozliczenia międzyokresowe	345 820,36	301 270,94
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
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					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	189 660,84	378 875,88			
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			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	376 736,80	439 494,00			
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	45 744 497,22	47 103 717,89	Pasywa razem	45 744 497,22	47 103 717,89

GŁÓWNY KSIĘGOWY

12.05.2021

Agnieszka Sobiesiak
Agnieszka Sobiesiak

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Piotr Baranowski
Piotr Baranowski

Dariusz Siwek
Dariusz Siwek

data i podpis kierownika jednostki

12.05.2021

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
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 186 952,69	6 998 835,82
	– 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.	Koszty działalności operacyjnej	7 124 942,78	7 023 445,98
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		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	7 124 942,78	7 023 445,98
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 930 982,50	6 817 226,61
	b) z działalności własnej	193 960,28	206 219,37
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	62 009,91	-24 610,16
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	2 644,82	-65 197,19
	Wynik na działalności pozostałej	59 365,09	40 587,03
D.	Pozostałe przychody operacyjne	42 141,46	852 766,06
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
E.	Pozostałe koszty operacyjne	78 936,31	254 300,87
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	78 936,31	254 300,87
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	25 215,06	573 855,03
G.	Przychody finansowe	40 640,03	27 361,48
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
H.	Koszty finansowe	736,98	2 794,04
I.	Odsetki, w tym:	214,71	513,57
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		

	- 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

Sobienialy

Agnieszka Sobiesiak

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/SZM

Maciej Siwek

