

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK 2020**

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„AGRODOM”
w Szczecinie**

INFORMACJA DODATKOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”
71-520 SZCZECIN
UL. Niemcewicza 16b/10
NIP 851-10-21-065

I Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 r.

1. Firma:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Agrodom” w Szczecinie .
2. Siedziba:
Ulica Niemcewicza 16b/10 , 71-520 Szczecin.
3. Podstawowy przedmiot działalności :
PKD 6832Z Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.
4. Rejestr:
Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie , XIII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000164944.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność od 12 listopada 1988 roku.
6. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
7. Omówienie podstawowych przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:
 - a. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.
 - b. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez jednostkę działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
 - c. Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.
 - d. Rok bilansowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
 - e. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Stosowane metody wyceny:

- a. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- b. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszone o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.
- c. Składniki majątku jednostki o wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł. o przewidywanym okresie dłuższym niż jeden rok, są jednorazowo umarżane w momencie przekazania do użytkowania.
- d. Zużycie materiałów ewidencjonuje się w cenie zakupu z pominięciem magazynu.
- e. Należności wycenia się w kwotach wymagających zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.
- f. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
- g. Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.
- h. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz w układzie kalkulacyjnym.

8. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty operacyjne
- pozostałe przychody i koszty operacyjne
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest działalnością opodatkowaną.

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

Wynik na działalności gospodarczej opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków w części przypadającej na przytki Spółdzielni.

9. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz finansowego majątku trwałego:

a) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa:

Zestawienie wartościowe środków trwałych brutto w podziale na grupy KŚT				
Gr. KŚT	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
0	864.691,06		1.250,82	863.440,24
1	23.005.347,84	141.504,65	724.823,13	22.422.029,36
2	56.875,19	0,00	0,00	56.875,19
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	11.467,36	16.375,94	317,07	27.526,23
6	7.182,35	0,00	0,00	7.182,35
8	30.788,82	309,32	384,43	30.713,71
WNIP	32.846,51	1.195,50	0,00	34.042,01
Razem	24.009.199,13	159.385,41	726.775,45	23.441.809,09
Umorzenie środków trwałych i wart. niem. i prawnych w podziale na grupy KŚT				
Gr. KŚT	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan końcowy
0				
1	7.193.715,10	520.633,29	356.267,92	7.358.080,47
2	46.132,69			46.132,69
3	0,00		0,00	0,00
4	13.004,86	3.792,13	317,07	16.479,92
6	7.182,35	0,00	0,00	7.182,35
8	30.788,82	1.846,82	384,43	32.251,21
WNIP	32.846,51	1.195,50		34.042,01
Razem	7.323.670,33	527.467,74	356.969,42	7.494.168,65

- b) wartość środków trwałych według stanu na 31.12.2020 r. zamyka się kwotą **23.441.809,09 zł.**, w porównaniu do roku ubiegłego wartość środków trwałych zmalała ogółem o **726.775,45 zł. w tym:**

- 358.564,13 zł. z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych przy ul. Niemcewicza 15i/6, 14/8, 15c/10, 13d/5
- 26.000,00 zł. z tytułu ustanowienia odrębnej własności garażu 5P przy Niemcewicza 16
- 58.272,59 zł. z tytułu przeniesienia wartości dwóch garaży: 12P i 17P przy Niemcewicza 16 na konto bilansowe- inwestycji w nieruchomości.
- 79.962,91 zł. z tytułu ustanowienia odrębnej własności garaży 10G,6F,50P. przy ul. Niemcewicza 13 (konto 040-02) oraz
- 202.023,50 zł. w związku z przeniesieniem wartości garaży 9P,10P,11P,12P,22P,27P,7G przy

Niemcewicza 13 na konto bilansowe inwestycje w nieruchomości konto (040-01)

- 1.250,82 zł. z tytułu wartości wyodrębnionych lokali mieszkalnych i garaży
- 317,07 zł. Likwidacja drukarki laserowej
- 311,48 likwidacja uszkodzonego fotela obrotowego
- 72,95 likwidacja połamanego krzesła drewnianego

Wzrosła natomiast o wartość:

- **141.504,65 zł.** z tytułu korekt ustanowienia odrębnej własności pomiędzy lokalami mieszkalnymi Niemcewicza 15ceg a lokalami Niemcewicza 16cde.

- **16 685,26 zł.** z tytułu zakupu pozostałych środków trwałych:

- 8.183,34 zł. szafa- serwerownia
- 4.453,08 zł UPS Keor LineRT do serwerowni
- 310,52 zł. fotel
- 496,13 zł. drukarka do inwestycji
- 496,13 zł. drukarka do pokoju prezesa Zarządu
- 1.179,96 zł. stacji robocza do pokoju prezesa Zarządu
- 1.566,10 zł. stacja robocza + monitor do księgowości

Na 31.12.2020 r. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych wynosi **34.042 zł.**

wartość wzrosła o **1195,50 zł.** z tytułu zakupu modułu informatycznego JPK VAT Z DEKLARACJĄ

2. Wartości gruntów :

Na dzień 31.12.2020 r. wartość gruntów wynosi 863.440,24 zł. W stosunku do roku ubiegłego wartość gruntów zmniejszyła się o 1250,82 zł. w związku z ustanowieniem odrębnej własności 4 lokali mieszkalnych i 4 garaży.

3. Wartość nie amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy w tym umowy leasingu :
- **nie występuje.**

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:
- **nie występują.**

5. Dane o strukturze funduszy własnych spółdzielni – netto :

	B.O	B.Z.
1 Fundusz udziałowy	49.076,65	48.976,65
2 Fundusz zasobowy	1.531.939,53	1.714.725,05
3 Fundusz wkładów budowlanych	15.353.282,25	14.350.258,03
Razem:	16.934.298,43	16.113.959,73

Fundusz udziałowy - w stosunku do roku ubiegłego, fundusz udziałowy zmniejszył się o 100 zł. w wyniku zwrotu udziału po zmarłym członku.

Fundusz zasobowy – w stosunku do roku ubiegłego wartość funduszu zasobowego uległa **zwiększeniu o 182.785,52 zł.,**

Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację - wkłady mieszkaniowe zostały pomniejszone o umorzenia zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardu Rachunkowości (DZ.U Ministra Finansów z 20-10-2015r. poz.81) W wyniku inwentaryzacji środków trwałych fundusz zasobowy wzrósł o **489.575,90 zł.**

zmniejszeniu uległ w związku z :

- umorzeniem biura i miejsc parkingowych przy Niemcewicza 16b o kwotę **1.698,75 zł.** oraz umorzeniem węzłów cieplnych przy ul. Niemcewicza 16-16h i urządzenia obiegu ciepłej

wody o kwotę **13.599,70 zł.**

-o kwotę **65.729,54 zł.** z tytułu przeniesienia garaży przy Niemcewicza 16- 2 szt. na inwestycje w Nieruchomości

-o kwotę **225.762,31 zł.** z tytułu przeniesienia garaży przy Niemcewicza 13- 7 szt. na inwestycje w nieruchomości

Fundusz zasobowy – wpisowe nie zmienił się w 2020r. i wynosił **47 203,04 zł.**

Fundusz wkładów budowlanych – w stosunku do roku ubiegłego fundusz wkładów budowlanych uległ zmniejszeniu o **1.003.024,22 zł.** : z tytułu umorzeń wkładów budowlanych za 2020 rok- o kwotę **361.959,39 zł.**, i ustanowienia odrębnej własności 4 lokali mieszkalnych i 4 garaży-(kwota **325.920,05 zł.**), oraz o **315.144,78 zł** –w wyniku .inventaryzacji środków trwałych.

6. Informacja o kapitałach zapasowych : **nie dotyczy.**

7. Propozycje dotyczące sposobu podziału zysku za rok obrotowy:

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Wynik finansowy za rok obrotowy 2020 Spółdzielnia sporządziła w oparciu o zapis art. 6 ust.1 usm i art. 17 ust.1 pkt.44 uopdop .

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości sporządzony w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm na mocy art. 17 ust.1 pkt.44 uopdop jest działalnością zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych, natomiast wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 9% podstawy opodatkowania.

Nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności gospodarką mieszkaniową na wszystkich nieruchomościach za rok obrotowy 2020 z uwzględnieniem w/w ustaw wynosi **71.341,49 zł.** i zwiększy przychody przyszłego roku .

Wynik na nieruchomościach wraz z zyskiem z pożytków tych nieruchomości przedstawia się następująco:

Nieruchomość 13-13e - 17.683,09 zł.(nadwyżka przychodów nad kosztami) oraz **10.684,23 zł.** wynik z działalności gospodarczej tej nieruchomości

Razem wynik Nieruchomości Niemcewicza 13-13e **28.367,32 zł.**

Nieruchomość 14-15 - 25.985,80 zł (nadwyżka przychodów nad kosztami) oraz **23.214,80 zł.** wynik z działalności gospodarczej tej nieruchomości.

Razem wynik Nieruchomości Niemcewicza 14-15 **49.200,60 zł.**

Nieruchomość 16-16e - 28.064,17 zł.(nadwyżka przychodów nad kosztami) oraz **105,02 zł.** wynik z działalności gospodarczej tej nieruchomości.

Razem wynik Nieruchomości Niemcewicza 16-16e **28.169,99 zł.**

Nieruchomość 16fgh - -391,57 zł. .(nadwyżka kosztów nad przychodami)

Wynik brutto na pozostałej działalności Spółdzielni wynosi **32.767,95 zł.**,

Wynik brutto z działalności gospodarczej wszystkich nieruchomości i działalności spółdzielni wynosi **72 524,80 zł.** wynik ten po uwzględnieniu przychodów i kosztów uznanych podatkowo stanowi podstawę do ustalenia podatku dochodowego. Wynik netto wynosi **66 772,80 zł.** z tego **34.004,85 zł.** należy do pożytków poszczególnych nieruchomości, natomiast **32.767,95** jest **zyskiem** wszystkich członków spółdzielni.

Zarząd proponuje tą nadwyżką pokryć stratę za 2019 rok w kwocie 4 924,75 zł. pozostałą kwotą 27.843,20 zł. zasilić fundusz remontowy –proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych tytułów prawnych tych nieruchomości.

Informacje o stanie rezerw: **nie wystąpiły**

8. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Istnieje odpis aktualizacyjny należności na kwotę 27 090,01 zł. na lokal byłego mieszkańca

lokalu Niemcewicza 14/3. Stan odpisu od 01-01-2020r. do 31-12-2020r. nie zmienił się. Ponadto został utworzony odpis aktualizujący należności w kwocie 39.140 zł .na należność z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przy ul. Niemcewicza 16h/3 za okres od czerwca 2019 do 31-12-2020r.

9. Należności i zobowiązania jednostki:

Lp.	Wyszczególnienie według przewidywanego umową okresu spłaty	Stan na:	
		31.12.2019	31.12.2020
1	2	4	4
I	Należności z tytułu opłat za lok.mieszkalne	118.013,04	125.319,18
II	Należności z tyt. opłat za lokale użytkowe	10.691,46	5.896,43
III	Należności inne	6.757,78	1.474,33
IV	Należności z tytułu podatków, ubez. społ..	3.085,84	3.410,52
	Razem należności krótkoterminowe	138.548,12	136.100,46
V	Zobowiązania z tytułu dostaw mediów	146.316,13	156.797,63
VI	Zobowiązania wobec lokali miesz(nadpłaty)	44.964,96	45.139,52
VII	Zobowiązanie wobec lokali użytkowych	4.356,62	4.130,15
VIII	Zobowiązania z tyt. rozliczenia c.o.	150.081,39	142.329,48
IX	Zobowiązanie z tyt. podatków, ceł, ubez. społecznych i innych świadczeń	3.568,00	4.358,22
X	Kredyty	55.603,65	50.637,86
XI	Inne zobowiązania: kaucje na piloty Zobowiązanie z tyt.świadcstw energetycznych	20.050,00	15.400,00 78.029,07
XII	Fundusze specjalne – remontowy	108 254,31	279.351,41
	Razem zobowiązania krótkoterminowe	533.195,06	776 173,34

Należności krótkoterminowe wg stanu na dzień 31.12.2020 r. zamykają się kwotą ogółem: **136.100,46 zł.** w tym :

- należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne **123.577,55 zł** – są to należności netto tzn. pomniejszone o utworzone odpisy aktualizujące wartość należności , w tym 5 spraw sądowych na kwotę **-37.881,77 zł.** dot. lokalu przy Niemcewicza 16e/3 (poza tą sprawą jest jeszcze 1 sprawa dot. lokalu przy Niemcewicza 16/10 na kwotę **2.120,93 zł.** oraz 1 sprawa dot. byłego lokatora lokalu przy Niemcewicza 14/3 na kwotę **37.250,10 zł.**).
- poza sprawami sądowymi zaległość pozostała na mieszkaniach wynosi **46.324,75 zł.**, z tego:
 - 36.139,79 zł.- zaległości do 1 m-ca
 - 6.188,60 zł. – zaległości powyżej 1 m-ca
 - 3 996,36 zł. – zaległości powyżej 2 m-cy
- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe-3 799,15 zł., za garaże-2097,28 zł. parkingi -478,03 zł., banery i dzierżawy -996,30
- należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i podatku VAT do rozliczenia w 2020r. – 1.474,33 zł. z tytułu rozliczenia zaliczek centralnego ogrzewania z terminem rozliczenia do dnia 30-04-2021r..

Zobowiązania krótkoterminowe wg stanu na 31.12.2020 r. zamykają się kwotą ogółem **776.173,34 zł.** - z czego :

- 156.797,63 zł. – zobowiązania z tytułu dostawy mediów tj, zimna woda, centralne ogrzewanie, ciepła woda i energia elektryczna oraz sprzętania ,usług Pogotowia lokatorskiego. Są to zobowiązania terminowe z terminem płatności przypadającym na styczeń 2021r. Zobowiązania te zostały uregulowane w terminie.

- 45.139,52 zł. – zobowiązania wobec lokali mieszkalnych, są to zobowiązania z tytułu nadpłat w opłatach eksploatacyjnych i rozliczenia wody na 31-12-2020r.

- 1.649,63 zł. zobowiązania wobec lokali użytkowych, są to zobowiązania z tytułu nadpłat w opłatach eksploatacyjnych i rozliczenia wody na 31-12-2020r.

- 142.329,48 zł. nadwyżka przychodów nad kosztami za centralne ogrzewanie za okres od 01-05-2020 do 31-12-2020r. Są to zaliczki, które zostaną rozliczone po zakończeniu sezonu grzewczego, który trwa od 01-05-2020 do 30-04-2021 roku.

- 5.358,22 zł. zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych dotyczą rozliczeń z tytułu podatku VAT oraz ZUS z terminem płatności do 25-01-2021r.

- 50.637,86 zł. kredyty krótkoterminowe – do spłaty w 2021 roku.:

- kredyt na węzły ciepłne Niemcewicz 16- kwota 25.256,04 zł. (do spłaty w 2021r.)

- kredyt na garaże Niemcewicz 13- kwota 25.381,82 zł. (do spłaty w 2021r.)

- 15.400 zł. kaucje na piloty do bram wjazdowych.

- 108.254,31 zł. zobowiązanie wobec prac remontowych –zaliczki na fundusz remontowy.

Inwestycje długoterminowe: 519.723,54 zł.

-inwestycje w nieruchomości Niemcewicz 16h – lokal mieszkalny 288.570 zł.

-inwestycje w nieruchomości Niemcewicz 16- 2 garaże –wartość netto 43.704,41 zł.

-inwestycje w nieruchomości Niemcewicz 13- 7 garaży- wartość netto 111.112,90 zł.

Zobowiązania długoterminowe: 171.057,03 zł. na które składa się:

-kredyt na węzły ciepłne -64.279,26 zł.

-kredyt na garaże Niemcewicz 13 7 szt.-77.449,78 zł.

-zobowiązanie wobec byłego lokatora lokalu Niemcewicz 14/3- 32.020,48 zł.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych rozliczeń międzyokresowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 r.
I.	AKTYWA	
1.	Ubezpieczenie zasobów i O.C Członków Zarządu	13.039,07
2.	Koncepcja architektoniczna zabudowy parku Niemcewicz 13	1.739,22
3.	Saldo Wn funduszu remontowego Lokale mieszk.Niemcewicz13-13b - 26.132,72 zł. Lokale mieszk.Niemcewicz13cde - 297,47 zł.. Lokale mieszk.Niemcewicz16cde - 205.494,07zł. Lokale mieszk. Niemcewicz 16fgh - 177.348,91zł. Garaże Niemcewicz 13 - 6.567,05 zł.	415.840,22
	PASYWA	
II.	Rozliczenia z członkami z tytułu wpłat na świadectwa energetyczne lokali Nadwyżka przychodów nad kosztami na nieruchomościach na 31-12-2020r.Saldo uwzględnia wynik z działalności gospodarczej danych nieruchomości za 2019 rok+ 2020 rok oraz saldo ogółem do 31-12-2020 Niemcewicz 13-13e 22.941,35 zł.+28.367,32 zł.=51.308,67 zł. Niemcewicz 14-15 48.013,08 zł.+49.200,60 zł.=97.213,68 zł. Niemcewicz 16-16e 3.890,80 zł.+28.169,99 zł.=32.060,79 zł. Niemcewicz 16fgh 19.593,92 zł. -391,57zł. = 19.202,35 zł. . Razem 94.439,15 zł. =199.785,49 zł.	78.029,07 zł.
1.	Saldo Ma funduszu remontowego Lokale mieszk. Niemcewicz 14-14i 70.797,74 zł. Lokale mieszk. Niemcewicz 15-15i 46.426,94 zł	279.351,41 zł..

Lokale mieszkalne Niemcewicz 16-16b	32.466,05zł.
Lokale użytł. Niemcewicz 14	49.306,83 zł.
Lokale użytł. Niemcewicz 15	36.421,05 zł.
Garaże Niemcewicz 16	29.001,11 zł.
Garaże wolnostojące Niemcewicz 13	4.638,11 zł.
Parkingi najem Niemcewicz 13	4.998,84 zł.
Parkingi Niemcewicz 16	4.260,83 zł.
Parkingi najem Niemcewicz 16	1.033,91 zł.
Razem	279.351,41 zł.

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki: **nie wystąpiły.**

13. Zobowiązania warunkowe , (w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia): **nie wystąpiły.**

II.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży spółdzielni:

Przychody ze sprzedaży	Sprzedaż krajowa	Struktura %
1. Sprzedaż usług eksploatacji zasobów własnych	2.611.516,10	97,00
2. Pozostała sprzedaż	8.003,29	0,3
3. Przychody finansowe	3.417,58	0,1
4. Pozostałe przychody operacyjne	70.315,42	2,6
Razem przychody	2.693.252,39	100,00

W roku 2020 – 100% sprzedaży stanowiła sprzedaż na kraj.

W przychodach ze sprzedaży dominującą pozycję stanowią przychody ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów własnych lokali mieszkalnych i użytkowych – 97 % przychodu ze sprzedaży. Sprzedaż pozostałych usług, w tym głównie dzierżawa gruntu i najem pomieszczeń dodatkowych stanowią uzupełniające źródło przychodów, które procentowo w stosunku do ogólnej kwoty sprzedaży wynosi tylko 0,3 % .

Przychody finansowe t.j odsetki od zaległości eksploatacyjnych stanowią 0,1 % a pozostałe przychody operacyjne – 2,6 % przychodu ze sprzedaży. W roku 2020r. wyższy wskaźnik spowodowany był przychodami z tytułu zwolnień tarczy antykryzysowej oraz utworzeniu odpisu aktualizującego należności na bezumowne korzystanie z lokalu.

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwale – **nie wystąpiły.**

3. Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów - **nie wystąpiły.**

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym: **nie wystąpiły.**

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

a) Wynik bilansowy ogółem przedstawia

tabela 1: Rozliczenie podatkowe wyniku finansowego za 2020 rok.

tabela 2: Rozliczenie wyniku na nieruchomościach za 2020

6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
- według rachunku zysków i strat
7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby:
nie występuje .
8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe: **nie dotyczy**.
9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe:
nie występują.
10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych: **nie występuje**.

III. Objasnienia do rachunku środków pieniężnych: **nie dotyczy**

IV. Informacje o:

1. Przeciętnym zatrudnieniu w 2020 roku:

- przeciętna liczba zatrudnionych - 2 etaty
- na stanowiskach nierobotniczych - 0 osób

2. Wynagrodzenia łącznie z wynagrodzeniem z zysku wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych :
nie dotyczy .

3. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających nadzorujących spółek handlowych , ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty: **nie dotyczy**.

V. Informacje o:

1. Znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego: **nie występują**

2. Znaczących zdarzeniach , jakie nastąpiły po dniu bilansowym , a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym: **nie występują**.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym: **nie występuje** .

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy: sprawozdanie zawiera dane porównywalne do sprawozdania za ubiegły rok.

Punkty VI, VII, VIII, IX (5-9) zakresu dodatkowych informacji i objaśnień według ustawy o rachunkowości – **nie dotyczy**.

Szczecin dnia 17.03.2021 r.
Honorata Jamróży

(imię i nazwisko, podpis osoby sporządzającej)

S.M. AGRODOM
Główny Księgowy
Honorata Jamróży

podpis Zarządu
Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
CZŁONEK ZARZĄDU
Lucjan Garbucz

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Bernard Cieloszyk

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT NA DZIEŃ za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020r.

TREŚĆ		Przychody i koszty za rok	
		ubiegły	bieżący
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIM, W TYM	2 404 074,43	2 548 177,90
	od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 407 636,72	2 619 519,39
II	Zmiana stanu sprzedaży produktów	-3 562,29	-71 341,49
III	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 382 884,11	2 510 222,20
I	Amortyzacja	13 431,32	13 341,65
II	Zużycie materiałów i energii	892 384,80	946 893,28
III	Usługi obce	671 178,97	758 575,24
IV	Podatki i opłaty w tym:	52 356,00	53 131,00
	podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	248 319,35	238 379,55
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	48 375,40	39 134,48
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	456 838,27	460 767,00
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C	ZYSK STRATA ZE SPRZEDAŻY (A-B)	21 190,32	37 955,70
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	675,43	70 315,42
I	Zysk ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Inne przychody operacyjne	675,43	70 315,42
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	21 411,27	39 140,01
I	Strata ze zbycia niefinansowanych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowanych		
III	Inne koszty operacyjne	21 411,27	39 140,01
F	ZYSK(STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	454,48	69 131,11
G	PRZYCHODY FINANSOWE	4 521,89	3 417,58
I	Dewidenty o udziały w zyskach w tym:		
	od jednostek powiązanych		
II	Odsetki w tym:	4 521,89	3 417,58
	od jednostek powiązanych		
III	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		
V	Inne		
H	KOSZTY FINANSOWE	7,12	23,89
I	Odsetki w tym:		
	od jednostek powiązanych		
II	Strata ze zbycia inwestycji		
III	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV	Inne	7,12	23,89
I	ZYSK(STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	4 969,25	72 524,80
J	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I-J.II)	0,00	0,00
I	Zyski nadzwyczajne		
II	Straty nadzwyczajne		
K	ZYSK(STRATA) BRUTTO (I+/-J)	4 969,25	72 524,80
L	Podatek dochodowy	3 477,00	5 752,00
M	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIE ZYSKU (ZWIĘKSZENIE STRATY)		
N	ZYSK(STRATA) NETTO (K-L-M)	1 492,25	66 772,80

Szczecin dnia 13.03.2021 r.

Zarząd

Sporządził;

S.M. AGRODOM
Główny Księgowy

Honorata Jamroz

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
CZŁONEK ZARZĄDU

Lucjan Garbacz

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bernard Cieloszyk

BILANS

01.01.2020– 31.12.2020

AKTYWA	31-12-2019	31-12-2020
A.Aktywa trwałe (I+II+III+IV+V)	17 295 155,79	16 692 311,85
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 2)	-	-
1. licencje na oprogramowanie kupmuterowe itp.		-
2. pozostałe		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	16 685 548,80	15 947 660,44
1.Środki trwałe w użytku:	16 685 548,80	15 947 660,44
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	864 691,06	863 440,24
b) budynki,lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 811 632,74	15 063 948,89
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe	9 225,00	20 271,31
2.Środki trwałe w budowie		
3.Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	-	-
1.Od jednostek powiązanych		
3.Od pozostałych jednostek		
IV.Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	519 723,54	443 387,31
1.Nieruchomości	519 723,54	443 387,31
2.Wartości niematerialne i prawne		
3.Długoterminowe aktywa trwałe (a-b)	-	-
a) w jednostkach powiązanych:		
b) w pozostałych jednostkach:		
V.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 3)	89 883,45	301 264,10
1.Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		
3.Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	89 883,45	301 264,10
B.Aktywa obrotowe (I + II + III + IV)	586 171,33	596 506,94
I. Zapasy (1 do 5)	-	-
1.Materiały		
2.Półprodukty i produkty w toku		
3.Produkty gotowe (wyroby gotowe)		
4.Zaliczki na dostawy		
5.Towary		
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	138 548,12	136 100,46
1.Należności od jednostek powiązanych (a-b)	-	-
a) z tytułu dostaw i usług		
b) inne		
2.Należności od pozostałych jednostek (a-g)	138 548,12	136 100,46
a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	68 475,72	46 324,75
b) z tytułu opłat za lokale użytkowe	10 691,46	7 370,76
c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	6 757,78	-
- do 12 miesięcy	6 757,78	
- powyżej 12 miesięcy		
d) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	3 085,84	3 410,52

e) należności wewnątrzzakładowe		
f) inne		1 741,63
g) dochodzone na drodze sądowej	49 537,32	77 252,80
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	240 657,69	331 052,07
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	240 657,69	331 052,07
a) w jednostkach powiązanych:		
b) w pozostałych jednostkach:		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne:	2 179,53	800,15
- środki pieniężne na rachunku bankowym	238 478,16	330 251,92
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	206 965,52	129 354,41
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotyczące GZM		
2. Saldo WN funduszu remontowego – nieruchomości (krótkoterminowe)	190 572,22	114 576,12
3. Pozostałe	16 393,30	14 778,29
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
AKTYWA RAZEM	17 881 327,12	17 288 818,79

PASYWA	31-12-2019	31-12-2020
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII)	16 935 791,68	16 175 807,78
I. Kapitał (fundusz) podstawowy:	15 449 562,94	14 446 437,72
1. Fundusz udziałowy	49 076,65	48 976,65
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3. Fundusz wkładów budowlanych	15 400 486,29	14 397 461,07
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	1 484 736,49	1 667 522,01
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny środków trwałych		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
V. Zysk (strata – ze znakiem minus „-”) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata – ze znakiem minus „-”) za rok obrotowy	1 492,25	61 848,05
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (I+II+III+IV)	945 535,44	1 113 011,01
I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne:	-	-
-długoterminowa		
-krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy:	-	-
-długoterminowe		
-krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	259 294,00	171 057,03
1. Wobec jednostek powiązanych		
3. Wobec pozostałych jednostek (a-e)	259 294,00	171 057,03
a) kredyty i pożyczki	221 837,93	138 729,04
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
e) inne	37 456,07	32 327,99
III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	533 195,06	776 173,34
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych (a-b)	146 316,13	156 797,63
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	146 316,13	156 797,63
-do 12 miesięcy	146 316,13	156 797,63
-powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek (a-m)	278 624,62	340 024,30
a) kredyty i pożyczki	55 603,65	50 637,86
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania z tytułu dostaw mediów	150 081,39	142 329,48
e) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	44 964,96	45 139,52
g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	4 356,62	4 130,15
-do 12 miesięcy		
-powyżej 12 miesięcy		
h) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
i) zobowiązania wekslowe		
j) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 568,00	4 358,22
k) z tytułu wynagrodzeń		
l) zobowiązania wewnątrzzakładowe		
m) inne	20 050,00	93 429,07
3. Fundusze specjalne (a-c)	108 254,31	279 351,41
a) fundusz remontowy	108 254,31	279 351,41

b) ZFŚS		
c) inne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	153 046,38	165 780,64
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe (a-c)	153 046,38	165 780,64
a) długoterminowe		
b) krótkoterminowe		
c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	153 046,38	165 780,64
PASYWA RAZEM	17 881 327,12	17 288 818,79

Miejscowość: Szczecin, dnia 15.03.2020 r.

Zatwierdził:

Sporządziła: Honorata Jamroży

S.M. AGRODOM
Główny Księgowy
Honorata Jamroży

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10
CZŁONEK ZARZĄDU

Lucjan Garbacz

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bernard Cieloszyk