



70-131 Szczecin ul. Orawska 23/1

Wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000149097

REGON: 001081905

NIP: 852-000-08-32

## **Sprawozdanie finansowe**

**za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.**

**Sprawozdanie finansowe obejmuje:**

- I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**
- II. Bilans na dzień 31.12.2020 r.**
- III. Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy**
- IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia**
- V. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni**



## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2020

1.	Podstawowy przedmiot działalności	<p>1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek, 2. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, 3. Sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek, 4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek, 5. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie, 6. Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi na zlecenie, 7. Działalność domów kultury i ośrodków kultury, 8. Pozostała działalność związana ze sportem.</p> <p>(Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ZDROWIE” z 2019 r. -uchwała nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia)</p>
2.	Organ prowadzący rejestr	<p>Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS 0000149097</p>
3.	Okres objęty sprawozdaniem finansowym	<p><b>01.01.2020- 31.12.2020</b></p>
5.	Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.	<p>Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowego.</p>
7.	Przyjęte zasady rachunkowości:	
<p>1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Wykazywane są w wartości netto, tj. wartości początkowej pomniejszonej o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne, a także po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się metodą liniową wg stawek określonych w przepisach podatkowych.</p> <p>2. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.</p> <p>3. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich</p>		



nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

4. **Inwestycje długoterminowe** wycenia się według cen zakupu.
5. **Należności** wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny tj. po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.
6. **Wartość należności** podlega odpisom aktualizującym uwzględniając stopień prawdopodobieństwa braku ich zapłaty
7. **Środki pieniężne** w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
8. **Fundusze własne** ujmuje się w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.
9. **Fundusze specjalne** zostały wycenione w wartości nominalnej.
10. **Rachunek zysków i strat** sporządzany jest w postaci porównawczej.

Z rachunku zysków i strat wyłącza się nadwyżkę/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jedynie za rok obrotowy, a rozliczenia nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonuje się w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów zgodnie z wariantem 2 określonym w uchwale Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w zakresie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

11. Ewidencję przychodów i związanych z nimi kosztów wyodrębnionych rodzajów działalności prowadzi się w sposób pozwalający na ustalenie wyniku finansowego każdego rodzaju działalności.  
Wynik finansowy zatwierdzony przenosi się do rozliczenia z mieszkańcami w roku następnym.
12. Spółdzielnia prowadzi **ewidencję kosztów** wg działalności (funkcji) na kontach zespołu 5 i równocześnie wg rodzajów na kontach zespołu 4.
13. **Koszty ogólne zarządu** rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań, lokali użytkowych, garaży i najmu po pomniejszeniu kosztów zarządu o inną działalność. Koszt zarządu innej działalności ustalany jest proporcjonalnie wg przychodów z tych działalności do przychodów ogółem.  
Dla celu podatku dochodowego koszty zarządu i koszty ogólne osiedli rozliczone zostały zgodnie z Art.15 ust.2 Ustawy o PDoOP.
14. Rozliczenie **wyniku finansowego** dokonuje się w podziale na:
  - Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi,
  - Wynik na pożytkach i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
  - Wynik na pożytkach i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

**Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM** został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z Art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.

**Wynik na pożytkach z nieruchomości wspólnej** po potrąceniu PDoOP, jako zysk netto, zgodnie z Art. 5.1.UoSM przypada właścicielom lokali i przeznaczony jest na pokrywanie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości.

**Wynik na pożytkach z własnej działalności gospodarczej** po potrąceniu PDoOP, jako zysk netto, zgodnie z Art.5.2.UoSM przypada dla członków spółdzielni i podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

15. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Działalność ta pozostaje wolna od podatku dochodowego zgodnie z Ustawą z dnia 15 lutego 1992 Art.17.1.punkt 44.
16. Jednostka nie podlega corocznemu obowiązkowi badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Szczecin, dnia 30.03.2021 r.



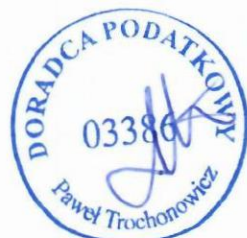
## II. BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2020 r.

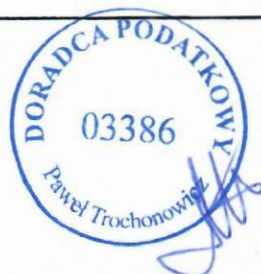
Aktywa (wyszczególnienie)	Stan na	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>A Aktywa trwałe</b>	<b>6 893 053,26</b>	<b>7 124 381,76</b>
<b>I Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- Koszty zakończonych prac rozwojowych		
- Wartość firmy		
- Inne wartości niematerialne i prawne		
- Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
<b>II Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>6 823 053,26</b>	<b>7 054 381,76</b>
<b>1 Środki trwałe</b>	<b>6 823 053,26</b>	<b>7 054 381,76</b>
- Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	358 034,95	358 738,35
- Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 457 568,18	6 683 681,88
- Urządzenia techniczne i maszyny	3 848,94	4 759,26
- Środki transportu	3 601,19	7 202,27
- Inne środki trwałe		
<b>2 Środki trwałe w budowie</b>		
<b>3 Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1 Od jednostek powiązanych</b>		
<b>2 Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		
<b>3 Od pozostałych jednostek (spłata kredytu mieszkaniowego)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>	<b>70 000,00</b>	<b>70 000,00</b>
<b>1 Nieruchomości</b>		
<b>2 Wartości niematerialne i prawne</b>		
<b>3 Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>70 000,00</b>	<b>70 000,00</b>
<b>a w jednostkach powiązanych</b>		
<b>b w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
<b>c w pozostałych jednostkach</b>	<b>70 000,00</b>	<b>70 000,00</b>
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe	70 000,00	70 000,00
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
<b>4 Inne inwestycje długoterminowe</b>		
<b>V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		
<b>2 Inne rozliczenia międzyokresowe; w tym:</b>		
Saldo WN Funduszu remontowego nieruchomości Orawska (spłata kredytu)		
<b>B Aktywa obrotowe</b>	<b>2 882 202,37</b>	<b>2 643 693,56</b>



<b>I Zapasy</b>	<b>2 022,77</b>	<b>2 073,99</b>
1 Materiały	2 022,77	2 073,99
2 Półprodukty i produkty w toku		
3 Produkty gotowe		
4 Towary		
5 Zaliczki na dostawy i usługi		
<b>II Należności krótkoterminowe</b>	<b>616 762,02</b>	<b>624 559,47</b>
1 Należności od jednostek powiązanych		
a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b inne		
2 Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b inne		
3 Należności od pozostałych jednostek	616 762,02	624 559,47
a z tytułu opłat za lokale mieszkalne	70 799,54	104 146,92
b z tytułu opłat za lokale użytkowe	16 158,22	36 144,24
c - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 898,29	16 886,23
- do 12 miesięcy	18 898,29	16 886,23
- powyżej 12 miesięcy		
d - z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	23 357,44	23 470,26
e należności wewnątrzzakładowe		
f - inne	10 998,70	9 714,28
g - dochodzone na drodze sądowej	476 549,83	434 197,54
<b>III Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 253 311,85</b>	<b>1 903 142,22</b>
1 Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 253 311,85	1 903 142,22
a w jednostkach powiązanych		
b w pozostałych jednostkach		
c środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 253 311,85	1 903 142,22
- środki pieniężne w kasie		
- środki pieniężne na rachunkach	2 253 311,85	1 903 142,22
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2 Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10 105,73</b>	<b>113 917,88</b>
1 Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczące GZM	0,00	0,00
2 Saldo WN funduszu remontowego- nieruchomości (krótkoterminowe)		
3 Pozostałe	10 105,73	113 917,88
<b>C Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>24 330,22</b>	<b>24 330,22</b>
<b>Aktywa razem - suma bilansowa</b>	<b>9 799 585,85</b>	<b>9 792 405,54</b>



Pasywa (wyszczególnienie)		Stan na dzień	
		31.12.2020	31.12.2019
<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	<b>7 837 945,58</b>	<b>7 945 475,96</b>
	<b>I Fundusz podstawowy</b>	<b>6 816 141,74</b>	<b>7 049 903,89</b>
	1 Fundusz udziałowy	140 831,01	148 479,46
	2 Fundusz wkładów mieszkaniowych	143 964,81	144 215,25
	3 Fundusz wkładów budowlanych	6 531 345,92	6 757 209,18
	II Fundusz zasobowy	761 246,49	760 937,39
	III Fundusz z aktualizacji wyceny		309,10
	IV Fundusze rezerwowe		
	V Zysk (strata) z lat ubiegłych	134 325,58	
	VI Zysk (strata) netto	126 231,77	134 325,58
	VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 961 640,27</b>	<b>1 846 929,58</b>
	<b>I Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>4 848,22</b>
	1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
	2 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne		
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
	3 Pozostałe rezerwy	0,00	4 848,22
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		4 848,22
	<b>II Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>119 248,54</b>	<b>126 896,22</b>
	1 Wobec jednostek powiązanych		
	2 Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	3 Wobec pozostałych jednostek	119 248,54	126 896,22
	a kredyty i pożyczki (kredyt mieszkaniowy + fundusz remontowy)	0,00	0,00
	b z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c inne zobowiązania finansowe		
	d zobowiązania wekslowe		
	e Inne	119 248,54	126 896,22
	<b>III Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 359 230,10</b>	<b>1 233 589,57</b>
	1 Wobec jednostek powiązanych		
	a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b inne		
	2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	a - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b inne		



3	Zobowiązania wobec innych jednostek	566 388,71	646 408,18
a	kredyty i pożyczki	8 769,79	112 326,81
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c	inne zobowiązania finansowe		
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	178 476,44	162 214,81
	- do 12 miesięcy	178 476,44	162 214,81
	- powyżej 12 miesięcy		
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f	zobowiązania wekslowe		
g	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	28 660,66	35 909,40
h	z tytułu wynagrodzeń		
i	inne	88 352,81	61 699,77
j	zobowiązania wobec osób uprawnionych	262 129,01	274 257,39
	- zobowiązania wobec osób uprawnionych - GZM	245 826,86	258 681,27
	- zobowiązania wobec osób uprawnionych - lokale użytkowe	16 302,15	15 576,12
k	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
l	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
4	Fundusze specjalne	792 841,39	587 181,39
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>483 161,63</b>	<b>481 595,57</b>
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	483 161,63	481 595,57
a	długoterminowe		
b	krótkoterminowe	261 336,48	209 327,38
c	Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	221 825,15	272 268,19
<b>Pasywa razem - suma bilansowa</b>		<b>9 799 585,85</b>	<b>9 792 405,54</b>

Szczecin, dnia 30.03.2021 r.



### III. Rachunek zysków i strat za rok 2020

Wariant porównawczy

Wiersz	Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2019
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>2 805 918,56</b>	<b>2 798 247,99</b>
	- od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	2 805 918,56	2 798 247,99
	a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 758 966,75	2 756 420,11
	b) z działalności własnej	46 951,81	41 827,88
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna); w tym:		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>2 759 880,12</b>	<b>2 589 468,76</b>
I	Amortyzacja	6 261,44	4 999,67
II	Zużycie materiałów i energii	1 229 795,21	1 153 174,53
III	Usługi obce	223 213,79	211 535,44
IV	Podatki i opłaty, w tym:	300 217,08	217 809,47
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	384 842,24	397 118,53
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	86 825,38	78 598,61
	- emerytalne	37 086,40	37 935,26
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	528 724,98	526 232,51
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 759 880,12	2 589 468,76
	a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 720 984,89	2 553 778,27
	b) działalności własnej	38 895,23	35 690,49
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>46 038,44</b>	<b>208 779,23</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>68 412,39</b>	<b>66 347,95</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	68 412,39	66 347,95
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>30 235,06</b>	<b>37 735,06</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	30 235,06	37 735,06
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>84 215,77</b>	<b>237 392,12</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>13 515,93</b>	<b>23 374,96</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki	13 515,93	23 374,96
	- od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>1 239,97</b>	<b>194,81</b>
I	Odsetki	1 239,97	194,81
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>96 491,73</b>	<b>260 572,27</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>20 703,00</b>	<b>22 091,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Nadwyżka przychodów nad kosztami roku bieżącego dotycząca GZM</b>		<b>104 155,69</b>
<b>M</b>	<b>Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego dotycząca GZM</b>	<b>50 443,04</b>	
<b>N</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K - L)</b>	<b>126 231,77</b>	<b>134 325,58</b>

Szczecin, 30.03.2021 r.





## IV. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 1. Informacje i objaśnienia do bilansu

- 1.1. 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, rozchodu, przemieszczania wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

**Załącznik Nr 1/2020 - "Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych i prawnych"**

**Inwestycje długoterminowe:**

**Fundusz PKO/CREDIT SUISSE SKARBOWY – FIO (56,925 jednostek):**

- Wartość zakupu 25.11.2002 (1.229,68 zł.) 70.000,00 zł.
- Wartość na 31.12.2020 (2205,26 zł.) 125 534,44 zł.

- 1.2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

*Nie występują*

- 1.3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego w art.33 ust.3 oraz art.44b. ust.10.

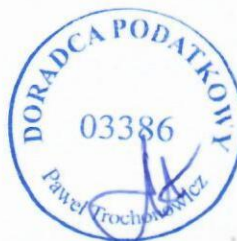
*Nie występują*

- 1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie.

Lp	Treść	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	Działka nr 5/15 Pogodno, ul Kwiatowa	Powierzchnia	9 628,00			9 628,00
	Wycena 31.12.2007	Wartość	3 864 583,05 zł			3 864 583,05 zł

- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu.

*Nie występują*



- 1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.

*Nie występują*

- 1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

**Odpisy aktualizujące wartość należności**

Lp	Grupa należności	Działalność	Stan na początek roku (BO)	Zwiększenia odpisów dokonane w ciągu roku	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne (zaliczenie do przychodów)	Stan na koniec roku (BZ)
1	Od dłużników postawionych w stan likwidacji		0,00				0,00
2	Kwestionowane przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega (KOVAC - J.Kowalski, Zakład Bud.- J.Jagodziński)		0,00				0,00
3	Przeterminowane lub nie przeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności	MK	0,00				0,00
		LO/N	78 487,70				78 487,70
		LK	11 458,38		11 458,38		0,00
		LK/N	0,00				0,00
		GO/N	4 056,91				4 056,91
		GK/N	6 599,37				6 599,37
<b>Razem wartości wykazane w bilansie</b>			<b>100 602,36</b>	<b>0,00</b>	<b>11 458,38</b>	<b>0,00</b>	<b>89 143,98</b>

- 1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

*Nie występują*

- 1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

**Załącznik Nr 2/2020 „Zmiany w funduszach podstawowych”**



1.10.

Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Razem
-----	------------------	--------------------	---------------------	-------

**Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wg osiedli**

1	Wynik GZM na 31.12.2019	263 055,82	9 212,37	272 268,19
2	Brak podziału nadwyżki bilansowej z roku 2019, z uwagi na pandemię Covid-19 nie odbyło się Walne zgromadzenie			0,00
3	Wynik GZM za rok 2020	-51 412,97	969,93	-50 443,04
4	<b>Razem GZM na 31.12.2020</b>	<b>211 642,85</b>	<b>10 182,30</b>	<b>221 825,15</b>

**Niepodzielony wynik netto za rok 2019 zgodnie z propozycją podziału**

1	Wynik na pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej	42 997,59	67 709,81	110 707,40
2	Wynik na pożytkach i innych przychodach z własnej działalności Spółdzielni	13 346,63	10 271,55	23 618,18
3	<b>Razem nadwyżka bilansowa do podziału za rok 2019</b>	<b>56 344,22</b>	<b>77 981,36</b>	<b>134 325,58</b>

**Wynik na pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej za rok 2020**

1	Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (Art. 5.1. UoSM) Brutto. Wartość bilansowa	59 998,72	43 233,43	103 232,15
2	Podatek dochodowy	-8 999,00	-8 271,00	-17 270,00
3	<b>Razem netto</b>	<b>50 999,72</b>	<b>34 962,43</b>	<b>85 962,15</b>

**Wynik na pożytkach i innych przychodach z własnej działalności Spółdzielni za rok 2020**

1	Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (Art. 5.2. UoSM) Brutto. Wartość bilansowa	24 696,35	19 006,27	43 702,62
2	Podatek dochodowy	-1 939,99	-1 493,01	-3 433,00
3	<b>Razem netto</b>	<b>22 756,36</b>	<b>17 513,26</b>	<b>40 269,62</b>



- 1.11. Dane o stanie rezerw wg celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Na dzień 31.12.2020 spółdzielnia nie utworzyła rezerw.

- 1.12. Podział zobowiązań długoterminowych, według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:
- Do 1 roku
  - Powyżej 1 roku do 3 lat
  - Powyżej 3 do 5 lat
  - Powyżej 5 lat

#### Struktura zobowiązań długoterminowych

Lp.	Zobowiązania	Okres wymagalności na 31.12.2020				Razem
		Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	
1	Wobec jednostek powiązanych:					0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					0,00
3	Pozostałych jednostek: w tym	12 805,32	14 029,24	14 029,24	91 190,06	132 053,86
	a) kredyt mieszkaniowy					0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
	c) inne zobowiązania finansowe					
	d) zobowiązania wekslowe					
	e) inne (opłata przekształceniowa)	12 805,32	14 029,24	14 029,24	91 190,06	132 053,86
4	Razem	12 805,32	14 029,24	14 029,24	91 190,06	132 053,86

- 1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem charakteru i form tych zabezpieczeń).

**Weksel in blanko** – Wystawca Edward Siwicki Firma Usługowo Handlowa „REM-DACH” w celu zabezpieczenia roszczeń wierzyciela – Spółdzielni Mieszkaniowej „ZDROWIE”, z tytułu gwarancji na roboty budowlane – remont dachu ul. Kwiatowa 4-8. Ku słońcu 69-71 (Umowa 01/08/2011 z dnia 04.08.2011) do dnia 11.06.2022.

- 1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Załącznik Nr 3/2020 – „Rozliczenia międzyokresowe”

- 1.15. 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.



*Nie występują*

- 1.16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i form tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

*Nie występują*

- 1.17. W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:
- Istotne założenia przyjęte do ustalania wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalania tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
  - Dla każdej kategorii składnika aktywów niebędących instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesienie na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
  - Tabele zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

*Nie występują*

## 2 Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

- 2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk 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

**Załącznik Nr 4/2020 – „Zestawienie wyników SM „Zdrowie” za okres 01.01.2019 – 31.12.2019” oraz zestawienia wyników wg osiedli:**

**Załącznik Nr 4a/2020 Osiedle Orawska**

**Załącznik Nr 4b/2020 Osiedle Kwiatowa.**

- 2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
- Amortyzacji
  - Zużycia materiałów i energii
  - Usług obcych
  - Podatków i opłat
  - Wynagrodzeń
  - Ubezpieczeń i innych świadczeń
  - Pozostałych kosztów rodzajowych

*Spółdzielnia sporządza wariant porównawczy rachunku zysków i strat*

- 2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

*Nie występują*

- 2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

*Nie występują*

- 2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.



W roku obrotowym Spółdzielnia nie zaniechała i nie ograniczyła działalności; nie przewiduje się również zaniechania i ograniczenia działalności w roku następnym.

2.6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Lp.	Wyszczególnienie	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Inna działalność	Razem
1	<b>Wynik bilansowy</b>	-50 443,04	146 934,77	96 491,73
2a	Kara umowna stanowiąca wpływ na fundusz remontowy		2 563,82	2 563,82
2b	Korekta przychodów- niezapłacone odszkodowania		-644,14	-644,14
2c	Umorzona pożyczka z PUP		-5 000,00	-5 000,00
2d	Zwolnienie z obowiązku zapłaty składek ZUS w wys.50% za m-ce III,IV, V.2020 r.		-19 628,69	-19 628,69
2	<b>Razem korekty przychodów</b>	0,00	-22 709,01	-22 709,01
3a	Korekta kosztów zarządu i kosztów ogólnych osiedli wliczonych proporcjonalnie do przychodów	33 753,75	-21 515,19	12 238,56
3b	Odsetki budżetowe		1 162,13	1 162,13
3c	Koszty upomnień		23,20	23,20
3d	Przedawnione należności GZM	342,37	5 065,93	5 408,30
3e	VAT nie podlegający odliczeniu			0,00
3	<b>Razem korekty kosztów</b>	34 096,12	-15 263,93	18 832,19
4	<b>Podstawa opodatkowania</b>	-16 346,92	108 961,83	92 614,91

- 2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

*Nie występują środki trwałe w budowie*

- 2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

*Nie występują*

- 2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska



Wyszczególnienie	Nakłady	
	Poniesione	Planowane
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00
<b>2. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

2.10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

*Nie występują*

3 Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny

*Nie występują*

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 wykazanych w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny

*Spółdzielnia nie sporządza „Rachunku przepływów pieniężnych”*

## 5 Informacja o sprawach osobowych

5.1. Informacje o 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 występują*

5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

- Osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- Osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub
- Jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a i b, lub
- Jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki

– wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

*Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych*



5.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

*Przeciętne zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w roku 2020 wynosiło 7 osób, w tym:*

1. *Pracownicy umysłowi* 3 osoby, w przeliczeniu na etaty - 3 etaty
2. *Sprzątacze i konserwator* 4 osoby, w przeliczeniu na etaty - 3,42 etatu

5.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom 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 kwot ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie	2020 r.	2019 r.
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej - osobowy fundusz płac	143 216,22 zł	147 255,08 zł
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej - umowa-zlecenia	0,00 zł	0,00 zł
Rada Nadzorcza	16 380,00 zł	13 201,63 zł

5.5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), 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.

*Nie udzielono pożyczek członkom zarządu, ani członkom rady nadzorczej.*

5.6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy odrębnie za:

- a) Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) Inne usługi poświadczające,
- c) Usługi doradztwa podatkowego,
- d) Pozostałe usługi.

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrowie” nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta*

## 6 Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

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 występują*

6.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

*Nie występują*

6.3. 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 występują*

- 6.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

*Wszystkie sprawozdania i załączniki zawierają dane porównawcze do sprawozdania za rok ubiegły.*

- 7 Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest w myśl ustawy sporządzane**

*Nie dotyczy spółdzielni*

- 8 Informacje o połączeniu spółek**

*Nie dotyczy spółdzielni*

- 9 Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

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 występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Zarząd Spółdzielni podejmuje wszelkie działania mające na celu zwiększenie dostępnych wpływów z prowadzonej działalności oraz stara się o redukcję kosztów bieżących w dopuszczalnych /bezpiecznych/ dla działalności Spółdzielni – granicach.*

- 10. Pozostałe informacje i objaśnienia**

*Brak jest informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.*

*Wymienione poniżej zestawienia gwarantują kompletność informacji.*

**Załącznik Nr 5/2020 – „Środki pieniężne oraz należności i zobowiązania na 31.12.2020”**

**Załącznik Nr 6/2020 – „Struktura zadłużenia w opłatach za lokale na dzień 31.12.2020”**

**Załącznik Nr 7/2020- „Rozliczenie funduszu remontowego – Osiedle ORAWSKA”.**

**Załącznik Nr 8/2020 – „Rozliczenie funduszu remontowego – Osiedle KWIATOWA”**

Szczecin, dnia 30.03.2021r.



**Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych i wartościach niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2020 r.**

Nr konta	Nazwa grupy składników	Wartość początkowa				Umorzenie - Amortyzacja						Wartość netto	
		Wartość na 31.12.2019	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019	Umorzenie 2020	Amortyzacja 2020	Zmniejszenia z tytułu likwidacji lub sprzedaży	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020	
010-01	Nieruchomości	433 267,72		703,40	432 564,32	74 529,37				74 529,37	356 738,35	358 034,95	
w tym	Grunty własne	140 995,80		703,40	140 292,40						140 995,80	140 292,40	
010-02	Budynki	13 373 916,80		37 066,23	13 336 850,57		202 414,91		13 367,44	6 879 282,39	6 683 681,88	6 457 568,18	
010-04	Maszyny i urządzenia	55 025,44		38 061,21	16 964,23	55 025,44			38 061,21	16 964,23	0,00	0,00	
010-06	Urządzenia techniczne	9 103,28			9 103,28	4 344,02		910,32		5 254,34	4 759,26	3 848,94	
010-07	Środki transportu	36 010,93			36 010,93	28 808,66		3 601,08		32 409,74	7 202,27	3 601,19	
010-08	Narzędzia i wyposażenie	36 110,75	3 957,46	13 990,05	26 078,16	36 110,75		3 957,46	13 990,05	26 078,16	0,00	0,00	
<b>010</b>	<b>Razem - Środki trwałe</b>	<b>13 943 434,92</b>	<b>3 957,46</b>	<b>89 820,89</b>	<b>13 857 571,49</b>	<b>6 889 053,16</b>	<b>202 414,91</b>	<b>8 468,86</b>	<b>65 418,70</b>	<b>7 034 518,23</b>	<b>7 054 381,76</b>	<b>6 823 053,26</b>	
080	Środki trwałe w budowie	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	
201	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00	0,00	
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>13 943 434,92</b>	<b>3 957,46</b>	<b>89 820,89</b>	<b>13 857 571,49</b>	<b>6 889 053,16</b>	<b>202 414,91</b>	<b>8 468,86</b>	<b>65 418,70</b>	<b>7 034 518,23</b>	<b>7 054 381,76</b>	<b>6 823 053,26</b>	
020	Wartości niematerialne i prawne - programy komputerowe	47 816,94		12 310,36	35 506,58	47 816,94			12 310,36	35 506,58	0,00	0,00	
<b>Razem</b>		<b>13 991 251,86</b>	<b>3 957,46</b>	<b>102 131,25</b>	<b>13 893 078,07</b>	<b>6 936 870,10</b>	<b>202 414,91</b>	<b>8 468,86</b>	<b>77 729,06</b>	<b>7 070 024,81</b>	<b>7 054 381,76</b>	<b>6 823 053,26</b>	

**Zmiany w funduszach podstawowych w roku 2020**

Lp	Nr konta	Tytuł	Stan na 31.12.2019	Zmniejszenia	Zwiększenia	Korekty związane z uzgodnieniem finansowania zasobów mieszkaniowych	Stan na 31.12.2020
<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>		<b>7 049 903,89 zł</b>	<b>246 587,19 zł</b>	<b>13 367,44 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	<b>6 816 141,74 zł</b>
1	Fundusz udziałowy		148 479,46	7 648,45			140 831,01
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		144 215,25	250,44			143 964,81
3	Fundusz wkładów budowlanych		6 757 209,18	238 688,30	13 367,44	0,00	6 531 345,92
		Wkłady budowlane	4 011 163,59			0,00	4 010 621,19
	802	fundusz zasobowy	373 676,20	542,40			373 133,80
	808-01	fundusz z aktualizacji wyceny zasobów mieszkaniowych	9 510 809,88	36 273,39			9 474 536,49
	809	umorzenie zasobów mieszkaniowych	-6 764 764,29	202 414,91	13 367,44		-6 953 811,76
<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>		<b>760 937,39</b>	<b>542,40</b>	<b>851,50</b>	<b>0,00</b>	<b>761 246,49</b>
	803	Należne wpisowe od członków spółdzielni	144 290,80				144 290,80
	802-04	Umorzenia kredytu bankowego	215 845,79				215 845,79
	802-06	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	0,00				0,00
	802-07	Urządzenie terenu	102 701,49	295,95			102 405,54
	802-09	Nieodpłatne otrzymanie zasobów przy ul. Dunkowskiego 34	0,00				0,00
	802-10	Różnice z tytułu odrębnych własności	121 959,94	246,45	542,40		122 255,89
	802	Inne tytuły - wynik finansowy, dotacje, aktualizacje zlikwidowanych środków trwałych, wkład SM Zdrowie, nie podjęte udziały członków, nie rozl. fundusz zaliczkowy	176 139,37		309,10		176 448,47
<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>		<b>309,10</b>	<b>309,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	808-02	- środków trwałych	309,10	309,10			0,00
<b>IV</b>	<b>Fundusze rezerwowe</b>						
<b>5</b>	<b>Razem</b>		<b>7 811 150,38</b>	<b>247 438,69</b>	<b>14 218,94</b>	<b>0,00</b>	<b>7 577 388,23</b>

Szczecin, dnia 30.03.2021 r.



**Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2020**

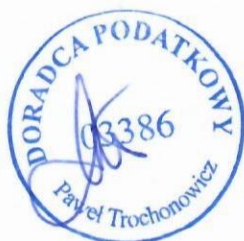
Lp.	Nr konta	Tytuł	Stan na dzień 31.12.2020		Stan na dzień 31.12.2019	
			WN	MA	WN	MA
1	641	Rozliczenia m/o kosztów - czynne (opłacone koszty dotyczące roku następnego)	53,79		308,92	
2	642	Rozliczenia m/o kosztów - bierne (naliczone koszty na dzień 31.XII)		23 680,49		5 524,66
3	643	Rozliczenia m/o kosztów funduszu remontowego: w tym	8 769,79		112 326,81	
		Wydanki pokryte kredytem bankowym	8 769,79		112 326,81	
		Wydanki bez pokrycia funduszu remontowego			0,00	
4	644 847	Rozliczenie m/o kosztów i przychodów - odrębna własność	1 282,15	5 015,20	1 282,15	5 015,20
5	844	Rozliczenia m/o przychodów - centralne ogrzewanie		43 250,46		62 288,88
6	845 846	Rozliczenia m/o przychodów - zwrot kosztów postępowania sądowego i odsetek		101 664,50		92 515,93
7	848	Rozliczenia m/o przychodów - opłaty przekształceniowe		87 725,83		43 982,71
<b>A</b>		<b>Razem rozliczenia m/o kosztów i przychodów</b>	<b>10 105,73</b>	<b>261 336,48</b>	<b>113 917,88</b>	<b>209 327,38</b>
1	647-01	Rozliczenia m/o działalności Spółdzielni - GZM Osiedle Orawska		211 642,85		263 055,82
2	647-02	Rozliczenia m/o działalności Spółdzielni - GZM Osiedle Kwiatowa		10 182,30		9 212,37
<b>B</b>		<b>Razem rozliczenia m/o działalności statutowej spółdzielni</b>	<b>0,00</b>	<b>221 825,15</b>	<b>0,00</b>	<b>272 268,19</b>
		<b>Razem rozliczenia międzyokresowe (A + B)</b>	<b>10 105,73</b>	<b>483 161,63</b>	<b>113 917,88</b>	<b>481 595,57</b>

Szczecin, 30.03.2021 r.

w tym:

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe  
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

0,00	0,00	112 326,81	
10 105,73	483 161,63	1 591,07	481 595,57



**Zestawienie wyników za okres 01.01.2020- 31.12.2020  
Osiedle ORAWSKA**

Lp	Treść	Przychody			Koszty			Wynik		
<b>Mieszkania GZM</b>										
1	Eksploatacja podstawowa	337 085,96			346 453,46					-9 387,50
2	Energia elektryczna wspólna	36 279,00			24 125,04					12 153,96
3	Wywóz śmieci	70 995,30			127 651,89					-56 656,59
4	Podatek od nieruchomości	9 134,10			9 332,64					-198,54
5	Fundusz remontowy	243 316,92			243 316,92					0,00
6	Eksploatacja dźwigów	26 265,25			33 489,87					-7 224,62
7	Anteny TV	4 691,52			4 691,52					0,00
8	Gaz	42 352,00			42 352,00					0,00
9	Centralne ogrzewanie	261 026,67			261 026,67					0,00
10	Podgrzanie wody	136 352,67			136 352,67					0,00
11	Zimna woda	203 481,37			203 481,37					0,00
12	Przychody i koszty finansowe - odsetki	3 441,44			0,00					3 441,44
13	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	16 477,13			11 129,46					5 347,67
<b>Razem</b>		<b>1 390 879,33</b>			<b>1 443 403,51</b>					<b>-52 524,18</b>
<b>Garaże własnościowe GZM</b>										
1	Eksploatacja podstawowa	25 971,48			20 895,08					-523,00
2	Energia elektryczna wspólna	7 361,10			6 127,28					1 233,82
3	Wywóz śmieci	107,04			0,00					107,04
4	Podatek od nieruchomości	12 357,60			11 763,56					594,04
5	Fundusz remontowy	17 354,40			17 354,40					0,00
6	Przychody i koszty finansowe - odsetki	39,91			0,00					39,91
7	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	675,25			606,25					70,00
<b>Razem</b>		<b>63 866,78</b>			<b>62 745,57</b>					<b>1 111,21</b>
<b>I</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>1 454 736,11</b>			<b>1 506 149,08</b>					<b>-51 412,97</b>
<b>Mieszkania w najmie</b>										
1	Eksploatacja podstawowa	9 117,00			6 267,39					2 849,61
2	Wywóz śmieci	499,10			582,84					-83,74
3	Eksploatacja dźwigów	234,14			231,07					3,07
4	Gaz	143,00			143,00					0,00
5	Energia elektryczna - podliczniki	1 430,09			1 430,09					0,00
6	Centralne ogrzewanie	1 641,51			1 641,51					0,00
7	Podgrzanie wody	488,61			488,61					0,00
8	Zimna woda	1 268,58			1 268,58					0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00			0,00					0,00
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	68,45			68,45					0,00
<b>Razem</b>		<b>14 890,48</b>			<b>12 121,54</b>					<b>2 768,94</b>
<b>Lokale użytkowe własnościowe</b>										
1	Eksploatacja podstawowa	1 536,76			1 450,18					86,58
2	Energia elektryczna wspólna	101,28			82,08					19,18
3	Wywóz śmieci	672,00			195,06					476,94
4	Podatek od nieruchomości	1 254,84			1 259,97					-5,13
5	Fundusz remontowy	1 046,04			1 046,04					0,00
6	Centralne ogrzewanie	2 118,68			2 118,68					0,00
7	Podgrzanie wody	1 245,11			1 245,11					0,00
8	Zimna woda	1 654,72			1 654,72					0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00			0,00					0,00
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	37,68			37,68					0,00
<b>Razem</b>		<b>9 667,09</b>			<b>9 089,52</b>					<b>577,57</b>
<b>Lokale użytkowe w najmie</b>										
1	Czynsz	75 092,52			31 827,90					43 264,62
2	Energia elektryczna - podliczniki	1 928,22			1 928,22					0,00
3	Wywóz śmieci	3 528,00			909,90					2 618,10
4	Centralne ogrzewanie	9 245,22			9 245,22					0,00
5	Podgrzanie wody	780,55			780,55					0,00
6	Zimna woda	1 367,47			1 367,47					0,00
7	Przychody i koszty finansowe - odsetki	247,22			0,00					247,22
8	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	281,42			241,42					40,00
<b>Razem</b>		<b>92 470,62</b>			<b>46 300,68</b>					<b>46 169,94</b>
<b>Garaże w najmie</b>										
1	Czynsz	10 731,84			4 492,73					6 239,11
2	Przychody i koszty finansowe	0,00			0,00					0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	36,59			36,59					0,00
<b>Razem</b>		<b>10 768,43</b>			<b>4 529,32</b>					<b>6 239,11</b>
1	Pożyczki z nieruchomości - reklamy, dzierżawa terenu, inne	4 271,66			26,50					4 245,16
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00			0,00					0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, odszkodowania)	0,00			0,00					0,00
<b>II</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami pozostałymi brutto</b>	<b>132 068,28</b>			<b>72 069,56</b>					<b>59 998,72</b>
<b>III</b>	<b>Wynik z nieruchomości brutto ( I + II )</b>	<b>1 586 804,39</b>			<b>1 578 218,64</b>					<b>8 585,75</b>
1	Zarządzanie mieszkaniami w najmie ul. Dunikowskiego 34									
3	Przychody i koszty finansowe - odsetki									
4	Przychody i koszty operacyjne (dotacje, sprawy sądowe, aktualizacje)									
<b>IV</b>	<b>Wynik na innych przychodach brutto</b>									
<b>V</b>	<b>Wynik ogółem brutto</b>									<b>8 999,00</b>
<b>VI</b>	<b>Podatek dochodowy</b>									<b>-413,25</b>
<b>VII</b>	<b>Wynik bilansowy netto ( V - VI )</b>									<b>8 585,75</b>

Podatek dochodowy obliczany jest po wyłączeniu wyników na GZM  
Szczecin, dnia 30.03.2021 r.

03386  
Pawel Trochowski

**Zestawienie wyników za okres 01.01.2020- 31.12.2020**  
**Ośiedle KWIATOWA**

Lp	Treść	Przychody			Koszty			Wynik		
<b>Mieszkania GZM</b>										
1	Eksploatacja podstawowa	258 461,04	238 501,37	19 959,67						
2	Energia elektryczna wspólna	6 908,40	4 453,10	2 455,30						
3	Wywóz śmieci	45 636,33	79 215,12	-33 578,79						
4	Podatek od nieruchomości	12 499,82	12 898,21	-398,39						
5	Fundusz remontowy	177 621,60	177 621,60	0,00						
6	Eksploatacja dźwigów	0,00	0,00	0,00						
7	Anteny TV	2 039,04	2 039,04	0,00						
8	Gaz	24 212,97	19 262,75	4 950,22						
9	Centralne ogrzewanie	196 048,61	196 048,61	0,00						
10	Podgrzanie wody	98 505,81	98 505,81	0,00						
11	Zimna woda	132 168,62	132 168,62	0,00						
12	Przychody i koszty finansowe - odsetki	6 052,93	0,00	6 052,93						
13	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	10 444,00	10 737,79	-293,79						
<b>Razem</b>		<b>970 599,17</b>	<b>971 452,02</b>	<b>-852,85</b>						
<b>Garaze własnościowe GZM</b>										
1	Eksploatacja podstawowa	12 169,72	11 416,75	752,97						
2	Energia elektryczna wspólna	1 810,32	1 079,56	730,76						
3	Wywóz śmieci	43,44	0,00	43,44						
4	Podatek od nieruchomości	6 037,08	6 080,65	-43,77						
5	Fundusz remontowy	7 989,84	7 989,84	0,00						
6	Przychody i koszty finansowe - odsetki	50,38	0,00	50,38						
7	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	408,38	128,36	280,00						
<b>Razem</b>		<b>28 516,14</b>	<b>28 695,36</b>	<b>1 822,78</b>						
<b>I</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>999 117,31</b>	<b>998 147,38</b>	<b>969,93</b>						
<b>Mieszkania w najmie</b>										
1	Eksploatacja podstawowa			0,00						
2	Wywóz śmieci			0,00						
3	Eksploatacja dźwigów			0,00						
4	Gaz			0,00						
5	Energia elektryczna - podliczniki			0,00						
6	Centralne ogrzewanie			0,00						
7	Podgrzanie wody			0,00						
8	Zimna woda			0,00						
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki			0,00						
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)			0,00						
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>						
<b>Lokale użytkowe własnościowe</b>										
1	Eksploatacja podstawowa	48 863,06	43 350,45	5 512,61						
2	Energia elektryczna wspólna	1 142,28	662,90	479,38						
3	Wywóz śmieci	4 116,84	1 982,46	2 134,38						
4	Podatek od nieruchomości	35 505,24	32 426,32	3 078,92						
5	Fundusz remontowy	34 267,44	34 267,44	0,00						
6	Centralne ogrzewanie	32 321,21	32 321,21	0,00						
7	Podgrzanie wody	2 006,46	2 006,46	0,00						
8	Zimna woda	10 954,23	10 954,23	0,00						
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	115,35	0,00	115,35						
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	58,75	4 631,68	-4 472,93						
<b>Razem</b>		<b>169 390,86</b>	<b>162 505,15</b>	<b>6 845,71</b>						
<b>Lokale użytkowe w najmie</b>										
1	Czynsz	4 885,20	846,58	4 018,62						
2	Energia elektryczna - podliczniki	766,45	766,45	0,00						
3	Wywóz śmieci	672,00	357,51	314,49						
4	Centralne ogrzewanie	432,02	432,02	0,00						
5	Podgrzanie wody	2,39	2,39	0,00						
6	Zimna woda	10,30	10,30	0,00						
7	Przychody i koszty finansowe - odsetki	47,39	0,00	47,39						
8	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	50,30	0,30	50,00						
<b>Razem</b>		<b>6 846,05</b>	<b>2 415,55</b>	<b>4 430,50</b>						
<b>Garaze w najmie</b>										
1	Czynsz	10 482,59	6 719,33	3 763,26						
2	Przychody i koszty finansowe	0,00	0,00	0,00						
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	827,72	2,52	825,20						
<b>Razem</b>		<b>11 310,31</b>	<b>6 721,85</b>	<b>4 588,46</b>						
1	Pożyczki z nieruchomości - reklamy, dzierżawa terenu, inne	24 898,10	495,82	24 402,28						
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00						
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, odszkodowania)	2 998,48		2 998,48						
<b>II</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami pozostałymi brutto</b>	<b>215 371,80</b>	<b>172 138,37</b>	<b>43 233,43</b>						
<b>III</b>	<b>Wynik z nieruchomości brutto ( I + II )</b>	<b>1 214 489,11</b>	<b>1 170 285,75</b>	<b>44 203,36</b>						
1	Zarządzanie mieszkaniami w najmie ul. Dunikowskiego 34									
3	Przychody i koszty finansowe - odsetki									
4	Przychody i koszty operacyjne (dotacje, sprawy sądowe, aktualizacje)									
<b>IV</b>	<b>Wynik na innych przychodach brutto</b>									
<b>V</b>	<b>Wynik ogółem brutto</b>									
<b>VI</b>	<b>Podatek dochodowy</b>									8 271,00
<b>VII</b>	<b>Wynik bilansowy netto ( V - VI )</b>									35 932,36

Podatek dochodowy obliczany jest po wyłączeniu wyników na GZM  
 Szczecin, dnia 30.03.2021 r.



**Zestawienie wyników za okres 01.01.2020- 31.12.2020**
**RAZEM**

Lp.	Treść	Przychody	Koszty	Wynik
<b>Mieszkanie GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	595 527,00	584 954,83	10 572,17
2	Energia elektryczna wspólna	43 187,40	28 578,14	14 609,26
3	Wydóz śmieci	116 631,63	206 867,01	-90 235,38
4	Podatek od nieruchomości	21 633,62	22 230,85	-596,93
5	Fundusz remontowy	420 938,52	420 938,52	0,00
6	Eksploatacja dźwigów	26 265,25	33 489,87	-7 224,62
7	Anteny TV	6 730,56	6 730,56	0,00
8	Gaz	66 564,97	61 614,75	4 950,22
9	Centralne ogrzewanie	457 075,28	457 075,28	0,00
10	Podgrzanie wody	234 858,48	234 858,48	0,00
11	Zimna woda	335 649,99	335 649,99	0,00
12	Przychody i koszty finansowe - odsetki	9 494,37	0,00	9 494,37
13	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	26 921,13	21 867,25	5 053,88
<b>Razem</b>		<b>2 361 478,50</b>	<b>2 414 855,53</b>	<b>-53 377,03</b>
<b>Garaze własnościowe GZM</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	38 141,20	38 311,83	-170,63
2	Energia elektryczna wspólna	9 170,42	7 205,84	1 964,58
3	Wydóz śmieci	150,48	0,00	150,48
4	Podatek od nieruchomości	18 384,68	17 844,41	540,27
5	Fundusz remontowy	25 344,24	25 344,24	0,00
6	Przychody i koszty finansowe - odsetki	90,29	0,00	90,29
7	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	1 089,61	733,61	356,00
<b>Razem</b>		<b>92 374,82</b>	<b>89 440,93</b>	<b>2 933,89</b>
<b>I</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>2 453 853,42</b>	<b>2 504 296,46</b>	<b>-50 443,04</b>
<b>Mieszkania w najmie</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	9 117,00	6 267,39	2 849,61
2	Wydóz śmieci	499,10	582,84	-83,74
3	Eksploatacja dźwigów	234,14	231,07	3,07
4	Gaz	143,00	143,00	0,00
5	Energia elektryczna - podliczniki	1 430,09	1 430,09	0,00
6	Centralne ogrzewanie	1 641,51	1 641,51	0,00
7	Podgrzanie wody	488,61	488,61	0,00
8	Zimna woda	1 268,58	1 268,58	0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, inne)	68,45	68,45	0,00
<b>Razem</b>		<b>14 890,48</b>	<b>12 121,54</b>	<b>2 768,94</b>
<b>Lokale użytkowe własnościowe</b>				
1	Eksploatacja podstawowa	50 399,82	44 800,83	5 599,19
2	Energia elektryczna wspólna	1 243,54	744,98	498,56
3	Wydóz śmieci	4 788,84	2 177,52	2 611,32
4	Podatek od nieruchomości	36 780,08	33 688,29	3 091,79
5	Fundusz remontowy	35 313,48	35 313,48	0,00
6	Centralne ogrzewanie	34 439,89	34 439,89	0,00
7	Podgrzanie wody	3 251,57	3 251,57	0,00
8	Zimna woda	12 608,95	12 608,95	0,00
9	Przychody i koszty finansowe - odsetki	115,35	0,00	115,35
10	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	96,43	4 589,36	-4 492,93
<b>Razem</b>		<b>179 017,95</b>	<b>171 594,67</b>	<b>7 423,28</b>
<b>Lokale użytkowe w najmie</b>				
1	Czynsz	79 957,72	32 674,48	47 283,24
2	Energia elektryczna - podliczniki	2 694,67	2 694,67	0,00
3	Wydóz śmieci	4 200,00	1 267,41	2 932,59
4	Centralne ogrzewanie	9 677,24	9 677,24	0,00
5	Podgrzanie wody	782,04	782,04	0,00
6	Zimna woda	1 377,77	1 377,77	0,00
7	Przychody i koszty finansowe - odsetki	294,61	0,00	294,61
8	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	331,72	241,72	90,00
<b>Razem</b>		<b>99 316,87</b>	<b>48 716,23</b>	<b>50 600,64</b>
<b>Garaze w najmie</b>				
1	Czynsz	21 214,43	11 212,08	10 002,37
2	Przychody i koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje)	864,31	36,11	828,20
<b>Razem</b>		<b>22 078,74</b>	<b>11 251,17</b>	<b>10 827,57</b>
1	Pozycyki z nieruchomości - reklamy, dzierżawa terenu, inne	29 169,76	524,32	28 645,44
2	Przychody i koszty finansowe - odsetki	0,00	0,00	0,00
3	Przychody i koszty operacyjne (sprawy sądowe, aktualizacje, odszkodowania)	2 968,48	0,00	2 968,48
<b>II</b>	<b>Wynik na gospodarce zasobami pozostałymi brutto</b>	<b>347 440,08</b>	<b>244 207,93</b>	<b>103 232,15</b>
<b>III</b>	<b>Wynik z nieruchomości brutto ( I + II )</b>	<b>2 801 293,50</b>	<b>2 748 504,39</b>	<b>52 789,11</b>
1	Zarządzanie mieszkaniami w najmie ul. Dunikowskiego 34	51 911,81	38 895,23	13 016,58
3	Przychody i koszty finansowe - odsetki	3 521,31	1 230,97	2 290,34
4	Przychody i koszty operacyjne (dotacje, sprawy sądowe, aktualizacje)	31 120,26	2 715,56	28 404,70
<b>IV</b>	<b>Wynik na innych przychodach brutto</b>	<b>86 553,38</b>	<b>42 850,76</b>	<b>43 702,62</b>
<b>V</b>	<b>Wynik ogółem brutto</b>	<b>2 887 846,88</b>	<b>2 791 355,15</b>	<b>96 491,73</b>
<b>VI</b>	<b>Podatek dochodowy</b>			<b>20 703,00</b>
<b>VII</b>	<b>Wynik bilansowy netto ( V - VI )</b>			<b>75 788,73</b>

Podatek dochodowy obliczony jest po wyłączeniu wyników na GZM

Szczecin, dnia 30.03.2021 r.



**Środki pieniężne na dzień 31.12.2020**

Lp	Nazwa	Stan na dzień 31 12 2020		Stan na dzień 31 12 2019	
		WN	MA	WN	MA
1	Kasa				
2	Bieżące rachunki bankowe	2 253 036,80		502 867,49	
3	Rachunki funduszy specjalnych				
4	Kredyt obrotowy - garaż Orawska		8 769,79		112 326,81
5	Kredyt na inwestycję mieszkaniową				
6	Lokaty bankowe	275,05		1 400 274,73	
7	Środki pieniężne w drodze				
8	Krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>Razem środki pieniężne</b>		<b>2 253 311,85</b>	<b>8 769,79</b>	<b>1 903 142,22</b>	<b>112 326,81</b>

**Zestawienie należności i zobowiązań na dzień 31.12.2020**

Nr konta	Nazwa konta	Stan na dzień 31 12 2020		Stan na dzień 31 12 2019	
		WN	MA	WN	MA
201	Rozrachunki z dostawcami	2 293,61	176 476,44	722,39	162 204,81
202	Rozrachunki z odbiorcami	16 604,68		16 163,84	10,00
204-01	Rozrachunki z tytułu czynszów	86 437,76	261 906,06	139 891,16	274 203,58
204-02	Rozrachunki z tytułu czynszów - opłata wezwania	520,00		400,00	
204-05	Rozrachunki z tytułu czynszów - sprawy sądowe	565 693,81	222,95	534 799,90	53,81
205	Rozrachunki z tytułu kosztów wylonzonych			1 026,00	
206	Pozostałe rozrachunki z lokatorami	5 015,20		5 015,20	
207	Rozrachunki z członkami - wpisy i udziały	20,00	24 173,42	20,00	16 524,97
208	Rozrachunki z członkami - wkłady	24 310,22		24 310,22	
220	Rozrachunki publiczno prawne	23 357,44	28 660,66	23 470,26	35 909,40
231	Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń				
234	Rozrachunki bieżące z pracownikami		867,53		1 282,36
246	Rozrachunki z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych - część długoter.		119 248,54		126 896,22
246	Rozrachunki z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych - część krótkoter.		12 805,32		6 776,04
247	Inne rozrachunki - kaucje za lokale użytkowe w najmie, kaucje od dostawców		50 380,54		37 012,49
248	Roszczenia sporne				
249	Pozostałe rozrachunki	5 983,50	126,00	3 673,08	103,89
250	Odpisy aktualizujące należności		89 143,98		100 602,36
<b>Razem należności i zobowiązania</b>		<b>730 236,22</b>	<b>786 011,44</b>	<b>749 492,05</b>	<b>761 579,95</b>

<b>Razem bez odpisu aktualizującego</b>	<b>641 092,24</b>	<b>676 867,46</b>	<b>648 889,69</b>	<b>660 977,59</b>
w tym:				
<b>Długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>119 248,54</b>	<b>0,00</b>	<b>126 896,22</b>
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>616 762,02</b>	<b>557 618,92</b>	<b>624 599,47</b>	<b>534 081,37</b>
<b>Fundusze</b>	<b>24 330,22</b>		<b>24 330,22</b>	
w tym:				
<b>Należności/zobowiązania krótkoterminowe</b>				
z tytułu opłat za lokale mieszkalne - GZM	70 799,54	245 826,86	104 146,92	258 681,27
z tytułu opłat za lokale użytkowe	16 158,22	16 079,20	36 144,24	15 576,12
z tytułu dostaw i usług z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	18 898,29	178 476,44	16 886,23	162 214,81
z tytułu wynagrodzeń	23 357,44	28 660,66	23 470,26	35 909,40
inne	10 998,70	0,00	0,00	0,00
dochodzone na drodze sądowej	10 998,70	88 352,81	9 714,28	61 699,77
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>476 549,83</b>	<b>222,95</b>	<b>434 197,54</b>	
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>616 762,02</b>	<b>557 618,92</b>	<b>624 599,47</b>	<b>534 081,37</b>

Szczecin, 30.03.2021 r.





**Struktura zadłużenia w opłatach za lokale.**

	31.12.2020	31.12.2019
1 Zadłużenie z tytułu czynszów - z tego:	86 437,76	139 891,16
Należność główna	84 443,14	137 948,24
Odsetki naliczone	1 994,62	1 942,92
2 Opłaty za wezwania do zapłaty	520,00	400,00
4 Zadłużenie skierowane do sądu, z tego:	565 693,81	534 799,90
Należność główna	466 023,93	444 226,89
Odsetki naliczone	25 193,10	21 935,74
Poniesione inne koszty	74 476,78	68 637,27
<b>RAZEM</b>	<b>652 651,57</b>	<b>675 091,06</b>

**Zadłużenie z tytułu czynszów na dzień 31.12.2020**

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Inne - MDu	Razem	Utworzone odpisy aktualizujące
1	Mieszkania	25 362,23	41 008,58		66 370,81	
2	Garáže własnościowe	1 922,34	2 126,39		4 048,73	
3	Lokale użytkowe własnościowe		2 873,60		2 873,60	
4	Mieszkania w najmie			821,39	821,39	
5	Garáže w najmie				0,00	
6	Lokale użytkowe w najmie	10 775,46	1 547,77		12 323,23	
7	Dzierżawy, reklamy				0,00	
	<b>RAZEM</b>	<b>38 060,03</b>	<b>47 556,34</b>	<b>821,39</b>	<b>86 437,76</b>	<b>0,00</b>

**Zadłużenie z tytułu opłat za wezwania do zapłaty na dzień 31.12.2020**

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Inne - MDu	Razem
1	Mieszkania	210,00	140,00		350,00
2	Garáže własnościowe	20,00	10,00		30,00
3	Lokale użytkowe własnościowe				0,00
4	Mieszkania w najmie			10,00	10,00
5	Garáže w najmie		50,00		50,00
6	Lokale użytkowe w najmie	60,00			60,00
7	Dzierżawy, reklamy		20,00		20,00
	<b>RAZEM</b>	<b>290,00</b>	<b>220,00</b>	<b>10,00</b>	<b>520,00</b>

**Zaległości wg okresów:**

	z tytułu czynszów	opłat za wezwania
Do 3 miesięcy	45 563,26	300,00
O 4 do 6 miesięcy	7 613,01	70,00
Od 7 do 12 miesięcy	8 150,33	90,00
Ponad 12 miesięcy	25 111,16	60,00
<b>Razem</b>	<b>86 437,76</b>	<b>520,00</b>

**Razem zadłużenie bez dochodzonego sądownie**

z tytułu opłat za lokale mieszkalne- GZM	70 799,54
z tytułu opłat za lokale mieszkalne w najmie	831,39
z tytułu opłat za lokale użytkowe	15 326,83
<b>Razem</b>	<b>86 957,76</b>

**Zaległości skierowane do sądu 31.12.2020**

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle Orawska	Osiedle Kwiatowa	Inne	Razem	Utworzone odpisy aktualizujące
1	Mieszkania	31 418,68	383 958,27		415 376,95	
2	Garáže własnościowe		132,52		132,52	
3	Lokale użytkowe własnościowe		7 248,76		7 248,76	
4	Mieszkania w najmie				0,00	
5	Garáže w najmie	8 290,73	19 917,87		28 208,60	10 656,28
6	Lokale użytkowe w najmie	114 726,98			114 726,98	78 487,70
7	Dzierżawy, reklamy				0,00	
	<b>RAZEM</b>	<b>154 436,39</b>	<b>411 257,42</b>	<b>0,00</b>	<b>565 693,81</b>	<b>89 143,98</b>

<b>RAZEM zaległości</b>	<b>192 786,42</b>	<b>459 033,76</b>	<b>831,39</b>	<b>652 651,57</b>	<b>89 143,98</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------------	------------------

**Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2020 - Osiedle ORAWSKA**

Lp.	Treść	Plany Uchwała RN nr 2/2020 z 18.02.2020 r.	Mieszkania	Lokale użytkowe	Garaże	Razem
<b>I</b>	<b>Stan roku poprzedniego</b>	<b>234 191,00</b>	<b>122 118,09</b>	<b>97 133,34</b>	<b>14 940,52</b>	<b>234 191,95</b>
1	Odpisy podstawowy	259 663,00	243 316,92	1 046,04	17 354,40	261 717,36
2	Odpisy podstawowy - lokale w najmie	17 640,00	3 213,00	13 181,76	1 245,36	17 640,12
3	Zysk z roku ubiegłego					0,00
4	Kary umowne				2 563,82	2 563,82
<b>II</b>	<b>Razem zwiększenia</b>	<b>277 303,00</b>	<b>246 529,92</b>	<b>14 227,80</b>	<b>21 163,58</b>	<b>281 921,30</b>
1	Rozliczenia mto kosztów - spłata kredytu	86 000,00	95 755,46	413,40	7 388,16	103 557,02
2	Obsługa kredytu - odsetki, prowizje	30 000,00	1 971,71	6,51	152,13	2 132,35
3	Budowa instalacji p/por - Orawska 22-25	365 000,00	4 727,63	121,53	0,00	4 849,16
4	Naprawa ekranów balkonowych - 12 szt.	12 000,00	6 594,00	0,00	0,00	6 594,00
5	Uzupełnienie czap pokryw wywiewek kanalizacyjnych - Orawska 22-25	4 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Projekt zagospodarowania terenu, projekt ogrodzenia	5 000,00	2 100,93	54,30	138,93	2 294,16
7	Remonty bieżące	10 000,00	24 216,57	5 178,16	2 909,27	32 304,00
8	Naprawa - wzmocnienie murków oporowych - Orawska 22a	10 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Naprawa pęknięć na ścianie garażu wzdłuż luksesterów - Orawska 22a	10 000,00	0,00	0,00	23 860,81	23 860,81
10	Ułożenie warstwy papy termozgrzewalnej na części dachu - Orawska 22	30 000,00	30 779,14	0,00	0,00	30 779,14
11	Montaż koszy z obręczami na drabinie - Orawska 22-25	6 000,00	3 011,60	88,58	0,00	3 100,18
12	Szybie ścian działowych w piwnicy - Orawska 22-23	3 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Ułożenie instalacji elektrycznej - Orawska 22-23	1 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Wymiana szyby - podest VIII/IX p.Orawska25, regulacja i konserwacja drzwi wejściowych do budynków, wymiana szydłów i klamek do drzwi piwnicznych - Orawska 22 -25	1 000,00	101,36	6,08	0,00	107,44
15	Wymiana drzwi do garażu i pomieszczenia technicznego - Orawska 22a	12 000,00	0,00	0,00	3 086,02	3 086,02
16	Naszedzenia z pielęgnacją	6 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Zarząd - udział w remontach biura i garażu		604,70	2,61	46,66	653,97
<b>III</b>	<b>Razem wydatki</b>	<b>621 500,00</b>	<b>169 863,10</b>	<b>5 873,17</b>	<b>37 581,98</b>	<b>213 318,25</b>
<b>IV</b>	<b>Stan na 31.12.2020 r.</b>	<b>-110 006,00</b>	<b>198 784,91</b>	<b>105 487,97</b>	<b>-1 477,88</b>	<b>302 795,00</b>

Szczecin, dnia 30.03.2021 r.



**Rozliczenie funduszu remontowego za rok 2020 - Osiedle KWIATOWA**

Lp	Treść	Plany Uchwała RN nr 2/2020 z 18.02.2020 r.	Mieszkania	Lokale użytkowe	Garaże	Razem
<b>I</b>	<b>Stan roku poprzedniego</b>	<b>353 471,00</b>	<b>305 654,81</b>	<b>43 776,52</b>	<b>3 558,11</b>	<b>352 989,44</b>
1	Opis podstawowy	220 747,00	177 821,60	34 267,44	7 989,84	219 878,88
2	Opis podstawowy - lokale w najmie	2 000,00		326,88	1 771,20	2 098,08
3	Zysk z roku ubiegłego					0,00
<b>II</b>	<b>Razem zwiększenia</b>	<b>222 747,00</b>	<b>177 821,60</b>	<b>34 594,32</b>	<b>9 761,04</b>	<b>221 976,96</b>
	Doszczelitanie nawięził uszczelnieniem detarskim - Kwiatowa 12	1 400,00		3 530,00	900,00	3 530,00
	Naprawa posadzki w rejonie koryta odwadniającego wewnątrz garażu	3 000,00				900,00
	Czyszczenie koryta i montaż tralki osłonowej na korycie, wymiana odwodnienia liniowego wejścia do garażu	1 000,00		450,52	319,08	770,00
	Wymiana instalacji elektrycznej - Kwiatowa 12	40 000,00				0,00
	Czyszczenie dachu z osadów i mchów - Kwiatowa 10, 10a, 10b	5 000,00				0,00
	Impregnacja elementów drewnianych dachu z częściową wymianą - Kwiatowa 10, 10a, 10b	10 000,00				0,00
	Uzupełnienie zaprawy między ceglami klinkierowymi elewacji - Kwiatowa 4, 6, 8	1 000,00				0,00
	Impregnacja elementów drewnianych dachu z częściową wymianą - Kwiatowa 4, 6, 8	10 000,00				0,00
	Wykonanie izolacji pionowej przeciwwodnej po odkrywcze ściany od zewnątrz - ściana pomieszczenia SEC - Ku Słońcu 69,70,71	10 000,00				0,00
	Wykonanie rozbiórki schodów do lokalu użytkowego przy ul. Ku Słońcu 71a, uszczelnienie piętnięcia, wykonanie izolacji bitumicznej, pionowej, przeciwwodnej na ścianie pomieszczenia SEC, naprawa kanalizacji deszczowej i drenażu, wykonanie doszczelnienia ściany, wykonanie schodów - Ku Słońcu 71a	70 000,00				0,00
	Uzupełnienie zaprawy między ceglami klinkierowymi elewacji - Ku Słońcu 69,70,71	1 000,00				0,00
	Czyszczenie dachu z grzybów i mchów, zabezpieczenie preparatem opóźniającym rozwój grzybów i mchów - Ku Słońcu 69,70,71	5 000,00				0,00
	Uzupełnienie balustrady zejściowej do piwnicy - Ku Słońcu 69, 70, 71	300,00				0,00
	Odtworzenie chodnika po przebudowie (zwiększeniu) schodów - Ku Słońcu 71a	3 000,00				0,00
	Wymiana zaworów na instalacji C.O., naprawa piaszka gipsowego w poziomie piwnicy - Ku Słońcu 69,70,71	30 000,00	345,60			345,60
	Wymiana osłon balkonowych stalowych wraz z naprawą płyt balkonowych - Ku Słońcu 72, 73, 74	45 000,00	756,00			756,00
	Uszczelnienie węzła komarów - Ku Słońcu 72,73,74	1 500,00	1 728,00			1 728,00
	Impregnacja elementów drewnianych dachu z częściową wymianą - Ku Słońcu 72, 73, 74	10 000,00				0,00
	Wykonanie murku oporowego przy braniu wjazdowej od strony ulicy Kwiatowej	10 000,00	4 562,08	705,47	189,73	5 467,28
	Budowa kominów dla lokali ostatnich kondygnacji	120 000,00	36 159,51	223,73		36 383,24
	Monitoring	10 000,00	7 844,38	1 213,05	343,41	9 400,84
	Czyszczenie rynien	9 000,00				0,00
	Wymiana chodnika wzdłuż budynku przy ul. Ku Słońcu 72, 73, 74	70 000,00				0,00
	Wykonanie zadaszania parawanu łmieńnikowego	15 000,00				0,00
	Remonty i konserwacje wykonane aliant wianymi - koszt materiałów	3 300,00	502,30	60,71		563,01
	Remonty bieżące	91 700,00	16 887,08	5 303,86	2 987,55	24 598,49
	Zarząd - udział w remontach biura i garażu		419,71	79,34	18,50	517,55
<b>III</b>	<b>Razem wydatki</b>	<b>576 200,00</b>	<b>69 204,66</b>	<b>11 567,08</b>	<b>4 148,27</b>	<b>84 920,01</b>
<b>IV</b>	<b>Stan na 31.12.2020 r.</b>	<b>18,00</b>	<b>414 071,75</b>	<b>66 803,76</b>	<b>9 170,88</b>	<b>490 046,39</b>

Szczecin, dnia 30.03.2020 r.

