

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2020

1. Nazwa spółdzielni: **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KRZEMIONKI”**
2. Siedziba spółdzielni: OSIEDLE STAWKI 47, 27-400 OSTROWIEC ŚW.
3. Podstawowy przedmiot działalności wg PKD: 68.20.Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
4. Organ rejestrowy: SĄD REJONOWY W KIELCACH, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO  
**KRS: 0000128602**
5. Czas trwania: NIEOZNACZONY
6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:  
01.01.2020 – 31.12.2020
7. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na jej zagrożenie.
8. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:
  - a) Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest okres kolejnych 12 miesięcy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia każdego roku kalendarzowego, natomiast okresami sprawozdawczymi są dla celów:
    - zarządczych – okres kwartalny,
    - sumowania obrotów na kontach księgi głównej i uzgodnień z dziennikiem oraz z zapisami na kontach ksiąg pomocniczych - miesiąc kalendarzowy.
  - b) Za środki trwałe wysokocenne przyjmuje się środki trwałe o wartości początkowej powyżej 10.000,00 zł., lub w indywidualnych przypadkach niższej, jeżeli takie same rodzajowo obiekty były

uznawane za środki trwałe wysokocenne w okresach wcześniejszych. Zużycie tych środków trwałych odpisuje się w koszty miesięcznie, metodą liniową, stosując maksymalne stawki, określone dla celów podatkowych.

c) Środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych tj. budynki mieszkalne, budynki niemieszkalne, w tym w szczególności garaże, budynek administracyjny wraz z zapleczem, budynek dla działalności społeczno-wychowawczej z ich wyposażeniem technicznym i zagospodarowaniem terenów na których się one znajdują, nie podlegają amortyzacji, a jedynie umorzeniu rozliczanym w korespondencji z funduszami. Grunty w wieczystym użytkowaniu nie są umarzane.

d) Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej powyżej 10.000,00 zł., w tym aktualizacje programów komputerowych, amortyzuje się w okresie nie krótszym niż 24 miesiące.

e) Materiały w magazynie ujmuje się w księdze głównej oraz w ewidencji szczegółowej ilościowo-wartościowej wg rzeczywistych cen zakupu.

f) Odchylenia od cen ewidencyjnych materiałów rozliczane są w całości w okresach kwartalnych w ślad za rozchodem materiałów.

g) Rozliczenie kosztów zakupu materiałów dokonuje się w całości w okresach kwartalnych proporcjonalnie do kierunków zużycia.

h) Rozliczenie kosztów ogólnych (zarządu) następuje w okresach kwartalnych w stosunku do wielkości sprzedaży.

i) Spółdzielnia stosuje wariant porównawczy rachunku zysków i strat, prowadząc bieżąco zespół 4 i zespół 5 kont, rozbudowany rodzajowo.

j) Odpisów aktualizujących należności oraz rezerwy na przewidywane koszty tworzy się co najmniej pod datą ostatniego dnia każdego roku obrotowego.

k) Odpisów aktualizujących dotyczących zapasów dokonuje się w wysokości 100% wartości na ich część nie wykazującą ruchu przez co najmniej 2 lata.

l) Rezerwy tworzy się na przyszłe zobowiązania, w tym w szczególności na odprawy emerytalne i jubileuszowe.

## 9. Zasady ustalania wyniku finansowego.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości tworzących zasoby mieszkaniowe oraz pomocniczą działalność usługową.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi a przychodami z opłat na ich pokrycie zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.

Wynik na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, w tym wynik na pożytkach z nieruchomości wspólnych

wykazuje się jako zysk netto, który zgodnie ze Statutem Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Ostrowiec Św., 26.07.2021r

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

ustalające porównywalność danych. Sporządzony bilans na dzień 31.12.2020 roku, w porównaniu do danych 2019 roku przedstawia następujące dane :

### AKTYWA

#### A. AKTYWA TRWAŁE

##### I. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe

Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych, grup rodzajowych środków trwałych (w tym gruntów w wieczystym użytkowaniu) przedstawia tabela 1.

*Tabela.1. Zmiany wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych w 2020 r.*

Nazwa grupy	Wartość brutto na 01.01.2020	Aktualizacja	Nabycie	Zbycie	Likwidacja	Wartość brutto na 31.12.2020
<b>1. Wartości niematerialne i prawne (oprogramowanie komputerowe)</b>	<b>81 431,87</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>81 431,87</b>
<b>2. Środki trwałe</b>	<b>76 498 735,49</b>	<b>0,00</b>	<b>680 861,30</b>	<b>1 536 424,96</b>	<b>0,00</b>	<b>75 643 171,83</b>
* grunty własne	10 191 515,02	0,00	0,00	184 060,69	0,00	10 007 454,33
* budynki i budowle, obiekty inżynierii	63 408 939,50	0,00	640 476,47	1 351 393,68	0,00	62 698 022,29
* urządzenia techniczne i maszyny	1 932 096,46	0,00	40 384,83	0,00	0,00	1 972 481,29
* środki transportu	478 102,17	0,00	0,00	0,00	0,00	478 102,17
* pozostałe środki trwałe	91 774,31	0,00	0,00	0,00	0,00	91 774,31
* grunty w wieczystym użytkowaniu	396 308,03	0,00	0,00	970,59	0,00	395 337,44
<b>OGÓLEM [1+2]</b>	<b>76 580 167,36</b>	<b>0,00</b>	<b>680 861,30</b>	<b>1 536 424,96</b>	<b>0,00</b>	<b>75 724 603,70</b>

**Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na 01.01.2020r..... 81 431,87zł**

Wartość brutto wartości niematerialne i prawnych na 31.12.2020r..... **81 431,87zł**

Ich umorzenie..... **-81 431,87zł**

Wartość netto na 31.12.2020r..... **0,00zł**

Są to licencje na użytkowanie programów komputerowych

Stopień ich umorzenia..... 100,00%

**Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2020r.....76 498 735,49zł**

- wyodrębnienia –grunty własne ..... -184 060,69zł

- wyodrębnienia lokali mieszkalnych ..... -1 351 393,68zł

+ siłownia zewnętrzna os. Rosochy 25-27 ..... +35 794,70zł

+plac zabaw os. Rosochy 31-34 ..... +136 654,02zł

+parking os. Rosochy	+414 908,59zł
+parking na 4 miejsca postojowe w tym 2 dla niepełnosprawnych – Radwana 12-14	+38 157,38zł
+parking na 4 miejsca postojowe w tym 2 dla niepełnosprawnych – Patronackie 21-25	+14 961,78zł
+zakup kosiarki Ferris FW35	+37 911,55zł
+panel do stacji czołowej	+ 2 473,28zł
-wyksięgowanie gruntów w wieczystym użytkowaniu	- 970,59zł
<b>Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2020r</b>	<b>75 643 171,83zł</b>

Szczegółowy wykaz zmian umorzenia aktywów według grup rodzajowych przedstawia tabela 2.

Tabela 2 Zmiany umorzenia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w 2020 roku

Nazwa grupy	Umorzenie				Wartość netto		Stopień umorzenia [%]		
	Stan na 01.01.2020	Umorzenie (amortyzacja)	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020	Stan na 01.01.2020	Stan na 31.12.2020	Stan na 01.01.20	Stan na 31.12.20
<b>1. Wartości niematerialne i prawne (oprogramowanie komputerowe)</b>	<b>81 431,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>81 431,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>2. Rzeczowy majątek trwały</b>	<b>35 653 642,17</b>	<b>1 119 774,27</b>	<b>0,00</b>	<b>681 739,58</b>	<b>36 091 676,86</b>	<b>40 845 093,32</b>	<b>39 551 494,97</b>	<b>46,61</b>	<b>47,71</b>
* grunty własne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 191 515,02	10 007 454,33	0,00	0,00
* grunty w wieczystym użytkowaniu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	396 308,03	395 337,44	0,00	0,00
*budynki i budowle, obiekty inżynierii budowlanej i wodnej	33 522 307,14	1 025 226,76	0,00	681 739,58	33 865 794,32	29 886 632,36	28 832 227,97	52,87	54,01
* urządzenia techniczne i maszyny	1 799 938,94	35 506,91	0,00	0,00	1 835 445,85	132 157,52	137 035,44	93,16	93,05
* środki transportu	259 316,14	51 853,80	0,00	0,00	311 169,94	218 786,03	166 932,23	54,24	65,08
* pozostałe środki trwałe	72 079,95	7 186,80	0,00	0,00	79 266,75	19 694,36	12 507,56	78,54	86,37
<b>OGÓLEM [1+2]</b>	<b>35 735 074,04</b>	<b>1 119 774,27</b>	<b>0,00</b>	<b>681 739,58</b>	<b>36 173 108,73</b>	<b>40 845 093,32</b>	<b>39 551 494,97</b>		

<b>Umorzenie aktywów trwałych na 01.01.2020r</b>	<b>35 735 074,04zł</b>
+naliczenie amortyzacji/umorzenia rocznego	1 119 774,27zł
-wyodrębniona własność	681 739,58zł
<b>Umorzenie na 31.12.2020r</b>	<b>36 173 108,73zł</b>
<b>Stopień umorzenia środków trwałych wynosi</b>	<b>47,71%</b>

Tabela 3. Zmiany w środkach trwałych w budowie w 2020r

Lp.	Tytuł rodzajowy	Stan na 01.01.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020
		zł	zł	zł	zł
1	Garaze os. Rosochy, ul. Sikorskiego	37 642,19			37 642,19
2	Garaze os. Stawki k. ODS Malwa II ciąg	18 178,30			18 178,30
3	Parking os. Rosochy 35-37, i 41-44	414 908,59		414 908,59	0,00
4	Plac zabaw os. Rosochy 31-34	141 825,32		141 825,32	0,00
5	Siłownia zewnętrzna os. Rosochy 25-27	35 794,70		35 794,70	0,00
<b>Razem</b>		<b>648 349,10</b>		<b>592 528,61</b>	<b>55 820,49</b>

**Środki trwale w budowie** na kwotę **55 820,49zł** stanowią:

- ✓ budowę garaży przy ul. Sikorskiego ( Dz.55/4) na kwotę 37 642,19zł,
- ✓ budowę garaży k/ODS Malwa II ciąg os. Stawki na wartość 18 178,30zł,

W 2020r rozliczony został projekt w związku z podpisaną trójstronną umową o partnerstwie zawartą z Gminą Ostrowiec, SM „Krzemionki” i OSM Ostrowiec dot. realizacji projektu „Rewitalizacja obszarów zdegradowanych o silnym potencjale gospodarczym, społecznym i rekreacyjno kulturowym na terenie miasta Ostrowca Św. na kwotę 758 039,70zł na którą składają się:

- parking na 59 miejsc w tym 4 dla niepełnosprawnych z poszerzeniem drogi dojazdowej w rejonie budynków nr 35-37 i 41-44 na os. Rosochy na kwotę 414 908,59zł, w tym:

- wkład własny – 116 901,41zł
- dofinansowanie z budżetu państwa – 39 734,29zł
- dofinansowanie ze środków unijnych – 258 272,89zł

- placu zabaw wraz z ogrodzeniem w rejonie budynków nr 31-34 na os. Rosochy na kwotę 136 654,02zł, w tym :

- wkład własny – 56 206,12zł
- dofinansowanie z budżetu państwa – 10 726,38zł
- dofinansowanie ze środków unijnych – 69 721,52zł

- siłowni zewnętrznej pomiędzy budynkami 25-27 na os. Rosochy, a ul. Słoneczną na kwotę 35 794,70zł, w tym :

- wkład własny SM - 9 786,69zł
- dofinansowanie z budżetu państwa – 3 467,74zł

- dofinansowanie ze środków unijnych – 22 540,27zł
- remont parkingu na os. Ogrody 5 na kwotę 250 040,52zł, w tym:
- wkład własny – 65 51,61zł
  - dofinansowanie z budżetu państwa – 24 603,99zł
  - dofinansowanie ze środków unijnych – 159 925,92zł

### III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE – nie występują

IV. **INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE** – stanowią jeden udział w Związku Rewizyjnym w Warszawie, wyceniony w cenie nabycia.

Tabela.4. Inwestycje długoterminowe

Tytuł	Stan na 01.01.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020
Inwestycje długoterminowe	50,00	0,00	0,00	50,00

V. **DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESIWE** - nie występują.

## B. AKTYWA OBROTOWE

I. **Zapasy** – to materiały stanowiące zabezpieczenie prac konserwatorskich spółdzielni. Ewidencja materiałów prowadzona jest jako ilościowo – wartościowa . W trakcie roku obrotowego dokonano przesunięcia materiałów z grupy 1K-311, grupy 05 i grupy 09 na grupę 23- rezerwa na wartość 9 119,05zł.

Wartość netto do bilansu 128 375,31zł.

Dane o odpisach aktualizujących wartość zapasów materiałów przedstawia tabela 5.

Tabela.5. Stan i zmiany odpisów aktualizujących wartość materiałów.

Tytuł	Stan na 01.01.2020	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2020
Odpis na materiały zbędne o ograniczonej możliwości wykorzystania i nie wykazujące ruchu co najmniej 2 lata	1 248,09	9 119,05	0,00	7 958,27	2 408,87

## II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE to kwota **2 489 767,49zł** :

- ✓ z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy na wartość 5 596,98zł,
- ✓ z tytułu opłat za lokale mieszkalne na wartość 1 720 785,58zł,
- ✓ z tytułu opłat za lokale użytkowe na wartość 47 922,07zł,
- ✓ z tytułu podatków na wartość 106 507,34zł
- ✓ inne należności to kwota **299 597,56zł** stanowiąca:
  - rozrachunki z tytułu wykupu gruntu na wartość 231 293,00zł,
  - pożyczki z funduszu socjalnego na wartość 14 620,00 zł,
  - pozostałe rozrachunki na wartość 53 683,99zł.
- ✓ sprawy dochodzone na drodze sądowej na wartość 309 365,96zł,

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawia tabela 6.

Tabela.6. Stan i zmiany odpisów aktualizujących należności.

Tytuł	Stan na pocz.roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
Odpis na należności nieściągalne i wątpliwe z tytułu opłat za lokale	1 678 932,24	142 487,43		184 401,76	1 637 017,91
Odpis na należności nieściągalne i wątpliwe z tytułu kosztów sądowych	69 594,94				69 594,94
Odpis na należności nieściągalne i wątpliwe z tytułu kosztów windykacji	122 590,57				122 590,57
Odpis na należności nieściągalne i wątpliwe z tytułu odsetek za zwłokę	0,00				0,00
<b>RAZEM</b>	<b>1 871 117,75</b>	<b>142 487,39</b>		<b>184 401,80</b>	<b>1 829 203,42</b>

## III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE kwota **11 106 330,54zł** – stanowią środki pieniężne i inne aktywa finansowe, w skład których wchodzi :

- ✓ środki pieniężne na rachunkach bankowych w Banku PKO BP :



rachunek bieżący na wartość 431 499,87zł,  
rachunek czynszowy na wartość 488 912,19zł,  
rachunek wkładów na wartość 929,69zł,  
rachunek środków funduszu świadczeń socjalnych na wartość 90 634,66zł,  
rachunek środków wyodrębnionych dot. realizacji projektu rewitalizacji na kwotę  
588 986,42zł

- ✓ rachunek bieżący w ING na kwotę 23,14zł
- ✓ środki pieniężne w kasie na wartość 26 620,72zł.
- ✓ inne środki pieniężne :

lokaty :

- ✓ lokata terminowa PKO BP S.A na wartość 802 225,02zł,
- ✓ rachunek lokacyjny korzyść PKO BP S.A na wartość 3 670 188,35zł.
- ✓ lokata „OKO” w Banku ING na kwotę 5 006 310,48zł

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych są zinwentaryzowane na dzień bilansowy 31.12.2020r oraz potwierdzone zgodnością sald przez w/w banki.

#### **IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE – 5 889 586,17zł**

stanowią:

- ✓ nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości dotycząca lokali mieszkalnych w wysokości 810 717,14zł,  
Niedobór pozostaje na koncie 645-rozliczenia międzyokresowe kosztów.
- ✓ saldo debetowe funduszu remontowego na wartość 4 982 549,11zł,
- ✓ pozostałe na kwotę 96 319,92zł,

**C. NALEŻNE WPLĄTY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY-** nie występują.

**D. UDZIAŁY ( AKCJE ) WŁASNE –** nie występują.

### **PASYWA**

#### **Zestawienie zmian w kapitale**

Poniższa tabela przedstawia stan i zmiany funduszy własnych, po uwzględnieniu proponowanego podziału wyniku:

Tabela.7.

e		BO na 01.01.2020	Zwiększenia				Zmniejszenia					BZ na 31.12.2020
			Wpłaty udziałów /wpłaty wpisowe go	Nabycie środka trwałego	Podział nadwyżki za 2019	Inne	Umorzenia	Odrębne własności	Wpłaty udziałów/ wypowiedziane udziały i wkłady	Zmiana wieczyste go użytkowa nia na grunty własne	Inne	
811	Fundusz udziałowy	399 818,01						7 512,82				392 305,19
812	Fundusz zasobowy w tym:	7 605 856,96		640 476,47	0,00		38 530,67					8 207 920,38
812-008	Fundusz zasobowy	7 147 323,77										7 147 441,39
812-009	Fundusz zasobów mieszkaniowych	458 533,19		640 476,47			38 530,67					1 060 478,99
815	Fundusz wkładów zaliczkowych	117,62										
816	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 456 153,34					88 225,89	407 059,27				2 960 868,18
817	Fundusz wkładów budowlanych	35 554 371,74					849 732,33	448 122,31				34256 517,10
819	Fundusz wkładów garażowych	517 334,08					17 724,93	2 118,50				497 490,65
razem		47 533 651,75		640 476,47	0,00	0,00	994 213,82	857 300,08	7 512,82	0,00	0,00	46 315 101,50
		Po podziale wyniku										46 675 315,64

A. **FUNDUSZ WŁASNY – 46 675 315,64zł**

I. **FUNDUSZ PODSTAWOWY – 38 107 181,12zł**

w tym :

**Fundusz udziałowy – 392 305,19zł**

**Fundusz wkładów mieszkaniowych – 2 960 868,18zł**

**Fundusz wkładów budowlanych – 34 754 007,75zł**

II. **FUNDUSZ ZASOBOWY – 8 207 920,38zł**

w tym :

**Fundusz zasobowy – 7 147 441,39zł**

**Fundusz zasobów mieszkaniowych – 1 060 478,99zł**

III. **FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY** – nie występuje.

IV. **POZOSTAŁE FUNDUSZE REZERWOWE**– nie występują.

V. **ZYSK ( strata) Z LAT UBIEGŁYCH** – nie podzielona nadwyżka z 2019r w kwocie 842 484,04zł

VI. **ZYSK ( strata) NETTO**– Spółdzielnia za rok obrotowy wypracowała zysk netto w kwocie 360 214,14zł

Proponuje się następujący podział wyniku finansowego za 2020 rok :

- 92 247,61zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni zajmujących lokale mieszkalne;
- 51 573,62zł (z tytułu pożytków nieruchomości) na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości z których pochodzą.
- 157 644,73zł (z tytułu pozyskania „białych certyfikatów”) na fundusz remontowy dociepleń nieruchomości z których pochodzą
- 18 010,71zł (z pozostałego wyniku) na zwiększenie funduszu zasobowego w wysokości 5% wyniku,
- 40 737,47zł (z pozostałego wyniku) na fundusz remontowy SM

## B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

I. **REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**- dane o stanie i zmianach rezerw według celu ich utworzenia w roku 2020.

Tabela.8.Stan i zmiany rezerw.

<i>Tytuł</i>	<i>Stan na pocz.roku</i>	<i>Utworzenie rezerwy</i>	<i>Wykorzystanie rezerwy</i>	<i>Rozwiązanie rezerwy</i>	<i>Stan na koniec roku</i>
Rezerwa na odprawy emerytalne	430 776,00	93 698,81	37 521,81	0,00	486 953,00
Rezerwa na odprawy jubileuszowe	462 676,00	111 579,08	105 012,08	0,00	469 243,00
Rezerwa na zobowiązania z tytułu opłat licencyjnych	8 564,45				8 564,45
<b>RAZEM rezerwy na zobowiązania</b>	<b>902 016,45</b>	<b>205 277,89</b>	<b>142 533,89</b>	<b>0,00</b>	<b>964 760,45</b>

Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe pracowników. Rezerwy te zostały ujęte w bilansie jako rezerwy krótkoterminowe w wys. 116 633,00zł oraz długoterminowe w kwocie 839 563,00zł.

**II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE** - zobowiązania długoterminowe wykazane w bilansie to pożyczki na budownictwo mieszkaniowe o umownym okresie spłaty do 40 lat. Podział zobowiązań według okresu spłaty wg ich stanu na 31.12.2020 r. przedstawia tabela 9. Należności i zobowiązania zaciągnięte na czas dłuższy niż rok, w części podlegającej spłacie w ciągu roku następującym po dniu bilansowym, zostały ujęte jako należności i zobowiązania krótkoterminowe.

Tabela.9.Zobowiązania.

Zobowiązania	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	RAZEM
- długoterminowe pożyczki na bud. mieszk.	0,00	3 214,88	0,00	0,00	3 214,88
- długoterminowe kredyty na bud.mieszk.	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>3 214,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 214,88</b>

**III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE** na kwotę **9 964 579,71zł** obejmują zobowiązania z tytułu dostaw i usług bez względu na termin zapłaty oraz pozostałe tytuły zobowiązań.

Na zobowiązania krótkoterminowe składają się:

- ✓ zobowiązania z tytułu dostaw i usług :
  - do 12 miesięcy - dotyczą otrzymanych faktur w grudniu a uregulowanych w 2021r., oraz dostaw niefakturowanych – rozliczenie zakupu na kwotę 1 753 191,72zł,
  - powyżej 12 miesięcy - dotyczą wpłaconych kaucji, kwota 797 841,56zł,
- ✓ zobowiązania od lokali mieszkalnych 956 984,19zł i użytkowych 4 731,64zł,
- ✓ z tytułu dostaw mediów – sezon grzewczy 2020/2021 kwota 2 031 034,65zł,
- ✓ z tytułu wynagrodzeń naliczonych w grudniu 2020 roku 73 348,26zł - wypłata w styczniu 2021 roku,
- ✓ z tytułu podatków :
  - zobowiązania wobec ZUS na wartość 224 535,82zł z terminem płatności w 01.2021roku,
  - podatek dochodowy od osób fizycznych na wartość 41 480,00zł,
  - VAT należny z deklaracji VAT 7 na wartość 35 264,00zł
  - podatek dochodowy od zagranicznych osób prawnych na wartość 2 329,00zł,
  - opłata za wywóz nieczystości stałych na wartość 147 817,00zł – termin płatności przypada na 01.2021rok,

- ✓ zobowiązania inne w kwocie 301 775,76zł obejmują m.in.: wadia, kasę zapomogowo pożyczkową, pozostałe.

### Fundusze specjalne:

- ✓ **fundusz remontowy** w pozycji B.III 4 lit. a) pasywa bilansu wykazane zostało saldo Ma funduszu 3 488 991,45, natomiast saldo strony Wn wykazano w poz. B.IV.2 w aktywach-krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 4 982 549,11zł.

Pasywa długoterminowe rozliczenia międzyokresowe nie występują.

Strukturę rodzajową robót wykonanych w 2020r w ramach funduszu remontowego i źródeł pochodzenia środków na ich sfinansowanie przedstawia tabela poniżej :

Tabela.10.

Lp	Przychody lub wydatki funduszu remontowego	Wartość	struktura %
I	Stan funduszu na 01.01.2020r.w tym :	<b>-1 749 460,61</b>	X
	fundusz remontowy SM na 01.01.2019	507 178,00	X
	zwrot z f. dociepleniowego na f.r SM na 31.12.2020r	<b>375 200,08</b>	X
	nadwyżka finansowa za 2019r na fr SM	<b>0,00</b>	X
	zwrot z MEC na fr SM remont wymienn W3 Stawki 29	<b>0,00</b>	X
	projekt przebudowy drogi, ogłosz o przetargu	-1 959,07	X
	odszkodowanie za pożar wymiennikowni	4 531,62	
	stan funduszu remontowego SM na 31.12.2020r	<b>884 950,63</b>	X
II	<i>Przychody fundusz razem</i>	4 722 054,40	100,00
	w tym:		
1	odpis na f.remontowy od lokali mieszkalnych	2 955 888,65	62,60
2	odpis na f. remontowy od l.uż.na pr.spółdziel.	3 065,64	0,06
3	odpis na docieplenia od lokali mieszkalnych	1 173 607,11	24,85
4	pozostałe przychody w tym dotacja	589 493,00	12,48
III	<b>Fundusz do dyspozycji w 2020 r.(I+2)</b>	<b>3 350 366,42</b>	
IV	<b>Wydatki z funduszu remontowego na 31.12. 2020 r.</b>	<b>4 843 924,08</b>	100,00
	w tym :		
1	Remonty ogólne	91 738,66	1,89
2	Remonty budowlane	387 500,70	8,00
3	Remonty kanalizacyjne	86 698,43	1,79
4	Remonty elektryczne	154 239,29	3,18
5	Remonty c.o., c.c.w.	135 940,20	2,81
6	Dewastacje	4 903,93	0,10
7	Remonty klatek	261 857,00	5,41

8	Remonty dachów	132 542,87	2,74
9	Wynajem podnośnika	12 386,10	0,26
10	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00
11	Tereny zielone	4 079,92	0,08
12	Dźwigi osobowe	0,00	0,00
13	Pozostałe koszty	500,00	0,01
14	Koszty zakupu	1 255,30	0,03
15	Infrastruktura-nakł.bieżące	919 557,44	18,98
16	Docieplenia	2 650 724,24	54,72
17	Stan funduszu na 31.12.2020 (3-4)	<b>-1 493 557,66</b>	X

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/10/71/2016 z 13.10.2016 roku czasowo zaangażowano środki na docieplenia z funduszu zasobowego Spółdzielni w kwocie 2 725 000,00zł w n/w nieruchomościach :

- N182 blok 27 os. Stawki – 565 000,00zł,
- N183 blok 39,40 os. Stawki – 580 000,00zł,
- N188 blok 50 os. Stawki – 330 000,00zł,
- N185 blok 66,67 os. Stawki – 585 000,00zł,
- N187 blok 95 os. Stawki – 260 000,00zł,
- N163 blok 86 os. Rosochy – 245 000,00zł,
- N121 blok 13 os. Patronackie – 160 000,00zł

Całkowity zwrot zaangażowanych środków, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr1/04/25/2017 z 27.04.2017 roku, ma nastąpić w ciągu 5 lat od momentu zapłaty za pierwszą fakturę za wykonane docieplenie budynku w każdej nieruchomości osobno.

Na 31.12.2020 roku zwrócona kwota z zaangażowanych środków funduszu zasobowego to 2 066 583,00zł. Pozostało do zwrotu 658 417,00zł

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/06/3/2017 w ramach wewnętrznej pożyczki z funduszu remontowego Spółdzielni wykorzystano środki na :

I etap dociepleń w 2017r w n/w nieruchomościach :

- N188 blok 49 os. Stawki – 122 000,00zł

N186 blok 72,73 os. Stawki – 319 000,00zł

N184 blok 83 os. Stawki – 165 000,00zł

N187 blok 96 os. Stawki – 212 000,00zł

II etap dociepleń w 2018r w n/w nieruchomościach :

N188 blok 49 os. Stawki – 148 000,00zł

N186 blok 72,73 os. Stawki – 400 001,00zł

N184 blok 83 os. Stawki – 205 000,00zł

N187 blok 96 os. Stawki – 305 000,00zł

Zwrot pożyczki następuje w ciągu 5 lat począwszy od 2019 roku.

Na 31.12.2020 roku zwrócona kwota z zaangażowanych środków funduszu remontowego SM to 750 400,16zł. Pozostało do zwrotu 1 125 600,84zł

W 2020 Spółdzielnia sprzedała pozyskane prawa majątkowe z tzw „białych certyfikatów”. Przychody i koszty związane z pozyskaniem w/w praw przedstawia Tabela 11 w rozbiściu na nieruchomości z których je pozyskano.

Tabela.11.

Lp.	Nr nieruch	przychody docieplenia ścian	przychody wymiany stolarki	razem przychody	koszty docieplenia ścian	koszty wymiany stolarki	razem koszty
1	184	4 624,00	0,00	4 624,00	736,59	0,00	736,59
2	186	9 248,01	0,00	9 248,01	1 473,20	0,00	1 473,20
3	187	8 477,34	0,00	8 477,34	1 350,44	0,00	1 350,44
4	188	3 339,58	0,00	3 339,58	532,00	0,00	532,00
5	161	44 682,55	2 636,63	47 319,18	7 101,22	424,00	7 525,22
6	162	0,00	2 120,45	2 120,45	2,88	334,53	337,41
7	164	36 139,90	3 884,92	40 024,82	5 745,96	619,24	6 365,20
8	165	47 798,25	2 563,40	50 361,65	7 604,80	404,41	8 009,21
9	166	23 815,68	0,00	23 815,68	3 805,57	0,00	3 805,57
10	111	0,00	0,00	0,00	17,23	0,00	17,23
11	112	0,00	0,00	0,00	14,67	0,00	14,67
12	121	27 475,45	0,00	27 475,45	4 387,33	0,00	4 387,33
13	123	12 544,14	0,00	12 544,14	2 004,50	0,00	2 004,50
14	555	2 214,70	0,00	2 214,70	351,80	0,00	351,80
<b>razem :</b>		<b>220 359,60</b>	<b>11 205,40</b>	<b>231 565,00</b>	<b>35 128,19</b>	<b>1 782,18</b>	<b>36 910,37</b>

Salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach przedstawiają tabele poniżej

**111.OS.ROSOCHY I z.1**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	484 798,92	415 413,55	-69 385,37
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	768 083,76	768 083,76
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>484 798,92</b>	<b>1183 497,31</b>	<b>698 698,39</b>
1	Remonty bieżące	127 500,00	0,00	-127 500,00
2	Wynik z lat poprzednich	476 675,56	0,00	-476 675,56
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>604 175,56</b>	<b>0,00</b>	<b>-604 175,56</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>1088 974,48</b>	<b>1183 497,31</b>	<b>94 522,83</b>

**112.OS.ROSOCHY I z.2**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	630 266,64	548 676,69	-81 589,95
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	911 017,21	911 017,21
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>630 266,64</b>	<b>1459 693,90</b>	<b>829 427,26</b>
1	Remonty bieżące	0,00	145 760,40	145 760,40
2	Wynik z lat poprzednich	97 688,91	0,00	-97 688,91
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>97 688,91</b>	<b>145 760,40</b>	<b>48 071,49</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>727 955,55</b>	<b>1605 454,30</b>	<b>877 498,75</b>

**121.OS.PATRONACKIE z.1**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	17 427,51	96 451,20	79 023,69
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	391 961,21	391 961,21
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>17 427,51</b>	<b>488 412,41</b>	<b>470 984,90</b>
1	Remonty bieżące	0,00	56 083,20	56 083,20
2	Wynik z lat poprzednich	1172 395,56	0,00	-1172 395,56
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>1172 395,56</b>	<b>56 083,20</b>	<b>-1116 312,36</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>1189 823,07</b>	<b>544 495,61</b>	<b>-645 327,46</b>



**122.OS.PATRONACKIE**  
**z.2/1**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	26 924,06	43 675,52	16 751,46
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	349 562,23	349 562,23
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>26 924,06</b>	<b>393 237,75</b>	<b>366 313,69</b>
1	Remonty bieżące	0,00	27 993,75	27 993,75
2	Wynik z lat poprzednich	313 993,15	0,00	-313 993,15
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>313 993,15</b>	<b>27 993,75</b>	<b>-285 999,40</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>340 917,21</b>	<b>421 231,50</b>	<b>80 314,29</b>

**123.OS.PATRONACKIE**  
**z.2/2**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	8 537,68	32 580,00	24 042,32
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	287 138,52	287 138,52
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>8 537,68</b>	<b>319 718,52</b>	<b>311 180,84</b>
1	Remonty bieżące	3 440,88	20 883,60	17 442,72
2	Wynik z lat poprzednich	732 811,39	0,00	-732 811,39
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>736 252,27</b>	<b>20 883,60</b>	<b>-715 368,67</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>744 789,95</b>	<b>340 602,12</b>	<b>-404 187,83</b>

**124.OS.PATRONACKIE**  
**z.2/3**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	18 876,34	46 060,92	27 184,58
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	440 904,10	440 904,10
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>18 876,34</b>	<b>486 965,02</b>	<b>468 088,68</b>
1	Remonty bieżące	0,00	29 526,36	29 526,36
2	Wynik z lat poprzednich	384 585,83	0,00	-384 585,83
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>384 585,83</b>	<b>29 526,36</b>	<b>-355 059,47</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>403 462,17</b>	<b>516 491,38</b>	<b>113 029,21</b>

**125.OS.PATRONACKIE**  
**z.2/4**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	6 072,84	29 076,48	23 003,64
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	262 082,09	262 082,09
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>6 072,84</b>	<b>291 158,57</b>	<b>285 085,73</b>
1	Remonty bieżące	342 911,56	18 639,24	-324 272,32
2	Wynik z lat poprzednich	195 309,21	0,00	-195 309,21
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>538 220,77</b>	<b>18 639,24</b>	<b>-519 581,53</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>544 293,61</b>	<b>309 797,81</b>	<b>-234 495,80</b>

**131.OS.OGRODY 5**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	252 285,73	234 039,55	-18 246,18
2	Wynik z lat poprzednich	17 824,68	0,00	-17 824,68
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>270 110,41</b>	<b>234 039,55</b>	<b>-36 070,86</b>
1	Remonty bieżące	0,00	0,00	0,00
2	Wynik z lat poprzednich	2 286,01	0,00	-2 286,01
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>2 286,01</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 286,01</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>272 396,42</b>	<b>234 039,55</b>	<b>-38 356,87</b>

**132.OS.OGRODY 24**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	7 125,64	69 183,84	62 058,20
2	Wynik z lat poprzednich	68 379,61	0,00	-68 379,61
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>75 505,25</b>	<b>69 183,84</b>	<b>-6 321,41</b>
1	Remonty bieżące	0,00	0,00	0,00
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>75 505,25</b>	<b>69 183,84</b>	<b>-6 321,41</b>

**141.UL.RADWANA**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	72 775,44	209 116,20	136 340,76
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	556 534,67	556 534,67
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>72 775,44</b>	<b>765 650,87</b>	<b>692 875,43</b>
1	Remonty bieżące	0,00	0,00	0,00
2	Wynik z lat poprzednich	564 021,36	0,00	-564 021,36
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>564 021,36</b>	<b>0,00</b>	<b>-564 021,36</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>636 796,80</b>	<b>765 650,87</b>	<b>128 854,07</b>

**151.RYNEK,SIENNIĘSKA**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	11 843,24	11 776,56	- 66,68
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	72 941,83	72 941,83
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>11 843,24</b>	<b>84 718,39</b>	<b>72 875,15</b>
1	Remonty bieżące	0,00	6 292,20	6 292,20
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	2 118,35	2 118,35
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>0,00</b>	<b>8 410,55</b>	<b>8 410,55</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>11 843,24</b>	<b>93 128,94</b>	<b>81 285,70</b>

**161.OS.ROSOCHY I z.3**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	45 092,70	157 493,09	112 400,39
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	359 649,29	359 649,29
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>45 092,70</b>	<b>517 142,38</b>	<b>472 049,68</b>
1	Remonty bieżące	0,00	91 075,70	91 075,70
2	Wynik z lat poprzednich	1164 550,89	0,00	-1164 550,89
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>1164 550,89</b>	<b>91 075,70</b>	<b>-1073 475,19</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>1209 643,59</b>	<b>608 218,08</b>	<b>-601 425,51</b>

**162.OS.ROSOCHY I z.4**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	65 762,39	148 995,85	83 233,46
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	318 756,67	318 756,67
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>65 762,39</b>	<b>467 752,52</b>	<b>401 990,13</b>
1	Remonty bieżące	173 314,75	86 638,44	-86 676,31
2	Wynik z lat poprzednich	36 611,60	0,00	-36 611,60
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>209 926,35</b>	<b>86 638,44</b>	<b>-123 287,91</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>275 688,74</b>	<b>554 390,96</b>	<b>278 702,22</b>

**163.OS.ROSOCHY II z.1a**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	52 864,70	134 963,76	82 099,06
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	502 006,73	502 006,73
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>52 864,70</b>	<b>636 970,49</b>	<b>584 105,79</b>
1	Remonty bieżące	49 000,00	78 476,16	29 476,16
2	Wynik z lat poprzednich	616 359,51	0,00	-616 359,51
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>665 359,51</b>	<b>78 476,16</b>	<b>-586 883,35</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>718 224,21</b>	<b>715 446,65</b>	<b>-2 777,56</b>

**164.OS.ROSOCHY II z.1b**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	33 746,99	177 685,20	143 938,21
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	833 634,53	833 634,53
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>33 746,99</b>	<b>1011 319,73</b>	<b>977 572,74</b>
1	Remonty bieżące	0,00	0,00	0,00
2	Wynik z lat poprzednich	1358 794,58	0,00	-1358 794,58
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>1358 794,58</b>	<b>0,00</b>	<b>-1358 794,58</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>1392 541,57</b>	<b>1011 319,73</b>	<b>-381 221,84</b>

**165.OS.ROSOCHY II z.2a**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	41 645,03	116 977,20	75 332,17
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	605 943,35	605 943,35
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>41 645,03</b>	<b>722 920,55</b>	<b>681 275,52</b>
1	Remonty bieżące	0,00	74 991,00	74 991,00
2	Wynik z lat poprzednich	1792 306,23	0,00	-1792 306,23
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>1792 306,23</b>	<b>74 991,00</b>	<b>-1717 315,23</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>1833 951,26</b>	<b>797 911,55</b>	<b>-1036 039,71</b>

**166.OS.ROSOCHY II z.2b**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	32 302,39	92 661,00	60 358,61
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	493 545,18	493 545,18
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>32 302,39</b>	<b>586 206,18</b>	<b>553 903,79</b>
1	Remonty bieżące	774 219,44	59 403,12	-714 816,32
2	Wynik z lat poprzednich	561 241,31	0,00	-561 241,31
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>1335 460,75</b>	<b>59 403,12</b>	<b>-1276 057,63</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>1367 763,14</b>	<b>645 609,30</b>	<b>-722 153,84</b>

**167.OS.ROSOCHY II z.3**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	16 814,78	35 334,00	18 519,22
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	116 762,96	116 762,96
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>16 814,78</b>	<b>152 096,96</b>	<b>135 282,18</b>
1	Remonty bieżące	510 000,00	22 650,00	-487 350,00
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	37 750,00	37 750,00
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>510 000,00</b>	<b>60 400,00</b>	<b>-449 600,00</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>526 814,78</b>	<b>212 496,96</b>	<b>-314 317,82</b>

**181.OS.STAWKI z.1**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	152 315,24	221 056,80	68 741,56
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	387 842,70	387 842,70
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>152 315,24</b>	<b>608 899,50</b>	<b>456 584,26</b>
1	Remonty bieżące	295 137,53	0,00	-295 137,53
2	Wynik z lat poprzednich	456 041,24	0,00	-456 041,24
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>751 178,77</b>	<b>0,00</b>	<b>-751 178,77</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>903 494,01</b>	<b>608 899,50</b>	<b>-294 594,51</b>

**182.OS.STAWKI z.2**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	42 383,07	184 782,42	142 399,35
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	634 026,65	634 026,65
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>42 383,07</b>	<b>818 809,07</b>	<b>776 426,00</b>
1	Remonty bieżące	0,00	107 451,61	107 451,61
2	Wynik z lat poprzednich	434 294,23	0,00	-434 294,23
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>434 294,23</b>	<b>107 451,61</b>	<b>-326 842,62</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>476 677,30</b>	<b>926 260,68</b>	<b>449 583,38</b>

**183.OS.STAWKI z.3/1**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	20 365,14	73 971,00	53 605,86
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	257 853,28	257 853,28
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>20 365,14</b>	<b>331 824,28</b>	<b>311 459,14</b>
1	Remonty bieżące	0,00	47 421,00	47 421,00
2	Wynik z lat poprzednich	522 813,47	0,00	-522 813,47
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>522 813,47</b>	<b>47 421,00</b>	<b>-475 392,47</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>543 178,61</b>	<b>379 245,28</b>	<b>-163 933,33</b>

**184.OS.STAWKI z.3/2**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	16 558,36	54 245,40	37 687,04
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	220 767,89	220 767,89
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>16 558,36</b>	<b>275 013,29</b>	<b>258 454,93</b>
1	Remonty bieżące	74 000,04	34 775,40	-39 224,64
2	Wynik z lat poprzednich	334 126,66	0,00	-334 126,66
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>408 126,70</b>	<b>34 775,40</b>	<b>-373 351,30</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>424 685,06</b>	<b>309 788,69</b>	<b>-114 896,37</b>

**185.OS.STAWKI z.4**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	34 308,22	103 559,40	69 251,18
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	346 578,15	346 578,15
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>34 308,22</b>	<b>450 137,55</b>	<b>415 829,33</b>
1	Remonty bieżące	0,00	66 389,40	66 389,40
2	Wynik z lat poprzednich	437 951,49	0,00	-437 951,49
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>437 951,49</b>	<b>66 389,40</b>	<b>-371 562,09</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>472 259,71</b>	<b>516 526,95</b>	<b>44 267,24</b>

**186.OS.STAWKI z.5**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	17 115,13	93 696,60	76 581,47
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	401 686,89	401 686,89
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>17 115,13</b>	<b>495 383,49</b>	<b>478 268,36</b>
1	Remonty bieżące	143 800,20	60 066,60	-83 733,60
2	Wynik z lat poprzednich	168 282,08	0,00	-168 282,08
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>312 082,28</b>	<b>60 066,60</b>	<b>-252 015,68</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>329 197,41</b>	<b>555 450,09</b>	<b>226 252,68</b>

**187.OS.STAWKI z.6**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	57 837,74	98 597,46	40 759,72
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	297 333,09	297 333,09
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>57 837,74</b>	<b>395 930,55</b>	<b>338 092,81</b>
1	Remonty bieżące	103 399,84	63 201,93	-40 197,91
2	Wynik z lat poprzednich	320 394,15	0,00	-320 394,15
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>423 793,99</b>	<b>63 201,93</b>	<b>-360 592,06</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>481 631,73</b>	<b>459 132,48</b>	<b>-22 499,25</b>

**188.OS.STAWKI z.7**

LP	Nazwa	Koszty	Przychody/Odpisy	Saldo
1	Remonty bieżące	27 153,92	118 377,60	91 223,68
2	Wynik z lat poprzednich	0,00	459 823,29	459 823,29
	<b>Razem fundusz remontowy</b>	<b>27 153,92</b>	<b>578 200,89</b>	<b>551 046,97</b>
1	Remonty bieżące	54 000,00	75 888,00	21 888,00
2	Wynik z lat poprzednich	343 204,52	0,00	-343 204,52
	<b>Razem fundusz remontowy dociepleń</b>	<b>397 204,52</b>	<b>75 888,00</b>	<b>-321 316,52</b>
	<b>RAZEM FUNDUSZ REMONTOWY Z DOCIEPLENIAMI</b>	<b>424 358,44</b>	<b>654 088,89</b>	<b>229 730,45</b>

✓ ZFŚS – na kwotę 105 254,66zł, rachunek prowadzony w PKO BP – stan konta 90 634,66zł.

**IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW GZM** przedstawia Tabela 11.

Tabela.11. Wykaz pozycji rozliczeń międzyokresowych kosztów GZM.

Lp.	Tytuł	Stan na początek .roku	zmiany	Stan na koniec roku
1.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM (czynne)	977 143,30	-166 426,16	810 717,14
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne	4 581 509,55	401 039,56	4 982 549,11
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	839 852,58	-743 532,66	96 319,92
<b>RAZEM ROZLICZENIA CZYNNE</b>		<b>6 398 505,43</b>	<b>-508 919,26</b>	<b>5 889 586,17</b>
1.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM (bierne)	2 477 434,27	-1 706 364,02	771 070,25
<b>RAZEM ROZLICZENIA BIERNE</b>		<b>2 477 434,27</b>	<b>-1 706 364,02</b>	<b>771 070,25</b>

Wyniki na nieruchomościach SM Krzemionki wg stanu na 31.12.2020 przedstawiono poniżej:

**WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH SM KRZEMIONKI NA 31.12.2020r**

Nr Nieruch	Nieruchomość	Wynik			
		nieruchomości 01.01.2020r narastająco	Podzielona nadwyżka bilansowa za 2019r	Wynik 31.12.2020r	Wynik nieruchomości 31.12.2020r narastająco
1	2	3	4	5	(3+4+5)
111	OS.ROSOCHY 25-34	76 810,78	0,00	-52 646,53	24 164,25
112	OS.ROSOCHY 35-44	283 524,44	0,00	-43 566,40	239 958,04
121	OS.PATRONACKIE 11-18	-56 334,21	0,00	-17 875,79	-74 210,00
122	OS.PATRONACKIE 21-23,25	-50 889,72	0,00	-13 170,60	-64 060,32
123	OS.PATRONACKIE 26-28	139 211,25	0,00	-28 438,32	110 772,93
124	OS.PATRONACKIE 30-32,36	22 149,13	0,00	-10 604,61	11 544,52
125	OS.PATRONACKIE 33-35	35 155,15	0,00	-28 018,92	7 136,23
131	OS.OGRODY 5	38 745,59	0,00	-8 830,91	29 914,68
132	OS.OGRODY 24	28 224,98	0,00	-9 916,34	18 308,64
141	UL.RADWANA 12,14	83 724,96	0,00	-5 650,94	78 074,02
151	RYNEK,SIENNIENSKA 9	7 721,17	0,00	5 130,76	12 851,93
161	OS.ROSOCHY 4-10	23 874,11	0,00	-115 058,15	-91 184,04
162	OS.ROSOCHY 11-17	70 327,45	0,00	-107 467,02	-37 139,57
163	OS.ROSOCHY 81-86	124 260,44	0,00	-101 405,84	22 854,60
164	OS.ROSOCHY 74,76,79	55 353,24	0,00	-4 007,48	51 345,76
165	OS.ROSOCHY 87-88,90-92	-15 023,92	0,00	-47 554,49	-62 578,41
166	OS.ROSOCHY 93,99-103	-24 817,05	0,00	-52 497,88	-77 314,93
167	OS.ROSOCHY 105,111	-15 685,22	0,00	-26 241,52	-41 926,74

181	OS.STAWKI 12,15-20	93 971,62	0,00	-112 104,35	-18 132,73
182	OS.STAWKI 21-22,25-30	58 537,70	0,00	-127 024,34	-68 486,64
183	OS.STAWKI 37-40	82 212,74	0,00	-25 252,13	56 960,61
184	OS.STAWKI 81-83	39 107,25	0,00	-19 299,08	19 808,17
185	OS.STAWKI 66-71	-87 179,92	0,00	-43 868,16	-131 048,08
186	OS.STAWKI 72-76	-58 796,64	0,00	-85 839,04	-144 635,68
187	OS.STAWKI 95-98,100	35 002,72	0,00	12 036,54	47 039,26
188	OS.STAWKI 49-55	48 451,60	0,00	-24 531,57	23 920,03
<b>RAZEM</b>	<b>NIER.MIESZKALNE</b>	<b>1 037 639,64</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 093 703,11</b>	<b>-56 063,47</b>
311	GARAŻE OS.ROSOCHY I	6 651,24	0,00	-505,97	6 145,27
321	GARAŻE OS.PATR.I	2 673,17	0,00	-485,43	2 187,74
322	GARAŻE OS.PATR.II	2 336,70	0,00	-192,74	2 143,96
381	GARAŻE OS.STAWKI I	2 839,64	0,00	-343,95	2 495,69
382	GARAŻE OS.STAWKI II	3 443,91	0,00		3 443,91
<b>RAZEM</b>	<b>NIERUCH GARAŻOWE</b>	<b>17 944,66</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 528,09</b>	<b>16 416,57</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>1 055 584,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 095 231,20</b>	<b>-39 646,89</b>

### 1) Strukturę przychodów ze sprzedaży przedstawia tabela 12.

Tabela.11

<i>Tytuł</i>	<i>Przychody ze sprzedaży</i>
Sprzedaż usług grupy konserwatorów i transportu	1 218,20
Przychody eksploatacji zasobów	22 937 994,71
Sprzedaż usług ltvk	914 267,07
Przychody działalności społeczno-wychowawczej	289 040,08
Sprzedaż pozostałych usług	14 163,61
Sprzedaż materiałów	0,00
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>24 156 683,67</b>

### Rachunek Zysków i Strat

- Przychody ze sprzedaży** dotyczą głównie usług czynszowych na rzecz odbiorców krajowych. Przychody obejmują usługi GZM – czynsze z tytułu lokali mieszkalnych oraz prowadzących działalność gospodarczą – lokale użytkowe, usługi wspólnot, usługi co, konserwatorów.

Zmiana stanu produktów to kwota **63 968,41zł**

- Koszty działalności operacyjnej** obejmują koszty związane z działalnością podstawową z wyjątkiem pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych i strat



nadzwyczajnych. W roku obrotowym koszty wynikające z ksiąg rachunkowych to kwota **26 349 309,77zł**

**3. Na sprzedaży** Spółdzielnia poniosła stratę w kwocie **959 105,58zł**

**4. Pozostałe przychody operacyjne** na kwotę **581 129,99zł** dotyczą :

dotacji na kwotę 84 853,67zł z PFRON

rozwiązania rezerw dot. lokali mieszkalnych na kwotę 184 401,76zł

Inne przychody operacyjne to kwota **311 874,56zł** na którą składają się :

- odzyskane koszty sądowe, komornicze 27 163,11zł
- przychody z białych certyfikatów 231 565,00zł
- nadwyżka z tyt. rozliczenia sprzedaży lokali 253,00zł
- opłata za od MEC za korzystanie z gruntu 34 098,84zł
- pozostałe 18 794,61zł

**5. Pozostałe koszty operacyjne** to kwota **443 011,44zł**

- aktualizacja wart aktywów niefinansowych - odpisy 142 487,43zł,
- inne koszty operacyjne na kwotę 300 524,01zł  
obejmujące m.in. :
  - koszty sądowe i komornicze 60 667,62zł
  - koszty pozyskania białych certyfikatów 36 910,37zł
  - pozostałe 202 946,02zł

**6. Na pozostałej działalności operacyjnej** strata w kwocie **820 987,03zł**

**7. Przychody finansowe** to kwota **149 399,27zł**

obejmują odsetki, w tym :

- odsetki od nieterminowych opłat czynszowych od lokali mieszkalnych 68 357,66zł
- odsetki od lokat i rachunków bankowych 40 627,80zł
- odsetki od nieterminowych opłat czynszowych od lokali użytkowych 531,16zł

inne – prowizje mBank 39 874,65zł

**8. Koszty finansowe 572,30zł** to różnice kursowe związane z wyceną bilansową walut i odsetki do zapłacenia

Na działalności finansowej uzyskano przychody w kwocie **148 826,97zł**.

**9. Podatek dochodowy od osób prawnych w 2020 r** to kwota **62 857,00zł**

**10. Wynik finansowy z całokształtu działalności** prezentuje tabela 12 poniżej :

Tytuł	Przychody	Koszty	Wynik brutto
<b>DZIAŁALNOŚĆ GZM</b>			
Eksploatacja nieruchomości mieszkalnych	14 327 457,26 zł	15 421 160,37 zł	- 1 093 703,11 zł
Eksploatacja garaży	29 587,83 zł	31 115,92 zł	- 1 528,09 zł
Pozostałe GZM przychody i koszty operacyjne			- zł
Pozostałe GZM przychody i koszty finansowe	- zł	- zł	- zł
CO i CCW nieruchomości mieszkalnych	8 362 686,69 zł	8 362 686,69 zł	
<b>RAZEM GZM</b>	<b>22 719 731,78 zł</b>	<b>23 814 962,98 zł</b>	<b>- 1 095 231,20 zł</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA</b>			
Pożytki nier-eksploat.	90 564,73 zł	26 893,11 zł	63 671,62 zł
Eksploatacja nieruchomości użytkowych	652 529,82 zł	455 826,23 zł	196 703,59 zł
LTVK	914 267,07 zł	1 077 441,02 zł	- 163 173,95 zł
ODS	289 040,08 zł	259 363,04 zł	29 677,04 zł
Pozostałe usługi	15 381,81 zł	6 134,49 zł	9 247,32 zł
Sprzedaż materiałów	- zł	- zł	- zł
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	581 129,99 zł	443 011,44 zł	138 118,55 zł
Przychody i koszty finansowe	149 399,27 zł	572,30 zł	148 826,97 zł
<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA</b>	<b>2 692 312,77 zł</b>	<b>2 269 241,63 zł</b>	<b>423 071,14 zł</b>
<b>RAZEM wynik brutto 2020 całość Spółdzielni</b>	<b>25 412 044,55 zł</b>	<b>26 084 204,61 zł</b>	<b>- 672 160,06 zł</b>

## 2) Rozliczenie różnic między wynikiem brutto a podstawą opodatkowania:

Wyszczególnienie	Działalność zwolniona (GZM z odsetkami)	Działalność opodatkowana	RAZEM
<b>Przychody ogółem RZiS</b>	<b>23 492 389,09 zł</b>	<b>2 692 312,77 zł</b>	<b>26 184 701,86 zł</b>
<b>Przychody wg ksiąg rachunkowych</b>	<b>21 989 202,52 zł</b>	<b>2 692 312,77 zł</b>	<b>24 681 515,29 zł</b>
<i>przychody włączone do opodatkowania 2020 rok:</i>	2 031 034,65 zł	- zł	<b>2 031 034,65 zł</b>
- nadwyżka zaliczek za media nad kosztami zakupów mediów za 2020 rok	2 031 034,65 zł	- zł	2 031 034,65 zł
- przychody dodatkowe funduszu remontowego		- zł	- zł
<i>przychody wyłączone z opodatkowania 2020 rok :</i>	- 2 384 127,97 zł	- zł	- 2 384 127,97 zł
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	- 184 401,76 zł	- zł	- 184 401,76 zł
- nadwyżka zaliczek za media nad kosztami zakupów mediów za 2019 rok	- 2 199 726,21 zł	- zł	- 2 199 726,21 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			- zł
<b>Przychody podatkowe</b>	<b>23 139 295,77 zł</b>	<b>2 692 312,77 zł</b>	<b>25 831 608,54 zł</b>
<b>Koszty wynikające z RziS</b>	<b>24 587 620,29 zł</b>	<b>2 269 241,63 zł</b>	<b>26 856 861,92 zł</b>
<i>Wylączenia z kosztów:</i>			
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			- zł
- koszty ogólne i pośrednie wg reg. wew - bilansowo	- 2 673 953,67 zł	- 311 774,98 zł	- 2 953 665,82 zł
<b>Zwiększenie kosztów:</b>	<b>2 624 554,87 zł</b>	<b>361 173,78 zł</b>	<b>2 953 665,82 zł</b>
- koszty ogólne i pośrednie - podatkowo	2 624 554,87 zł	361 173,78 zł	2 953 665,82 zł
	<b>- 49 398,80 zł</b>	<b>49 398,80 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
<i>koszty wyłączone z opodatkowania 2020 rok (nkup):</i>	- 384 917,91 zł	- 34 412,84 zł	- 419 330,75 zł
- rezerwy na odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe	- 199 336,03 zł	- 5 941,86 zł	- 205 277,89 zł
- składki ZUS za 12/2020	- 42 393,69 zł		- 42 393,69 zł

- odpisy aktualizujące materiały	- zł	- 7 958,27 zł	- 7 958,27 zł
- odpisy aktualizujące należności	- 143 188,19 zł	- zł	- 143 188,19 zł
- różnice kursowe bilansowe	- zł	- 20 512,71 zł	- 20 512,71 zł
- pozyskanie białych certyfikatów			- zł
<b>koszty włączone do opodatkowania 2020 rok</b>	<b>129 035,93 zł</b>	<b>77 261,65 zł</b>	<b>206 297,58 zł</b>
- różnice kursowe podatkowe	- zł	21 008,01 zł	21 008,01 zł
- wykorzystane rezerwy na świadczenia pracownicze	90 329,21 zł	52 204,68 zł	142 533,89 zł
- składki ZUS za 12/2019 odprowadzone w 2020	38 706,72 zł	4 048,96 zł	42 755,68 zł
- pozyskanie białych certyfikatów			
<b>Koszty podatkowe</b>	<b>24 282 339,51 zł</b>	<b>2 361 489,24 zł</b>	<b>26 643 828,75 zł</b>
<b>Dochód</b>	- 481 396,68 zł	330 823,53 zł	- 812 220,21 zł
podatek 19 %		62 857,00 zł	62 857,00 zł

### III.

#### Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

#### A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

##### 1. Korekty dotyczące zmian stanu środków obrotowych netto w ciągu roku obrotowego

##### a) Aktywa

- zmiana stanu zapasów netto – wzrost (A.II.6.) 735,83
- zmiana stanu należności netto - wzrost (A.II.7.) 218 648,10
- zmiana stanu rozliczeń międzyokr.czynnych (A.II.9) 286 896,56

##### b) pasywa

- zmiana stanu zobow. krótkoterm. - wzrost (A.II.8) 382 211,16

##### 2. Korekty dotyczące kosztów, które nie są wydatkami

- a) amortyzacja (A.II.1) + 120 001,01
- b) zmiana stanu rezerw (A.II.5) - 62 744,00

**B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**

a) Nabycie środków trwałych (B.II.1.)	-	680 861,30
b) dotacja z tytułu rewitalizacji (B.I.4)	+	588 993,00

**C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**

a) Wpływy z dopłat do funduszy (C.I.1.)		0,00
b) Wpływy na poczet odsetek od kredytów i pożyczek (C.I.2.)		0,00
c) Spłata długoterminowych kredytów i pożyczek (C.II.4.)		0,00
d) Inne		0,00

**IV.**

1) **Zatrudnienie przeciętne** według grup zawodowych w 2019 roku przedstawiało się następująco:

■ pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	33
■ pracownicy na stanowiskach robotniczych	30
Pracownicy ogółem (w etatach)	63

2) Wynagrodzenie brutto za rok obrotowy 2020 członków Zarządu wyniosło łącznie 286 225,12zł., zaś członków Rady Nadzorczej 92 937,99zł.

3) Należne wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do obowiązkowego badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 wynosi 10 455 zł. brutto.

**V.**

1) Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia nie uwzględnione w bilansie i w rachunku zysków i strat.

Ostrowiec Św., 26.07.2021r