

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ORLIK-JANTAR”

UL. SALAMANDRY 3
03-982 WARSZAWA

NIP:1132633010

REGON: 140689289

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku

Załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. Bilans na dzień 31.12.2020 r.,
 3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.,
 4. Rachunek przepływów pieniężnych,
 5. Zestawienie zmian w kapitale własnym,
 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia,
 7. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
-

W P R O W A D Z E N I E

do sprawozdania finansowego za 2020 rok

1. Dane informacyjne o jednostce

- 1.1. Nazwa i adres siedziby: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ORLIK-JANTAR”, 03-982 WARSZAWA ul. Salamandry 3, NIP: 113-263-30-10, REGON:140689289,
- 1.2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) Obsługa nieruchomości
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 1.3. Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000263802

2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania działalności Spółdzielni nie jest ograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy 2020 oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2019.

5. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości określone w Polityce Rachunkowości, które są zgodne z wymogami przewidzianymi w Ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994r (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 217), z uwzględnieniem przepisów zawartych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2018r. poz. 845. W przypadkach, w których ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, Spółdzielnia przyjęła do stosowania następujące rozwiązania:

5.1. Ogólne zasady sporządzenia sprawozdania finansowego:

1. Rachunek Zysków i Strat jednostka sporządza w wariantcie porównawczym.
2. Rachunek Przepływów Pieniężnych jednostka sporządza metoda pośrednią.
3. Spółdzielnia w Sprawozdaniu Finansowym dokonała prezentacji danych z uwzględnieniem zaleceń wynikających z Uchwały nr 7/2015 Komitetów Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania

wyniku finansowego. W rachunku zysków i strat uwzględniono wyłączenie nadwyżki/niedoboru zgodnie z punktem 3 wariantem 2, powołanego stanowiska, które następuje za rok obrotowy, rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym na rozliczeniach międzyokresowych (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 roku).

5.2. Ewidencja i wycena aktywów i pasywów:

5.2.1 Aktywa trwałe

Aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia oraz kosztów ulepszeń z uwzględnieniem ewentualnej utraty ich wartości. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej do 1000,00- zł umarzane są jednorazowo w 100 % w dacie przekazania ich do używania. Do amortyzacji aktywów trwałych stosuje się stawki przewidziane w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej metodą liniową.

5.2.2. Zapasy składników obrotowych

Zapas materiałów objętych ewidencją ilościowo-wartościową zapasów wycenia się:

- na dzień nabycia w cenach zakupu, a na dzień bilansowy w cenach zakupu pomniejszonych o odpisy z tytułu utraconej wartości,
- rozchód materiałów wycenia się według cen zakupu,
- zaliczki na poczet dostaw wycenia się w wartości nominalnej.

5.2.3. Pozostałe pozycje aktywów i pasywów

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania wycenia się w trakcie roku obrotowego według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymagalnej zapłaty. Wartość należności wykazana w sprawozdaniu wynika z wartości księgowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy ujmują się po średnim kursie NBP.

5.3. Ewidencja i wycena przychodów i kosztów działalności

Spółdzielnia ewidencjonuje przychody z podziałem na rodzaje działalności, a koszty działalności w układzie rodzajowym.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazuje się i rozlicza na dzień bilansowy jako rozliczenia międzyokresowe w związku z ich przeznaczeniem do wykorzystania w działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Jolanta Ślepowska
Data: 2021.03.22 16:27:19 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Wanda Halerz
Data: 2021.03.22 16:32:50 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Jan Charęza
Data: 2021.03.22 16:36:37
CET

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” sporządzonego na dzień 31.12.2020 r.

I. OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz trwałych lokat finansowych – według poniższych zestawień:

Wartości niematerialne i prawne na dzień 31.12.2020

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto na 01.01.2020	0,00	0,00	70 868,34	70 868,34
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na 31.12.2020	0,00	0,00	70 868,34	70 868,34
Umorzenie na 01.01.2020	0,00	0,00	69 557,94	69 557,94
Zwiększenia	0,00	0,00	604,80	604,80
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na 31.12.2020	0,00	0,00	70 162,74	70 162,74
NETTO	0,00	0,00	705,60	705,60

Środki trwale na dzień 31.12.2020

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na 01.01.2020	12 778 360,32	88 245 312,38	3 160 942,40	0,00	20 515,56	104 205 130,66
Zwiększenia	0,00		7 596,00	0,00	0,00	7 596,00
Zmniejszenia	145 453,67	2 644 083,28	0,00	0,00	0,00	2 789 536,95
Wartość brutto na 31.12.2020	12 632 906,65	85 601 229,10	3 168 538,40	0,00	20 515,56	101 423 189,71
Umorzenie brutto na 01.01.2020	1 661 495,81	45 830 427,79	3 124 916,24	0,00	19 965,56	50 636 805,40
Zwiększenia	93 499,27	1 326 491,16	16 671,23	0,00	550,00	1 437 211,66
Zmniejszenia		1 369 281,35		0,00	0,00	1 369 281,35
Umorzenie na 31.12.2020	1 754 995,08	45 787 637,60	3 141 587,47	0,00	20 515,56	50 704 735,71
NETTO	10 877 911,57	39 813 591,50	26 950,93		0,00	50 718 454,00

2. Wartość gruntów, w tym użytkowanych wieczysto :

zł.	- wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na początek roku obrotowego	4 571 927,31
zł.	- wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym netto na koniec roku obrotowego	4 332 974,37

Wartość gruntów własnych

6 544 937,20 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w m2	357 574,50	357 574,50
2.	Powierzchnia gruntów ,do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	222 958,86	218 880,01

3. Środki trwałe w budowie

	stan na 01.01.2020	stan na 31.12.2020
Środki trwałe w budowie	23 776 013,99	78 866 890,58

Koszt wytworzenia środka trwałego w budowie powstał na podstawie poniesionych nakładów.

4. Należności krótkoterminowe

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2020
Należności krótkoterminowe	1 959 972,82	2 528 576,18
z tytułu dostaw i usług	1 699 629,48	1 920 140,54
w tym rozrachunki z członkami	1 526 200,10	1 751 925,25
należności z tytułu podatków	10 265,86	471 294,59
pozostałe należności, w tym dochodzone na drodze sądowej	250 077,48	137 141,05

W 2019r Rozrachunki z członkami 1 526 200,10 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 1 382 891,40 zł.

W 2020r Rozrachunki z członkami 1 751 925,25 zł., w tym rozrachunki z tytułu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 1 527 412,52 zł. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych przedstawia poniższa tabela.

PRZEDZIAŁ	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	LICZBA LOKALI UŻYTKOWYCH	RAZEM	KWOTA ZALEGŁOŚCI		RAZEM
				LOK. MIESZKALNE	LOK. POZOSTAŁE	
ZAL. DO 1 M-CA	527	22	549	135 295,47	25 351,55	160 647,02
POW. 1 DO 4 M-CY	225	9	234	271 596,43	23 289,50	294 885,93
POW. 4 DO 6 M-CY	17	0	17	51 766,81	-	51 766,81
POW.6 DO 12 M-CY	22	0	22	115 859,02	-	115 859,02
POW. 12 M-CY	32	0	32	904 253,74	-	904 253,74
BEZ ZALEGŁOŚCI	3409	97	3506	-	-	-
	4232	128	4360	1 478 771,47	48 641,05	1 527 412,52

5. Dane o odpisach aktualizujących należności dla lokali użytkowych:

Stan na początek roku obrotowego 2020	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego		stan na koniec roku obrotowego 2020
	zwiększenia	zmniejszenia	
493 582,02	16 088,97	27 745,07	481 925,92

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie wystąpiły.

7. Fundusz własny

- Fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych)

- stan na początek roku	42 294 820,59
- zmiany	54 637 623,22
- stan na koniec roku	96 932 443,81

Na fundusz podstawowy składają się : fundusz udziałowy w kwocie 445 284,79 zł. fundusz wkładów mieszkaniowych w kwocie 733 617,33zł., oraz fundusz wkładów budowlanych 95 753 541,69zł., do funduszu wkładów budowlanych dodano zaliczki na wkład budowlany w kwocie 78 717 839,1zł.

- Fundusz zasobowy

- stan na początek roku	13 065 470,06
- zmiany	-2 081 099,74
- stan na koniec roku	10 984 370,32

Na fundusz zasobowy składają się zwiększenia :odtworzenie majątku trwałego 131 124,71zł., fundusz zasobowy z przeszacowania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych 49 614 603,52zł., fundusz zasobowy z umorzonych kredytów 366 616,37zł., fundusz zasobowy z wpisowego i innych wpływów 145 095,31 pomniejszony o fundusz z umorzenia środków trwałych 38863810,43., fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych i niemieszkaniowych 104 697,02zł., fundusz zasobowy finansujący zwrot umorzonych kredytów do budżetu 304 562,14.

- Fundusz z aktualizacji wyceny

- stan na początek roku	23 859 513,35
- zmiany	-238 952,94
- stan na koniec roku	23 620 560,41

Na funduszu z aktualizacji wyceny składa się wycena wartości gruntu w użytkowaniu wieczystym 4 761 012,76., wynik przeszacowania składników majątku trwałego w latach ubiegłych 12 314 610,45zł., oraz wycena gruntów własnych 6 544 937,20 zł.

Ze względu na obostrzenia wynikające z ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z dnia 20 marca 2020 r., poz. 491) i wprowadzeniem restrykcji zmierzających do zahamowania rozprzestrzeniania się koronawirusa, przełożono na 2021r. inwentaryzację wartości poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych będących w ewidencji spółdzielni.

8. Propozycja podziału nadwyżki bilansowej.

Nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności **za 2019 rok w kwocie 5 396 802,83.** I **za 2020 rok w kwocie 7 188 388,45**
Zarząd przedstawi wniosek na Walne Zgromadzenie Członków dotyczący przeznaczenia w/w nadwyżki na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi .

9. Rezerwy (na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne)

Stan na początek roku	160.000,00
Stan na koniec roku	180.000,00

10. Zobowiązania długoterminowe

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022r -31.12.2024	suma
Zobowiązania długoterminowe:	342 344,98	549 121,95	891 466,93
kredyty i pożyczki, w tym:	245 029,48	412 840,80	657 870,28
<i>kredyt na docieplenia</i>	79 893,16	-	79 893,16
<i>kredyt na wymianę instalacji co i cw</i>	165 136,32	412 840,80	577 977,12
Kaucje na zabezpieczenie robót	97 315,50	136 281,15	233 596,65

11. Zobowiązania krótkoterminowe

	01.01.2020	31.12.2020
Zobowiązania krótkoterminowe	7 066 487,26	6 484 293,24
kredyty i pożyczki	265 980,86	245 029,48
z tytułu dostaw i usług	4 187 667,59	4 334 816,27
<i>w tym rozrachunki z członkami</i>	<i>2 149 530,35</i>	<i>2 135 493,52</i>
zobowiązania z tytułu podatków	162 879,00	277 573,00
pozostałe zobowiązania	2 413 708,78	1 573 906,63
<i>w tym z tytułu użytkowania wieczystego</i>	<i>1 801 476,51</i>	<i>929 183,34</i>
fundusze specjalne	36 251,03	52 967,86

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczące zapłaty za materiały i usługi wynikające z wystawionych w 2020 roku zostały spłacone do dnia podpisania sprawozdania finansowego.

Na kwotę zobowiązań z tytułu rozrachunków z członkami składają się nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 1 249 341,88 oraz z tytułu rozliczeń centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w kwocie 886 151,64

Rozliczenie z tytułu użytkowania wieczystego dotyczy rozliczenia użytkowania wieczystego mienia wspólnego nieruchomości Orlika I, Jantar III i Wilgi IX. Po wyroku sądu spółdzielnia rozliczy kwotę 929 183,24zł., o którą toczy się spór z Urzędem Miasta St. Warszawa.

Fundusze specjalne

	BO 01.01.2020	zwiększenia	zmniejszenia	stan na 31.12.2020
Fundusz Remontowy	- 913 117,60	5 896 989,07	- 7 425 513,77	- 2 441 642,30
Centralny F.Remontowy	529 111,63	1 820 054,04	- 413 570,61	1 935 595,06
Razem Fundusz Remontowy	- 384 005,97	7 717 043,11	- 7 839 084,38	- 506 047,24
*remonty sfinansowane kredytem	- 180 737,69	-	100 844,54	- 79 893,15
**remonty sfinansowane kredytem	- 743 113,45	-	165 136,32	- 577 977,13
fundusz remontowy do rozliczenia w 2021 roku	1 307 857,08	-	- 143 939,56	1 163 917,52
Zakładowy F.Św. Socjalnych	36 251,03	65 616,83	- 48 900,00	52 967,86
			razem	52 967,86

*kredyt - okres spłaty do 2021r dotyczy Nieruchomości nr 4 i 15.

**kredyt - okres spłaty do 2024 r dotyczy Nieruchomości 15 i 29

Łącznie na remonty w 2020 roku wydatkowano kwotę 7 839 084,38zł. z czego 7 425 513,77 zł. sfinansowano Funduszem Remontowym, 413 570,61 zł. sfinansowano Centralnym Funduszem Remontowym.

Na zwiększenia Funduszu Remontowego w kwocie 5 896 989,07. składają się odpisy z lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 5 815 415,09zł pozostałe wpływy funduszu remontowego (odszkodowania, materiały przetargowe i inne) w kwocie 81 573,98.

Na zwiększenia Centralnego Funduszu Remontowego w kwocie 1 820 054,04składają się spłaty od nieruchomości tytułem zwrotu za wymianę wodomierzy w kwocie 768 382,24zł..., wpłaty od nieruchomości tytułem spłaty za remonty balkonów w kwocie 1 051 671,80zł.,

12. Rozliczenia międzyokresowe

AKTYWA

tytuły	stan na 01.01.2020	stan na 31.12.2020
odsetki uzyskane, nie zapłacone	14 629,26	15 008,23
rozliczenie funduszy specjalnych w czasie	1 307 857,08	1 163 917,52
rozliczenie międzyokresowe kosztów	-	85 764,49
	1 322 486,34	1 264 690,24

PASYWA

tytuły	stan na 01.01.2020	stan na 31.12.2020
inne rozliczenia międzyokresowe	824 796,00	-

13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni – nie wystąpiły

14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez Spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe – nie wystąpiły.

II. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży towarów, produktów i usług.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem		W tym na eksport	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
Towary				
Produkty	33 481 574,09	35 304 191,67	0	0
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	52 657,53	59 488,24	0	0
Razem	33 534 231,62	35 363 679,91	0	0

1.1 Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM 423 756,27

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy,

3. Wysokość odpisów aktualizujących pozostałe aktywa niefinansowe - nie występuje.

4. Informacje o przychodach kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym – nie wystąpiły.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

	Treść	podstawa prawna	Kwota zł
1	Przychody ogółem		43 646 512,41
2	Przychody zwolnione GZM	art.17 ust.1 pkt 44 uopodop	- 31 814 250,13
3	Przychody zmniejszające przychody podatkowe (rozliczane strukturą)	art. 15 ust 2 i 2a uopodop	- 31 371,93
4	Przychody nie podlegające opodatkowaniu*		- 202 753,30

5	Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu**		14 629,26
6	Przychody zwiększające opodatkowanie (remonty lok. uż)		-
7	razem przychody do opodatkowania (1+2+3+4+5)		11 612 766,31
8	Koszty ogółem		34 751 858,45
9	Koszty związane z GZM	art.17 ust.1 pkt 44 uopdop	- 32 323 770,89
10	Koszty zmniejszające KUP (rozliczane strukturą)	art. 15 ust 2 i 2a uopdop	- 31 371,93
11	Koszty podatkowe (8+9+10)		2 396 715,63
12	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu***		- 230 696,97
13	Koszty podatkowe (11+12)		2 166 018,66
14	Podstawa opodatkowania (7-13)		9 431 739,42
15	Podstawa opodatkowania w zaokrągleniu		9 431 739
16	Podatek należny wg stawki 19 %		1 792 030,49
17	Podatek należny do zapłacenia		1 792 030

* Przychody nie podlegające opodatkowaniu

odsetki naliczone nie zapłacone	art.12 ust.4 pkt2 uopdop	15 008,23
rozwiązane rezerwy, zw. Z Kodeksem Pracy	art. 23 ust 1 pkt 21 i 22	160 000,00
rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego		27 745,07
razem		202 753,30

** Przychody pozabilansowe podlegające opodatkowaniu

odsetki uzyskane naliczone w 2019 roku	art.12 ust 1 pkt 1	14 629,26
razem		14 629,26

***Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów

PEFRON	art. 16 ust.1 pkt 36 uopdop	34 608,00
założenie rezerwy na odprawy emerytalne, inne	0	180 000,00
założenie odpisu aktualizacyjnego	0	16 088,97
razem		230 696,97

6. Dane o kosztach według rodzajów: - rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

III. OBJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – nie wystąpiły.

IV. Struktura środków pieniężnych na rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne:	31.12.2020
Środki pieniężne w banku, w tym:	17 855 468,79
Środki pieniężne na rachunkach VAT	44 408,28
Środki pieniężne w kasie	498,51
razem	17 855 967,30

V. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE ZAWARTYCH UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI

I NIEKTÓRYCH ZAGADNIENÍ OSOBOWYCH

1. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym: 39,66
2. Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących - 799.809,79 zł
3. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom, o których mowa w punkcie 2.
- nie wystąpiły
4. Informacje o wynagrodzeniach biegłego rewidenta – kwota netto 14.200,- zł.

VI. OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu – nie wystąpiły.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym – nie wystąpiły.
3. Zmiany dotyczące zasad (polityki) rachunkowości - nie wystąpiły.
4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania
Dane sprawozdania są porównywalne.

VII. POWAŻNE ZAGROŻENIA DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI – nie wystąpiły

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Jolanta Słepczyńska
Data: 2021.05.22 16:26:29 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Wanda Hahnert
Data: 2021.05.22 16:31:56 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Jan
Chareza
Data: 2021.05.22 16:35:41
CET

A.

Bilans na dzień 31.12.2020r

AKTYWA		stan na 01.01.2020r	stan na 31.12.2020r	PASywa		stan na 01.01.2020r	stan na 31.12.2020r
A. Aktywa trwałe		77 345 649,65	129 586 050,18	A. Kapitał (fundusz) własny		84 616 606,83	144 122 565,82
I. Wartości niematerialne i prawne		1 310,40	705,60	I. Kapitał (fundusz) podstawowy		42 294 820,59	96 932 443,81
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				1. Fundusz udziałowy		449 021,59	445 284,79
2. Wartości firmy				2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		827 553,15	733 617,33
3. Inne wartości niematerialne i prawne		1 310,40	705,60	3. Fundusz wkładów budowlanych w tym zaliczki na wkład budowlany		41 016 245,85	95 753 541,69
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				II. Fundusz zasobowy		13 065 470,06	10 984 370,32
II. Rzeczowe aktywa trwałe		77 344 339,25	129 585 344,58	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		23 859 513,35	23 620 560,41
1. Środki trwałe		53 568 325,26	50 718 454,00	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		11 116 864,51	10 877 911,57	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			5 396 802,83
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		42 414 884,59	39 813 591,50	VI. Zysk (strata) netto NADWYŻKA BILANSOWA		5 396 802,83	7 188 388,45
c) urządzenia techniczne i maszyny		36 026,16	26 950,93	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
d) środki transportu		0,00	0,00				
e) inne środki trwałe		550,00	0,00				
2. Środki trwałe w budowie		23 776 013,99	78 866 890,58				
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie							
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00				
1. Od jednostek powiązanych							
2. Od pozostałych jednostek z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale							
3. Od pozostałych jednostek							
IV. Inwestycje długoterminowe		0,00	0,00				
1. Nieruchomości							
2. Wartości niematerialne i prawne							
3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00				
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00				
- udziały lub akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udzielone pożyczki							
- inne długoterminowe aktywa finansowe							
b) w pozostałych jednostkach, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00				
- udziały lub akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udzielone pożyczki							
- inne długoterminowe aktywa finansowe							
c) w pozostałych jednostkach							
4. Inne inwestycje długoterminowe							
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00				
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.							
2. Inne rozliczenia międzyokresowe							
B. Aktywa obrotowe		16 153 817,71	21 749 930,83	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		8 882 860,53	7 213 415,19
I. Zapasy		107 893,42	100 697,11	I. Rezerwy na zobowiązania		160 000,00	180 000,00
1. Materiały		107 893,42	100 697,11	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku			
2. Półprodukty i produkty w toku				2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		160 000,00	180 000,00
3. Produkty gotowe				- długoterminowa			
4. Towary				- krótkoterminowa		160 000,00	180 000,00
5. Zaliczki na dostawy				3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe		1 959 972,82	2 528 576,18	- długoterminowe			
1. Należności od osób uprawnionych:		1 526 200,10	1 751 925,25	- krótkoterminowe			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		1 526 200,10	1 751 925,25	II. Zobowiązania długoterminowe		831 577,21	549 121,95
- do 12 miesięcy		1 526 200,10	1 751 925,25	1. Od jednostek powiązanych			
- powyżej 12 miesięcy				2. Wobec pozostałych jednostek, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale			
b) inne				3. Wobec pozostałych jednostek		831 577,21	549 121,95
2. Należności od pozostałych jedn., z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale				a) kredyty i pożyczki		657 870,28	412 840,80
3. Należności od pozostałych jednostek		433 772,72	776 650,93	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		173 429,38	168 215,29	c) inne zobowiązania finansowe		173 706,93	136 281,15
- do 12 miesięcy		173 429,38	168 215,29	d) wekslowe			
- powyżej 12 miesięcy				III. Zobowiązania krótkoterminowe		7 066 487,26	6 484 293,24
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych oraz innych świadczeń		10 265,66	471 294,59	1. Wobec osób uprawnionych		2 149 530,35	2 135 493,52
c) inne		250 077,48	137 141,05	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		2 149 530,35	2 135 493,52
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00	- do 12 miesięcy			
III. Inwestycje krótkoterminowe		12 763 465,13	17 855 967,30	- powyżej 12 miesięcy			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		12 763 465,13	17 855 967,30	2. Wobec pozostałych jednostek, z których jedna posiada zaangażowanie w kapitale			
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	3. Wobec pozostałych jednostek		4 880 705,88	4 295 831,86
- udziały lub akcje				a) kredyty i pożyczki		265 980,86	245 029,48
- inne papiery wartościowe				b) z tytułu emisji dłużnych papierów			
- udzielone pożyczki				c) inne zobowiązania finansowe			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		2 038 137,24	2 199 322,75
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00	- do 12 miesięcy		2 038 137,24	2 199 322,75
- udziały lub akcje				- powyżej 12 miesięcy			
- inne papiery wartościowe				e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
- udzielone pożyczki				f) zobowiązania wekslowe			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		162 879,00	277 573,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		12 763 465,13	17 855 967,30	h) z tytułu wynagrodzeń			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		12 763 465,13	17 855 967,30	i) inne		2 413 708,78	1 573 906,63
- inne środki pieniężne				4. Fundusze specjalne		36 251,03	52 967,86
- inne aktywa pieniężne				IV. Rozliczenia międzyokresowe		824 796,06	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe				1. Ujemna wartość firmy			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 322 486,34	1 264 690,24	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		824 796,06	0,00
C. Należne udziały na kapitał (fundusz) podstawowy				- długoterminowe			
D. (akcje) udziały własne				- krótkoterminowe		824 796,06	0,00
Aktywa razem		93 499 467,36	151 335 981,01	Pasywa razem		93 499 467,36	151 335 981,01

22.03.2021r

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
 Jolanta Skowrońska
 Data: 2021.03.22 16:27:28
 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
 Wanda Małatienko
 Data: 2021.03.22 16:33:04
 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
 Jan Chęć
 Data: 2021.03.22 16:36:46
 CET

Rachunek Zysków i Strat za okres 01.01.2020-31.12.2020

Treść	Kwota z zł za rok:	
	2019	2020
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	33 534 231,62	35 363 679,91
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów,	33 481 574,09	35 304 191,67
II. Zmiana stanu produktów		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	52 657,53	59 488,24
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	32 327 969,62	34 203 954,20
I. Amortyzacja	89 578,95	85 370,91
II. Zużycie materiałów i energii	16 327 049,35	17 264 258,96
III. Usługi obce	3 256 461,78	5 323 076,97
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 597 524,95	1 477 737,02
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	3 064 636,00	3 047 717,23
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	634 096,49	629 744,66
ubezpieczenie emerytalne	272 276,38	272 316,55
VII. Pozostałe koszty rodzajowe, w tym odpis na f. remontowy	6 358 622,10	6 376 048,45
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX. Razem koszty rodzajowe	32 327 969,62	34 203 954,20
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 206 262,00	1 159 725,71
D. Pozostałe przychody operacyjne	5 621 805,39	8 200 153,84
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	5 621 805,39	8 200 153,84
E. Pozostałe koszty operacyjne	376 480,24	461 939,11
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	376 480,24	461 939,11
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	6 451 587,15	8 897 940,44
G. Przychody finansowe	192 698,18	82 678,66
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale własnym		
II. Odsetki, w tym:	192 698,18	82 678,66
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	86,14	200,65
I. Odsetki, w tym:	86,14	200,65
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności (F+G-H)	6 644 199,19	8 980 418,45
J. Podatek dochodowy	1 288 481,00	1 792 030,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego		0,00
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	41 084,64	0,00
N. Zysk (strata) netto (I -J-K+L)	5 396 802,83	7 188 388,45

22.03.2021

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Jolanta Słepowicka
Data: 2021.03.22 16:26:59 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Wanda Pałatienko
Data: 2021.03.22 16:32:30
CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Jan Chafar
Data: 2021.03.22 16:36:13
CET

Rachunek Przepływów Pieniężnych

30

Wyszczególnienie	Stan na 2019	Stan na 2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	13 106 591,10	5 320 605,50
I. Zysk (strata) netto	5 396 802,83	12 585 191,28
II. Korekty razem	7 709 788,27	- 7 264 585,78
1. Amortyzacja	89 578,95	85 370,91
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 192 784,32	- 82 899,31
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	20 000,00
5. Zmiana stanu rezerw	8 026,13	7 196,31
6. Zmiana stanu zapasów	- 131 654,14	- 568 603,36
7. Zmiana stanu należności	752 988,96	- 561 242,64
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	728 388,64	- 1 190 756,23
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 455 244,05	- 4 973 651,46
10. Inne korekty	13 106 591,10	5 320 605,50
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 6 552 891,74	- 7 596,00
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
I. Wpływy	-	-
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych,	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	6 552 891,74	7 596,00
II. Wydatki	6 552 891,74	7 596,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	- 6 552 891,74	- 7 596,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 1 584 614,11	- 220 507,33
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	192 698,18	82 678,66
I. Wpływy	-	-
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	192 698,18	82 678,66
4. Inne wpływy finansowe	1 777 312,29	303 185,99
II. Wydatki	-	-
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	1 498 702,75	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	278 695,68	303 406,64
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	- 86,14	- 220,65
9. Inne wydatki finansowe	- 1 584 614,11	- 220 507,33
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 969 085,25	5 092 502,17
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	4 969 085,25	5 092 502,17
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-	-
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7 794 379,88	12 763 465,13
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 763 465,13	17 855 967,30
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	41 081,46	44 523,28
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

22.03.2021

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Jolanę Slepowską

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Wandę Haladę
Data: 2021.03.22 16:32:20 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Jan Chareza
Data: 2021.03.22 16:35:59 CET

Spółdzielnia Mieszkaniowa ORLIK-JANTAR
 Ul. Salamandry 3
 03 - 982 Warszawa

**ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁANYM
 SPORZĄDZONE ZA 2020 ROK.**

Wyszczególnienie		wartość za 2019r.	wartość za 2020.
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	61 885 960,30	91 804 995,28
-	korekty błędów podstawowych		
-	zmiany przyjętych zasad rachunkowości		
		61 885 960,30	91 804 995,28
I. a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu po	18 813 982,31	42 294 820,59
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	456 270,24	449 021,59
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu		
a)	zwiększenie		
-	z tytułu		
-		7 248,65	3 736,80
b)	zmniejszenie	7 248,65	3 736,80
-	z tytułu zwrotu udziałów		
-			
		449 021,59	445 284,79
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	838 624,95	827 553,15
1.3	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu		20 625,00
a)	zwiększenie		20 625,00
-	z tytułu adaptacji		
-			
b)	zmniejszenie	11 071,80	114 560,82
-	z tytułu przekształcenia lokali	11 071,80	114 560,82
-			
		827 553,15	733 617,33
1.4	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	17 519 087,12	41 018 245,85
1.5	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	23 627 117,64	55 098 727,93
a)	zwiększenie z tytułu	155,04	60,32
-	umorzenia kredytów budżetowych	23 626 962,60	55 098 667,61
-	wkładów budowlanych	127 958,91	363 432,09
b)	zmniejszenie z tytułu	127 958,91	363 432,09
-	przekształcenia lokali		
-			
		41 018 245,85	95 753 541,69
1.6	Fundusz wkładów budowlanych na koniec roku	42 294 820,59	96 932 443,81
1.7	Fundusz podstawowy na koniec okresu	14 612 826,40	13 065 470,06
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	-1 547 356,34	-2 081 099,74
2.1	Zmiany funduszu zasobowego	329 653,78	1 301 736,47
a)	zwiększenie	329 653,78	1 301 736,47
-	z tytułu przekształcenia lokali		
-			
b)	zmniejszenie	1 877 010,12	3 382 836,21
-	z tytułu przekształcenia lokali	524 825,36	2 123 889,93
-	umorzenia	1 352 184,76	1 258 946,28
2.2	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	13 065 470,06	10 984 370,32
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek roku	23 062 348,76	23 859 513,35
3.1	Zmiany funduszu z aktualizacji	797 164,59	-238 952,94
a)	zwiększenie	8 468 904,21	0,00
-	z tytułu wyodrębnienia lokali	10 913,93	0,00
-	likwidacji śr. trwałych użytkowania wieczystego	1 913 053,08	0,00
-	zakupu śr. Trwałych gruntów	6 544 937,20	0,00
b)	zmniejszenie	7 671 739,62	238 952,94
-	z tytułu wyodrębnienia lokali	247 624,31	238 952,94
-	z tytułu likwidacji śr. trw. użytkowania wieczystego	7 424 115,31	0,00
		23 859 513,35	23 620 560,41
3.2	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec roku	0,00	5 396 802,83
4.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
-	korekty błędów podstawowych		
		1 498 702,75	5 396 802,83
4.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach		
a)	zwiększenie		
-		1 498 702,75	0,00
b)	zmniejszenie	1 498 702,75	0,00
-	z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych		
-			
		0,00	0,00
4.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
4.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
-	korekty błędów podstawowych		
		0,00	0,00
4.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach		
a)	zwiększenie		
-	z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
-			
b)	zmniejszenie		
-		0,00	0,00
		0,00	5 396 802,83
4.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
4.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5 396 802,83	12 585 191,28
5.	Wynik netto	5 396 802,83	12 585 191,28
a)	zysk netto	5 396 802,83	12 585 191,28
b)	strata netto		
c)	odpis z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	84 616 606,83	144 122 565,82
III.	Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	79 219 804,00	131 537 374,54

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
 Jolanta Słepka
 Data: 2021.03.22 16:44:29 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
 Wanda Halaś
 Data: 2021.03.22 16:45:44 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany
 przez Jan Chęć
 Data: 2021.03.22
 16:47:03 CET