

## WPROWADZENIE

### DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2020

- Nazwa i siedziba jednostki: Walecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Wałczu
  - Siedziba Spółdzielni: 78-600 Wałcz, ul. Wojska Polskiego 2-6
  - NIP 765 – 000 – 70 – 97
  - Podstawowy przedmiot działalności:
    - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
    - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
    - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
    - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
    - działalność agencji obsługi nieruchomości,
    - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
1. Organ rejestrowy: Sąd Rejestrowy w Koszalinie IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.
  2. Wskazania czasu trwania Spółdzielni: Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
  3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym: od 1 stycznia 2020r. do 31 grudnia 2020r.
  4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiada jednostek organizacyjnych samodzielnie sporządzających sprawozdania, a sporządzone sprawozdanie za rok 2020 jest kompletne.
  5. Sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółdzielni, a mianowicie bilans zamknięcia na dzień 31.12.2019r. został sporządzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku 2020.

Zachowana została tym samym ciągłość ewidencyjna pozwalająca przewidzieć sytuację gospodarczo – finansową na rok następny.

Z danych sprawozdania nie wynikają żadne okoliczności zagrażające kontynuowaniu działalności Spółdzielni.
  6. Przyjęte zasady rachunkowości:
    - 1/ Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami o rachunkowości i Zakładowym Planem Kont zatwierdzonym uchwałą Zarządu i aktualną polityką rachunkowości wprowadzoną dnia 30.12.2020r.

2/ W 2020r. stosowano następujące metody wyceny aktywów i pasywów:

- środki trwałe – wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia,
- składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania,
- udziały w jednostkach – wg cen nabycia,
- środki trwałe – wg cen nabycia powiększone lub pomniejszone o rewaloryzację i pomniejszone o deprecjację,
- amortyzację środków trwałych rozlicza się wg stawek określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów,
- umorzenie wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów określono następująco:
  - a/ 1% wartości gruntu od momentu przyjęcia do eksploatacji do 31.12.2003r.
  - b/ 1,5% wartości od 1.01.2003r.
- należności i zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty,
- środki pieniężne – wartość nominalna,
- fundusze – wartość nominalna korygowana o zapis art. 167 Prawa Spółdzielczego,
- pozostałe aktywa i pasywa wartość nominalna.

### 3/ WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

a/ Zgodnie ze stanowiskiem Standardów Rachunkowości aby ustalić wynik finansowy, spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- wynik z działalności podstawowej (operacyjnej), tj. eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 u.o.sm i art.17 ust.1 pkt.44 u.o.p.d.o.p.
- wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja).
- wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni ( służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt.44).

b/ W księgach rachunkowych należy wyodrębnić ewidencję dokonanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:

- kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozlicznych zgodnie z zapisem art.6 ust.2 u.o.sm.,
- pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 u.o.sm),
- kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
- pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
- kosztów i przychodów finansowych,
- strat i zysków nadzwyczajnych.

c/ Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, a także własność wspólną, oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasad memoriału określonej w art.6 ust.1 u.o.r.

d/ Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

e/ Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

Działalność spółdzielni traktowana jest jako:

a/ bezwynikowa w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a powstały na koniec roku bilansowego wynik na nieruchomościach /+/-/ dodatni w kwocie 186.659,57 zł przeniesiony został na rozliczenie międzyokresowe dochodów, natomiast na nieruchomościach, które zanotowały wynik ujemny /-/-/ w kwocie 812.930,18 zł przeniesiono na rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w roku następnym.

b/ wynik na działalności gospodarczej nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 104.974,40 zł pozostał do dyspozycji Walnego Zgromadzenia, które podejmie uchwałę o sposobie zagospodarowania tych środków. Zarząd wnioskuje o przeznaczenie w/w kwoty na zwiększenie funduszu działalności podstawowej - eksploatacja w roku 2021r.

4/ Sprawozdawczość finansowa na dzień bilansowy obejmuje zgodnie z art.45 ust.2,3,4 ustawy o rachunkowości (wzory nr 1 do ustawy):

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,

- bilans ( załącznik nr 2),
- rachunek zysków i strat (załącznik nr 3),
- informacja dodatkowa (załącznik nr 4),
- zestawienie zmian w funduszach własnych,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Zgodnie z art.45 u.o.r. Sprawozdanie finansowe sporządza się w postaci elektronicznej oraz opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym e PUAP. Sprawozdania finansowe jednostek wpisanych do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego sporządza się w strukturze logicznej oraz formacie udostępnianych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

Zgodnie z art.50 ust.1 u.o.r., który dopuszcza dostosowanie sprawozdania finansowego do potrzeb danej jednostki, Spółdzielnia wprowadza zapisy Krajowych Standardów Rachunkowości w zakresie prezentacji w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego zgodnie z Komunikatem Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015r. (Dz.U.) MF z dnia 01.12.2015r., poz.81) w sprawie ogłoszenia Uchwały Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r. /Komunikat MF wraz z Uchwałą KSR stanowi Załącznik nr 5 do zasad polityki rachunkowości/.

Natomiast mając na uwadze art.10 ust.3 u.o.r., Spółdzielnia wprowadza zapisy dot. księgowego ujęcia praw majątkowych wynikających ze świadectw pochodzenia energii wytworzonej w odnawialnych źródłach energii zgodnie z Uchwałą nr 7/07 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 26.06.2007r. /Uchwała nr 7/07 stanowi załącznik nr 6 do zasad polityki rachunkowości/.

Sporządził: Angelika Krupińska

Zarząd

Dnia 26.03.2021r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Angelika Krupińska*

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomicznych  
*mgr Angelika Krupińska*

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Technicznych  
*mgr inż. Maciej Zaręba*

Prezes Zarządu  
*mgr inż. Łukasz Podkowa*

<b>BILANS</b> za okres od 1 stycznia 2020r. do 31 grudnia 2020r.					
AKTYWA	Stan na koniec		PASywa	Stan na koniec	
	poprzedniego roku obrotowego (zł i gr.)*	bieżącego roku obrotowego (zł i gr.)*		poprzedniego roku obrotowego (zł i gr.)*	bieżącego roku obrotowego (zł i gr.)*
0	1	2	0	1	2
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>46 488 198,76</b>	<b>43 291 001,86</b>	<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>45 385 192,76</b>	<b>44 170 372,72</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>			<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	41 069 040,82	39 834 729,35
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
2. Wartość firmy			2. Fundusz udziałowy	117 313,47	113 956,27
3. Inne wartości niematerialne i prawne			3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 004 447,04	1 913 314,12
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Fundusz wkładów budowlanych	38 947 280,31	37 807 458,96
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>39 547 527,22</b>	<b>38 240 527,93</b>	<b>II. Kapitał (fundusz) zasobowy</b>	4 108 346,15	4 022 863,18
1. Środki trwałe	39 540 869,49	38 233 768,40	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 782 876,73	7 703 568,51	<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>		
b) budynki, lokale, prawa do lokali, urządzenia inżynierii lądowej i wodnej	31 624 977,33	30 397 765,53	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		207 805,79
c) urządzenia techniczne i maszyny	133 015,43	132 434,36	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	207 805,79	104 974,40
d) środki transportu			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e) inne środki trwałe	0,00	0,00			
2. Środki trwałe w budowie	6 657,73	6 759,53			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
<b>III. Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00			
1. Od jednostek powiązanych			<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>7 626 902,05</b>	<b>7 307 629,31</b>
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4 911 452,60</b>	<b>3 863 734,20</b>	1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1. Nieruchomości			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowa		
2. Wartości niematerialne i prawne			- długoterminowa		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4 911 452,60	3 863 734,20	- krótkoterminowa		
a) w jednostkach powiązanych			3. Pozostałe rezerwy		
- udziały lub akcje			- długoterminowe		
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowe		
- udzielone pożyczki			<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>352 912,00</b>	<b>0,00</b>
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	4 911 452,60	3 863 734,20	2. Wobec pozostałych jednostek	<b>352 912,00</b>	<b>0,00</b>
- udziały i akcje	50,20	50,20	a) kredyty i pożyczki	<b>352 912,00</b>	<b>0,00</b>
- inne papiery wartościowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udzielone pożyczki			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	4 911 402,40	3 863 684,00	d) inne		
4. Inne inwestycje długoterminowe					
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 029 218,94</b>	<b>1 186 739,73</b>	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 616 655,26</b>	<b>7 120 969,72</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	208 571,86	118 384,89	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności		

<b>3. Saldo Wn funduszu remontowego</b>	1 820 647,08	1 068 354,84	- do 12 miesięcy		
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	6 162 218,80	7 890 024,96	- powyżej 12 miesięcy		
I. Zapasy			b) inne		
1. Materiały			<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>2 941 263,47</b>	<b>3 265 336,32</b>
2. Półprodukty i produkty w toku			a) kredyty i pożyczki	112 689,00	112 689,00
3. Produkty gotowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
4. Towary			c) inne zobowiązania finansowe		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			d) zobowiązania z tytułu mediów		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 317 533,54</b>	<b>1 079 716,68</b>	e) zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie lokali:	490 202,35	514 451,53
1. Należności od jednostek powiązanych			- mieszkalnych	468 148,56	494 992,42
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			- użytkowych	22 053,79	19 459,11
- do 12 miesięcy			f) pozostałe zobowiązania z tyt.dostaw i usług o okresie wymagalności:	2 242 011,10	2 557 199,21
- powyżej 12 miesięcy			- do 12 miesięcy		
b) inne			- powyżej 12 miesięcy		
2. Należności od pozostałych jednostek	<b>1 317 533,54</b>	<b>1 079 716,68</b>	g) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 235 514,68	950 616,69	h) zobowiązania wekslowe		
- do 12 miesięcy dla:	1 235 514,68	950 616,69	i) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społ. zdrow. i innych tytułów publicznoprawnych	25 926,00	0,00
* lokali mieszkalnych	1 128 685,29	871 779,20	j) z tytułu wynagrodzeń	0,18	1 663,85
* lokali użytkowych	70 318,89	46 687,58			
* inne	36 510,50	32 149,91	k) inne	70 434,84	79 332,73
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpie. społ.i zdrow., inn.świadczeń publicznopr.	4 805,01	57 589,70			
c) inne	77 213,85	71 510,29			
d) dochodzone na drodze sądowej			<b>3. Fundusze specjalne</b>	<b>3 675 391,79</b>	<b>3 855 633,40</b>
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>3 676 673,37</b>	<b>4 789 847,49</b>	a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	71 591,23	72 351,23
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>3 676 673,37</b>	<b>4 789 847,49</b>	b) Fundusz remontowy	3 603 800,56	3 783 282,17
a) w jednostkach powiązanych			c) inne fundusze specjalne		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe			<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>657 334,79</b>	<b>186 659,59</b>
- udzielone pożyczki			1. Ujemna wartość firmy		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	657 334,79	186 659,59
b) w pozostałych jednostkach			- długoterminowe		
- udziały lub akcje			- krótkoterminowe	657 334,79	186 659,59
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>3 676 673,37</b>	<b>4 789 847,49</b>	- Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	657 334,79	186 659,59
- środki pieniężne w kasie	<b>740,79</b>	<b>1 614,06</b>	3. Inne	0,00	0,00
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 675 932,58	4 788 233,43			
- inne środki pieniężne (lokaty)					
- inne aktywa pieniężne śr. w drodze	0,00	0,00			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 168 011,89</b>	<b>2 020 460,79</b>			

1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	310 180,62	812 930,20			
2. Saldo WN funduszu remontowego	233 387,92	977 344,87			
3. Pozostałe	586 781,59	191 129,07			
4. Saldo funduszu remontowego celowego	37 661,76	39 056,65			
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	361 677,25	296 975,21			
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>53 012 094,81</b>	<b>51 478 002,03</b>	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>53 012 094,81</b>	<b>51 478 002,03</b>

Sporządził: Angelika Krupińska

**GLÓWNY KSIĘGOWY**  
*Angelika Krupińska*

.....  
Imię i nazwisko osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

*Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych*  
*mgr Angelika Krupińska*

*Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych*  
*mgr inż. Maciej Zaręba*

*Prezes Zarządu*  
*mgr inż. Łukasz Podkowa*

26 marca 2021r.  
Dzień, miesiąc, rok

.....  
Podpis kierownika jednostki  
(art.52.u.2 ustawy o rachunkowości)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ( wariant porównawczy )  
Za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Wyszczególnienie		KWOTA W ZŁOTYCH ZA ROK OBROTOWY	
		2019	2020
<b>A.</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI</b>	<b>15 250 987,75</b>	<b>16 337 740,55</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	14 665 653,27	15 364 315,77
II.	Zmiana stanu produktów(zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna		
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	585 334,48	973 424,78
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	463 647,51	146 826,00
	c) nadwyżka dotycząca przytęków	121 686,97	826 598,78
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>15 258 502,26</b>	<b>16 096 518,42</b>
I.	Amortyzacja	55 249,06	39 696,61
II.	Zużycie materiałów i energii	6 544 435,65	6 707 376,63
III.	Usługi obce	2 843 356,96	3 704 853,71
IV.	Podatki i opłaty:	490 025,99	500 481,02
	w tym - podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 280 146,06	1 215 200,78
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	222 851,86	224 498,17
	w tym - emerytalne	114 946,22	112 249,08
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	3 822 436,68	3 704 411,50
	w tym: odpis na fundusz remontowy	3 502 084,39	3 415 595,20
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-7 514,51</b>	<b>241 222,13</b>
<b>D.</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>91 756,33</b>	<b>219 230,76</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje ( w tym - rozliczane w czasie)		
III.	Inne przychody operacyjne	91 756,33	219 230,76
<b>E.</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>71 052,95</b>	<b>428 548,18</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczonymi w czasie		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne koszty operacyjne	71 052,95	428 548,18
<b>F.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>13 188,87</b>	<b>31 904,71</b>
<b>G.</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>251 987,29</b>	<b>105 191,58</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:		
	tym: od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki	251 987,29	105 191,58
	w tym: od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>0,37</b>	<b>32,89</b>
I.	Odsetki:	0,37	32,89
	w tym: dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
<b>I.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ Brutto (F+G-H)</b>	<b>265 175,79</b>	<b>137 063,40</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń ndzwyczajnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		
<b>K.</b>	<b>WYNIK BRUTTO (I+/-J)</b>	<b>265 175,79</b>	<b>137 063,40</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>57 370,00</b>	<b>32 089,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>N.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)</b>	<b>207 805,79</b>	<b>104 974,40</b>

Sporządził: Angelika Krupińska  
Walcz, dn.26.03.2021r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Angelika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomicznych  
mgr Angelika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. technicznych  
mgr inż. Maciej Zaręba

Prezes Zarządu  
mgr inż. Łukasz Podkowi

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której  
powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Podpis kierownika jednostki



**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**  
**Obejmują w szczególności:**

**ZA ROK 2020**

Wolocka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
 Lokatorsko-Własnościowa  
 78-600 WAŁCZ  
 ul. Wojska Polskiego 2-6, tel. 0672520167  
 NIP 765-000-70-97

Lp.	Treść											
I												
1.	Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.	Wg załącznika do poz.1/1										
2.	Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowanych oraz długoterminowych aktywów finansowych.	Nie dotyczy										
3.	Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art.33 ust.3 oraz art.44b ust.10.	Nie występuje										
4.	Wartość gruntów użytkowanych w całości brutto.	7.703.568,51 zł										
5.	Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.	Nie występuje										
6.	Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.	Nie występuje										
7.	Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.	<table border="1"> <tr> <td>1) Stan na 01.01.2020r.</td> <td>102.280,25</td> </tr> <tr> <td>2) Zwiększenie</td> <td>269.984,18</td> </tr> <tr> <td>3) Zmniejszenie</td> <td>106.822,85</td> </tr> <tr> <td>4) Stana na 31.12.2020r.</td> <td>265.441,58</td> </tr> </table>	1) Stan na 01.01.2020r.	102.280,25	2) Zwiększenie	269.984,18	3) Zmniejszenie	106.822,85	4) Stana na 31.12.2020r.	265.441,58		
1) Stan na 01.01.2020r.	102.280,25											
2) Zwiększenie	269.984,18											
3) Zmniejszenie	106.822,85											
4) Stana na 31.12.2020r.	265.441,58											
8.	Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.	<table border="1"> <tr> <td>1. Fundusz udziałowy</td> <td>113.956,27</td> </tr> <tr> <td>2. Fundusz zasobowy</td> <td>4.022.863,18</td> </tr> <tr> <td>3 Fund.wkł.mieszk.</td> <td>1.913.314,12</td> </tr> <tr> <td>4.Fund.wkł.budowl.</td> <td>37.807.458,96</td> </tr> <tr> <td><b>Razem</b></td> <td><b>43.857.592,53</b></td> </tr> </table>	1. Fundusz udziałowy	113.956,27	2. Fundusz zasobowy	4.022.863,18	3 Fund.wkł.mieszk.	1.913.314,12	4.Fund.wkł.budowl.	37.807.458,96	<b>Razem</b>	<b>43.857.592,53</b>
1. Fundusz udziałowy	113.956,27											
2. Fundusz zasobowy	4.022.863,18											
3 Fund.wkł.mieszk.	1.913.314,12											
4.Fund.wkł.budowl.	37.807.458,96											
<b>Razem</b>	<b>43.857.592,53</b>											
9.	Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.	Przedstawia załącznik 1/9										
10.	Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.	Zysk na działalności gospodarczej proponuje się przeznaczyć na zasilenie środków funduszu działalności podstawowej - eksploatacja w 2021r.										
11.	Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.	Nie występuje										
12.	Podział zobowiązań długoterminowych wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową, okresie spłaty:	<b>112 689,00</b>										
a) do 1 roku,		112 689,00										
b) powyżej 1 roku do 3 lat,												
c) powyżej 3 do 5 lat,		0,00										
d) powyżej 5 lat ( k-to 135,185):		<b>0</b>										
1/ Kredyt mieszkaniowy - zabezpieczona hipoteka												
2/ Bank Pocztowy kredyt termo. -zbezp. lokaty												
3/ BOŚ kredyt termo.zabzp.lokaty												
13.	Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.	Kredyt bankowy zabezpieczony na majątku /hipoteka/ stan na BZ - 0,00 zł										
14.	Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.	Przedstawia załącznik 1/14										
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.	Przedstawia załącznik 1/15										
16.	Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie.	Nie występuje										
17.	W przypadku gdy składnik aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej	Nie dotyczy										

	a) istotne założenia przyjęte do ustalania wartości godziwej w przypadku gdy dane przyjęte do ustalania tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	j.w.														
	b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	j.w.														
	c) tabelę 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.	j.w.														
18.	Środki pieniężne zgromadzone na rachunku Vat, o którym mowa w: a) art. 62a ust.1 ustawy z dn.29.08.97r.Prawo bankowe b) art..3b ust.1 ustawy z dn.5.11.09r. O SKOK	0														
<b>II</b>																
1.	Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) 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.	<table border="1"> <tr> <td>1) Eksploatacja</td> <td>8.957.839,20</td> </tr> <tr> <td>2) Dźwigi</td> <td>22.260,48</td> </tr> <tr> <td>3) C.o.i c.w.</td> <td>6.141.715,23</td> </tr> <tr> <td>4) Gaz</td> <td>215.592,75</td> </tr> <tr> <td>5) Działaln.społ.kultur.</td> <td>26.908,11</td> </tr> <tr> <td>6) Pozostałe</td> <td>324.422,34</td> </tr> <tr> <td><b>Razem</b></td> <td><b>15.688.738,11</b></td> </tr> </table>	1) Eksploatacja	8.957.839,20	2) Dźwigi	22.260,48	3) C.o.i c.w.	6.141.715,23	4) Gaz	215.592,75	5) Działaln.społ.kultur.	26.908,11	6) Pozostałe	324.422,34	<b>Razem</b>	<b>15.688.738,11</b>
1) Eksploatacja	8.957.839,20															
2) Dźwigi	22.260,48															
3) C.o.i c.w.	6.141.715,23															
4) Gaz	215.592,75															
5) Działaln.społ.kultur.	26.908,11															
6) Pozostałe	324.422,34															
<b>Razem</b>	<b>15.688.738,11</b>															
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: a) Amortyzacji, b) Zużycia materiałów i energii c) Usług obcych d) Podatków i opłat. e) Wynagrodzeń, f) Ubezpieczeń i innych świadczeń, g) Pozostałych kosztów rodzajowych.	Dane wg rachunku zysków i strat - wariant porównawczy														
3.	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.	Nie występuje														
4.	Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.	Nie występuje														
5.	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.	Nie występuje														
6.	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.	<table border="1"> <tr> <td>1) Zysk brutto</td> <td>92.504,52</td> </tr> <tr> <td>2) Zwiększenie podstawy</td> <td>9.973,62</td> </tr> <tr> <td>3) Zmniejszenie podstawy</td> <td>-66.411,95</td> </tr> <tr> <td>4) Podstawa opodatkowania</td> <td><b>168.889,95</b></td> </tr> </table>	1) Zysk brutto	92.504,52	2) Zwiększenie podstawy	9.973,62	3) Zmniejszenie podstawy	-66.411,95	4) Podstawa opodatkowania	<b>168.889,95</b>						
1) Zysk brutto	92.504,52															
2) Zwiększenie podstawy	9.973,62															
3) Zmniejszenie podstawy	-66.411,95															
4) Podstawa opodatkowania	<b>168.889,95</b>															
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 występuje														
8.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.	Nie dotyczy														
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.	51.616,76 zł														
10.	Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie, losowo.	a) Zyski losowe - b) Straty losowe (szkody zalaniowe) -														
<b>III</b>																
<b>Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny</b>																
	Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej; sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	Nie sporządzamy														
<b>IV</b>																
Informacje o :																
1.	Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do ceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.	Nie dotyczy														

2.	Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19.07.2002r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.	Nie występują						
3.	Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.	<table border="1"> <tr> <td>1) Pracownicy na stan.nierobotn.</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>2) Pracownicy na stan.robotnicz.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><b>Razem</b></td> <td><b>14</b></td> </tr> </table>	1) Pracownicy na stan.nierobotn.	13	2) Pracownicy na stan.robotnicz.	1	<b>Razem</b>	<b>14</b>
1) Pracownicy na stan.nierobotn.	13							
2) Pracownicy na stan.robotnicz.	1							
<b>Razem</b>	<b>14</b>							
4.	Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze.	Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej						
5.	Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów, terminów spłaty.	Nie dotyczy						
6.	Wynagrodzenie firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:  a) badanie ustawowe w rozumieniu art.2 ustawy o biegłych rewidentach b) inne usługi atestacyjne, c) usługi doradztwa podatkowego, d) pozostałe usługi,	<b>7.800,00 zł + Vat</b>  7.800,00 zł + Vat   						
<b>V</b>								
1.	Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego roku obrotowego (na kapitał - fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju.	Nie wystąpiły						
2.	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.	Nie występuje						
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, 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.	Patrz punkt IX						
4.	Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Sprawozdanie zawiera dane porównywalne do sprawozdania za rok ubiegły.						
<b>VI</b>								
1.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:  a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia, b) procentowym udziale c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych, e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych, f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach	Nie występuje  j.w j.w j.w j.w j.w j.w						

	z nimi związanych, g) zobowiązaniach warunkowych inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.	j.w.
2.	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.	j.w.
3.	Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.	j.w.
4.	Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:	j.w.
	a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji	j.w.
	b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu publikacji.	j.w.
	c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	j.w.
	- przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,	j.w.
	- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,	j.w.
	- wartość aktywów trwałych,	j.w.
	- przeciętne roczne zatrudnienie,	j.w.
	d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane.	j.w.
5.	Informacje o:	j.w.
	a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,	j.w.
	b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,	j.w.
6.	Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Nie dotyczy
VII	W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy
1.	Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	
	a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przyjętej,	j.w.
	b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	j.w.
	c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji,	j.w.
2.	Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	j.w.
	a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,	j.w.
	b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,	j.w.
	c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	j.w.
VIII	W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności
IX		
	Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Z uwagi na to, że Spółdzielnia przyjęła do polityki rachunkowości zasady Komitetu Standardów

Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego; ogłoszone w Komunikacie Nr 3 Ministra Finansów z dn.20.11.15r.; prezentację funduszków własnych, sald funduszu remontowego oraz wyniku na eksploatacji GZM dla poszczególnych nieruchomości przedstawiają załączniki do informacji.  
Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wskaźniki płynności finansowej stanowią załącznik do informacji.

Sporządził: Angelika Krupińska

Członkowie Zarządu

Wałcz, dnia 26.03.2021r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Angelika Krupińska*

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomicznych  
*mgr Angelika Krupińska*

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. technicznych  
*mgr inż. Maciej Zaręba*

Prezes Zarządu  
*mgr inż. Łukasz Podkowiak*

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH ZA 2020 ROK

Załącznik do informacji dodatkowej poz. 1/1 na 31.12.2020r.

Lp.	Nazwa grupy składników	WARTOŚĆ WG KSIĄG				UMORZENIE /AMORTYZACJA WG KSIĄG				WARTOŚĆ NETTO			
		Stan na początek roku	Przychody zakup, budowa inne	Przychody inne	Rozchody sprzedaz likwidacja	Stan na koniec roku 2020	zwiększenia Umorzenie zasobów	zmniejszenia z tyt. nieodp. przek. likwid. ,sprzedaz.	Stan na koniec roku 2020	Stan na początek roku	zmniejszenia z tyt. nieodp. przek. likwid. ,sprzedaz.	Stan na koniec roku 2020	
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>218 724,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>218 724,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>218 724,73</b>	<b>0,00</b>	<b>218 724,73</b>	<b>218 724,73</b>	
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych					0,00			0,00		0,00	0,00	
2	Wartości firmy					0,00			0,00		0,00	0,00	
3	Inne wartości niematerialne	218 724,73				218 724,73			218 724,73		218 724,73	218 724,73	
4	Zaliczki wartości niematerialnych i prawnych					0,00			0,00		0,00	0,00	
II	<b>ŚRODKI TRWAŁE</b>	<b>73 380 246,17</b>	<b>51 616,76</b>	<b>0,00</b>	<b>4 064,50</b>	<b>72 942 272,68</b>	<b>1 035 848,01</b>	<b>218 918,24</b>	<b>33 839 376,68</b>	<b>52 197,83</b>	<b>34 708 504,28</b>	<b>39 540 869,49</b>	
1	Grunty własne/prawo wieczystego użytkowania gruntu/	10 135 525,58			2 584,00	10 117 980,25	61 762,89		2 352 648,85		2 414 411,74	7 782 876,73	
2	Budynki, lokale, prawo własn. obiekty i zym. i wodnej	62 720 441,99			470 564,42	62 249 877,57	974 085,12	217 437,74	31 095 464,66		31 852 112,04	31 624 977,33	
3	Urządzenia techniczne i maszyny	301 066,54	38 518,16			339 584,70			168 051,11	39 099,23	207 150,34	133 015,43	
4	Środki transportu	0,00				0,00			0,00		0,00	0,00	
5	Inne środki trwałe	223 212,06	13 098,60		1 480,50	234 830,16		1 480,50	13 098,60		234 830,16	0,00	
III	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>6 657,73</b>	<b>101,80</b>			<b>6 759,53</b>						<b>6 657,73</b>	
1	Zaliczki na środki trwałe												
IV.	Investycje												
1	Udziały i akcje												
2	Papiery wartościowe												
3	Udzielone pożyczki												
4	długoterminowe												

Sporządził: A. Siutkowska

Walcz, dn. 26.03.2021r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Angelika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych  
 mgr inż. Anglika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych  
 mgr inż. Maciej Zaręba

Prezes Zarządu  
 mgr inż. Lukasz Podkowiak



2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy									
	a/ zwiększenia ( z tytułu )									
	b/ zmniejszenia ( z tytułu )									
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu									
<b>3</b>	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>									
	a/ zwiększenie									
	b/ zmniejszenie									
3.1.	Udziały ( akcje ) własne na koniec okresu									
<b>4</b>	<b>Kapitał(fundusz) zapasowy na początek okresu</b>									
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego									
	a/ zwiększenia ( z tytułu )									
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej									
	- z podziału zyski ( ustawowo)									
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)									
	b/ zmniejszenie (z tytułu)									
	- pokrycia straty									
4.2.	Stan kapitału ( funduszu) zapasowego na koniec okresu									
<b>5</b>	<b>Kapitał (fun dusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>									
5.1.	Zmiany kapitału(funduszu) z aktualizacji wyceny. srtodk.trw.niemieszk.									
	a) zwiększenie z ( tytułu )									
	b) zmniejszenie ( z tytułu )									
	- zbycia środków trwałych									
5.2.	kapitał ( fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu									
<b>6</b>	<b> Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>									
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych									
	a) zwiększenia ( z tytułu )									
	b) zmniejszenie ( z tytułu )									
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu									
<b>7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>									
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu									
	- korekta błędów podstawowych									
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach									
	a) zwiększenie ( z tytułu )									
	- podziału zysku z lat ubiegłych									
	b) zmniejszenie ( z tytułu )									
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu									
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu									
	- korekta błędów podstawowych									
7.5.	Strata z lata ubiegłych na początek okresu, po korektach									
	a) zwiększenie ( z tytułu )									
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych									
	b) zmniejszenie z ( tytułu )									
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu									
7.7.	Zysk (strata) z lata ubiegłych na koniec okresu									
<b>8</b>	<b> Wynik netto</b>									
	a) zysk							207 805,79	104 974,40	
	b) strata netto						207 805,79	104 974,40		



	c) odpisy z zysku									
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	207 805,79	104 974,40							104 974,40
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	45 385 192,76	43 962 566,93	113 956,27	4 022 863,18	0,00	1 913 314,12	37 807 458,96	-295 225,21	104 974,40

Sporządził: Angelika Krupińska

Członkowie Zarządu

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**

Angelika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomicznych

mgr Angelika Krupińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Technicznych

mgr inż. Maciej Zaręba

Prezes Zarządu

mgr inż. Łukasz Podkowna

**Wykaz istotnych pozycji  
czynnych i biernych rozliczeń  
międzyokresowych za rok 2020**

**Poz.1/14**

**1.Dane bilansowe Aktywa poz. A.V. - Rozliczenia krótkoterminowe – czynne**

Tytuł rozliczeń	Okres rozliczeń od 01.01.20r. do 31.12.2020r.
k-to 645 - remonty	54.018,90
<b>Razem</b>	

**• Dane bilansowe Aktywa poz. B IV – Rozliczenia krótkoterminowe – czynne**

Tytuł rozliczeń	
- kosztów GZM /niedobór/ Wn 647	812.930,20
- zakup gazu WP 2-6	0,00
- ubezpieczenie zasobów	133.420,00
- prenumerata	1.030,28
- koszty klubu brydżowego	0,00
- podzielniki c.o.	10.549,43
- składka na KRS	550,00
<b>R a z e m</b>	<b>958.479,91</b>

**• Dane bilansowe Pasywa poz. B.IV – Rozliczenia bierne**

**1/ długoterminowe rozliczenia przychodów**

Tytuł rozliczeń	Okres rozliczeń od 01.01.20r. do 31.12.2020r.
kto 845:- dotacja z tyt. termomoderniz. - spłata ocieplenia	
<b>R a z e m</b>	

**2/ Krótkoterminowe rozliczenie kosztów i przychodów**

Tytuł rozliczeń	Okres rozliczeń od 01.01.2020r do 31.12.2020r
1/ Rozliczenia międzyokresowe przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi k-to Ma 647	do 12 miesięcy - 186.659,59
2/ zaliczki c.o.	0,00
3/ liczniki zimnej wody i ciepłej wody	
<b>R a z e m</b>	<b>1.199.158,40</b>

Sporządził: Angelika Krupińska  
Dnia 26.03.2021r.

**GLÓWNY KSIĘGOWY**  
*Angelika Krupińska*

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomicznych  
*mgr Angelika Krupińska*

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Technicznych  
*mgr inż. Maciej Zaręba*

Prezes Zarządu  
*mgr inż. Łukasz Podkowa*

**ZESTAWIENIE ZOBOWIĄZAŃ I NALEŻNOŚCI NA 31.12.2020 R.**

**Załącznik do informacji dodatkowej poz. 1/15**

konto	nazwa konta rozrachunki	wg stanu syntetyki		saldo wg analityki		rozrachunki z tyt. dostaw i usług			zobowiązania		zobowiązania z tyt. podatkó i zus	pozostałe należności i zobowiązania krótkoterminowe			Należn. doch. Na drodze	Długoterminowe należności i zobowiązania	
		Wn	Ma	Wn	Ma	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	8	9	10		11	12	13		14	15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
	z dostawcami i odbiorcami	5 569,46	1 108 799,67	5 569,46	1 108 799,67	5 569,46		1 108 799,67									
204		<b>1 205 982,76</b>	515 903,48														
204-0	z tyt. ekspl. Lokali		1 183 908,36	1 183 908,36	514 451,53	1 183 908,36											
204-2	z tyt. spłaty kedytu		22 074,40	22 074,40	1 451,95	22 074,40		1 451,95									
205	liczników wody		455 217,62					455 217,62									
	tyt. odsetek																
207	skapitalizowanych	0,00	0,00								0,00						
208	z pozosta. tytułów	4 506,05	<b>873 782,16</b>			0,00											
208-0	rozlicz z członkami		41,32	41,32	246 305,27	41,32		246 305,27									
208-1	rozlicz c.o.		4 464,73	4 464,73	627 476,89	4 464,73		627 476,89									
209	- z tyt. dział.ZFP	65 500,00		65 500,00							65 500,00						
300	zakupy		116 197,81		116 197,81			116 197,81									
221	VAT naliczony	10 057,27		10 057,27							10 057,27						
222	VAT należny	1 531,00		1 531,00						0,00	1 531,00						
223	VAT do wspólnego rozliczenia	234,43		234,43							234,43						
	z tyt. podatku od nieruchomości		0,00							0,00							
225	z tyt. podatku PIT																
227	z tyt. ZUS																
228	z tyt. pod.CIT	45 767,00									45 767,00						
229	z tyt. wywu nieczst.																
231	z tyt. wynagrodzeń	1 663,85		1 663,85							1 663,85	1 663,85					
234	z tyt. innych rozlicz z pracownikami		0,00														
241	z tyt. wkład. z członk.	296 975,21		296 975,21	1 750,00							0,00					
241-4	wkłady			268 509,05													296 975,21
241-5	wykup gruntu pod gar			2 539,42													
241-7	opi.przekształc.gruntu			25 926,74	1 750,00			1 750,00									
249	z tyt.pozostałych	3 935,23	79 332,73	3 935,23	79 332,73						3 935,23	79 332,73					
250	koszty wyłożone	411,21		411,21							411,21						
290	Odpisy aktualizujące	-265 441,58		-265 441,58													
	Razem należności i zobowiązania																
845	Rozlicz.c.o																
	Razem należności i zobowiązania	0	0			950 616,69	0,00	3 071 650,74	0,00	0,00	129 099,99	80 996,58				0,00	296 975,21
						<b>Aktywa</b>		<b>Pasywa</b>		<b>Pasywa</b>	<b>Aktywa</b>	<b>Pasywa</b>	<b>Aktywa</b>	<b>Aktywa</b>	<b>Aktywa</b>		
						B II 2a		B III.2e+f		B III 2i	B II (2b+2c) - 241	B III 2j+k	A III 2	C			

Sporządził: Angelika Krupńska  
 dnia 26.03.2021r.

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**  
 Angelika Krupńska

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych  
 mgr Angelika Krupńska

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych  
 mgr inż. Maciej Zaręba

Przewodniczący  
 mgr inż. Łukasz Podkowa

### Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Roczny wymiar opłat w zł	13 492 092,28	14 349 369,67	15 202 717,35
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII w zł	1 482 568,80	1 230 965,54	1 134 410,21
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	10,99	8,58	7,46
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	- 1-miesięczne ilość mieszkań	463	538	607
	kwota złotych	61 336,14	63 269,17	80 875,77
	- 2-miesięczne ilość mieszkań	57	82	84
	kwota złotych	28 291,34	45 232,29	47 065,48
	- 3- miesięczne ilość mieszkań	21	39	49
	kwota złotych	19 803,40	33 343,30	53 778,90
	powyżej 3m-cy ilość mieszkań	129	106	145
	kwota złotych	1 373 137,92	1 089 120,78	952 690,06
5.	Liczba lokali zalegających z opłatą	670	765	885
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	36	35	15

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Angelika Krapińska*

### Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Roczny wymiar opłat w zł	648 805,24	589 135,76	568 606,85
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII w zł	<b>81 215,50</b>	<b>70 318,89</b>	<b>49 498,15</b>
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	12,52	11,94	8,71
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	1-miesięczne      liczba lokali	18	11	15
	kwota złotych	7 624,09	992,32	4 027,81
	2-miesięczne      liczba lokali	5	5	7
	kwota złotych	6 545,09	6 498,53	4 383,01
	3- miesięczne      liczba lokali	3	1	3
	kwota złotych	4 161,88	1 937,74	4 154,33
	powyżej 3m-cy      liczba lokali	13	12	15
	kwota złotych	62 884,44	60 890,30	36 933,00
5.	Liczba lokali zalegających z opłatą	<b>39</b>	<b>29</b>	<b>40</b>
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	5	0	0

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Angelika Krupińska

Wskaźniki charakteryzujące działalność Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Wałczu

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	j.m.	2016	2017	2018	2019	2020	wskaźnik 2019	2020	wskaźnik 2020
1.	Wskaźnik płynności I-go stopnia	aktywa obrót. - należn. z tyt. dost. i usł.pow.12 m-cy		6 295 298,43	7 229 852,01	6 877 338,96	6 162 218,80	7 890 024,96			
		zobow. Krótko- zob.krótko. pow.12 m-cy		5 626 416,42	6 035 842,66	6 812 165,75	6 616 655,26	7 120 969,72	0,93	0,93	1,11
2.	Wskaźnik płynności II-go stopnia	małytek obrotowy - zapasy		6 295 298,43	7 229 852,01	6 877 338,96	6 162 218,80	7 890 024,96			
		zobowiązania krótkoterminowe		5 626 416,42	6 035 842,66	6 812 165,75	6 616 655,26	7 120 969,72	0,93	0,93	1,11
3.	Wskaźnik płynności III-go stopnia (Wyplacalność środkami pieniężnymi)	inwestycje krótkoterminowe		3 736 690,45	4 375 573,08	4 093 024,80	3 676 673,37	4 789 847,49			
		zobowiązania krótkoterminowe		5 626 416,42	6 035 842,66	6 812 165,75	6 616 655,26	7 120 969,72	0,60	0,60	0,67
4.	Wskaźnik zaległości czynszowych - lokale mieszkalne	zaległości czynszowe	%	1 877 446,34	1 604 660,47	1 482 568,80	1 230 965,54	1 134 410,21	8,58	8,58	7,46
		roczny		12 705 997,23	13 092 797,13	13 492 092,28	14 349 369,67	15 202 717,35			
		zaległości czynszowe	%	91 274,04	109 516,61	81 215,50	70 318,89	49 498,15	11,94	11,94	8,71
		roczny		624 943,15	628 550,68	648 805,24	589 135,76	568 606,85			
razem zaległości				1 968 720,38	1 714 177,08	1 563 784,30	1 301 284,43	1 183 908,36			
razem wymiar roczny				13 330 940,38	13 721 347,81	14 140 897,52	14 938 505,43	15 771 324,20	8,71	8,71	7,51

Sporządził: Angelika Krupińska

Wałcz, dn. 26.03.2021r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
 Angelika Krupińska







XIII Działaność operacyjna											
1	760/761	Spisane należności	216 061,82	428 548,18							
2	761-2	Korekta pożyczk.		0,00							
3	760-6	Zyski nadzwyczajne	3 168,94	0,00						0,00	
4											
5											
		<b>Ogółem</b>	<b>15 688 738,11</b>	<b>16 525 099,49</b>	<b>-836 361,38</b>	<b>14 982 836,78</b>	<b>15 965 142,68</b>	<b>-982 305,90</b>	<b>705 901,33</b>	<b>559 956,81</b>	<b>145 944,52</b>
		Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania		9 973,62		65 975,48	12 535,33			9 973,62	9 973,62
		Razem	16 035 892,28	16 515 125,87	-479 233,59	14 916 861,30	15 952 607,35	-982 305,90	705 901,33	549 983,19	135 970,90
		zysk brutto									155 918,14
		Wynik za 2019r.	347 154,17			347 154,17		347 154,17			
		odsetki od lokat naliczone nieotrzymane na 31.12.20r.						0,00	12 971,81		
		lokale użytkowe własnościowe Wałcz i Tuczno				106 374,63	150 933,65	-44 559,02			
		odsetki otrzymane na 31.12.2020r.						0,00	0,00		
		pożyczki z roku 2020				65 975,48	12 535,34	53 440,14			
		Wynik na GZM persaldo konta 647						-626 270,61	718 873,14	549 983,19	168 889,95
		dochód						-982 305,90	692 929,52		168 889,95
		podatek									32 089
		zysk netto									113 855,52
		Persaldo lokali własnościowych									44 559,02
		Pożyczki z 2020r.									65 975,48
		Podatek od pożyczków									12 535,34
		Zysk netto									104 974,40

Sporządził: Angelika Krupinińska

Dnia 26.03.2021r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Angelika Krupinińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. ekonomicznych  
mgr Angelika Krupinińska

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. technicznych  
mgr inż. Maciej Zaręba

Prezes Zarządu  
mgr inż. Lukasz Podkowa