

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
1	ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI		
2	Nagłówek sprawozdania finansowego		
3	Okres: 01.01.2020 - 31.12.2020		
4	Data sporządzenia: 31.12.2020		
5	Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych		
6	Kod - atrybut kodSystemowy = SFJINZ (1)		
7	Kod - atrybut wersjaSchemy = 1-2		
8	Wariant sprawozdania: 1		
9	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego		
10	Dane identyfikujące jednostkę		
11	Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania		
12	Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu		
13	Siedziba:		
14	Województwo: Kujawsko-pomorskie		
15	Powiat: Świecki		
16	Gmina: Świecie		
17	Miejscowość: Świecie		
18	Adres:		
19	Kod kraju: PL		
20	Województwo: Kujawsko-pomorskie		
21	Powiat: Świecki		
22	Gmina: Świecie		
23	Ulica: B.Prusa		
24	Nr domu: 1		
25	Nr lokalu:		
26	Miejscowość: Świecie		
27	Kod pocztowy: 86-100		
28	Poczta: 86-100 Świecie		
29	Podstawowy przedmiot działalności jednostki:		
30	Kod PKD: 6820Z		
31	Numer we właściwym rejestrze sądowym i/lub ewidencji:		
32	NIP: 5590004532		
33	KRS: 0000173471		
34	Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym		

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
35	Data od: 01.01.2020		
36	Data do: 31.12.2020		
37	Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych		
38	Nie		
39	Założenie kontynuacji działalności		
40	Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:		
41	Tak		
42	Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:		
43	Nie		
44	Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:		
45	metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):		
46	Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (Dz. U. 2016 poz. 1047 z późn. zm.) stosując ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących, Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzuje się badx umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych wynikających z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, środki trwałe wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości, środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej, Należności i zobowiązania wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożności. Na dzień bilansowy wycenia się kwotę wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zaś zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty, Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu. Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej, g) Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej,		
47	ustalenia wyniku finansowego:		

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
48	Spółdzielnia zgodnie z § 4 Statutu prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz działalność gospodarczą inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi składają się wszystkie dochody z nieruchomości otrzymywane przez Spółdzielnię w trybie art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119, poz. 116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami). Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Niedobór lub nadwyżka z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na dzień bilansowy rozliczana jest za pośrednictwem konta „Rozliczenie międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi”: ?nadwyżka kosztów nad przychodami – jako zwiększające koszty roku następnego w wielkości wynikającej z salda „Winien” konta „647”, ?nadwyżka przychodów nad kosztami – jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z salda „Ma” konta „647” W bilansie ustalony wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wykazywany jest w poz. : ?krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (Aktywa B.IV.) – nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór), ?rozliczenia międzyokresowe (Pasywa B.IV.2) – nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka). W rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów” (A.II) w następujący sposób: ?nadwyżka kosztów nad przychodami – ze znakiem „+”, ?nadwyżka przychodów nad kosztami – ze znakiem „-”. Na wynik finansowy (zysk, strata) z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składa się: a)wynik z pozostałej działalności gospodarczej (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi), b)wynik na pozostałej działalności operacyjnej, c)wynik na działalności finansowej, d)wynik na działalności nadzwyczajnej. Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat (poz. L.) oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy (poz. A.VIII), rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.		
49	ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:		
50	Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory: a)wprowadzenie do sprawozdania finansowego, b)dodatkowe informacje i objaśnienia, c)bilans, d)rachunek zysków i strat – wersja porównawcza, e)zestawienie zmian w aktywach trwałych.		
51	pozostałe:		
52	Bilans		
53	Aktywa razem	19 335 635,59	18 576 280,25
54	A Aktywa trwałe	16 593 695,31	16 507 222,61
55	A.I. Wartości niematerialne i prawne		273,82
56	Wartości niematerialne i prawne		273,82
57	A.I.1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
58			

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
59	A.I.2. Wartość firmy		
60	A.I.3. Inne wartości niematerialne i prawne		
61	A.I.4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
62	A.II. Rzeczowe aktywa trwałe	15 825 231,99	15 268 444,48
63	A.II.1. Środki trwałe	15 821 910,99	15 168 398,00
64	A.II.1.A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 297 926,06	1 275 771,23
65	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 297 926,06	1 275 771,23
66	A.II.1.B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 589 725,08	10 092 892,67
67	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 589 725,08	10 092 892,67
68	A.II.1.C. urządzenia techniczne i maszyny	4 923 083,70	3 782 014,49
69	urządzenia techniczne i maszyny	4 923 083,70	3 782 014,49
70	A.II.1.D. środki transportu	2 367,25	4 438,81
71	środki transportu	2 367,25	4 438,81
72	A.II.1.E. inne środki trwałe	8 808,90	13 280,80
73	inne środki trwałe	8 808,90	13 280,80
74	A.II.2. Środki trwałe w budowie	3 321,00	100 046,48
75	Środki trwałe w budowie	3 321,00	100 046,48
76	A.II.3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
77	A.III. Należności długoterminowe		
78	A.III.1. Od jednostek powiązanych		
79	A.III.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
80	A.III.3. Od pozostałych jednostek		
81	od pozostałych jednostek		
82	A.IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	300,00
83	A.IV.1. Nieruchomości		
84	A.IV.2. Wartości niematerialne i prawne		
85	A.IV.3. Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00
86	Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00
87	A.IV.3.A. w jednostkach powiązanych		
88	A.IV.3.A.1. – udziały lub akcje		
89	A.IV.3.A.2. – inne papiery wartościowe		
90	A.IV.3.A.3. – udzielone pożyczki		
91	A.IV.3.A.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe		
92	A.IV.3.B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
93	A.IV.3.B.1. – udziały lub akcje		
94	– inne papiery wartościowe		
95	A.IV.3.B.3. – udzielone pożyczki		

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
96	A.IV.3.B.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe		
97	A.IV.3.C. w pozostałych jednostkach		
98	A.IV.3.C.1. – udziały lub akcje		
99	A.IV.3.C.2. – inne papiery wartościowe		
100	A.IV.3.C.3. – udzielone pożyczki		
101	A.IV.3.C.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe		
102	A.IV.4. Inne inwestycje długoterminowe		
103	A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	768 163,32	1 238 204,31
104	A.V.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
105	A.V.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	768 163,32	1 238 204,31
106	Inne rozliczenia międzyokresowe	768 163,32	1 238 204,31
107	B. Aktywa obrotowe	2 741 940,28	2 069 057,64
108			
109	B.I. Zapasy		
110			
111	B.I.1. Materiały		
112			
113	B.I.2. Półprodukty i produkty w toku		
114	B.I.3. Produkty gotowe		
115	B.I.4. Towary		
116	B.I.5. Zaliczki na dostawy i usługi		
117	B.II. Należności krótkoterminowe	2 012 269,88	1 703 904,12
118	Należności od jednostek powiązanych		
119	B.II.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
120	B.II.1.A.1. – do 12 miesięcy		
121	B.II.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy		
122	B.II.1.B. inne		
123	B.II.2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
124	B.II.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
125	B.II.2.A.1. – do 12 miesięcy		
126	B.II.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy		
127	B.II.2.B. inne		
128	B.II.3. Należności od pozostałych jednostek	2 012 269,88	1 703 904,12
129	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 607 961,76	1 286 955,04
130	B.II.3.A.1. – do 12 miesięcy	1 456 031,35	1 205 198,12
131	- do 12 miesięcy	1 456 031,35	1 205 198,12
132	B.II.3.A.2. – powyżej 12 miesięcy	151 930,41	81 756,92
133	- powyżej 12 miesięcy	151 930,41	81 756,92

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
134	<i>B.II.3.B. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych</i>	5 836,00	25 869,00
135	<i>z tytułu podatków, dotacji, cel i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych i innych świadczeń</i>	5 836,00	25 869,00
136	<i>B.II.3.C. inne</i>	398 472,12	391 080,08
137	<i>inne</i>	398 472,12	391 080,08
138	<i>B.II.3.D. dochodzone na drodze sądowej</i>		
139	B.III. Inwestycje krótkoterminowe	639 223,54	256 557,80
140	B.III.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	639 223,54	256 557,80
141	<i>B.III.1.A. w jednostkach powiązanych</i>		
142	<i>B.III.1.A.1. – udziały lub akcje</i>		
143	<i>B.III.1.A.2. – inne papiery wartościowe</i>		
144	<i>B.III.1.A.3. – udzielone pożyczki</i>		
145	<i>B.III.1.A.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe</i>		
146	<i>B.III.1.B. w pozostałych jednostkach</i>		
147	<i>B.III.1.B.1. – udziały lub akcje</i>		
148	<i>B.III.1.B.2. – inne papiery wartościowe</i>		
149	<i>B.III.1.B.3. – udzielone pożyczki</i>		
150	<i>B.III.1.B.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe</i>		
151	B.III.1.C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	639 223,54	256 557,80
152	<i>B.III.1.C.1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach</i>	72 348,75	137 328,61
153	<i>środki pieniężne w kasie i na rachunkach</i>	72 348,75	137 328,61
154	<i>B.III.1.C.2. – inne środki pieniężne</i>		
155	<i>B.III.1.C.3. – inne aktywa pieniężne</i>	566 874,79	119 229,19
156	<i>inne aktywa pieniężne</i>	566 874,79	119 229,19
157	B.III.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
158	B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	90 446,86	108 595,72
159	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	26 383,13	16 131,20
160	Inne	64 063,73	92 464,52
161	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
162	D. Udziały (akcje) własne		
163	Pasywa razem	19 335 635,59	18 576 280,25
164	Kapitał (fundusz) własny	10 484 198,32	10 676 929,01
165	A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 255 948,28	9 793 572,90
166	Kapitał (Fundusz) własny	9 255 948,28	9 793 572,90
167	A.II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	604 078,86	513 906,26
168	Kapitał (fundusz) zapasowy	604 078,86	513 906,26
169	A.II.1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
170	A.III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	15 281,20	15 281,20
171	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	15 281,20	15 281,20
172	A.III.1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
173	A.IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
174	A.IV.1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
175	A.IV.2. – na udziały (akcje) własne		
176	A.V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	354 168,65	
177	Zysk(strata) z lat ubiegłych	354 168,65	
178	A.VI. Zysk (strata) netto	254 721,33	354 168,65
179	Zysk/strata netto	254 721,33	354 168,65
180	A.VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
181	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 851 437,27	7 899 351,24
182	B.I. Rezerwy na zobowiązania		
183	B.I.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
184	B.I.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
185	B.I.2.1. – długoterminowa		
186	B.I.2.2. – krótkoterminowa		
187	B.I.3. Pozostałe rezerwy		
188	B.I.3.1. – długoterminowe		
189	B.I.3.2. – krótkoterminowe		
190	B.II. Zobowiązania długoterminowe	2 771 371,48	2 952 739,89
191	B.II.1. Wobec jednostek powiązanych		
192	...		
193	B.II.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
194	B.II.3. Wobec pozostałych jednostek	2 771 371,48	2 952 739,89
195	B.II.3.A. kredyty i pożyczki	2 347 272,42	2 414 751,38
196	kredyty i pożyczki	2 347 272,42	2 414 751,38
197	B.II.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
198	B.II.3.C. inne zobowiązania finansowe	424 099,06	537 988,51
199	inne zobowiązania finansowe	424 099,06	537 988,51
200	B.II.3.D. zobowiązania wekslowe		
201	B.II.3.E. inne		
202	B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 235 174,66	4 175 826,50
203	B.III.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
204	B.III.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
205	B.III.1.A.1. – do 12 miesięcy		
206	B.III.1.B. inne		

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
207	B.III.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
208	B.III.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
209	B.III.2.A.1. – do 12 miesięcy		
210	B.III.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy		
211	B.III.2.B. inne		
212	B.III.3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 495 012,55	2 942 443,87
213	B.III.3.A. kredyty i pożyczki	815 259,68	703 041,87
214	kredyty i pożyczki	815 259,68	703 041,87
215	B.III.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
216	B.III.3.C. inne zobowiązania finansowe		
217	B.III.3.D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 499 876,91	2 130 948,25
218	B.III.3.D.1. – do 12 miesięcy	2 499 876,91	2 130 948,25
219	do 12 miesięcy	2 499 876,91	2 130 948,25
220	B.III.3.D.2. – powyżej 12 miesięcy		
221	B.III.3.E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
222	B.III.3.F. zobowiązania wekslowe		
223	B.III.3.G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	42 665,69	24 205,00
224	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	42 665,69	24 205,00
225	B.III.3.H. z tytułu wynagrodzeń		
226	B.III.3.I. inne	137 210,27	84 248,75
227	inne	137 210,27	84 248,75
228	B.III.4. Fundusze specjalne	1 740 162,11	1 233 382,63
229	Fundusze specjalne	1 740 162,11	1 233 382,63
230	B.IV. Rozliczenia międzyokresowe	844 891,13	770 784,85
231	B.IV.1. Ujemna wartość firmy		
232	B.IV.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	844 891,13	770 784,85
233	B.IV.2.1. – długoterminowe	761 574,27	592 170,13
234	długoterminowe	761 574,27	592 170,13
235	B.IV.2.2. – krótkoterminowe	83 316,86	88 486,36
236	krótkoterminowe-nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	83 316,86	88 486,36
237	krótkoterminowe - inne		90 128,36
238	Rachunek zysków i strat		
239	Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)		
240	A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 414 375,55	13 253 112,02
241	A.J. – od jednostek powiązanych		
242	A.I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 501 565,56	13 338 758,17
243	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 501 565,56	13 338 758,17

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
244	A.II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-87 190,01	-85 646,15
245	zmiana stanu produktów	-30 256,28	-13 290,99
246	nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	26 383,13	16 131,20
247	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	-83 316,86	-88 486,36
248	A.III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
249	A.IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
250	B. Koszty działalności operacyjnej	13 213 483,52	13 041 543,25
251	B.I. Amortyzacja	322 726,43	505 035,85
252	Amortyzacja	322 726,43	505 035,85
253	B.II. Zużycie materiałów i energii	4 976 128,21	4 760 643,96
254	Zużycie materiałów i energii	4 976 128,21	4 760 643,96
255	B.III. Usługi obce	850 190,78	731 274,20
256	Usługi obce	850 190,78	731 274,20
257	B.IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 393 572,16	1 367 397,69
258	Podatki i opłaty	2 393 572,16	1 367 397,69
259	B.IV.1. – podatek akcyzowy		
260	B.V. Wynagrodzenia	1 819 042,72	1 925 302,06
261	Wynagrodzenia	1 819 042,72	1 925 302,06
262	B.VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	397 128,87	413 481,37
263	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	397 128,87	413 481,37
264	B.VI.1. – emerytalne		
265	emerytalne	168 366,81	177 204,27
266	B.VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 454 694,35	3 338 408,12
267	Pozostałe koszty rodzajowe	2 454 694,35	3 338 408,12
268	B.VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
269	C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	200 892,03	211 568,77
270	Zysk/strata ze sprzedaży	200 892,03	211 568,77
271	D. Pozostałe przychody operacyjne	183 602,55	257 373,00
272	D.I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
273	D.II. Dotacje		
274	D.III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
275	D.IV. Inne przychody operacyjne	183 602,55	257 373,00
276	Inne przychody operacyjne	183 602,55	257 373,00
277	E. Pozostałe koszty operacyjne	52 978,92	88 413,46
278	E.I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
279	E.II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
280	E.III. Inne koszty operacyjne	52 978,92	88 413,46

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
281	Inne koszty operacyjne	52 978,92	88 413,46
282	F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	331 515,66	380 528,31
283	Zysk/strata z działalności operacyjnej	331 515,66	380 528,31
284	G. Przychody finansowe	31 311,18	64 944,96
285	G.I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
286	G.I.A. Od jednostek powiązanych, w tym:		
287	G.I.A.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
288	G.I.B. Od jednostek pozostałych, w tym:		
289	G.I.B.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
290	G.II. Odsetki, w tym:	31 311,18	64 944,96
291	Odsetki, w tym:	31 311,18	64 944,96
292	G.II.J. – od jednostek powiązanych		
293	G.III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
294	G.III.J. – w jednostkach powiązanych		
295	G.IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
296	G.V. Inne		
297	Inne		
298	H. Koszty finansowe	32 077,51	22 753,62
299	H.I. Odsetki, w tym:	32 077,51	22 753,62
300	Odsetki, w tym:	32 077,51	22 753,62
301	H.I.J. – dla jednostek powiązanych		
302	H.II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
303	H.II.J. – w jednostkach powiązanych		
304	H.III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
305	H.IV. Inne		
306	I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	330 749,33	422 719,65
307	Zysk/strata brutto	330 749,33	422 719,65
308	J. Podatek dochodowy	76 028,00	68 551,00
309	Podatek dochodowy	76 028,00	68 551,00
310	K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
311	L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	254 721,33	354 168,65
312	Zysk/strata netto	254 721,33	354 168,65
313	Dodatkowe informacje i objaśnienia		
314	Dodatkowe informacje i objaśnienia		
315	Opis: rozliczenie zmian w aktywach trwałych		
316	Plik: Rozliczenie zmian w aktywach trwałych2019.xlsx		

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
317	Opis: Dodatkowe informacje i objaśnienia		
318	Plik: Dodatkowe informacje i objaśnienia2020.doc		
319	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	330 749,33	422 719,65
320	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	330 749,33	422 719,65
321	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	11 705 293,42	11 610 000,09
322	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi [Art. 17, Ust. 1, Pkt. 44]	11 705 293,42	11 610 000,09
323	Wartość łączna	11 705 293,42	11 610 000,09
324	z zysków kapitałowych		
325	z innych źródeł przychodów	11 705 293,42	11 610 000,09
326	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	94 106,82	189 294,48
327	przychody nie podlegające opodatkowaniu [Art. 17, Ust. 1, Pkt. 4]	94 106,82	189 294,48
328	Wartość łączna	94 106,82	189 294,48
329	z zysków kapitałowych		
330	z innych źródeł przychodów	94 106,82	189 294,48
331	D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		
332	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	163 506,03	127 370,95
333	umorzone składki ZUS [Art. 16, Ust. 1, Pkt. 57, Lit. a]	72 906,82	
334	Wartość łączna	72 906,82	
335	z zysków kapitałowych		
336	z innych źródeł przychodów	72 906,82	
337	dotacja (amortyzacja) [Art. 16, Ust. 1, Pkt. 48]	36 269,86	75 646,95
338	Wartość łączna	36 269,86	75 646,95
339	z zysków kapitałowych		
340	z innych źródeł przychodów	36 269,86	75 646,95
341	składki na organizacje do wysokości limitu [Art. 16, Ust. 1, Pkt. 36]	4 220,00	
342	Wartość łączna	4 220,00	
343	z zysków kapitałowych		
344	z innych źródeł przychodów	4 220,00	
345	odsetki od nieterminowych zapłat faktur [Art. 16, Ust. 1, Pkt. 21]	289,35	
346	Wartość łączna	289,35	
347	z zysków kapitałowych		
348	z innych źródeł przychodów	289,35	
349	PFRON [Art. 16, Ust. 1, Pkt. 36]	49 820,00	51 724,00

Lp.	Opis	A (2020)	B (2019)
350	Wartość łączna	49 820,00	51 724,00
351	z zysków kapitałowych		
352	z innych źródeł przychodów	49 820,00	51 724,00
353	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		
354	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		
355	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
356	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
357	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	400 149,00	360 797,00
358	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	400 149,00	360 797,00
359	K. Podatek dochodowy	76 028,00	68 551,00
360	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	76 028,00	68 551,00



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie
e-mail: sekretariat@smświecie.pl, strona internetowa: smświecie.pl
tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989
tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911
NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2020.

Sporządzone na dzień 31.12.2020 r. zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. zmienioną dn. 9.11.2000 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz.1047 z późn. zmianami).

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

- 1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawia zestawienie zmian w aktywach trwałych – załącznik nr 1
- 2) kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – nie dotyczy
- 3) kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – nie występuje
- 4) wartość gruntów użytkowanych wieczysto: kwota 1 180 536,94 zł, powierzchnia 35 548,16 m²
- 5) wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występują
- 6) liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych,

warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – nie dotyczy

- 7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego – w roku obrachunkowym rozwiązano odpis aktualizacyjny na kwotę 8 935,11 zł.

Stan odpisów aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	wykorzystanie	uznane za zbędne	
1	2	3	4	5	6
Należności wątpliwe do wyegzekwowania	113 321,60	0,00	8 935,11	0,00	104 386,49

- 8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – nie dotyczy
- 9) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych - Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym:

Zestawienie zmian w funduszach - 31.12.2020 r. - Pasywa Gr.A

Fundusz	Stan na 31.12.2019 r.	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na 31.12.2020 r.
A.I. Kapitał podstawowy				
"801"- Fundusz udziałowy	132 812,85	0,00	3 746,80	129 066,05
"804"- Fundusz wkładów mieszkaniowych	304 870,72	88 720,04	112 657,96	280 932,80
"805-01"- Fundusz wkładów budowlanych	6 634 123,08	0,00	158 849,24	6 475 273,84
"805-02"- Fundusz wkładów budowl.garaże	166 745,69	0,00	0,00	166 745,69
"805-03"- Fundusz wkładów budowl.lok.użytk.	30 643,86	0,00	0,00	30 643,86
"807"- Fundusz aktualizacji	16 496 873,43	106 518,30	138 742,32	16 464 649,41
"808"- Zmniejszenie funduszu z tyt.umorzenia	-13 972 496,73	70 849,13	389 715,77	-14 291 363,37
A.IV. Kapitał zapasowy				
"802"- Fundusz zasobowy	513 906,26	90 176,35	3,75	604 078,86
A.V. Kapitał z aktualizacji wyceny				
"803"- Fundusz z aktual.niemieszk.- 1995 r.	15 281,20	-	-	15 281,20
Kapitał z aktualizacji	15 281,20	0,00	0,00	15 281,20
A.VIII. Kapitał z aktualizacji wyceny				
"860"- Wynik finansowy Spółdzielni	354 168,65	254 721,33	354 168,65	254 721,33
Wynik finansowy Spółdzielni	354 168,65	254 721,33	320 496,91	254 721,33

10) zysk w kwocie **254 721,33 zł** proponuje się przeznaczyć na:

- przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego
w kwocie 64 721,33 zł,
- dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – w kwocie 23 000,00 zł,
- dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni – w kwocie 167 000,00 zł,

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – nie występują

12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe – pasywa B II

Zobowiązania	Okres wymagalności					
	od 1 roku do 3 lat		od 3 - 5 lat		powyżej 5 lat	
	Bo 1.01.2020r.	Bz 31.12.2020r.	Bo 1.01.2020r.	Bz 31.12.2020r.	Bo 1.01.2020r.	Bz 31.12.2020r.
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	1 083 667,43	882 966,98	1 132 256,94	865 202,77	736 815,52	1 023 201,73
a) kredyty i pożyczki	1 083 667,43	882 966,98	594 268,43	441 103,71	736 815,52	1 023 201,73
z tyt. emisji						
b) dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	537 988,51	424 099,06	-	-
d) inne	-	-			0,00	0,00
Razem:	1 083 667,43	882 966,98	1 132 256,94	865 202,77	736 815,52	1 023 201,73

Zobowiązania krótkoterminowe – pasywa B III.2

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	Do 1.01.2020r.	Bz 31.12.2020r	Do 1.01.2020r.	Bz 31.12.2020r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-
a) z tyt.dostaw i usług	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 942 443,87	3 495 012,55	-	-
a) kredyty i pożyczki	703 041,87	815 259,68	-	-
b) z tyt. emisji dłużnych papierów	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	2 130 948,25	2 499 876,91	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-	-
f) zobowiązania weksłowe	-	-	-	-
g) z tyt .podat., cel, ubezp.i	24 205,00	42 665,69	-	-
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-
i) inne zobowiązania	84 248,75	137 210,27	-	-
Razem:	2 942 443,87	3 495 012,55	-	-

13) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju):

- hipoteka umowna do kwoty 165 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, Słowackiego 2a”,
- hipoteka umowna do kwoty 128 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 30 KW, Świecie, Krasickiego 1a”,
- hipoteka umowna do kwoty 168 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, B. Prusa 5”,
- hipoteka umowna do kwoty 168 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, B. Prusa 3”,

14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020r.
1.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe Aktywa B.IV	108 595,72	346 002,64	364 151,50	90 446,86
	inne rozliczenia międzyokresowe "649"	85 656,15	267 018,21	297 274,49	55 399,87
	podatek VAT do odliczenia w nast.m-cu"228"	6 808,37	52 601,30	50 745,81	8 663,86
	ujemny wynik na GZM "647"	16 131,20	26 383,13	16 131,20	26 383,13
2.	Rozliczenia międzyokresowe Pasywa B.IV	770 784,85	288 990,86	214 884,58	844 891,13
	długoterminowe	592 170,13	205 674,00	36 269,86	761 574,27
	przeznaczenie zysku na GZM	90 128,36	0,00	90 128,36	0,00
	dodatni wynik na GZM "647"	88 486,36	83 316,86	88 486,36	83 316,86
	Razem :	879 380,57	634 993,50	579 036,08	935 337,99

Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów GZM na poszczególnych nieruchomościach:

I.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2020	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10	2 080,49	
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90		-3 258,48
3	I. Krasickiego 3	363,70	28,82	
4	Słowackiego 2	400,00	2 728,46	
5	Słowackiego 3	395,00		-538,42
6	Słowackiego 4	140,00		-348,47
7	Słowackiego 6	200,00		-248,67
8	Słowackiego 5	395,00		-156,85
9	Słowackiego 7	663,00	1 375,96	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 412,28
11	Słowackiego 10	440,00	64,63	
12	Słowackiego 2a	4 892,70	5 416,96	
13	Gen. Hallera 3a	929,50		-867,17
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	1 729,10	
15	B. Prusa 3	2 360,00	2 806,02	
16	B. Prusa 5	3 234,70	4 586,54	
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00	15 077,72	

18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	2 769,01	
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	802,45	
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80	2 306,58	
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1 075,03	
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-41,91
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	126,96	
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1 752,92	
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	9 450,90	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1 551,41	
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	454,17	
28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00		-523,53
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20		-110,74
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	383,50	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	351,13	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		-2 482,70
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50		-495,95
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	5 919,23	
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	769,65	
36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00		-335,71
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	442,37	
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		-778,32
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	138,87	
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	263,01	
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00	52,79	
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00		-2 528,77
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00	68,42	
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00	2 487,31	
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50	577,54	
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00	115,80	
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00		-625,54
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50	73,54	
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00	265,90	
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10		-5 402,54
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1 698,90	
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70	244,40	
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1 544,98	
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00		-2 540,42
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	252,16	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	1 058,52	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	1 247,81	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	4 445,87	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86	2 717,67	
60	Moniuszki 13-17	602,60	1 771,94	

61	Słoneczna 1b i 1a	931,20		-485,21
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00		-410,29
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00	270,24	
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-917,84
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		-1 844,49
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	83 316,86	-26 383,13
	Ogółem wynik na nieruchomościach		56 933,73	

15) W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

16) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe:

- kaucja zabezpieczająca wierzytelność BOŚ S.A. z tytułu umowy kredytów S/26/06/2016/1027/K/INW/WFO/EKO, S/27/06/2016/1027/K/INW/WFO/EKO na wymianę węzłów cieplnych c.o. i c.w.u. w budynkach przy ulicy B. Prusa 3, 5, I. Krasickiego 1a i Słowackiego 2a,

17) W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku – dane pochodzą z aktywnego rynku
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym – nie dotyczy
- c) tabela zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmująca stan kapitału (funduszu) na początek okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

	Fundusz	Stan na 1.01.2020 r.	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na 31.12.2020 r.
A.I	Kapitał podstawowy				
"801"	Fundusz udziałowy	132 812,85	0,00	3 746,80	129 066,05
"804"	Fundusz wkładów mieszkaniowych	304 870,72	88 720,04	112 657,96	280 932,80
"805-01"	Fundusz wkładów budowlanych	6 634 123,08	0,00	158 849,24	6 475 273,84
"805-02"	Fundusz wkładów budowl.garaże	166 745,69	0,00	0,00	166 745,69
"805-03"	Fundusz wkładów budowl.lok.użytk.	30 643,86	0,00	0,00	30 643,86
"807"	Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	16 496 873,43	106 518,30	138 742,32	16 464 649,41
"808"	Zmniejszenie funduszu z tyt.umorzenia zas.mieszkan.	-13 972 496,73	70 849,13	389 715,77	-14 291 363,37
	Razem kapitał podstawowy:	9 793 572,90	266 087,47	803 712,09	9 255 948,28
A IV.	Kapitał zapasowy				
"802"	Fundusz zasobowy	513 906,26	90 176,35	3,75	604 078,86
	Kapitał zapasowy	513 906,26	90 176,35	3,75	604 078,86

17a) informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych – nie dotyczy

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o których mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138) – nie dotyczy
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138) – nie dotyczy

2.

- 1) struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Rodzaj działalności - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi

Terytorium – kraj

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów:

Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych	3 961 764,90
Przychody z tytułu mediów (woda, gaz, gosp. odpadami)	4 924 046,88
Przychody z tytułu c.o. i c.w. lokali mieszkalnych i użytkowych	3 965 230,50
Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i inne	382 876,65
Przychody – pozostała sprzedaż	2 296,41
Przychody z działalności społeczno – kulturalnej	269 112,14
Ogółem :	13 505 327,48

- 2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantie porównawczym
- 3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występują
- 4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują
- 5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występują
- 6) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto
 - zysk brutto – 330 749,33 zł
 - zwiększenie podstawy + 163 506,03 zł
 - zmniejszenie podstawy – 72 906,82 zł
 - przychody zwolnione z opod. – 21 200,00 zł
 - dochód do opodatkowania – 400 148,54 zł
- 7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – nie występował

- 8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie występują
- 9) zestawienie poniesionych w 2019 roku i planowanych na 2020 rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe

L.p	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2020 r.	Koszty planowane na 2021 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych prawnych	0	5 000
2.	Nabycie środków trwałych w tym na ochronę środowiska	1 419 672,62	2 000 000
3.	Środki trwałe w budowie w tym na ochronę środowiska	0	100 000
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0	0
Razem:		1 419 672,62	2 105 000

- 10) kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie występuje
 - 11) informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości materialnych i prawnych – nie występuje
 - 12) wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19.07.2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (D.U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwota opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy – nie dotyczy
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny – nie występuje
 4.

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami

tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny – Spółdzielnia nie jest objęta obowiązkiem badania

5.

Informacje o:

- 1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – nie dotyczy
- 2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – nie dotyczy
- 3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe
 - pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 19,76 etatu
 - pracownicy na stanowiskach robotniczych 13,38 etatu
 - średnie roczne etaty za 2020 r. 33,14 etatu
- 4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

- Zarząd 326 709,97 zł
- Rada Nadzorcza 131 300,00 zł

5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty – nie występuje

6) Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy:

- a) wynagrodzenie należne zgodnie z umową z dnia 1.12.2020 r. - badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 – 6 000,00 zł netto,
- b) inne usługi atestacyjne – nie występuje
- c) usługi doradztwa podatkowego – nie występuje
- d) pozostałe usługi – nie występuje

6.

- 1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju – nie występuje
- 2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki – początek 2020 roku przyniósł rozprzestrzenienie się wirusa COVID-19 (koronawirusa) w wielu krajach. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Znaczne osłabienie kursu waluty polskiej, fluktuacja cen towarów, spadek wartości akcji mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w roku 2021. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2020, lecz za zdarzenie po dacie bilansu, wymagające dodatkowych ujawnień. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu

finansowym za rok 2021.

- 3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny – nie dokonano zmian
- 4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy – sprawozdanie zawiera dane porównywalne do sprawozdania za rok ubiegły

7.

- 1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:
 - a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia – nie dotyczy
 - b) procentowym udziale - nie dotyczy
 - c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych - nie dotyczy
 - d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych - nie dotyczy
 - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych - nie dotyczy
 - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych - nie dotyczy
 - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia - nie dotyczy
- 2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi – nie dotyczy
- 3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy - nie dotyczy
- 4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
 - a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji - nie

dotyczy

- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji - nie dotyczy
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
 - przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe - nie dotyczy
 - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy - nie dotyczy
 - wartość aktywów trwałych - nie dotyczy
 - przeciętne roczne zatrudnienie - nie dotyczy
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane - nie dotyczy

5) Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne – nie dotyczy
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne – nie dotyczy
- 6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową – nie dotyczy

8.

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

- 1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia – nie dotyczy
 - a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej – nie dotyczy

- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia – nie dotyczy
 - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji – nie dotyczy
- 2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów – nie dotyczy
- a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru – nie dotyczy
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia – nie dotyczy
 - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia – nie dotyczy

9.

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności – nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności

10.

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

1) Wyniki finansowe Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 83 316,86 zł występuje na 42 nieruchomościach,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 26 383,13 zł występuje na 23 nieruchomościach,

2) Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 r. wynosi 1 724 986,27 zł, z tego:

- 36 budynków wykazuje saldo ujemne w kwocie – 2 486 396,89 zł,
- 41 budynków wykazuje saldo dodatnie w kwocie 3 489 644,87 zł,

- fundusz remontowy lokali użytkowych i infrastruktury wykazuje saldo dodatnie w kwocie 299 352,54 zł,
 - fundusz remontowy dobudowy balkonów – saldo ujemne 7 304,65 zł,
 - fundusz remontowy wolne środki w obrocie wykazuje saldo dodatnie w kwocie 429 690,40 zł.
- 3) Należności eksploatacyjne, c.o. i c.w. na dzień 31.12.2020 r. wynoszą ogółem 541 936,24 zł, na lokalach mieszkalnych – 361 982,06 zł, na lokalach użytkowych – 179 954,18 zł. Wskaźnik zadłużenia ogółem wynosi 3,85 zł/m², na lokalach mieszkalnych – 2,79 zł/m², na lokalach użytkowych – 15,79 zł/m².

Główna Księgowa

Kaś
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
M
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
[Signature]
mgr inż. Mariusz Zajączkowski

Świecie , dnia 31 marzec 2021 r.

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH W ROKU 2020

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG						UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG				WARTOŚĆ NETTO	
	Stan na początek roku 1.01.2020	Przychody zakup budowa	Przychody inne	Rozchody * sprzedaż * likwidacja	Rozchody nieodpłatne śr. trwałe	Stan na koniec roku 31.12.2020	Stan na początek roku 1.01.2020	Umorzenie zasobów	Amortyzacja śr. trwałych niemieszcz.	Zmniejszenia z tyt. likwidacji sprzedaży korekty	Stan na koniec roku 31.12.2020	Stan na początek roku 1.01.2020
	54	0	0	0	0	54	54	Zwiększenia	0	0	54	0
I. Wartości niematerialne i prawne												
1. Koszty zakończone prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	54	0	0	0	0	54	54	0	0	0	54	0
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	30 987	2 714	29	1 446	125	32 158	15 719	456	370	211	16 333	15 268
1. Środki trwałe	30 887	1 391	29	27	125	32 155	15 719	456	370	211	16 333	15 168
a) grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 395	0	29	0	0	1 424	120	7	0	0	126	1 276
b) budynki i lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii i budowlane i wodociąg	24 325	0	0	0	125	24 200	14 232	449	0	71	14 610	10 093
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 976	1 391	0	27	0	6 340	1 194	0	364	141	1 417	3 782
d) środki transportu	109	0	0	0	0	109	105	0	2	0	107	4
e) Inne środki trwałe	81	0	0	0	0	81	68	0	4	0	72	13
2. Środki trwałe w budowie	100	1 323	0	1 420	0	3	0	0	0	0	0	100
3. Zaliczki naśr. trwałe w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Od pozostałych jednostek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. W pozostałych jednostkach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 238	0	41	0	511	768	0	0	0	0	0	1 238
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 238	0	41	0	511	768	0	0	0	0	0	0
Aktywa trwałe ogółem:	32 280	2 714	69	1 446	635	32 981	15 773	456	370	211	16 388	16 507
												16 594

Świecie, dnia 31.03.2021 r.

Główna Księgowa
Katę
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sędkak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Mariusz Sędkak