1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	
NIP 7450004237	KRS 0000115930	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	01-04-2021

Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

Data od	Data do
01-01-2020	31-12-2020

Jednostka danych liczbowych

☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa Firmy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ODBUDOWA" W NIDZICY

Siedziba podmiotu

Województwo WARMIŃSKO-MAZURSKIE	Powiat NIDZICKI
Gmina NIDZICA	Miejscowość NIDZICA

Adres

Kraj POLSKA	Województwo WARMIŃSKO-MAZURSKIE	
Powiat NIDZICKI	Gmina NIDZICA	
Ulica UL. KOŚCIUSZKI	Nr domu 2	Nr lokalu
Miejscowość NIDZICA	Kod pocztowy 13-100	Poczta NIDZICA

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Numer PKD

6832Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
6810Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
6820Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony *(opcjonalnie)*

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2020 data do 31-12-2020

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak ☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) ☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów
1. Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej od 1000 zł do wartości nie przekraczającej kwoty 10.000,00 zł określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych niskocennych.
2. Składniki majątku o przewidzianym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych zalicza się do kosztów materiałów
3. Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT)
Amortyzacja i umorzenie
1. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej t.j. 10.000,00 zł określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji,zbyt lub stwierdzono ich niedobór.
2. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiące następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
3. Środki trwałe niskocenne amortyzowane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
5. Plan amortyzacji zawiera m.in.
- numer inwentarzowy
- symbol klasyfikacji rodzajowej
- nazwę obiektu
- datę przyjęcia do użytkowania
- wartość początkową
- metodę amortyzacji
- stopę rocznej amortyzacji
- roczną i miesięczną kwotę odpisów
6. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:
- metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach.
- metodą degresywną w przypadku środków trwałych poddanych intensywnej eksploatacji,
- z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszanych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji.
7. W przypadku środków trwałych,na których wartość wpływa szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższane stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.
8. Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest przez spółdzielnię okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym
9. W razie zmiany techniki produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z użytkowania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.
10. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota,od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych,odpisuje się jednorazowo w koszty.
11. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych.
12. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.:
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)
- budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do zasobów mieszkaniowych.
Środki te podlegają umorzeniu w ciężar funduszu zasobów mieszkaniowych –jako jego pomniejszenie.
Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzuje się metodami określonymi w punkcie poprzedzającym.
Wycena pozostałych aktywów i pasywów
1. 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.
2. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
3. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
4. Udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według cen nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
5. Udziały w jednostkach podporządkowanych nie zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
6. Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
7. Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku wycenie się według cen nabycie lub kosztów wytworzenie nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy
a) W odniesieniu zapasów materiałów spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.
b) W odniesieniu do zapasów produktów gotowych spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.
8. Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen zakupu
9. Rozchód materiałów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.
10. Przyjęcie towarów do magazynu następuje według rzeczywistych cen zakupu
11. Rozchód towarów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.
12. Przyjęcie produktów gotowych z produkcji do magazynu następuje według rzeczywistego kosztu wytworzenia
13. Rozchód produktów gotowych z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według rzeczywistego kosztu wytworzenia wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.
14.Zapasy produkcji nie zakończonej na dzień bilansowy nie wycenia się w ogóle .Zapasy produkcji w toku przenosi się na dzień bilansowy na konto w zespole „6".
15.Inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe wycenia się według niższej z dwóch wartości ceny nabycia lub wartości rynkowej. Inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe dla których nie istnieje aktywny rynek,wycenia się w wartości godziwej.
16.Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
17.Udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli do kwoty głównej dolicza się należne odsetki za okres objętym sprawozdaniem finansowym, choćby nie stały się jeszcze wymagalne. Wartość udzielonych pożyczek korygują odpisy aktualizujące ich wartość.
18.Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych
19.Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe,wycenia się według wartości godziwej.
20.Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
21.Nie tworzy się rezerwy na straty i zobowiązania.
Rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne – w ramach dopuszczalnych uproszczeń ,zgodnie z art.4 ust.4 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia podjęła decyzję o ich nietworzeniu. Jednostka nie tworzyła rezerw na w.w .sprawy ,a ich bieżące wypłaty w poprzednich latach utrzymywały się na nie odbiegającym od siebie rażąco poziomie i w ocenie jednostki taka tendencja zostanie zachowana .
22.Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia
23.Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.
24.Zasady wyceny zobowiązań warunkowych
Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi spółdzielnia nie ma pełnej kontroli.)
Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie spółdzielni, która powstaje na skutek przyszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości.
Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów
1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo-i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi:
a) pobrane wpłaty lub zarachowane należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym
b) przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną ;
c) rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmujące nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla każdej nieruchomości prowadzona jest analityka.
d) otrzymane zaliczki na poczet wartości sprzedawanych przez spółdzielnię lokali.
2. Rozliczenie międzyokresowe kosztów.
- czynne rozliczenia międzyokresowe
W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:
a) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi; dla każdej nieruchomości prowadzona jest analityka
b) koszty ubezpieczeń majątkowych
c) inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych; prenumeraty, przedpłaty, ubezpieczenia ,itp.
Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są:
a) proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych których dotyczą,
b) jednorazowo w przypadku rozliczeń wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- bierne rozliczenia międzyokresowe.
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:
a) z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować ,
b) z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności ,których kwotę można oszacować mimo, że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.
- koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłaconych w następnych okresach sprawozdawczych,
- koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego
- pozostałe uzasadnione ryzykiem gospodarczym i zwyczajami handlowymi.

Ustalenia wyniku finansowego

W świetle przepisów ustawy o rachunkowości Spółdzielnia jest zaliczana do grupy innych jednostek niż banki i zakłady ubezpieczeń, tym samym prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe na podobnych zasadach jak inne jednostki uwzględniając w tym zakresie odpowiednie przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6 ust.1 ustawy).
Gospodarka Spółdzielni zasobami mieszkaniowymi
a) Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat przewidziany w art.47 ust.4 pkt.1 ustawy o rachunkowości – dla jednostek innych niż banki i zakłady ubezpieczeń, których działalność ma charakter zarobkowy
- rachunek zysków i strat sporządza w wersji porównawczej
b) podstawowa działalność statutowa Spółdzielni – eksploatacja i utrzymanie nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych – jest rozliczana bezwynikowo na podstawie art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
c) różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów (art.4 ust.1,2 i 4 tej ustawy) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
d) w spółdzielni obowiązuje dla wszystkich nieruchomości zróżnicowana stawka eksploatacyjna dla członków spółdzielni, dla osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni dla których stawka eksploatacyjna jest wyższa.
e) wynik jaki spółdzielnia uzyskuje z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - jeżeli jest to nadwyżka kosztów nad przychodami pokrywa ogółem – nadwyżką przychodów z lat ubiegłych, oraz nadwyżką bilansową zatwierdzoną przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Jednostką podziałową jest m2 .
Pozostała działalność operacyjna (gospodarcza)
Działalność zarobkowa – gospodarcza spółdzielni obejmuje:
- wynajem lokali handlowo-usługowych które nie są objęte własnościowym prawem do lokalu i w związku z tym podlegają amortyzacji (nie są umarzane w ciężar finansującego je funduszu własnego)
- wynajmu wolnych nieobjętych własnościowym prawem do lokalu pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (piwnic, strychów)
- udostępniania ścian budynków mieszkalnych, dachów, na reklamy i banery
- różnego rodzaju usługi wykonywane na zewnątrz
Przychody i koszty z tych działalności o charakterze zarobkowym –gospodarczym nie są związane z utrzymaniem spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i kształtują wynik finansowy (zysk, stratę)
Spółdzielnia jest zobowiązana do wyodrębnienia w księgach rachunkowych oraz w rachunku zysków i strat:
a) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych nie związanych z działalnością podstawową Spółdzielni (art. 3 ust. 1 pkt. 32 ustawy)
b) kosztów i przychodów finansowych, które wynikają z dokonanych przez Spółdzielnię operacji finansowych (art. 42 ust. 3 ustawy)
Wynik jaki spółdzielnia osiąga na pozostałych przychodach operacyjnych oraz finansowych, nie może rozliczać z kosztami i przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, ponieważ powstają one z innych działań Spółdzielni jako przedsiębiorcy przy okazji prowadzenia działalności gospodarczej a nie w związku bezpośrednim z tą działalnością, tym bardziej, że wykazuje się je w księgach rachunkowych zgodnie z zasadą ostrożności określoną w art.7 ust.1 ustawy, zaliczając do wyniku finansowego:
a) wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne (art.7 ust.1 pkt.3 ustawy)
b) wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne (art.7 ust.1pkt.4 ustawy)
c) rezerwy na znane Spółdzielni ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.
Spółdzielnia ujmuje koszty i przychody z w/w usług i na ich podstawie ustala wynik finansowy.
Natomiast wynik jaki Spółdzielnia uzyskuje z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowymi wykazuje jako rozliczenia międzyokresowe i wykazuje odpowiednio – w aktywach lub pasywach bilansu.
Katalog pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych został poszerzony o koszty i przychody związane ze zdarzeniami losowymi (dodana lit.i w art.3 ust.1 pkt 32 ustawy o rachunkowości. Oznacza to, iż jednostki sporządzające rachunek zysków i strat według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości wykazywać będą koszty i przychody związane ze zdarzeniami losowymi odpowiednio w pozycji „Inne koszty operacyjne" i „Inne przychody operacyjne." Jednocześnie jednostki te nie są zobligowane do wyodrębnienia w księgach rachunkowych zysków i strat nadzwyczajnych.

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego
W przypadku spełnienia warunków określonych w art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, w powiązaniu z art.45 ust. 3, spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Zestawienie zmian w kapitale własnym W przypadku spełnienia warunków określonych w art.64 ust.1 ustawy o rachunkowości, w powiązaniu z art.45 ust.3, spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym. Szczegółowość sprawozdania finansowego Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe na podstawie art. 46, 47, 48 ustawy o rachunkowości i wykazuje informacje w zakresie ustalonym w Załączniku nr 1 do ustawy Informację dodatkową jednostka sporządza w odpowiednio określonej formie w ustawie i zgodnie z załącznikiem nr 1. Zasada istotności W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 1% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 5% wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych. Ostateczną decyzję co do wysokości kwoty istotności podejmuje główny księgowy w porozumieniu z zarządem spółdzielni. Sprawozdanie finansowe sporządza sie na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31.12.2020 roku zgodnie z : Ustawa o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 351, Art.50 stanowiący o szczegółowości informacji w sprawozdaniu finansowym) 2. Polityka rachunkowości przyjęta uchwałą Zarządu Spółdzielni 3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych 4. Prawo spółdzielcze W bieżącym roku (2020) w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 m-cy w niezmienonym zakresie. Wynik finansowy Spółdzielni ustala się zgodnie z art. 42 ust. o Rachunkowości uwzględniając specyfikę działalności. Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt.4 ust. o rachunkowości roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni nie podlega badaniu i ogłaszaniu. Sprawozdanie finansowe składa się bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wersji porównawczej.

Pozostałe *(opcjonalnie)*

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA" W NIDZICY
(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019			rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A	**Aktywa trwałe**	14 239 852,96	14 587 662,30	A	**Fundusze własne**	15 430 749,72	15 978 548,73
I	**Wartości niematerialne i prawne**	21 331,65	0,00	I	**Fundusz podstawowy**	13 279 576,00	13 854 602,77
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	87 243,40	87 243,40
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	246 709,67	307 809,05
3	Inne wartości niematerialne i prawne	21 331,65	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	12 945 622,93	13 459 550,32
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	**Fundusz zasobowy**	1 809 536,94	1 810 054,69
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	14 218 455,16	14 587 596,15	III	**Fundusz z aktualizacji wyceny**		
1	Środki trwałe	14 218 455,16	14 587 596,15	IV	**Pozostałe fundusze rezerwowe**		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	83 406,50	84 798,02	V	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	0,00	4 048,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 648 079,72	14 266 806,40	VI	**Zysk (strata) netto**	341 636,78	309 843,27
c)	urządzenia techniczne i maszyny	293 385,57	10 174,09	VII	**Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
d)	środki transportu	0,00	0,00				
e)	inne środki trwałe	193 583,37	225 817,64	B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	5 501 398,31	4 803 332,65
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	**Rezerwy na zobowiązania**	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	**Należności długoterminowe**	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	**Inwestycje długoterminowe**	66,15	66,15		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	**Zobowiązania długoterminowe**	290 592,13	189 936,56
3	Długoterminowe aktywa finansowe	66,15	66,15	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	66,15	66,15	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje	66,15	66,15	3	Wobec pozostałych jednostek	290 592,13	189 936,56
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	290 592,13	189 936,56
	– inne papiery wartościowe			III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	4 754 968,66	4 203 401,36
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	906 695,90	829 285,27
B	**Aktywa obrotowe**	6 680 535,54	6 179 857,80	a)	kredyty i pożyczki		
I	**Zapasy**	41 519,74	34 736,47	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały	41 519,74	34 736,47	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	597 728,80	521 844,54
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	597 728,80	521 844,54
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	**Należności krótkoterminowe**	602 708,78	656 174,18	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 986,00	16 654,02
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	103 986,16	119 133,67
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	184 994,94	171 653,04
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	183 085,11	171 566,55
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	1 909,83	86,49
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	3 848 272,76	3 374 116,09
b)	inne				– fundusz remontowy	3 814 895,30	3 340 738,63
3	Należności od pozostałych jednostek	602 708,78	656 174,18	IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	455 837,52	409 994,73
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	20 541,31	63 699,10	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	20 541,31	63 699,10	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	333 160,29	273 766,64
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN – www.Druki.Gofin.pl

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	3 886,00		– krótkoterminowe	333 160,29	273 766,64
c)	inne	26 121,08	22 635,02	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	122 677,23	136 228,09
d)	dochodzone na drodze sądowej	11 804,93	0,00				
e)	należności od osób uprawnionych:	544 241,46	565 954,06				
	– lokale mieszkalne	385 206,54	427 734,90				
	– lokale użytkowe	159 034,92	138 219,16				
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 535 792,68	3 236 299,20				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 535 792,68	3 236 299,20				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 535 792,68	3 236 299,20				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 535 792,68	3 236 299,20				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 500 514,34	2 252 647,95				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48 564,14	42 094,60				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	256 613,33	156 464,17				
3	Ujemne saldo funduszu remontowego	3 195 336,87	2 054 089,18				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	11 759,53	14 361,28				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	20 932 148,03	20 781 881,38		PASYWA razem (suma poz. A i B)	20 932 148,03	20 781 881,38

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ODBUDOWA" W NIDZICY

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	8 273 914,90	7 816 579,50
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	8 215 522,21	7 767 836,05
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	8 215 522,21	7 767 836,05
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	58 392,69	48 743,45
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	**Koszty działalności operacyjnej**	8 080 800,48	7 318 537,31
I	Amortyzacja	195 923,41	74 886,07
II	Zużycie materiałów i energii	3 754 004,63	3 586 185,10
III	Usługi obce	1 053 172,90	831 051,17
IV	Podatki i opłaty, w tym:	176 818,00	156 984,00
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	936 794,72	888 916,76
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	197 911,18	187 772,60
	– emerytalne	82 418,41	81 626,22
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 766 175,64	1 592 741,61
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	8 080 800,48	7 318 537,31
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 080 800,48	7 318 537,31
	b) z działalności własnej		
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)**	193 114,42	498 042,19
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	134 721,73	449 298,74
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	58 392,69	48 743,45
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	111 986,78	13 897,02
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	111 986,78	13 897,02
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	35 245,69	8 360,44
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	35 245,69	8 360,44
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)**	269 855,51	503 578,77
G	**Przychody finansowe**	46 998,82	41 126,62
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:		
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	46 998,82	41 126,62
H	**Koszty finansowe**	56,57	0,00
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	56,57	0,00

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

I	**Zysk (strata) brutto (F + G – H)**	316 797,76	544 705,39
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	136 228,09	88 080,04
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	156 464,17	254 098,24
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	296 561,68	378 687,19
J	**Podatek dochodowy**	88 861,00	89 080,00
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
L	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	227 936,76	455 625,39
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	122 677,23	136 228,09
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	256 613,33	156 464,17
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (L.III – J – K – L.I + L.II)	341 636,78	309 843,27

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2020

Część I

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych (wartość brutto)

lp	Składniki aktywów trwałych	Stan na dzień 01.01.2020 r	Zwiększenie nabycie	Zmniejszenie	Stan na dzień 31.12.2020 r
I	**Aktywa trwałe bez inwestycji długoterminowych**	**27 373 064,95**	**435 006,39**	**478 901,71**	**27 329 169,63**
a	**Środki trwałe**	**27 350 249,65**	**404 891,07**	**478 901,71**	**27 276 239,01**
	-grunty	84 798,02	0,00	1 391,52	83 406,50
	-wieczyste użytkowanie gruntu	2 470,38	0,00	0,00	2 470,38
	-budynki i lokale	26 686 968,26	0,00	407 232,15	26 279 736,11
	-budowle Gr. II	80 257,00	0,00	0,00	80 257,00
	-urządzenia techniczne i maszyny Gr. IV, V i VI	103 446,66	404 891,07	55 802,52	452 535,21
	-środki transportu Gr. VII	51 767,80	0,00	0,00	51 767,80
	-inne środki trwałe Gr. VIII	340 541,53	0,00	14 475,52	326 066,01
b	**Środki trwałe w budowie**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
c	**Wartości niematerialne i prawne**	**22 815,30**	**30 115,32**	**0,00**	**52 930,62**
d	**Inwestycje długoterminowe**	**66,15**	**0,00**	**0,00**	**66,15**

Prezentacja w środkach trwałych w 2020 r

Zwiększenia:

1. Grupa IV – zakup środków trwałych

wartość 167 291,07 zł

2. Grupa VI – zakup środków trwałych

wartość 237 600,00 zł

Zmniejszenia:

1. Grunty – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności

wartość 1 391,52 zł

2. Budynki i lokale – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności

wartość 407 232,15 zł

3. Grupa IV – likwidacja środków trwałych

wartość 46 145,81 zł

4. Grupa VI - likwidacja środków trwałych

wartość 9 656,71 zł

5. Grupa VIII – likwidacja środków trwałych

wartość 14 475,52 zł

Umorzenie i amortyzacja w roku 2020

Rzeczowe aktywa trwałe	Stan umorzeń na 01.01.2020	Amortyzacja za 2020	Zwiększenia za 2020	Zmniejszenie za 2020	Umorzenie za 2020	Stan na 31.12.2020	Wartość środków trwałych netto na 01.01.2020	Wartość środków trwałych netto na 31.12.2020
1.Środki trwałe	**12 762 653,50**	**187 139,74**	**0,00**	**272 696,47**	**380 687,08**	**13 057 783,85**	**14 587 596,15**	**14 218 455,16**
-grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84 798,02	83 406,50
-prawo wieczystego użytkowania	2 470,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2 470,38	0,00	0,00
-budynki i lokale	12 493 797,56	35 962,08	0,00	205 154,63	377 075,48	12 701 680,49	14 193 170,70	13 578 055,62
-budowle	6 621,30	0,00	0,00	0,00	3 611,60	10 232,90	73 635,70	70 024,10
-urządzenia techniczne, maszyny	93 272,57	118 943,39	0,00	53 066,32	0,00	159 149,64	10 174,09	293 385,57
-środki transportu	51 767,80	0,00	0,00	0,00	0,00	51 767,80	0,00	0,00
-inne środki	114 723,89	32 234,27	0,00	14 475,52	0,00	132 482,64	225 817,64	193 583,37
2.Wartości niematerialne i prawne	**22 815,30**	**8 783,67**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**31 598,97**	**0,00**	**21 331,65**
RAZEM	**12 785 468,80**	**195 923,41**	**0,00**	**272 696,47**	**380 687,08**	**13 089 382,82**	**14 587 596,15**	**14 239 786,81**

1. Budynki i lokale
   - umorzenie za 2020 r. **380 687,08 zł**
   - amortyzacja lokali użytkowych za 2020 r **35 962,08 zł**
   - zmniejszenie za 2020 r **272 696,47 zł**
   (wyksięgowanie umorzenia w związku z ustanowieniem odrębnej własności)

2. Budowle
   - umorzenie za 2020 r. **3 611,60 zł**

3. Urządzenia techniczne, maszyny i inne środki trwałe
   - amortyzacja za 2020 r. **151 177,66 zł**

4. Grunty
   będące własnością Spółdzielni nie podlegają amortyzacji ani umorzeniu, wartość gruntów odpłatnych będących własnością Spółdzielni wynosiła :

Stan na 01.01.2020 r.	**84 798,02 zł**	są to tylko grunty odpłatne,
Zmniejszenie wartości gruntów w 2020 r.	**1 391,52 zł**	w związku z wyodrębnieniem
Stan gruntów na 31.12.2020 r.	**83 406,50 zł**	

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu – nie występują.

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie występują.

7. Dane o strukturze własności kapitału (funduszu)

Fundusz podstawowy na dzień 31.12.2020 r wynosi : **13 279 576,00 zł**

Fundusz	Stan na 01.01.2020	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2020
PODSTAWOWY	**13 854 602,77**	**0,00**	**575 026,77**	**13 279 576,00**
- udziałowy 801 *	87 243,40	0,00	0,00	**87 243,40**
- wkładów mieszkaniowych 804 *, 802-01	307 809,05	0,00	61 099,38	**246 709,67**
-wkładów budowlanych 805 *	13 459 550,32	0,00	513 927,39	**12 945 622,93**

Fundusz zapasowy na dzień 31.12.2020 r. wynosi : **1 809 536,94 zł**

Fundusz	Stan na 01.01.2020	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2020
ZAPASOWY	**1 810 054,69**	**5 000,00**	**5 517,75**	**1 809 536,94**
- zasobów mieszkaniowych 802 *, 803*	1 810 054,69	5 000,00	5 517,75	**1 809 536,94**

Zmiany w/w funduszy wg. stanu na dzień 31.12.2020 r nastąpiły z powodu umorzenia środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych.

8. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne	Saldo otwarcia na 01.01.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2020
OGÓŁEM	**1 320 026,91**	**11 448 776,75**	**12 115 867,77**	**652 935,89**
Fundusz remontowy (856* + 859-04 + 855-01)	758 943,25	11 343 403,69	12 068 093,35	34 253,59
Fundusz remontowy mienia spółdzielni (857*)	513 767,70	35 454,33	6 090,03	543 132,00
Fundusz remontowy lokali użytk.(859*- 859-04)	13 938,50	69 918,73	41 684,39	42 172,84
Fundusz specjalny ZFM (850*)	33 377,46	0,00	0,00	33 377,46

Zmiany funduszu remontowego w 2020 r nastąpiły z powodu:
- odpisów z lokali mieszkalnych, użytkowych i biura
- dodatkowych zwiększeń wpływów (uzyskane dofinansowania do projektów Unijnych związanych z termomodernizacja budynków)
- wydatków na wykonane prace remontowe zasobów

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego ewidencjonowane jest na nieruchomości.

W ewidencji zapisów operacji związanych z wydatkami na funduszu remontowym w 2020 r. znaczną wartość miały prace w zakresie termomodernizacji :

- 14 946,90 zł dotyczy wydatków związanych z kontynuacją prac w ramach projektu Termomodernizacji budynków wielorodzinnych przy ul. Kościelna 10, 10A, Al. Woj. Polskiego 11B, 11C i 11D oraz ul. M. Konopnickiej 14. (projekt zakończony)

- 1 289 992,51 zł dotyczy wydatków związanych z kontynuacją prac w ramach projektu RPWM.04.03.02-28-0078/19 Termomodernizacji budynków wielorodzinnych przy ul. Warszawskiej 21, Warszawskiej 27 i 1-go Maja 15A.

- 117 948,01 zł dotyczy wydatków związanych z kontynuacją prac w ramach projektu RPWM.04.03.02-28-0079/19 Termomodernizacji budynków wielorodzinnych przy ul. 1-go Maja 17A i Ogrodowa 4

- 1 514 189,89 zł dotyczy wydatków związanych z kontynuacją prac w ramach projektu RPWM.04.03.02-28-0081/19 Termomodernizacji budynków wielorodzinnych przy ul. Rataja 9, 1-go Maja 23, 1-go Maja 34 i Al. Wojska Polskiego 11.

Razem wydatki na cele termomodernizacyjne w 2020 r. wyniosły 2 937 077,31 zł.

W ciągu roku 2020 r. Spółdzielnia otrzymała środki pieniężne z tytułu refundacji kosztów poniesionych przy realizacji projektów pn. „Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM Odbudowa poprzez ich kompleksową termomodernizację" o łącznej wartości 945 603,11 zł, które stanowiły inne zwiększenia funduszu remontowego.

W 2020 roku zrealizowano projekt „Wdrożenie rozwiązań TIK w Spółdzielni Mieszkaniowej Odbudowa" zgodnie z Umową o dofinansowanie z Warmińsko-Mazurską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. w Olsztynie. Komplet dokumentów został przedłożony do płatności końcowej.

Spółdzielnia ze względu na stan zatrudnienia nie tworzy ZFŚS.

Fundusz specjalny wykorzystywany jest na udzielenie pożyczek mieszkaniowych. Środki ZFM zaangażowane są w udzielonych pożyczkach mieszkaniowych w kwocie 25 750,00 zł. Wolne środki pozostają na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni.

W roku 2020 na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiono 16 szt. odrębnych własności, w tym:
- 12 szt. lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- 4 szt lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wyodrębnionych w 2020 r wynosiła 773,16 m^2 (własnościowe 570,40 m^2, lokatorskie 202,76 m^2), pomieszczeń przynależnych (piwnic) 108,48 m^2 i 1 pom. gosp. 6,88 m^2

Na dzień 31.12.2020 r liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych wyniosła 685 szt, piwnic przynależnych 685 szt, 36 szt garaży, 2 lokale usługowe własnościowe i 21 szt pomieszczeń gospodarczych.

Łączna powierzchnia lokali wyodrębnionych wynosi:
- lokali mieszkalnych 35 795,86 m^2 (17 798,82 m^2 - lokatorskie prawo, 17 997,04 m^2 - własnościowe prawo do lokalu)
- pomieszczeń przynależnych (piwnic) 4 480,71 m^2 (2 413,58 m^2 lokatorskie prawo, 2 067,13 m^2 własnościowe prawo)
- garaży 666,07 m^2 własnościowe prawo
- lokali usługowych 76,33 m^2 własnościowe prawo
- pomieszczeń gospodarczych (strych) 203,42 m^2

Ogółem powierzchnia lokali wyodrębnionych na dzień 31.12.2020 r wynosi: 41 222,39 m^2.

Spółdzielnia za rok obrotowy od 01.01.2020 do 31.12.2020 osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie :
a) (-) 162 691,06 zł, która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych, z czego na 24 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 254 357,57 zł, a na 8 nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 91 666,51 zł
b) (+) 26 776,23 zł, która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu garaży,
Nadwyżka przychodów nad kosztami 28 163,67 zł (+)
Nadwyżka kosztów nad przychodami 1 387,44 zł (-)
c) (+) 1 978,73 zł, która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu lokali użytkowych z własnościowym prawem
Nadwyżka przychodów nad kosztami 2 847,05 zł (+)
Nadwyżka kosztów nad przychodami 868,32 zł (-)

Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych w/w nadwyżka została na dzień bilansowy przeniesiona na rozliczenie międzyokresowe kosztów w kwocie 256 613,33 zł prezentacja w bilansie B IV 2 aktywa i rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 122 377,23 zł prezentacja w bilansie B IV 3 pasywa, a po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków, kwota ta zwiększy odpowiednio przychody lub koszty poszczególnych nieruchomości w roku 2021 r .
Wynik finansowy brutto z pozostałej działalności za rok obrotowy wyniósł : **430 497,78 zł**
Podatek dochodowy od osób prawnych pomniejszający zysk brutto wyniósł : **88 861 zł**

Zysk netto w kwocie **341 636,78 zł** w myśl art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze stanowi **nadwyżkę bilansową**, która podlega podziałowi zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków. W bilansie zysk netto (rok bieżący) prezentacja w bilansie pasywa A VI –Zysk (strata) netto, a pasywa A V zysk (strata) z lat ubiegłych.
Nadwyżka bilansowa nie może podlegać podziałowi pomiędzy członków spółdzielni, w szczególności nie może być przeznaczona na zwiększenie funduszu udziałowego, jak również nie może być przeznaczona na oprocentowanie udziałów.
Stan rezerw według celu ich utworzenia na początek roku ich zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązanie i stan końcowy - nie występuje.

Występujące w spółdzielni **zobowiązania długoterminowe** w wysokości **290 592,13 zł** dotyczą kaucji gwarancyjnych powyżej 1 roku od wykonawców robót budowlano –remontowych.

Odpisy aktualizujące wartości należności – nie występuje.

Rozliczenie międzyokresowe

a) kosztów - **3 500 514,34 zł** w tym:
- **48 564,14** zł ubezpieczenie majątku i prenumerata na 2020 r oraz VAT naliczony do odliczenia w styczniu 2021 roku
- **3 195 336,87** zł ujemne saldo funduszu remontowego
- **256 613,33** zł niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

b) przychodów - **455 837,52 zł** w tym:
- **122 677,23** zł nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- **333 160,29** zł pozostałe rozliczenia (niewykorzystana wartość nadwyżki bilansowej z lat poprzednich)

Struktura środków pieniężnych

Ogółem środki pieniężne na 31.12.2020 r **2 535 792,68 zł**
w tym:
- w banku 479 263,59 zł rachunek bieżący
- w banku 2 052 597,32 zł lokaty terminowe
- w kasie 3 931,77 zł gotówka

Fundusz wynagrodzeń

Ogółem wynagrodzenia	936 794,72 zł
W tym:	
- osobowy fundusz płac	919 126,84 zł
- bezosobowy fundusz płac	17 667,88 zł

CZĘŚĆ II

1. Spółdzielnia prowadziła działalność podstawową polegającą na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości oraz pozostałą działalność gospodarczą
   - przychody ze sprzedaży produktów i usług wynosiły netto 8 215 522,21 zł
   - przychody finansowe 46 998,82 zł
   - pozostałe przychody operacyjne 111 986,78 zł
   - koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby 58 392,69 zł
2. Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych - nie występują.
3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występuje.
4. Rachunek zysków i strat sporządzony jest w wariancie porównawczym.
5. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym w osobach wyniosło 16,17 osób, w etatach 15,8
6. W najbliższym roku bilansowym nie istnieje zagrożenie w zakresie kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

Nidzica dn. 31.03.2021 r Sporządził Zatwierdził

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2021-04-30 13:21:02	Aneta Kucińska
2021-04-30 13:23:50	Joanna Szczepkowska
2021-04-30 13:33:41	Mariusz Ireneusz Arcyz