

**WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2020 rok**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba:

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Wybrzeże”
80-243 Gdańsk, ul. R. Dmowskiego 4

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Zarządzanie majątkiem własnym Spółdzielni oraz administrowanie zasobami lokalowymi. Oddawanie w najem osobom fizycznym i prawnym lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych. Prowadzenie działalności kulturalnej i społecznej na rzecz swoich członków.

3. Organ rejestrowy

Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000106787

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

000483961

5. Numer identyfikacji podatkowej

584-030-49-86

6. Czas trwania spółdzielni

Rozpoczęcie działalności 27-04-1947

Czas działalności nie został określony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy

rozpoczynający się 01.01.2020 r. i kończący się 31.12.2020 r.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację gospodarczą w kraju i na świecie wywołaną epidemią, ustalenie przez kierownika jednostki zdolności do kontynuowania działalności, przy uwzględnieniu wszystkich informacji **dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego** dotyczących dającej się przewidzieć przyszłości (obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego) jest trudne i obarczone istotnym ryzykiem przyjęcia błędnego założenia.
- Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020r. Rada Nadzorcza oraz Zarząd SBM „Wybrzeże” podjęła decyzje niezbędne do zabezpieczenia źródła przychodów oraz dalszej kontynuacji działalności.
10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
11. W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 0,5% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy.
12. Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje wg wariantu 2 – jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na kontach zespołu 6 (rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według zasady netto, tj. pomniejszając ich wartość początkową o umorzenie. W 2020 roku wśród wartości niematerialnych i prawnych spółdzielnia posiadała :

- Licencje na oprogramowanie komputerowe

Zasady amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych przedstawiały się następująco: Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia prawa majątkowego stanowiącego wartość niematerialną i prawną do ewidencji. Przyjmuje się metodę liniową amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych. Rozpoczęcie dokonywania

odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danej wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania. Jako podstawowe okresy dokonywania odpisów amortyzacyjnych dla wszystkich rodzajów wartości niematerialnych i prawnych ustala się okresy określone w ustawie o podatku dochodowym

Za środki trwałe uznaje się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż 1 rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki, których cena nabycia lub koszt wytworzenia przekracza kwotę 10.000,00. Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, którego jednorazowa wartość przekracza kwotę 10.000,00. Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia środka trwałego do ewidencji. Jako podstawową przyjmuje się metodę liniową amortyzacji środków trwałych. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danego środka trwałego do użytkowania. Wysokość stawek amortyzacyjnych dla wszystkich grup środków trwałych ustalono na poziomie stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z innych tytułów nie zaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty.

Fundusze specjalne obejmują fundusz remontowy oraz fundusz społeczno – kulturalny.

Fundusz remontowy tworzony jest na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi. Fundusz społeczno – kulturalny tworzy się zgodnie z Regulaminem zatwierdzonym decyzją Rady Nadzorczej SBM „Wybrzeże”.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia, zmniejszenia oraz stan końcowy. Dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Tabela ruchu i zmian w amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			39.556,45	39.556,45
Zwiększenia			0,00	0,00
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			39.556,45	39.556,45
Umorzenie				
Bilans otwarcia			36.961,81	36.961,81
Zwiększenia			2.594,64	2.594,64
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			39.556,45	39.556,45
Wartość netto na BO			2.594,64	2.594,64
Wartość netto na BZ			0	0

Tabela ruchu i zmian w amortyzacji środków trwałych

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż. ląd. i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe śr. trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto							
Bilans otwarcia	1.408.617,49	7.975.907,91			359.781,91		9.744.307,31
Zwiększenia	0,00	0,00			0,00		
Zmniejszenia	0,00	53.296,41			0		53.296,41
Bilans zamknięcia	1.408.617,49	7.922.611,50			359.781,91		9.691.010,90
Umorzenie							
Bilans otwarcia	0,00	5.932.647,49			237.211,55		6.169.859,04
Zwiększenia	0,00	95.968,68			14.559,24		110.536,52
Zmniejszenia	0,00	15.043,20			0		15.043,20
Bilans zamknięcia	0,00	6.013.572,97			251.770,79		6.265.343,76
Wartość netto na BO	1.408.617,49	2.043.260,42			122.570,36		3.574.448,27
Wartość netto na BZ	1.408.617,49	1.909.038,53			108.011,12		3.425.667,14

2. Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów

Powierzchnia gruntów w dzierżawie

L.p.	położenie	obręb/nr działki	stan na 01.01.2020	zw	zm	stan na 31.12.2020
1.	M.Konopnickiej 17	56;29	900m ²	0	0	900m ²

3. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe				
konto	z tyt.dostaw i usług(do 12 m-cy)	z tyt.podatków, ceł,ub.spół,i inne	Inne	RAZEM
220,223-4		3.494,85		3.494,85
142		2.776,23		2.776,23
223,225		1.831,84		1.831,84
249	3.341,71			3.341,71
208-2	5.723,15			5.723,15
204,248	65.633,40			65.633,40
201	1.213,78			1.213,78
231				
234	144,01			144,01
RAZEM	76.056,05	8.102,92		84.158,97

Należności długoterminowe pow.12 m-cy 30.962,19/rozl. gruntu/

3.1.Wartość odpisów aktualizujących należności

Tabela zmian wartości odpisów aktualizujących należności w 2020r.

	BO	ZM	ZW	BZ
1.	296.925,45	81.046,71	57.396,30	273.275,04
2.				
Suma	296.925,45	81.046,71	57.396,30	273.275,04

W tym: dot.(204) 202.969,13 (201) 70.305,91

4. Inwestycje krótkoterminowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

	Stan na 2020-01-01	Stan na 2020-12-31
Kasa	734,32	1.916,25
Rach.bieżący	220.729,08	433.939,21
Lokata terminowa	0	
Razem	221.463,40	435.855,46

6. Rozliczenia międzyokresowe

Wykaz pozycji rozliczeń m/o

L.p.	Tytuł	stan na 01.01.2020	stan na 31.12.2020r.
I	Ogółem czynne rozliczenia	1.331.386,93	1 751 899,
1.	Opłacone prenumeraty	1970,54	1 631
2.	Ubezpieczenia	657,50	607
3.	Strata GZM	1 027 703,10	1 379 639
4.	Fundusz remontowy	300 254,05	359 367
5.	Fundusz społ.-kulturalny	0,00	10 653
6.	Inne	801,74	
II.	Ogółem bierne rozliczenia	267 238,82	263 334,
1.	Nadwyżka GZM	101 050,81	102 946
2.	Fundusz remontowy	161 162,03	160 388
3.	Fundusz społ.-kulturalny	4 975,98	
4.	Inne	50,00	

7. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy własnych.

	Fundusz podstawowy (801-1,803)	Fundusz zapasowy	Fundusz z aktualizacji wyc.	Razem
Stan początkowy	1 891 533,35	1 781 788,73	26 360,16	3 699 682
Zwiększenia			0,00	
Zmniejszenia	132 607,05		0,00	132 607
Stan końcowy	1 758 926,30	1.781.788,73	26 360,16	3 567 075

8. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto:	
- rok bieżący :	663 404,71
- rok poprzedni:	887 961,70
Suma:	1 551 366, 41
2. Proponowany podział:	
a) pokrycie niedoboru na GZM	1 052 644,45
b) zasilenie funduszu remontowego	450 000,00
c) zasilenie funduszu zasobowego	3.000,00
d) inne	
e) zasilenie funduszu społeczno-wychowawczego do wykorzystania wg planu	45.721,96

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 1 roku

9.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy (konto 201) wynoszą 111 288,89 zł i zostały spłacone w 2021r. w wysokości 95.623,21 zł. Pozostała wartość to gwarancje na wykonane roboty.

9.2.

L.p.	Zobowiązania pozostałe		
1.	204-1	29 353,00	do rozl. w 2021r.
2.	208-2		
3.	208-1	333,01	do rozl. w 2021r.
4.	TUW,231,inne	834,12	Zapł.15.01.2021r.

Zobowiązania łącznie	30.520,13
-----------------------------	------------------

Zobowiązania powyżej 12 miesięcy w wys. 115.927,42 (kaucje)

10. Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń

zob. z tyt.podatków,ubeznp.

Data zapłaty

1	PDOF	4.012	15.01.2021	
2	VAT	26.929	25.01.2021	
3	Gospodarowanie odpadami	7.692,18	15.01.2021	
4	ZUS	17.414,69	15.01.2021	
5.	Pdop	32.983,00	15.06.2021r.	
6.				
Suma		89.030,87		

11. Fundusze specjalne

fundusze specjalne :		Stan na 2020-12-31
fundusz remontowy		(-)198 979,08
fundusz społeczno-wychowawczy		(-)10 653,58
	RAZEM	(-)209.632,66

Fundusz remontowy

stan na 01-01-2020	-139 092,02
zwiększenie	59.706,21
wykorzystanie	119 593,27
stan na 31-12-2020	-198 979,08

W 2019 roku z funduszu remontowego wydano:

1.	Remont stopni przy budynku	2.592,00
2.	Roboty hydrauliczne	22.353,68
3.	Wymiana okien	6.547,38
4.	Brama wjazdowa	3.110,40
5.	Wymiana kostki brukowej	3.675,90
6.	Roboty blacharskie	6542,10
7.	Roboty bud.po wymianie liczników	2.778,86
8.	F.Remontowy wspólny	5.184,00
9.	Remont dachu	66.808,95
10		
	Razem	119.593,27

Fundusze remontowe 2020
w rozbiciu na budynki

	Bud.G.75-85	Bud.G.87/91	Bud.D.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
BO FR	136 524,69	-113 844,79	-187 835,55	6 086,49	11 240,78	5 874,94	-141 91
BO F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0,00	0,00	2 86
Razem BO	137 950,79	-113 481,26	-186 772,79	6 095,52	11 240,78	5 874,94	-139 01
Odpis roczny FR	33 922,71	9 529,98	16 253,52	0,00	0,00	0,00	59 70
Odpis roczny F.Internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Uchwała WZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Razem zwiększenie	33 922,71	9 529,98	16 253,52	0,00	0,00	0,00	59 70
Suma wydatków, w tym :	34 363,16	7 656,18	77 240,61	143,60	113,53	76,19	119 59
Remont stopni przy bud.			2 592,00				2 59
Roboty hydrauliczne(piony)	22 353,68						22 35
Dach			66 808,95				66 80
Wymiana okien	6 547,38						6 54
Brama wjazdowa		3 110,40					3 11
Wymiana kostki		3 675,90					3 67
Roboty blacharskie			6 542,10				6 54
Roboty bud. po wym.liczników	2 778,86						2 77
F.rem wspólny dla wszystkich nieruchomości	2 683,24	869,88	1 297,56	143,60	113,53	76,19	5 18
Wydatki z F.Internet							
Wynik Fundusz remontowy	136 084,24	-111 970,99	-248 822,64	5 942,89	11 127,25	5 798,75	-201 84
Wynik F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0	0	2 86
Wynik łączny Fundusze R.	137 510,34	-111 607,46	-247 759,88	5 951,92	11 127,25	5 798,75	-198 97

Fundusz remontowy wspólny dla wszystkich nieruchomości obejmuje:

*Wymianę uszkodzonych płytek w ogrodzie

Fundusz społeczno- kulturalny

Stan na 01-01-2020	4.975,98
zwiększenie	
zmniejszenie	15.629,56
Stan na 31-12-2019	(-) 10653,58

12. W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni.

13. Rozliczenie wyniku GZM za 2020r.**WYNIK GZM 2020 w podziale na budynki**

	G.75-85	G.87/91	Dm.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
Przychody GZM	191 003,50	47 900,80	114 846,78	4 077,00	6 369,00	4 299,00	368 496,08
Pozost.przych.oper.GZM	2 106,28	6 997,30	5 007,30	0,00	0,00	0,00	14 110,88
Suma przychodów	193 109,78	54 898,10	119 854,08	4 077,00	6 369,00	4 299,00	382 606,96
Koszty bezpośrednie GZM	310 947,21	103 566,05	157 151,56	1 464,11	2 180,30	1 455,05	576 764,28
Koszty pośrednie GZM	72 647,71	23 551,56	35 130,84	3 887,83	3 073,77	2 063,22	140 354,92
Pozost.koszty oper.GZM	4 996,17	1 493,60	9 039,21	0,00	0,00	0,00	15 528,98
Suma kosztów	388 591,09	128 611,21	201 321,61	5 351,94	5 254,07	3 518,27	732 648,18
Wynik GZM	-195 481,31	-73 713,10	-81 467,53	-1 274,94	1 114,93	780,73	-350 041,22

II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Przychody netto ze sprzedaży:

	Stan na 2019-12-31	Stan na 2020-12-31
Przychody netto ze sprzedaży:	1.923.776,80	1.883.195,41
- lokale mieszkalne, garaże	329.491,51	371.674,45
- lokale użytkowe(najem)	1.425.038,52	1.337.206,56
- lokale użytkowe członków	87.659,54	91.010,15
- dz.gospodarcza w l.m.	81.587,23	83.304,25

2. Pozostałe przychody operacyjne

Na koniec roku 2019 104.631,78

Na koniec roku 2020 81.118,39

3. Przychody finansowe

Na koniec roku 2019 213,32

Na koniec roku 2020 2.439,06

2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

- Nie dotyczy

3. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na nie finansowe aktywa trwałe

- Nie dotyczy

4. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych

- Nie wystąpiły

5. Podstawa opodatkowania

Wyszczególnienie	Wartość
Przychód podatkowy	2.004.236,31
Koszty uzyskania przychodu	1.580.454,51
Dochód (strata) podatkowy	423.781,80
Dochód zwolniony(-)	341.023,88
Podstawa opodatkowania	764.806,00
Pdop	68.833,00

III. INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

1. W roku 2020 spółdzielnia zatrudniała średnio – 4 etaty, średnie miesięczne zatrudnienie na podstawie umowy zlecenie/dzieło wynosi 7 osób.

2. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

- Spółdzielnia nie wypłaca wynagrodzeń osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących. Zgodnie ze statutem spółdzielni organy zarządzające i nadzorujące pracują społecznie na rzecz spółdzielni.

3. Jednostka nie udziela kredytów, pożyczek oraz świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Sporządził/a :

Zarząd:

30.06.2021r.