

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK MAŁYCH KORZYSTAJĄCYCH Z UPROSZCZEŃ ODNOŚĄCYCH SIĘ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2020-01-01

Okres do: 2020-12-31

Data sporządzenia: 2021-03-30

Kod sprawozdania: SFJMAZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Mikołaja Reja

Siedziba

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: Łódź

Gmina: m/Łódź

Miejscowość: Łódź

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: Łódź

Gmina: m/Łódź

Ulica: Żubardzka

Nr domu: 24

Miejscowość: Łódź

Kod pocztowy: 91-032

Poczta: Łódź

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000196592

NIP: 7240004136

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2020-01-01

Data do: 2020-12-31

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o zał. nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

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

tak

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, zawiera dane porównawcze wg art. 46,47 i 48 Uor.

Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za rok 2020 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.

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Amortyzacja obliczona została według okresu ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) Środki trwałe i WNiP o wartości wyższej niż 10 000 podlegają amortyzacji metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.
 - b) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej od 5 000 zł do 10 000 zł

odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

c) składniki majątkowe o wartości początkowej niższej niż 5 000 zł nie są uznawane za środki trwałe czy wartości niematerialni i prawne, a ich wartość początkowa podlega odpisaniu w ciężar zużycia materiałów,

Inwestycje długoterminowe - nie dotyczy

Inwestycje krótkoterminowe –wycena w wartości nominalnej

Długoterminowe aktywa finansowe –nie dotyczy

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- nie dotyczy.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,

- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,

- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty, Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

c) środki pieniężne

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Nie dotyczy.

Różnice kursowe

Nie dotyczy

Kapitały własne w wartości nominalnej,

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej,

Rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Wynik finansowy (zysk, strata) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazano - zgodnie z art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jako rozliczenie międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu. Wynik spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i mienia spółdzielni oraz zysk/stratę z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi zgodnie z

decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z UOR, z zastosowaniem załącznika nr 5.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2021-03-30 13:20:14Z Sylwia Zawisłak - Certum QCA 2017

2021-03-30 13:23:59Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Bilans

Sporządzony na dzień: 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	55 729 650,74	57 403 104,05
Aktywa trwałe	50 077 008,88	51 992 530,75
Wartości niematerialne i prawne	11 022,00	24 541,27
Rzeczowe Aktywa trwałe, w tym:	50 065 986,88	51 967 989,48
– środki trwałe	50 065 986,88	51 967 989,48
– środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
– nieruchomości	0,00	0,00
– długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	5 652 641,86	5 410 573,30
Zapasy	3 607,20	3 607,20
Należności krótkoterminowe, w tym:	418 613,64	530 982,86
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	304 779,68	325 190,86
– do 12 miesięcy	304 779,68	325 190,86
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	2 895 435,40	2 871 965,71
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	2 895 435,40	2 871 965,71
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 895 435,40	2 871 965,71
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 334 985,62	2 004 017,53
- -niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM	926 538,43	871 530,86
- -pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 408 447,19	1 132 486,67
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	55 729 650,74	57 403 104,05
Kapitał (fundusz) własny	52 027 256,58	53 583 372,56
Kapitał (fundusz) podstawowy	34 222 507,83	35 909 331,71
- Fundusz udziałowy	218 522,84	218 522,84
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	267 945,56	325 674,86
- Fundusz wkładów budowlanych	33 736 039,43	35 365 134,01
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	17 078 095,55	17 224 837,90
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów /akcji/	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	135 710,47	172 404,60
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	276 798,35	0,00
Zysk (strata) netto	314 144,38	276 798,35

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odписы z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 702 394,16	3 819 731,49
Rezerwy na zobowiązania, w tym:	0,00	0,00
– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	153 724,01	142 625,61
– z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 365 412,09	2 168 315,55
a) z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	824 859,12	973 808,59
– Do 12 miesięcy	824 859,12	973 808,59
– Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c) fundusze specjalne	1 039 536,40	765 997,28
Rozliczenia międzyokresowe	1 183 258,06	1 508 790,33
– nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM	686 741,51	704 251,94
– inne rozliczenia międzyokresowe	496 516,55	804 538,39

Lista złożonych podpisów:

2021-03-30 13:20:14Z Sylwia Zawisłak - Certum QCA 2017

2021-03-30 13:23:59Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2020-01-01 - 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	12 535 929,49	11 580 603,28
Przychody netto ze sprzedaży	12 514 346,84	11 567 080,35
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	21 582,65	13 522,93
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	12 280 297,37	11 428 770,32
Amortyzacja	43 902,37	67 936,85
Zużycie materiałów i energii	5 961 955,71	5 575 088,99
Usługi obce	1 652 809,55	1 620 608,09
Wynagrodzenia	1 269 083,09	1 216 449,22
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	296 645,45	295 331,11
– emerytalne	188 213,83	195 684,87
Pozostałe koszty, w tym:	3 055 901,20	2 653 356,06
– wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	255 632,12	151 832,96
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	140 278,18	29 606,08
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	23 021,98	9 185,28
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	119 552,03	31 672,13
– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26 041,54	21 479,97
Przychody finansowe, w tym:	31 500,11	26 645,52
Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	31 500,11	26 645,52
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Koszty finansowe, w tym:	64,00	0,00
Odsetki, w tym:	64,00	0,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)	307 794,38	176 412,43
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego dot.GZM (-)	11 796,45	703,80
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego dot.GZM (+)	84 314,45	167 982,72
Podatek dochodowy	66 168,00	66 893,00
Zysk (strata) netto (H - I_9PU.1 + I_9PU 2 - I)	314 144,38	276 798,35

2021-03-30 13:20:14Z Sylwia Zawislak - Certum QCA 2017
2021-03-30 13:23:59Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załącznik nr 1

Załączony plik

zal.1_do_informacji_dodatkowej.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załącznik nr 2

Załączony plik

zal.2_do_informacji_dodatkowej.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załącznik nr 3

Załączony plik

zal._3_do_informacji_-fundusze.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załącznik nr 4

Załączony plik

zal.4_do_informacji_dodatkowej.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załącznik nr 5

Załączony plik

zal.5_do_informacji_dodatkowej.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

1) tabela zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w załączniku (załącznik nr 1) do niniejszej informacji dodatkowej. Inwestycje długoterminowe w naszej spółdzielni nie występują. 2) kwotę dokonanych w trakcie roku odpisów aktualizujących należności wykazuje załącznik nr 2 do niniejszej informacji dodatkowej. 3) nie dotyczy. 4) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych stanowi załącznik 3 do niniejszej informacji dodatkowej. 5) nie wystąpiły. 6) nie wystąpiły. 7) nie wystąpiły. 8) nie wystąpiły. 9) nie wystąpiły. 10) nie wystąpiły. 11) nie wystąpiły. 12) przeciętne zatrudnienie w roku 2020 wyniosło 15 etatów. 13) nie wystąpiły. 14) nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które mogłyby być spowodowane pandemią wywołaną przez koronawirusa (Covid-19). 15) nie wystąpiły. 16) nie dotyczy. 17) nie dotyczy. 18) nie dotyczy. Specyfika jednostki oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga przedstawienia wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w rozbiciu na poszczególne nieruchomości - załącznik nr 5 do niniejszej informacji dodatkowej.

Lista złożonych podpisów:

2021-03-30 13:20:14Z Sylwia Zawislak - Certum QCA 2017

2021-03-30 13:23:59Z Zenon Pabjańczyk - Certum QCA 2017

Załącznik nr 1 do informacji dodatkowej

Treść	Grunty		Grunty razem	Budynki, obiekty inż.ład.i wodnej	Maszyny i urządzenia	Śr. Transportu	Inne ŚT	Razem	Treść	Wartości niematerialne i prawne
	wiecz. użytkow.	własne								
Wartość brutto										
BO 2020	2 052 594,56	13 619 635,11	15 672 229,67	105 352 309,90	1 283 602,39	11 914,00	30 961,76	122 351 017,72	BO 2020	143 052,07
Zwiększenia									Zwiększenia	
Zmniejszenia	77 297,19	77 297,19	77 297,19	651 986,34	2 463,35			731 746,88	Zmniejszenia	
BZ 2020	2 052 594,56	13 542 337,92	15 594 932,48	104 700 323,56	1 281 139,04	11 914,00	30 961,76	121 619 270,94	BZ 2020	143 052,07
Umorzenie										
BO 2020	554 204,37		554 204,37	68 706 214,00	1 082 347,86	11 914,00	28 348,01	70 383 026,24	BO 2020	118 510,80
Zwiększenia	30 788,92		30 788,92	1 533 818,21	28 538,10		1 845,00	1 594 990,23	Zwiększenia	13 519,27
Zmniejszenia				422 271,16	2 463,35			424 734,51	Zmniejszenia	
BZ 2020	584 993,29		584 993,29	69 817 761,05 zł	1 108 422,61	11 914,00	30 193,01	71 553 283,96	BZ 2020	132 030,07
Wartość netto na BO	1 498 390,19	13 619 635,11	15 118 025,30	36 646 095,90	201 254,53	0,00	2 613,75	51 967 989,48	Wartość netto na BO	24 541,27
Wartość netto na BZ	1 467 601,27	13 542 337,82	15 009 939,19	34 882 562,51	172 716,43	0,00	768,75	50 065 986,88	Wartość netto na BZ	11 022,00

Załącznik nr 2 do informacji dodatkowej

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 według stanu na 01.01.2020 r.	116 137,05 zł.
Zmniejszenia odpisów aktualizujących należności w 2020 r.	37 291,97 zł.
Zwiększenia odpisów aktualizujących należności w 2020 r.	26 041,54 zł.
Odpisy aktualizujące wartość należności według stanu na 31.12.2020 r.	104 886,62 zł.

im. M. Reja

W FUNDUSZU WŁASNYM

91-032 Łódź, ul. Żubardzka 24
tel. 042-651-05-41, 042-651-04-90

za okres 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.

w zł

Wyszczególnienie - konto syntetyczne	Stan na BO	Zmiany (BZ-BO)	Stan na BZ
A. Fundusz własny ogółem	53 306 574,21		51 436 313,85
I. Fundusz podstawowy razem	35 909 331,71		34 222 507,83
I.1. Fundusz udziałowy - konto 801	218 522,84		218 522,84
zwiększenie z tytułu:			
- wpłat udziałów członkowskich		0,00	
zmniejszenie z tytułu:			
- wypłat udziałów członkowskich (11 udziałów)		0,00	
I.2.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych - konto 804	325 674,86		267 945,56
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-45 325,08	
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-12 404,22	
I.2.2. Fundusz wkładów budowlanych - konto 805	35 365 134,01		33 736 039,43
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-157 308,28	
- deprecjacji wkładu - umorzenie roczne		-1 461 786,30	
IV. Fundusz zapasowy razem	17 224 837,90		17 078 095,55
IV.1. Fundusz zasobów mieszkaniowych - konto 802	16 389 061,41		16 259 459,62
zwiększenia z tytułu:			
- zwrotu kosztów przekształceń gruntów		1 359,14	
- uzyskania prawa własności gruntu (przekształc. wieczyst. użytkowania)		0,00	
- rozł. umorzenia śr.trw należ. do zasobów mieszk. (korekta umorzeń)		2,73	
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenia w odrębną własność (netto)		-17 081,82	
- deprecjacji funduszu - umorzenie roczne		-5 789,79	
- umorzenia prawa użytkowania wieczystego		-30 788,02	
- przekształcenia gruntów z wiecz. użytkowania w prawo własn. (netto)		0,00	
- przekształcenia garaży w odrębną własność		0,00	
- przekształc. w odrębną własność - grunty własne		-77 297,19	
- przekształc. w odrębną własność - grunty w wiecz. użytk.		0,00	
- rozł. umorzenia śr.trw należ. do zasobów mieszk. (korekta umorzeń)		-5,94	
- kosztów przekształceń gruntów		0,00	
IV.2. Fundusz zasobowy - konto 803	835 776,49		818 635,93
zwiększenia z tytułu:			
- wpłaty wpisowego		0,00	
- śr. trw. nie podleg. amortyzacji		0,00	
- nadwyżka z odpisu tężni		0,00	
- nadwyżki i straty bilansowe		0,00	
zmniejszenia z tytułu:			
- wypłaty wpisowego (na mocy Ustawy z dn. 20.07.2017 o SM)		0,00	
- umorzenia śr.trw.nie podl.amortyzacji		-17 140,56	
V. Fundusz z aktualizacji wyceny - konto 807	172 404,60		135 710,47
zmniejszenia z tytułu:			
- przekształcenie garaży w odrębną własność (netto)			
- umorzenia rocznego śr.tr. nienależ. do zas. mieszk.		-36 694,13	

**Narastające wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi
(GZM) na dzień 31.12.2020 r.**

Nieruchomość	ujemne wyniki na GZM	dodatnie wyniki na GZM
Blok 1	171 355,40	-
Blok 2	107 290,02	-
Blok 3	-	140 543,90
Blok 7	-	44 624,46
Blok 8	-	160 034,19
Blok 10	9 672,65	-
Blok 11	70 826,44	-
Blok 12	19 973,22	-
Blok 13	32 666,73	-
Blok 14	4 545,83	-
Blok 20	-	235 829,27
Blok 21	-	50,83
Blok 22	78 080,81	-
Blok 23	64 264,14	-
Blok 24	41 866,84	-
Blok 25	16 727,14	-
Blok 26	30 897,51	-
Blok 27	10 940,51	-
Blok 28	-	28 669,58
Blok 31	83 245,93	-
Blok 32	58 691,51	-
Blok 33	12 870,75	-
Blok 34	94 822,39	-
GiP	-	76 989,28
Garaże własn.	17 800,61	-
Razem:	926 538,43	686 741,51

Załącznik nr 5 do
informacji dodatkowej

**Narastające wyniki funduszu remontowego
na dzień 31.12.2020 r.**

Nieruchomość	Ujemne wyniki funduszu remontowego	Dodatnie wyniki funduszu remontowego
Blok 1	-	44 194,55
Blok 2	-	1 653,22
Blok 3	199 148,32	-
Blok 7	199 571,30	-
Blok 8	311 199,10	-
Blok 10	102 103,70	-
Blok 11	-	288,47
Blok 12	-	25 206,96
Blok 13	-	113 988,22
Blok 14	4 682,76	-
Blok 20	47 341,86	-
Blok 21	138 688,67	-
Blok 22	118 252,41	-
Blok 23	-	23 888,23
Blok 24	-	26 092,46
Blok 25	-	73 507,31
Blok 26	-	63 455,52
Blok 27	-	21 799,53
Blok 28	-	117 782,72
Blok 31	-	89 171,02
Blok 32	-	168 605,77
Blok 33	-	84 467,01
Blok 34	-	116 967,52
GiP	9 438,05	-
Razem:	1 130 426,17	971 068,51