

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec”  
w Lublinie  
Lublin, ul. Zwycięska 1**

**Sprawozdanie finansowe za okres  
OD 1 STYCZNIA 2020 ROKU DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

dla dokonujących oceny i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Lublinie przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrachunkowy kończący się 31 grudnia 2020 roku, na które składa się:

- Bilans,
- Rachunek zysków i strat,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Oświadczamy, iż posiadamy pełną świadomość ponoszonej przez nas odpowiedzialności za prawidłowość i rzetelność będącego przedmiotem oceny i zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe zawiera kompletnie ujęte wszystkie operacje gospodarcze dotyczące okresu sprawozdawczego, udokumentowane dowodami własnymi i obcymi.

Obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji został uregulowany zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, a jej wyniki prawidłowo udokumentowane i ujęte w księgach rachunkowych.

W sprawozdaniu finansowym ujawniliśmy wszystkie zdarzenia, które nastąpiły po dacie bilansu i mogłyby mieć wpływ na trafność sformułowania opinii o prawidłowości i rzetelności sporządzonego sprawozdania finansowego oraz ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki.

Lublin, dnia 28 czerwca 2021 r.

PREZES ZARZĄDU  
SM „Transportowiec” w Lublinie  


(Pieczęć i podpis)

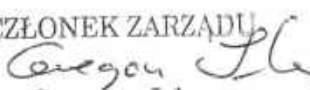
Prezes Zarządu

Członek Zarządu  
Kierownik Zasobów Spółdzielni

  
mgr inż. Barbara Goszczycka

(Pieczęć i podpis)

Członek Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Grzegorz Iskra

(Pieczęć i podpis)

Członek Zarządu

## Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2020 r.

### I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej "Transportowiec" w Lublinie zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

1. Jednostka zobowiązana do sporządzenia sprawozdania:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Transportowiec" w Lublinie, 20-555 Lublin,  
ul. Zwycięska 1

2. Podstawowy przedmiot działalności jednostki:

– PKD 6832 Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie

3. Organ prowadzący rejestr jednostki:

Sąd Rejonowy Lublin - Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego,

ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18; 21-040 Świdnik

Numer KRS - 0000023417

4. Forma prawna: spółdzielnia

5. Spółdzielnia dokonała również zgłoszenia rejestracyjnego w:

– krajowym rejestrze podmiotów gospodarki narodowej i otrzymała numer REGON  
001010207

– Pierwszym Urzędzie Skarbowym w Lublinie, jako podatnik podatku od towarów  
i usług i otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP: 712-015-89-25

6. Liczba jednostek lokalnych: 0

7. Czas trwania jednostki zgodnie ze statutem: nieograniczony

8. W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

### Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

*Elkiewicz*

*Sto* *ga* *pp* 3

### **Założenie kontynuacji działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Transportowiec" w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

### **Przyjęte zasady rachunkowości**

W roku obrotowym 2020 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Bilans i Rachunek zysków i strat został sporządzony zgodnie z ustawą o rachunkowości, dostosowany do specyfiki Spółdzielni dzięki zastosowaniu art. 50 ust 1 i 3 w/w ustawy.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w walucie polskiej (PLN).

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad (polityką) rachunkowości ustaloną i wprowadzoną do stosowania postanowieniami Uchwały Zarządu nr 96/05 z dnia 29.12.2005 r. zatwierdzającą z dniem 01.01.2006 r.:

- zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
- zakładowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont,
- wykaz ksiąg rachunkowych,
- dokumentację systemu przetwarzania danych,
- system ochrony danych i ich zbiorów.

Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania dopuszczonych ustawą o rachunkowości i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie kalkulacyjnym i rodzajowym, zaś rachunek zysków i strat przedstawia w postaci porównawczej.

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały doprowadzone do porównywalności.

Zdarzenia (operacje gospodarcze) na kontach księgi głównej grupowano wg zasady podwójnego zapisu.

*Elkewer*

*Stc* *dp* *pp*

Ewidencję kosztów rodzajowych prowadzono na kontach zespołu 4 z równoczesnym ich rozliczeniem na odpowiednie stanowiska kosztów na kontach zespołu 5.

Księgi rachunkowe prowadzono elektronicznie za pomocą programu PIK DOM Ewidencja Nieruchomości (2001-2016) firmy PIK-DOM Maciej Marut, Krzysztof Majrowski s.c. w Gliwicach.

### **Metody wyceny aktywów i pasywów oraz metoda sporządzania rachunku zysków i strat**

Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa wyceniono następującymi metodami wyceny wynikającymi z przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

#### **1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne**

Na dzień bilansowy środki trwałe wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu poniesionego na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację, albo też według wartości przeszacowanej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości przy zastosowaniu rocznych stawek określonych w Ustawie z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1992 roku nr 21 poz. 86 z późniejszymi zmianami).

Do środków trwałych o niskiej jednostkowej wartości początkowej zaliczono środki trwałe o planowanym okresie użyteczności ponad 1 rok oraz o wartości nie przekraczającej 3.500,00 zł, a odpis amortyzacyjny dokonywano jednorazowo pełną ich wartością początkową w miesiącu wydania ich do użytkowania (tzw. środki trwałe niskocenne). Natomiast środki trwałe o wysokiej jednostkowej wartości początkowej (równej i powyżej wartości 3.500,00 zł) oraz komputery, bez względu na wartość zakupu, amortyzowane były wg stawek określonych w załączniku nr 1 do w/w ustawy. Stosowane stawki amortyzacji były dostosowane do limitów wyznaczonych przez przepisy podatkowe. Odpisów amortyzacyjnych środków trwałych dokonywano proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach miesięcznych z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Wartość początkowa środków trwałych w roku obrachunkowym nie była zwiększana z tytułu ulepszenia oraz urzędowej aktualizacji wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień wprowadzenia do ksiąg według cen nabycia, a na dzień bilansowy pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.

Odpisy te w roku sprawozdawczym nie były pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

*Ekleria*

*5*

## **2. Środki trwałe w budowie**

Na dzień wprowadzenia do ksiąg rachunkowych ewidencjonowane są tak jak środki trwałe, natomiast na dzień bilansowy wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

## **3. Inwestycje długoterminowe (udziały w innych jednostkach, inne inwestycje długoterminowe)**

Ewidencjonowane są według ceny nabycia. Na dzień bilansowy wyceniane są według cen nabycia z uwzględnieniem trwałej utraty wartości.

Udziały w innych jednostkach wyceniane są według zasady omówionej powyżej.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” nie posiadała inwestycji długoterminowych.

## **4. Inwestycje krótkoterminowe**

Ewidencjonowane są następująco:

- aktywa finansowe (papiery wartościowe) - według cen nabycia,
- aktywa pieniężne - wg wartości nominalnej.

Na dzień bilansowy:

- aktywa finansowe (papiery wartościowe) wyceniane są wg ceny nabycia nie przewyższających cen rynkowych,
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniane są według wartości nominalnej.

## **5. Rzeczowe aktywa obrotowe**

Wartość rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według cen zakupu.

Paliwo, materiały i surowce na potrzeby GZM, ze względu na to, że nie dokonywano zakupów na zapas, odpisywano w koszty pod datą ich poniesienia.

## **6. Należności i udzielone pożyczki**

Należności wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności sporne, wątpliwe bądź znacznie przeterminowane obejmowano odpisami aktualizującymi ich wartość.

Rozliczenia międzyokresowe ewidencjonowane są według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy wyceniane są według wartości nominalnej.

*Elon*

*GŁ*

## **7. Zobowiązania**

Zobowiązania ewidencjonowane są według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy wyceniane są wg kwoty wymagającej zapłaty.

## **8. Rezerwy**

Wycenę bieżącą rezerw na dzień wprowadzenia do ksiąg dokonuje się według wiarygodnie oszacowanej wartości i na dzień bilansowy również wg uzasadnionej wiarygodnie oszacowanej wartości.

## **9. Kapitały (fundusze) własne**

Fundusze ewidencjonowane są wg wartości nominalnej i tak też są wyceniane na dzień bilansowy.

*Elkauer*

*Gle & J. 7*

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Część 1

#### 1. Środki trwałe.

Wartość netto środków trwałych na koniec okresu sprawozdawczego wynosi **20.060.123,21 zł.**

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych ilustruje poniższe zestawienie (w zł):

Grupa rodzajowa	Wartość inwentarzowa środków trwałych			
	BO na 01.01.2020 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2020 r.
1.	2.	3.	4.	5.
0	855.127,97	0,00	6.211,33	848.916,64
1	27.587.542,71	0,00	226.386,80	27.361.155,91
2	146.047,12	0,00	0,00	146.047,12
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	48.149,38	0,00	0,00	48.149,38
5	37.133,10	0,00	0,00	37.133,10
6	0,00	3.420,28	0,00	3.420,28
7	106.502,56	0,00	0,00	106.502,56
8	3.041,46	0,00	0,00	3.041,46
8 (o niskiej wart. pocz.)	166.331,77	3.372,01	10.647,67	159.056,11
<b>Ogółem</b>	<b>28.949.876,07</b>	<b>6.792,29</b>	<b>243.245,80</b>	<b>28.713.422,56</b>

*Eklew*

*Gr Fu* *[signature]* 8



c.d.

Grupa rodzajowa	Umorzenia			
	BO na 01.01.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ na 31.12.2020
	6.	7.	8.	9.
0	0,00	0,00	0,00	0,00
1	7.922.544,47	420.072,94	61.906,22	8.280.711,19
2	15.938,64	6.157,84	0,00	22.096,48
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	41.141,04	3.104,37	0,00	44.245,41
5	37.133,10	0,00	0,00	37.133,10
6	0,00	513,04	0,00	513,04
7	106.502,56	0,00	0,00	106.502,56
8	3.041,46	0,00	0,00	3.041,46
8 (o niskiej wart. pocz.)	166.331,77	3.372,01	10.647,67	159.056,11
<b>Ogółem</b>	<b>8.292.633,04</b>	<b>433.220,20</b>	<b>72.553,89</b>	<b>8.653.299,35</b>

c.d.

Wartość netto środków trwałych:

Grupa rodzajowa	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2020 r.	Wartość umorzenia środków trwałych na 31.12.2020 r.	Wartość Netto na 31.12.2020 r. (10-11)	Stożenie umorzenia (w %) (11/10)*100
	10.	11.	12.	13.
0	848.916,64	0,00	855.127,97	0,00
1	27.361.155,91	8.280.711,19	19.080.444,72	30,26
2	146.047,12	22.096,48	123.950,64	15,13
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	48.149,38	44.245,41	3.903,97	91,89
5	37.133,10	37.133,10	0,00	100,00
6	3.420,28	513,04	2.907,24	15,00
7	106.502,56	106.502,56	0,00	100,00
8	3.041,46	3.041,46	0,00	100,00
8 (o niskiej wart. pocz.)	159.056,11	159.056,11	0,00	100,00
<b>Ogółem</b>	<b>28.713.422,56</b>	<b>8.653.299,35</b>	<b>20.060.123,21</b>	<b>30,14</b>

*Elkauer*

*Gr* *9*

Zmniejszenie wartości początkowej gruntów i budynków wynika z wyksięgowania wartości gruntów jak i lokali mieszkalnych oraz użytkowych, a także garaży przypadających na lokale wyodrębnione.

W 2020 r. przyjęto na stan środek trwały, w postaci instalacji domofonowej zainstalowanej w biurze Spółdzielni przy ul. Zwycięskiej 1, w kwocie 3.420,28 zł.

Zakupiono również, o łącznej wartości 3.372,01 zł, środki trwałe o niskiej wartości początkowej, m.in. nożyce spalinowe do żywopłotu, grzejnik elektryczny, ogrzewacz wody oraz dyski zewnętrzne.

W roku sprawozdawczym dokonano likwidacji niskocennych środków trwałych na łączną kwotę 10.647,67 zł. Likwidacji poddano głównie narzędzia i wyposażenie nie nadające się do użytku.

## 2. Środki trwałe w budowie.

W 2020 r. Spółdzielnia rozpoczęła nowe inwestycje, które na dzień 31.12.2020 r. wyniosły łącznie 90.512,37 zł., w tym:

I.p.	Nazwa środka trwałego w budowie	Wartość na 31.12.2020 r. /zł/
1.	MONITORING OSIEDLA ROGATKA WARSZAWSKA	64.621,24
2.	MONITORING PRZY UL. WAPOWSKILGO 1	195,14
3.	SZLABAN NR 1 NA DRODZE WAP.1 (DZIAŁKA NR 25/11)	14.319,04
4.	SZLABAN PRZY UL. KOLOROWEJ 5 (DZIAŁKA NR 29/7)	11.376,95
	Razem:	90.512,37

## 3. Wartości niematerialne i prawne.

W 2020 r. nie nabyto nowych wartości niematerialnych i prawnych.

Stan wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosi 17.781,79 zł., natomiast umorzenie to kwota 15.862,86 zł.

- Spółdzielnia nie ma długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych.
- Spółdzielnia nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.
- Spółdzielnia nie amortyzuje środków trwałych używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub leasingu.
- Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2020 roku wynosiły 44.743,67 zł.

W związku z wątpliwością odzyskania należności na kwotę 2.106,00 zł oraz zasadą ostrożnej wyceny, utworzono odpis aktualizujący na kwotę 2.106,00 zł, natomiast z powodu umorzenia egzekucji komorniczej rozwiązano odpis aktualizujący na kwotę 1.537,50 zł.

*Elkema*

*Colo fu* *[signature]* 10

W związku z powyższym wartość należności netto z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2020 wynosiła 42.636,67 zł.

8. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2020 roku wynosiły 179.585,13 zł.

W związku z wątpliwościami odzyskania należności, wobec których toczą się postępowania sądowe oraz zasadą ostrożnej wyceny, utworzono odpis aktualizujący te należności. Odpis na dzień 31.12.2020 roku wynosił 70.509,83 zł.

W związku z powyższym wartość należności netto na dzień 31.12.2020 roku wynosił 109.075,30 zł.

9. Pozostałe należności po odliczeniu odpisów aktualizujących wyniosły 5.076,70zł.

10. Spółdzielnia w 2020 r. jak i w latach poprzednich dokonała odpisów aktualizujących wartość należności.

<b>1. BO na 01.01.2020 r.</b>	-	<u><b>85.450,75 zł</b></u>
2. Zwiększenia ogółem	-	4.998,79 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	5.668,99 zł
<b>4. BZ na 31.12.2020 r.</b>	-	<u><b>84.780,55 zł</b></u>

Zwiększenie odpisów aktualizujących należności stanowi zawiązanie nowych odpisów na kolejne należności wątpliwe. Natomiast zmniejszenie odpisów wiąże się z rozwiązaniem odpisów na należności spłacone. W 2020 roku wykorzystano część odpisów zawiązanych w latach poprzednich z powodu umorzenia postępowania z powodu braku możliwości odzyskania należności na kwotę 2.991,57 zł (należność + koszty postępowania sądowego i komorniczego).

11. Spółdzielnia nie ma zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

12. Fundusz udziałowy na dzień 31.12.2020 r. wynosił: 74.393,90 zł.

Fundusz udziałowy Spółdzielni został utworzony z wpłat udziałów członków Spółdzielni.

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzoną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.

*Ekowar*

*Ekowar* *[signature]* 11

2017 poz. 1596) fundusz udziałowy nie jest uzupełniany z wpłat udziałów członków spółdzielni, gdyż od dnia obowiązywania ustawy tj. od 09.09.2017 roku nie istnieje obowiązek dokonywania takich wpłat.

Zmiany w funduszu udziałowym na przestrzeni 2020 r. ilustruje poniższe zestawienie:

<b>1. BO na 01.01.2020 r.</b>	-	<b>74.393,90 zł</b>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00 zł
w tym:		
a) wniesione udziały	-	0,00 zł
b) oprocentowanie udziałów	-	0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	0,00 zł
w tym:		
a) wypłaty udziałów byłym członkom	-	0,00 zł
b) inne (przeksięgowanie udziałów na czynsz)	-	0,00 zł
<b>4. BZ na 31.12.2020 r.</b>		<b><u>74.393,90 zł</u></b>

13. Zestawienie zmian w funduszu zasobowym:

<b>1. BO na 01.01.2020 r.</b>	-	<b>271.950,66, zł</b>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	0,00 zł
<b>4. BZ na 31.12.2020 r.</b>	-	<b><u>271.950,66 zł</u></b>

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzoną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 1596) fundusz zasobowy nie jest uzupełniany z wpłat wpisowego, gdyż od dnia obowiązywania ustawy tj. od 09.09.2017 roku nie istnieje obowiązek dokonywania takich wpłat.

14. Zestawienie zmian funduszu wkładów mieszkaniowych:

<b>1. BO na 01.01.2020 r.</b>	-	<b>6.935,81 zł</b>
2. Zwiększenia ogółem	-	0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	-	0,00 zł

*Ekner*

*Gle for 7/2020* 12

**4. BZ na 31.12.2020 r. - 6.935,81 zł**

Fundusz wkładów mieszkaniowych stanowi wartość wniesionych i zaktualizowanych wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego). Zwiększenia wartości wkładów mieszkaniowych wynikają ze spłaty kredytu przez lokatorów. Zmniejszenia natomiast stanowią wartość przekształconych mieszkań lokatorskich na wyodrębniona własność. Na dzień 31 grudnia 2020 r. - jeden członek spółdzielni posiadał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

15. Zestawienie zmian funduszu wkładów budowlanych:

<b>1. BO na 01.01.2020 r.</b>	<b>- <u>28.010.795,47 zł</u></b>
2. Zwiększenia ogółem	- 0,00 zł
3. Zmniejszenia ogółem	- 232.598,13 zł
<b>4. BZ na 31.12.2020 r.</b>	<b>- <u>27.778.197,34 zł</u></b>

Fundusz wkładów budowlanych stanowi wartość wniesionych i zaktualizowanych wkładów budowlanych członków spółdzielni na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zmniejszenie wartości funduszu wkładów budowlanych wynika z wyksięgowania wartości wkładów budowlanych lokali wyodrębnionych zaś zwiększenie dot. ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu.

W 2020 roku zostały wyodrębnionych 7 lokali spółdzielczych na odrębną własność w łącznej wysokości 232.598,13 zł

16. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia lokali:

<b>1. BO na 01.01.2020 r.</b>	<b>- <u>7.473.035,27 zł</u></b>
2. Zwiększenia ogółem	- 420.590,74 zł
3. Zmniejszenia ogółem	- 61.906,22 zł
<b>4. BZ na 31.12.2020 r.</b>	<b>- <u>7.831.719,79 zł</u></b>

Zwiększenie funduszy z tytułu umorzenia lokali wynika z dokonanego odpisu rocznego umorzenia budynków zaś zmniejszenia wynika z wyksięgowania umorzenia wyodrębnionych lokali.

17. W Spółdzielni nie występują istotne różnicowania wypłaconych kwot odpraw emerytalno-rentowych w poszczególnych latach, w związku z czym nie tworzy się

*Ekowen*

*Olga J...*

rezerw na te cele.

#### 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Łączna kwota zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2020 roku wynosiła 282.881,40 zł. Z tego zobowiązania długoterminowe stanowią łączną kwotę 95.793,09 zł. Zobowiązania długoterminowe to wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne z terminem rozliczenia ponad 1 rok.

Zobowiązania krótkoterminowe – z terminem zapłaty krótszym niż 1 rok stanowią kwotę 187.088,31 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” reguluje zobowiązania w terminie.

#### 19. Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe obejmują przychody i koszty rozliczane w czasie z tytułu:

- rozliczenia GZM na poszczególnych nieruchomościach –

\* nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości 253.866,75 zł (saldo Ma)

- rozliczenia międzyokresowego kosztów ubezpieczenia majątku – 46.005,41 zł  
(saldo Wn)

- rozliczenia międzyokresowego kosztów usług hostingowych oraz rozliczenie kosztów domeny Spółdzielni – 381,40 zł (saldo Wn)

- rozliczenia międzyokresowego aktualizacji programu OPTIMA na 2020 rok – 490,36 zł (saldo Wn)

- rozliczenia międzyokresowe kosztów certyfikatu kwalifikowanego CERTUM – 57,43 zł (Saldo Wn)

- inne rozliczenia międzyokresowe – 112,65 zł (Saldo Wn)

- wydatki na fundusz remontowy przewyższający wpływy – 49.560,31 zł (saldo Wn)

- rozliczenia międzyokresowego kosztów na przełomie roku (energia elektryczna, gaz, woda i ścieki i inne) – 37.965,92 zł (saldo Ma).

#### 20. Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2020 r. - nie występują.



21. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe według stanu na dzień 31.12.2020 r. - nie występują.

22. Zestawienie zmian Funduszu Remontowego na przestrzeni roku 2020:

Nieruchomość	Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020 r.	Zwiększenia FR za okres I - XII. 2020 r. (w zł)	Zwiększenia z tytułu podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r.	Zmniejszenia FR za okres I - XII 2020 r. (w zł)	Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2020 r.
1	2	3	4	5	6
Osiedle Blonie	-36 440,25	122 180,50	0,00	54 913,26	30 826,99
ul. Czeremchowa 6, 8, 10	59 610,74	99 251,62	0,00	204 391,28	-45 528,92
ul. Kolorowa 4	40 168,18	33 018,00	0,00	1 936,04	71 250,14
ul. Kolorowa 3	131 425,69	48 139,08	0,00	6 486,30	173 078,47
ul. Kolorowa 5	80 230,24	69 478,76	0,00	31 980,84	117 728,16
ul. Kolorowa 6	98 576,74	45 700,08	0,00	56 124,30	88 152,52
ul. Kolorowa 24	27 636,91	54 696,28	0,00	54 928,60	27 404,59
ul. Baśniowa 8	9 186,76	81 692,48	0,00	72 843,24	18 036,00
ul. Sielankowa 5, 7, 9	15 150,22	23 714,52	0,00	14 814,19	24 050,55
ul. Boh. Monte Cassino	-38 561,50	39 179,96	0,00	1 548,67	-930,21
ul. Ulanów 26 (garażowisko)	53 181,03	16 745,22	0,00	965,00	68 961,25
ul. Wapowskiego 1	190 278,28	103 126,78	0,00	296 506,24	-3 101,18
Fundusz remontowy mieszkania spółdzielni (wspólny)	79 549,66	0,00	0,00	0,00	79 549,66
<b>Ogółem</b>	<b>709 992,70</b>	<b>736 890,33</b>	<b>0,00</b>	<b>797 437,96</b>	<b>649 478,02</b>

23. Propozycja, co do sposobu podziału nadwyżki bilansowej za 2020 r.

Zgodnie z Art. 6.1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast nadwyżka bilansowa za 2020 rok w wysokości 70.794,26 zł, zgodnie z art.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature* 15

38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 31 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zostanie przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości.

## Część 2

### 1. Struktura rzeczowa przychodów:

- a) przychody netto ze sprzedaży produktów – 3.360.903,49 zł (97,74 %)
- b) przychody netto ze sprzedaży produktów na eksport - 0,00 zł (0,0 %)
- c) przychody netto ze sprzedaży usług - 0,00 zł (0,0 %)
- d) przychody netto z pożytków – 45.608,09 zł (1,33 %)
- e) przychody netto ze sprzedaży towarów - 0,00 zł (0,0 %)
- f) pozostałe przychody operacyjne – 24.832,39 zł (0,72 %)
- g) przychody finansowe (odsetki) – 7.360,39 zł (0,21 %)

Razem przychody - 3.438.704,36 zł (100,00 %)

2. W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.

3. W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

4. Działalność zaniechana w 2019 r. i przewidywana do zaniechania w 2020 r.

- nie występuje.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem (w zł):

#### a) Przychody podatkowe:

Przychody bilansowe na podstawie rachunku zysków i strat ogółem – 3.438.704,36 zł

- Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych zaliczone do różnic trwałych i korekty techniczne wykazywane w rachunku wyników

inaczej niż w deklaracji CIT-8 ogółem – 2.971.946,53 zł

- Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych – 2.509,20 zł

= Przychody ogółem po korektach podlegające opodatkowaniu – 469.267,03 zł

#### b) Koszty podatkowe:

Koszty bilansowe na podstawie rachunku zysków i strat ogółem – 3.425.669,56 zł

- Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku podatkowym zaliczane do różnic trwałych (koszty GZM) – 2.957.291,81 zł

- Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku podatkowym

*Ekowa*

*Główny księgowy*



- zaliczane do różnic przejściowych ogółem – 2.369,99 zł  
(koszty podatkowe do rozliczenia w następnych latach)
- Koszty podatkowe, które nie były wykazane jako koszty bilansowe bieżącego roku  
(pozostałe) – 2.991,57 zł
- = Koszty podatkowe ogółem – 468.999,33 zł

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych: 267,70 zł

Podatek dochodowy: 267,70 zł x 9% = 24,00 zł

### Część 3

Struktura środków pieniężnych według stanu na dzień 31.12.2020 r. przedstawia się następująco:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych:
  - o rachunek bieżący – 28.686,28 zł (1,94 %)
  - o rachunek oszczędnościowy – 1.451.104,45 zł (98,06 %)
  - o rachunek VAT - 0,00 zł (0,00 %).
  - o Razem – 1.479.790,73 zł (100 %)

Uchwałą Zarządu nr 6/2018 z dnia 30.10.2018 r. dokonano likwidacji obsługi kasowej w Spółdzielni. Wszelkie operacje pieniężne od tego dnia odbywają się bezgotówkowo.

### Część 4

1. W 2020 r. spółdzielnia nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie.
2. W 2020 r. spółdzielnia nie zawierała istotnych transakcji na innych warunkach niż rynkowe.
3. Liczba zatrudnionych osób na dzień 31 grudnia 2020 wynosiła 13, w tym 5 kobiet.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” w roku 2020 zatrudniała dwóch pracowników z orzeczeniem o niepełnosprawności.

Z tego tytułu Spółdzielnia uzyskała dofinansowanie do wynagrodzenia tych pracowników w wysokości 16.285,06 zł

*E. Kowien*

*[Signature]*

4. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe (w przeliczeniu na etaty) przedstawiała się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2020 ( w etatach)
1.	Pracownicy umysłowi - Zarząd	2,00
	Pracownicy umysłowi - administracja	3,85
	Pracownicy umysłowi - eksploatacja	2,00
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych:	
	gospodarze osiedla, elektryk, konserwatorzy	4,75
	<b>Razem:</b>	<b>12,60</b>

4. W 2021 r. nie badano sprawozdania finansowego spółdzielni za rok obrotowy 2020 ponieważ stosownie do zapisu Art. 64 Ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (Dz. U. Nr 121 z 1994, poz. 591 z późniejszymi zmianami) - sprawozdanie finansowe za rok 2020r. nie podlegało badaniu i ogłaszaniu z uwagi na niespełnienie dwóch z trzech warunków określonych w w/w artykule tj.:

- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy były niższe od kwoty 5.000.000,00 €,
- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty było niższe niż 50 osób

W związku z powyższym nie dokonywano wypłat wynagrodzenia dla biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania.

## Część 5

1. W 2020 r. nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych wymagające ujęcia w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia nieuwzględnione

*Ekhemer*

*Gręba*

w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego. W opinii i według najlepszej wiedzy Spółdzielni nie nastąpiły zasadnicze zmiany w kierunkach działalności, jak również nie miały miejsca zdarzenia o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni. Należy poprzez to rozumieć w szczególności, iż Spółdzielnia nie zmieniła w istotny sposób spektrum prowadzonej działalności gospodarczej. Wszelkie istotne informacje zawarte zostały w niniejszej informacji dodatkowej oraz w pozostałych informacjach załączonych do sprawozdania finansowego.

3. W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, które wywierałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni. Spółdzielnia ujęła w księgach komplet zdarzeń, które mogłyby rzutować na przyszłą sytuację majątkową i finansową. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku.

## Część 6

1. Spółdzielnia nie podejmowała w roku obrotowym wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami, które nie podlegają konsolidacji.  
Nie występują też wspólnie kontrolowane rzeczowe składniki aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.
2. Nie występują jednostki powiązane ze spółdzielnią.
3. Spółdzielnia nie posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej spółki lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

## Część 7

1. W roku obrotowym 2020 nie wystąpiły połączenia z innymi podmiotami.



## Część 8

1. W roku obrotowym 2020 nie wystąpiły zdarzenia mogące mieć wpływ na kontynuowanie działalności przez Spółdzielnię.

## Część 9

1. Wszelkie informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wynik finansowy jednostki zostały przedstawione.

Miejsce i data sporządzenia: Lublin, dnia 28.06.2021 r.

podpis osoby, która sporządziła  
sprawozdanie finansowe:

*Edyta Gutalska-Konwar*

podpisy osób zatwierdzających :

PRZES ZARZĄDU  
Stowarzyszenie w Lublinie  
*[Signature]*  
.....

Członek Zarządu  
Kierownik Zespołu Spółdzielni  
*[Signature]*  
mgr inż. Barbara Goszczycka  
.....

CZŁONEK ZARZĄDU  
*[Signature]*  
Grzegorz Iskra  
.....