

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„INCO” we Wrocławiu  
ul. Swojczycka 38/6  
51-501 Wrocław**

**Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni:**

**Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.**

**KRS 0000 175 292**

**Regon 001074986**

**NIP 896 000 38 81**

**Czas trwania spółdzielni**

**Od 01.02.1984r -**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020**

**Załączniki:**

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Informacja dodatkowa
3. Bilans na dzień 31.12.2020r.
4. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2020r – 31.12.2020r.

**Wrocław, dnia 30.03.2021r.**

## Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2020.

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.

### Informacje dodatkowe obejmują:

- 1. Środki trwale oraz wartości niematerialne i prawne** są wyceniane w cenie nabycia. **Środki trwale oraz wartości niematerialne i prawne** do wartości 10.000 zł amortyzowane są jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, powyżej 10.000 zł amortyzowane są metodą liniową za pomocą stawek przewidzianych (Dz.U. 2000r. Nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami) do pełnej wysokości.
- 2. Zmiany w wartościach grup rodzajowych środków trwałych** i wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec przedstawia załącznik nr 1.
- 3. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie.** Z dniem 1 stycznia 2019 r przekształcone zostało prawo użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu (na podstawie art.1, art.4 ust.1 pkt3, ust.2 pkt 1,art.7 ust.1-6 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowni wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019r. poz.916), w związku z art.217 kpa (Dz.U. Z 2018r. poz.2096 i 1629,z 2019r.poz.60 i 730).
- 4. Zmiany w metodach księgowania** i wyceny w roku obrotowym 2020 nie nastąpiły.
- 5. Zmiany w sposobie sporządzania** sprawozdania finansowego w roku obrotowym 2020 nie nastąpiły.

6. **Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym.** Pandemia koronawirusa COVID-19 jest zdarzeniem, które nie powoduje korekt w sprawozdaniu finansowym za 2020, lecz jest uważane za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Sytuacja wciąż się zmienia, trudno oszacować kwotę ewentualnego zmniejszenia przychodów w 2021r.

7. **Informacje o znaczących zdarzeniach z lat ubiegłych:**

7.1. W dniu 26.09.2013 r. Sąd zatwierdził układ w postępowaniu upadłościowym przewidując restrukturyzację zobowiązań (Sygn.Akt. VIII GUp 8/13). Spłata zredukowanych wierzytelności /wobec BNF ACTUS/ dokonywana jest miesięcznie zgodnie z zawartym układem.

7.2. Z dniem 01.01.2019 na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zostało wyksięgowane z ewidencji analitycznej **prawo wieczystego użytkowania gruntu.**

Powstałe z przekształcenia prawa wieczystego **prawo własności gruntów** zaewidencjonowano w analityce środków trwałych dopiero w 2020r na podstawie otrzymanych zaświadczeń z Urzędu Miasta.

8. **Dane o własności kapitału podstawowego**

Stan funduszy własnych na 31.12.2020r. obejmuje:

• fundusz udziałowy	9.753,93 zł
• fundusz wkładów budowlanych	3.899.770,86 zł
• fundusz zasobowy	127.312,03 zł
• fundusz zasobowy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych	-41.181,81 zł
<b>Razem</b>	<b>3.995.655,01 zł</b>

**9. Stan funduszu remontowego na 31.12.2020r.**

Lp	Nieruchomość	B.O. na 01.01.2020r.	Odpisy i pozostałe przychody	Razem przychód	Koszty	Stan funduszu na 31.12.2020r.
1.	Bacciarellego 8-10	313.476,28 zł	301.420,02 zł	614.896,30 zł	247.824,24 zł	367.072,06 zł
2.	Hallera/Powstańców/Racławicka	-208.174,32 zł	214.913,90 zł	6.739,58 zł	150.711,24 zł	-143.971,66 zł
	<b>Ogółem</b>	<b>105.301,96 zł</b>	<b>516.333,92 zł</b>	<b>621.635,88 zł</b>	<b>398.535,48 zł</b>	<b>223.100,40 zł</b>

**10. Istotne pozycje czynne i bierne rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2020r.**

Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (nadwyżka na GZM) 6.445,97 zł
- świadczenia wykonane na rzecz spółdzielni przez kontrahentów (Techem) 1.093,20 zł

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (niedobór na GZM) 2.387,40 zł

**11. Zobowiązania i należności na dzień 31.12.2020r. stanowią:**

**Zobowiązania długoterminowe:**

Zobowiązania z tytułu wykupu gruntu przez okres 18 lat 117.029,36 zł

## Zobowiązania krótkoterminowe:

• <b>Wobec dostawców</b>	
FORTUM	60.710,78 zł
MPWiK	29.874,94 zł
ABC-Service	3.606,02 zł
Tauron	519,26 zł
Juventus	19.748,29 zł
Usługi Ogólnobudowlane-Gołębski	9.681,93 zł
Thyssenkrupp Elevator Eastern Europ	743,04 zł
BFN ACTUS	558.000,00 zł
<i>w tym: do 12 miesięcy</i>	<i>72.000,00 zł</i>
<i>powyżej 12 miesięcy</i>	<i>486.000,00 zł</i>
pozostali dostawcy	284,69 zł
<b>Razem</b>	<b>683.168,95 zł</b>
• <b>nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych</b>	<b>67.840,52 zł</b>
• <b>nadpłaty z tytułu c.o.</b>	<b>9.348,89 zł</b>
• <b>udział członkowski do zwrotu</b>	<b>1.236,00 zł</b>
• <b>z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych oraz innych tytułów publicznoprawnych</b>	<b>10.996,82 zł</b>

## Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2020r. wynoszą:

• <b>z tytułu opłat eksploatacyjnych</b>	<b>106.380,67</b>
lokale mieszkalne	90.255,51 zł
lokale użytkowe	13.408,66 zł
garaże	2.716,50 zł
• <b>z tytułu opłat za reklamy</b>	<b>6.580,62 zł</b>
• <b>z tytułu pozostałych</b>	<b>0,00 zł</b>
• <b>z tytułu opłat publiczno-prawnych:</b>	<b>5.023,25 zł</b>
podatek dochodowy CIT-8	3.551,00 zł
z tyt.podatków (VAT)	1.472,25 zł
• <b>z tytułu kaucji za biuro</b>	<b>3.800,00 zł</b>

**Należne wpłaty na fundusz podstawowy (z tytułu przekształcenia)**

**123.913,45 zł**

**12. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytoria (kraj, eksport)**

**przychodów ze sprzedaży towarów i usług:**

<b>Lp</b>	<b>Przychody</b>	<b>2019r.</b>	<b>2020r.</b>
1.	Przychody ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów własnych	1.289.311,14 zł	1.369.330,64 zł
2.	Przychody ze sprzedaży usług dźwigów własnych	13.082,26 zł	13.492,22 zł
3.	Przychody ze sprzedaży usług energii cieplnej zasobów własnych	723.571,34 zł	758.227,22 zł
4.	Pozostała sprzedaż usług	75.154,08 zł	74.348,07 zł
	<b>Razem</b>	<b>2.101.118,82 zł</b>	<b>2.215.398,15 zł</b>
5.	Pozostałe przychody finansowe i operacyjne	6.727,48 zł	4.038,58 zł
	<b>Ogółem</b>	<b>2.107.846,30 zł</b>	<b>2.219.436,73 zł</b>

**13. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz kosztach rodzajowych:**

<b>Lp</b>	<b>Koszty</b>	<b>2019r.</b>	<b>2020r.</b>
1.	Amortyzacja	5.176,80 zł	6.170,10 zł
2.	Zużycie materiaow i energii	792.495,20 zł	826.482,80 zł
3.	Usługi obce	461.820,15 zł	522.127,95 zł
4.	Podatki i opłaty	107.486,13 zł	115.289,18 zł
5.	Wynagrodzenia (f.osobowy i bezosobowy)	218.070,00 zł	230.040,00 zł
6.	Ubezpieczenia społeczne	18.228,04 zł	19.658,06 zł
	w tym składki emerytalne	8.428,96 zł	8.428,96 zł
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	474.974,28 zł	485.844,96 zł
	w tym odpis na fundusz remontowy	474.974,28 zł	485.844,96 zł
	<b>Razem</b>	<b>2.078.250,60 zł</b>	<b>2.205.613,05 zł</b>

**14. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto**

Podstawowa działalność Spółdzielni dotycząca Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi **nie jest objęta** podatkiem dochodowym od osób prawnych, natomiast pozostała działalność gospodarcza - **jest opodatkowana**.

<b>Zysk brutto na działalności gospodarczej (do celów podatkowych)</b>	<b>37.997,45 zł</b>
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	190,00 zł
Przychód do opodatkowania- spł.układu ACTUS	7.022,60 zł
<b>Dochód podlegający opodatkowaniu</b>	<b>45.210,05 zł</b>
<b>Należny podatek 9%</b>	<b>4.069,00 zł</b>

**15. Omówienie wyników oraz propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Wynik za 2020r. na działalności z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi **23.846,31 zł** przechodzi do rozliczenia w roku następnym zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym pożytki z nieruchomości **3.608,14 zł**, które Zarząd proponuje zaliczyć na poczet funduszu remontowego na danej nieruchomości.

Wynik za 2020r.z pozostałej działalności wynosi **30.633,89zł**.

Lp	Nieruchomość	Nadwyżka
<b>1.</b>	<b>Pożytki z reklam</b>	<b>30.170,86 zł</b>
	Bacciarellego 8-10	1.064,60 zł
	Hallera/Powstańców/Raławicka	29.106,26 zł
<b>2.</b>	<b>Pozostały wynik z działalności</b>	<b>463,03 zł</b>
	<b>Razem</b>	<b>30.633,89 zł</b>

Propozycja podziału zysku

Wyszczególnienie	Kwota	Proponowany podział
Wynik netto z pożytków na nieruchomości	30.170,86 zł	Zasilenie <b>funduszu remontowego</b> danej nieruchomości
Wynik netto z pozostałej działalności	463,03 zł	Zasilenie <b>funduszu zasobowego</b>

Wynik z działalności z lat ubiegłych został skorygowany w wyniku zawartego układu w postępowaniu upadłościowym dotyczącego zobowiązania Spółdzielni wobec BFN „ACTUS” (Syg. akt. VIII GUp/13). Do spłaty zredukowanej wierzytelności pozostało 93 raty po 6.000zł miesięcznie.

16. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

Początek okresu	Koniec okresu	Zmiana
367.450,82 zł	344.367,65 zł	-23.083,17 zł

17. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym w grupach zawodowych (ilość osób)

Treść	Średnioroczne zatrudnienie 2019	Średnioroczne zatrudnienie 2020
Zarząd i jego komórki funkcyjne	2	2
Nadzór techniczny i administracyjny	0	0
Konserwatorzy	0	0
Gospodarze domów	0	0
<b>Ogółem</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Stan zatrudnienia w Spółdzielni – 2 osoby w tym: 2 osoby na umowę o pracę.



## 18. Organy Spółdzielni.

Działalnością Spółdzielni kieruje **Zarząd** jednoosobowy:

Prezes Zarządu - Andrzej Łukaszewicz

Naczelnym organem Spółdzielni jest **Walne Zgromadzenie** zwoływane, **co najmniej raz w roku**.

W okresie między Walnym Zgromadzeniem funkcję kontrolną i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje **Rada Nadzorcza**.  
W 2020r skład Rady wynosił 5 osób.

Wrocław, dnia 30.03.2021r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
*Edyta Zyzala*  
Edyta Zyzala

*Andrzej Łukaszewicz*  
Andrzej Łukaszewicz

Załącznik nr 1 Zmiana wartości środków trwałych i wartości niematerialnie prawnych na 31.12.2020r.												
Grupa	Wartość nabycia		Zmiany		Stan na 31.12.2020r	Amortyzacja umorzenie		Zmiany			Wartość netto	
	Składniki majątku trwałego	Stan na 01.01.2020r	Przychody	Rozchody		Stan na 01.01.2020r	Stan na 31.12.2020r	Przychody	Rozchody	Stan na 01.01.2020r	Stan na 31.12.2020r	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
0	Wieczyste użytkowanie gruntu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0	Grunty	1.323,72	713.852,01	32.128,42	683.047,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.323,72	683.047,31	
	<b>Razem gr 0</b>	<b>1.323,72</b>	<b>713.852,01</b>	<b>32.128,42</b>	<b>683.047,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.323,72</b>	<b>683.047,31</b>	
1	Budynki	4.903.833,16	0,00	269.417,93	4.634.415,23	1.356.677,24	73.557,49	79.542,05	1.350.692,68	3.547.155,92	3.283.722,55	
4	Maszyny i urządzenia	46.750,81	0,00	0,00	46.750,81	46.750,81	0,00	0,00	46.750,81	0,00	0,00	
6	Urządzenia techniczne	0,00	17.027,48	0,00	17.027,48	0,00	993,30	0,00	993,30	0,00	16.034,18	
8	Narzędzia i wyposażenie	32.980,73	0,00	0,00	32.980,73	14.862,00	5.176,80	0,00	20.038,80	18.118,73	12.941,93	
	<b>Ogółem:</b>	<b>4.984.888,42</b>	<b>730.879,49</b>	<b>301.546,35</b>	<b>5.414.221,56</b>	<b>1.418.290,05</b>	<b>79.727,59</b>	<b>79.542,05</b>	<b>1.418.475,59</b>	<b>3.566.598,37</b>	<b>3.995.745,97</b>	

Wartości niematerialne i prawne	10.620,27	0,00	0,00	10.620,27	10.620,27	0,00	0,00	0,00	10.620,27	0,00	0,00
---------------------------------	-----------	------	------	-----------	-----------	------	------	------	-----------	------	------

22

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"INCO" WE WROCŁAWIU

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2020 .....

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	3 995 745,97	3 566 598,37	0,00
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	
2	Wartość firmy	0,00	0,00	
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	3 995 745,97	3 566 598,37	0,00
1	Środki trwałe	3 995 745,97	3 566 598,37	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	683 047,31	1 323,72	
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 283 722,55	3 547 155,92	
c)	urządzenia techniczne i maszyny	16 034,18	0,00	
d)	środki transportu	0,00	0,00	
e)	inne środki trwałe	12 941,93	18 118,73	
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00	
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	

*Handwritten signature and initials*

<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>468 889,59</b>	<b>471 639,28</b>	<b>0,00</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Materiały	0,00	0,00	
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	
4	Towary	0,00	0,00	
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>122 134,54</b>	<b>104 188,46</b>	<b>0,00</b>
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	inne	0,00	0,00	
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	inne	0,00	0,00	
3	Należności od pozostałych jednostek	122 134,54	104 188,46	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 580,62	9 119,87	0,00
	– do 12 miesięcy	6 580,62	9 119,87	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 023,25	15 028,08	
c)	inne	4 150,00	3 800,00	
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	
e)	należności od osób uprawnionych:	106 380,67	76 240,51	0,00
	– lokale mieszkalne	90 255,51	58 827,55	
	– lokale użytkowe	16 125,16	17 412,96	
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>344 367,65</b>	<b>367 450,82</b>	<b>0,00</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	344 367,65	367 450,82	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	344 367,65	367 450,82	0,00
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	344 367,65	367 450,82	
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00	
	– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 387,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 387,40	0,00	
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>	<b>123 913,45</b>	<b>661,86</b>	
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>4 588 549,01</b>	<b>4 038 899,51</b>	<b>0,00</b>

	PASYWA	Stan na dzień kończący		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	<b>3 468 288,90</b>	<b>2 979 717,75</b>	<b>0,00</b>
<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	<b>3 909 524,79</b>	<b>3 506 293,28</b>	<b>0,00</b>
1	Fundusz udziałowy	9 753,93	10 989,93	
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00	
3	Fundusz wkładów budowlanych	3 899 770,86	3 495 303,35	
<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	<b>86 130,22</b>	<b>68 979,82</b>	
<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-558 000,00</b>	<b>-630 000,00</b>	
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>30 633,89</b>	<b>34 444,65</b>	
<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>			
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 120 260,11</b>	<b>1 059 181,76</b>	<b>0,00</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowa	0,00	0,00	
	– krótkoterminowa	0,00	0,00	
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowe	0,00	0,00	
	– krótkoterminowe	0,00	0,00	
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>117 029,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
3	Wobec pozostałych jednostek	117 029,36	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	
d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	
e)	inne	117 029,36	0,00	
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>995 691,58</b>	<b>1 030 194,58</b>	<b>0,00</b>
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	inne	0,00	0,00	
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	
b)	inne	0,00	0,00	
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	772 591,18	924 892,62	0,00
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	692 517,84	851 503,67	0,00
	– do 12 miesięcy	206 517,84	293 503,67	
	– powyżej 12 miesięcy	486 000,00	558 000,00	
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	

250

g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 996,82	5 520,86	
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,01	
i)	inne	0,00	0,00	
j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	67 840,52	56 390,61	0,00
	– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	66 591,03	54 590,78	
	– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	1 249,49	1 799,83	
k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	11 477,47	
l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	1 236,00	0,00	
4	Fundusze specjalne, w tym:	223 100,40	105 301,96	
	– fundusz remontowy	223 100,40	105 301,96	
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7 539,17</b>	<b>28 987,18</b>	<b>0,00</b>
1	Ujemna wartość firmy			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 093,20	1 082,30	0,00
	– długoterminowe	0,00	0,00	
	– krótkoterminowe	1 093,20	1 082,30	
3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 445,97	27 904,88	
	<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>4 588 549,01</b>	<b>4 038 899,51</b>	<b>0,00</b>

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA "INCO"  
WE WROCŁAWIU

sporządzony za okres ..... 01.01.2020 - 31.12.2020 .....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019	
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	2 215 398,15	2 101 118,82	
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
<b>I</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:</b>	2 215 398,15	2 101 118,82	
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 141 050,08	2 025 964,74	
	b) z działalności własnej	74 348,07	75 154,08	
<b>II</b>	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)			
<b>III</b>	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
<b>IV</b>	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	2 205 613,05	2 078 250,60	
<b>I</b>	Amortyzacja	6 170,10	5 176,80	
<b>II</b>	Zużycie materiałów i energii	826 482,80	792 495,20	
<b>III</b>	Usługi obce	522 127,95	461 820,15	
<b>IV</b>	Podatki i opłaty, w tym:	115 289,18	107 486,13	
	– podatek akcyzowy			
<b>V</b>	Wynagrodzenia	230 040,00	218 070,00	
<b>VI</b>	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	19 658,06	18 228,04	
	– emerytalne	8 426,96	8 428,96	
<b>VII</b>	Pozostałe koszty rodzajowe	485 844,96	474 974,28	
<b>VIII</b>	Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
<b>IX</b>	Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 205 613,05	2 078 250,60	
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 164 419,77	2 036 600,87	
	b) z działalności własnej	41 193,28	41 649,73	
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	9 785,10	22 868,22	
<b>I</b>	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-23 369,69	-10 636,13	
<b>II</b>	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	33 154,79	33 504,35	
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	1 909,96	3 414,90	
<b>I</b>	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
<b>II</b>	Dotacje			
<b>III</b>	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
<b>IV</b>	Inne przychody operacyjne	1 909,96	3 414,90	
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	2 967,10	1 910,65	
<b>I</b>	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
<b>II</b>	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
<b>III</b>	Inne koszty operacyjne	2 967,10	1 910,65	
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	8 727,96	24 372,47	
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	2 128,62	3 312,58	
<b>I</b>	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	a) od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
	b) od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
<b>II</b>	Odsetki, w tym:	2 128,62	3 312,58	
	– od jednostek powiązanych			
<b>III</b>	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
<b>IV</b>	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
<b>V</b>	Inne			
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	0,00	0,00	
<b>I</b>	Odsetki, w tym:	0,00	0,00	
	– dla jednostek powiązanych			
<b>II</b>	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
<b>III</b>	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
<b>IV</b>	Inne			

14

I	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	10 856,58	27 685,05	0,00
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego			
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego			
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	10 856,58	27 685,05	0,00
J	<b>Podatek dochodowy</b>	4 069,00	4 172,00	
K	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>			
L	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	6 787,58	23 513,05	0,00
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	8 427,33	6 709,65	
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	32 273,64	17 641,25	
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	30 633,89	34 444,65	0,00

ZZO