

**"CONSULTING"**  
**BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA**

ALICJA BIENKOWSKA

16-400 Suwałki, ul. Jana Pawła II 8/8 tel. 0-87 5631555, kom. 603 683 180  
Nr ewidencyjny na liście firm audytorskich – 2452

Suwałki, dnia 19.03.2021 r.

**ZARZĄD**

**MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ w Suwałkach**

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego za rok 2020- w załączeniu przekazuję analizę wybranych wskaźników analitycznych oraz sytuacji majątkowej i finansowej, która jest częścią składową mojej dokumentacji rewizyjnej.

Jednocześnie informuję, że załączona analiza nie stanowi załącznika do sprawozdania z badania, przy czym może być udostępniona organom nadzorczym lub wykorzystana np. do kontaktów z bankami oraz innych potrzeb wewnętrznych.

Z poważaniem

*Alicja Bienkowska*

Elektronicznie  
podpisany przez  
Alicja Bienkowska  
Data: 2021.03.19  
17:41:41 +01'00'

# "CONSULTING" BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA

ALICJA BIENKOWSKA

16-400 Suwałki, ul. Papieża Jana Pawła II 8/8 tel. 0-87 5631555, kom. 603 683 180  
Nr ewidencyjny na liście firm audytorskich – 2452; e' mail alicjabienkowska@op.pl

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Dla Walnego Zgromadzenia Członków MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w SUWAŁKACH, ul. Reja 80 A**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2020 r.**

#### **Opinia**

W imieniu firmy audytorskiej „Consulting” Biuro Biegłego Rewidenta Alicja Bienkowska z siedzibą w Suwałkach przy ul. Papieża Jana Pawła II 8/8 ( nr ewidencyjny 2452) przeprowadziłam nie obowiązkowe badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego w/w Spółdzielni

na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **35.723.247,45 zł**
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto **131.530,73 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Moim zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Moje badanie przeprowadziłam zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21.03.2019 r. oraz nr 3589/54/2019 oraz stosownie do ustawy z dn. 11.05 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym - Dz. U. z 2020 r., poz. 1415 z późn. zm. Moja

odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji mojego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jestem niezależna od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniłam swoje inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważam, że dowody badania, które uzyskałam są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla mojej opinii.

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za badane sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę jej zdolności do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej spółdzielni.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Moim celem jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego moją opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnie z KSB stosuję zawodowy osąd i zachowuję zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikuję i oceniam ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektuję i przeprowadzam procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskuję dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla mojej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskuję zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniam odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągam wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzę do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest ode mnie zwrócenie uwagi w moim sprawozdaniu na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikuję moją opinię. Moje wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia mojego sprawozdania z badania, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniam ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020.

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Moja opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego moim obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to - rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub moją wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzę istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jestem zobowiązana poinformować o tym w moim sprawozdaniu z badania. Moim obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

## Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, moim zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu - uzyskanej podczas mojego badania oświadczam, że nie stwierdziłam w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Alicja Bieńkowska nr ewid. 220 działająca w imieniu firmy audytorskiej "CONSULTING" Biuro Biegłego Rewidenta Alicja Bieńkowska 16 - 400 Suwałki, ul. Papieża Jana Pawła II 8/8 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2452.

Suwałki, dnia 19.03.2021 r.

Elektronicznie  
podpisany przez  
Alicja  
Bieńkowska  
Data: 2021.03.19  
08:30:39 +01'00'

*Analiza wybranych wskaźników analitycznych za rok 2020  
oraz sytuacji majątkowej i finansowej*

**MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w Suwałkach**

Z załączonych danych tabelarycznych wynika, że w związku z obniżeniem się wyniku finansowego netto 26,43 % - wszystkie wskaźniki rentowności odzwierciedlające stosunek procentowy zysku netto do poszczególnych wielkości są również mniej korzystne. Dotyczy to zarówno rentowności majątku, kapitału własnego oraz rentowności sprzedaży netto.

Na sprzedaży podstawowej wskaźnik rentowności brutto jest ujemny (- 0,6 %) , podczas gdy za rok 2019 był dodatni i wynosił 0,36 %. Wielkość ta określa stosunek procentowy wyniku na sprzedaży do przychodów ze sprzedaży (bez uwzględniania pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych).

Wszystkie wskaźniki płynności, to jest I, II i III uległy wprawdzie zmniejszeniu w stosunku do roku 2019, przy czym ukształtowały się na poziomie o wiele wyższym od powszechnie uznawanego za optymalny. Poszczególne wskaźniki określają kolejno zdolność regulowania krótkoterminowych zobowiązań posiadanymi aktywami obrotowymi, środkami pieniężnymi i należnościami oraz samymi środkami pieniężnymi.

Wskaźnik szybkości obrotu należnościami skrócił się o 1 dzień i wynosi 11 dni, cykl spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług uległ również zmniejszeniu o 1 dzień. Zapasy stanowią nieznaczną wartość (0,10 % sumy bilansowej) a rotacja wynosi 1 dzień.. Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym oraz trwałości struktury finansowania pozostały na poziomie zbliżonym w stosunku do roku poprzedniego.

Z analizy bilansu wynika, że suma bilansowa w stosunku do roku poprzedniego uległa obniżeniu o 8,93 %. W aktywach jest to głównie skutkiem zmniejszenia się aktywów trwałych o 6,58 %, które stanowią 71,10 % udziału w sumie bilansowej. Obniżenie się wartości rzeczowych aktywów trwałych wynika głównie z tytułu ich umorzeń.

Aktywa obrotowe w ujęciu procentowym uległy jeszcze większemu zmniejszeniu, ponieważ ich dynamika wynosi 90,06 % w stosunku do roku 2019, przy czym udział w sumie bilansowej aktywów stanowi 15,38%. Zbliżony udział w strukturze aktywów stanowią należne wpłaty na fundusz podstawowy - pozycja C aktywów (13,52 %).

W pasywach bilansu zmniejszyły się fundusze własne o 6,52%, natomiast zobowiązania i rezerwy na zobowiązania obniżyły się o 16,55 %. Fundusz własny w sumie bilansowej stanowi 77,99%, natomiast zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą 22,01%. W grupie zobowiązań i rezerw na zobowiązania - rezerwy w kwocie 183.231,03 zł dotyczą spornych zobowiązań z tytułu odbioru i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów spółdzielni. Na zobowiązania składają się zarówno rozrachunki długo i krótkoterminowe. W długoterminowych występuje pozycja kredyty i pożyczki stanowiące 12,55 % w strukturze pasywów, natomiast zobowiązania krótkoterminowe ogółem w sumie bilansowej stanowią zaledwie 7,99 %. Pozycja rozliczeń międzyokresowych stanowiąca 0,96% w strukturze pasywów bilansu dotyczy nadwyżki przychodów nad kosztami Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Z rachunku zysków i strat wynika, że przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wzrosły 6,27 %, natomiast koszty działalności operacyjnej 7,27 % w porównaniu do roku poprzedniego. W związku z takim ukształtowaniem się przychodów i kosztów na działalności podstawowej zanotowano stratę w kwocie 52.9 tys. zł, natomiast w roku 2019 wystąpił zysk. Po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych oraz podatku dochodowego od osób prawnych i nadwyżki przychodów nad kosztami GZM - na całokształcie działalności zanotowano zysk netto w kwocie 131.530,73 zł.

Przedstawione wyniki analizy podstawowych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz badania sprawozdania finansowego nie wskazują na zagrożenie w kontynuacji działalności w najbliższym czasie, co potwierdza również Zarząd Spółdzielni we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

W spółdzielni nie zanotowano wyraźnego wpływu pandemii koronawirusa, ponieważ nie nastąpił spadek przychodów ogółem, płynność finansowa jest dobra, wszystkie wskaźniki płynności, to jest I, II i III ukształtowały się na poziomie o wiele wyższym od powszechnie uznawanego za optymalny, jednostka terminowo reguluje wszystkie zobowiązania. Obniżenie zysku netto wynika głównie z utworzonej rezerwy na sporne zobowiązania dotyczące odbioru i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów spółdzielni. Badana jednostka poniosła nieznaczne koszty związane z dostosowaniem się do obowiązujących wymogów sanitarnych. Uzyskane wsparcie finansowe z tarcz antykryzysowych dotyczyło zwolnienia ze składek ZUS w wysokości 50 % za miesiące III -V 2020 r. w kwocie 59.887,79 zł. Biorąc jednak pod uwagę panującą nadal pandemię koronawirusa - Zarząd bieżąco monitoruje aktualną sytuację, celem zapobiegania negatywnym skutkom pandemii (w ramach istniejących możliwości).

Załączniki:

- zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2020 w porównaniu do roku 2018 i 2019,
- analiza bilansu za rok 2020 w porównaniu do roku 2019 wraz ze wskaźnikami struktury,
- analiza rachunku zysków i strat za rok 2020 w porównaniu do roku 2019.

Data sporządzenia: 19.03.2021 r.

Elektronicznie  
podpisany przez Alicja  
Bieńkowska  
Data: 2021.03.19  
17:43:12 +01'00'

**Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2020  
w porównaniu do roku 2018 i 2019**

Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1. Suma bilansowa w złotych	41.518.388,88	39.226.331,07	35.723.247,45
2. Wynik finansowy netto w złotych	47.052,46	178.779,02	131.530,73
3. Rentowność majątku % <u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	0,11	0,46	0,4
4. Rentowność kapitałów własnych % <u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	0,15	0,60	0,5
5. Rentowność netto sprzedaży % <u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży prod. tow.	0,56	2,10	1,5
6. Rentowność brutto sprzedaży % <u>wynik na sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	0,46	0,36	- 0,6
7. Wskaźnik płynności I <u>aktywa obrotowe - rozl. międzyokresowe</u> zobowiązania krótk. - fund. specjalne	2,6	2,3	1,9
8. Wskaźnik płynności II <u>aktywa obrotowe - zapasy rozl. międzyokres.</u> zobowiązania krótk. - fund. specjalne	2,6	2,3	1,9
9. Wskaźnik płynności III <u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótk. - fund. specjalne	2,5	2,2	1,8
10. Szybkość obrotu należności dni <u>należn. z tyt. dostaw i usług x 365</u> przychód netto ze sprzedaży	11	12	11
11. Szybkość spłaty zobowiązań dni <u>zobowiązania z tyt. dost. i usług x 365</u> wartość sprzed. tow. i koszt wytw. usług	71	74	73
12. Szybkość obrotu zapasów dni <u>zapasy x 365</u> wart. sprzed. tow.+ koszt wytw. usług	2	2	1
13. Pokrycie majątku trw. kapitałem % <u>kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	109,0	110,0	111,5
14. Trwałość struktury finansowania % <u>kapit. wł.+ rezerwy + zobow. długotermin.</u> suma pasywów	90,0	90,0	91,8



Analiza bilansu za rok 2020 w porównaniu do roku 2019 wraz ze wskaźnikami struktury

Treść	2019	2020	Struktura 2019	Struktura 2020	Dynamika 2020/2019
	zł	zł	%	%	%
1	2	3	4	5	6
<b>AKTYWA</b>					
A. Aktywa trwałe	27 190 321,80	25 400 015,52	69,32%	71,10%	93,42%
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00			
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych					
2. Wartość firmy					
3. Inne wartości niematerialne i prawne					
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					
II. Rzeczowe aktywa trwałe	27 184 709,80	25 394 403,52	69,30%	71,09%	93,41%
1. Środki trwałe	27 184 709,80	25 394 403,52	69,30%	71,09%	93,41%
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	851 611,10	831 274,21	2,17%	2,33%	97,61%
- w tym - prawo wieczystego użytkowania	531 961,46	531 961,46	0,00%	1,49%	100,00%
b) budynki, lokale i obiekty inżyn. i wodnej	26 305 110,65	24 545 266,14	67,06%	68,71%	93,31%
c) urządzenia techniczne i maszyny	25 787,47	16 862,83	0,07%	0,05%	65,39%
d) środki transportu					
e) inne środki trwałe	2 200,58	1 000,34	0,01%	0,00%	45,46%
2. Środki trwałe w budowie					
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek					
IV. Inwestycje długoterminowe	5 612,00	5 612,00	0,01%	0,02%	100,00%
1. Nieruchomości	0,00	0,00		0,00%	0,00%
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe	5 612,00	5 612,00	0,01%	0,02%	100,00%
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	5 612,00	5 612,00	0,01%	0,02%	100,00%
- udziały lub akcje	5 612,00	5 612,00	0,01%	0,02%	100,00%
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe - saldo Wn. Fund remont					
B. Aktywa obrotowe	6 099 542,23	5 492 975,58	15,55%	15,38%	90,06%
I. Zapasy	38 045,89	34 335,94	0,10%	0,10%	90,25%
1. Materiały	38 045,89	34 335,94	0,10%	0,10%	90,25%
2. Półprodukty i produkty w toku					
3. Produkty gotowe					
4. Towary					
5. Zaliczki na dostawy					
II. Należności krótkoterminowe	327 128,25	331 564,39	0,83%	0,93%	101,36%
1. Należności od jednostek powiązanych					
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
2. Należności od pozostałych jednostek	327 128,25	283 505,57	0,83%	0,79%	86,66%
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	270 855,43	234 587,92	0,69%	0,66%	86,61%
- do 12 miesięcy	270 855,43	234 587,92	0,69%	0,66%	86,61%
b) z tytułu opłat za lokale mieszkalne					
c) z tytułu opłat za lokale użytkowe					
d) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00		0,00%	0,00%
e) inne	56 272,82	48 917,65	0,14%	0,14%	86,93%
III. Inwestycje krótkoterminowe	5 354 854,12	5 097 103,31	13,65%	14,27%	95,19%
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 354 854,12	5 097 103,31	13,65%	14,27%	95,19%
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 354 854,12	5 097 103,31	13,65%	14,27%	95,19%
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 354 854,12	5 097 103,31	13,65%	14,27%	95,19%
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	379 513,97	29 971,94	0,97%	0,08%	7,90%
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM					
2. Saldo wn funduszu remontowego	351 190,08		0,90%		
3. Pozostałe	28 323,89	29 971,94	0,07%	0,08%	105,82%
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	5 936 467,04	4 830 256,35		13,52%	
<b>Aktywa razem</b>	<b>39 226 331,07</b>	<b>35 723 247,45</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>91,07%</b>

## Analiza bilansu za rok 2020 w porównaniu do roku 2019 wraz ze wskaźnikami struktury

	Treść	2019 r.	2020 r.	Struktura 2019	Struktura 2020	Dynamika 2020/2019
		zł	zł	%	%	%
		1	2	3	4	5
<b>PASYWA</b>						
A.	Kapitał (fundusz) własny	29 804 150,62	27 860 874,68	75,98%	77,99%	93,48%
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	25 320 395,51	23 701 322,95	64,55%	66,35%	93,61%
1.	Fundusz udziałowy	360 792,60	350 229,20	0,92%	0,98%	97,07%
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	9 634 254,98	8 437 153,25	24,56%	23,62%	87,57%
3.	Fundusz wkładów budowlanych	15 325 347,93	14 913 940,50	39,07%	41,75%	97,32%
II.	Fundusz zasobowy	3 961 273,66	3 798 477,24	10,10%	10,63%	95,89%
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	343 702,43	343 702,43	0,88%	0,96%	100,00%
IV.	Fundusze rezerwowe					
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		-114 158,67		-0,32%	
VI.	Zysk (strata) netto	178 779,02	131 530,73	0,46%	0,37%	73,57%
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)					
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 422 180,45	7 862 372,77	24,02%	22,01%	83,45%
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	183 231,03		0,51%	
	1. Rezerwa z tytułu odroc. pod. dochodowego					
	2. Rezerwa na świadczenia emeryt. i podobne	0,00	183 231,03		0,51%	100,00%
	- długoterminowa					
	- krótkoterminowa		183 231,03		0,51%	
	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	- długoterminowe					
	- krótkoterminowe					
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 552 607,55	4 484 760,12	14,16%	12,55%	80,77%
	1. Wobec jednostek powiązanych					
	2. Wobec pozostałych jednostek	5 552 607,55	4 484 760,12	14,16%	12,55%	80,77%
	a) kredyty i pożyczki	5 552 607,55	4 484 760,12	14,16%	12,55%	80,77%
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
	c) inne zobowiązania finansowe					
	d) inne					
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 422 126,51	2 853 137,57	8,72%	7,99%	83,37%
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:					
	- do 12 miesięcy					
	- powyżej 12 miesięcy					
	b) inne					
	2. Wobec pozostałych jednostek	2 494 431,79	2 802 865,96	6,36%	7,85%	112,36%
	a) kredyty i pożyczki	385 863,00	345 940,00	0,98%	0,97%	89,65%
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
	c) inne zobowiązania finansowe					
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:					
	- do 12 miesięcy	1 729 249,78	1 830 527,81	4,41%	5,12%	105,86%
	- powyżej 12 miesięcy	1 729 249,78	1 830 527,81	4,41%	5,12%	105,86%
	e) zaliczki otrzymane na dostawy					
	f) zobowiązania wekslowe					
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń					
	h) z tytułu wynagrodzeń					
	i) inne	379 319,01	626 398,15	0,97%	1,75%	165,14%
	3. Fundusze specjalne	927 694,72	50 271,61	2,36%	0,14%	5,42%
	a) fundusz remontowy	924 170,41	46 747,30	2,36%	0,13%	5,06%
	b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	3 524,31	3 524,31	0,01%	0,01%	100,00%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	447 446,39	341 244,05	1,14%	0,96%	76,26%
	1. Ujemna wartość firmy					
	2a) Inne rozliczenia międzyokresowe - długo.					
	2b) Inne rozliczenia międzyokresowe - królko.					
	2c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	447 446,39	341 244,05	1,14%	0,96%	76,26%
<b>Pasywa razem</b>		<b>39 226 331,07</b>	<b>35 723 247,45</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>91,07%</b>

0

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2020 w porównaniu do 2019

	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	Dynamika 2020/2019
	1	2	3	4
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>8 523 387,13</b>	<b>9 057 489,51</b>	<b>106,27%</b>
	- od jednostek powiązanych			
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 522 934,89	9 056 680,43	106,26%
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)			
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby.			
<b>2</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>	<b>452,24</b>	<b>809,08</b>	<b>178,91%</b>
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>8 493 069,32</b>	<b>9 110 362,72</b>	<b>107,27%</b>
I.	Amortyzacja	10 809,16	10 124,88	93,67%
II.	Zużycie materiałów i energii	4 011 673,04	4 256 182,07	106,09%
III.	Usługi obce	590 467,63	633 266,48	107,25%
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 349 477,33	1 568 984,11	116,27%
	- podatek akcyzowy			
V.	Wynagrodzenia	1 211 830,66	1 292 416,36	106,65%
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	227 412,00	247 018,59	108,62%
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 091 159,46	1 101 850,15	100,98%
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	240,04	520,08	216,66%
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>30 317,81</b>	<b>-52 873,21</b>	<b>-174,40%</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>52 133,32</b>	<b>166 251,25</b>	<b>318,90%</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III.	Inne przychody operacyjne	52 133,32	166 251,25	318,90%
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>39 594,02</b>	<b>128 885,95</b>	<b>325,52%</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00%
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00%
III.	Inne koszty operacyjne	39 594,02	128 885,95	325,52%
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>42 857,11</b>	<b>-15 507,91</b>	<b>-36,19%</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>92 910,26</b>	<b>45 867,15</b>	<b>49,37%</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	- od jednostek powiązanych			
II.	Odsetki, w tym:	92 910,26	45 867,15	49,37%
	- od jednostek powiązanych			
III.	Zysk ze zbycia inwestycji			
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji			
V.	Inne			
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
I.	Odsetki, w tym:			
	- dla jednostek powiązanych			
II.	Strata ze zbycia inwestycji			
III.	Aktualizacja wartości inwestycji			
IV.	Inne			
I.	Zysk (strata) brutto	135 767,37	30 359,24	22,36%
<b>K.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ogółem</b>	<b>135 767,37</b>	<b>30 359,24</b>	<b>22,36%</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>19 455,00</b>	<b>17 731,00</b>	<b>91,14%</b>
<b>M.</b>	<b>Wynik uzyskany na GZM nieruchomości</b>	<b>-62 466,65</b>	<b>-118 902,49</b>	<b>190,35%</b>
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	15 622,58	8 329,15	53,31%
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	-78 089,23	-127 231,64	162,93%
<b>N.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>178 779,02</b>	<b>131 530,73</b>	<b>73,57%</b>