

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok 2019

1. 1/ Nazwa spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNOTA”
- 2/ Siedziba Spółdzielni: 43 – 430 Skoczów ul. Targowa 26
- 3/ Podstawowy przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 4/ Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej
VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS 0000124807

2. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się od 01.01.2019 r. i kończy się 31.12.2019 r. i zawiera dane finansowe za ten okres oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2018 r.

4. W bieżącym roku obrotowym (okresie sprawozdawczym) w skład jednostki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, jednostka nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez jednostkę działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółdzielnię przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółdzielni nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. W okresie obejmującym sprawozdanie nie nastąpił żaden podział ani połączenie spółdzielni.

7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostkę.

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów środków pieniężnych ani do sporządzenia zmian w kapitale (funduszu) własnym Spółdzielni.

Wynik finansowy jednostki 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.

a) Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. W stosunku do środków trwałych nabytych i wprowadzonych do ewidencji przed dniem 1 stycznia 2000 roku stosowane są stawki wynikające z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Określają one wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodu.

Składniki majątku bez względu na przewidywany okres użytkowania o wartości początkowej nie przekraczającej 10 tysięcy złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są metodą liniową począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki i metody amortyzacji są zgodne ze stawkami określonymi w Ustawie o p.d.o.p.

Podstawę naliczeń amortyzacji, stanowi aktualny plan amortyzacji, którego integralną część stanowi Uchwała Zarządu ustalająca stawki amortyzacyjne załączone w „Polityce gospodarczej” Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” na 2019 r.

W środkach trwałych jest zaliczona wartość wieczystego użytkowania gruntów z równoczesnym zwiększeniem funduszu zasobowego.

Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w okresie 20 lat w ciężar funduszu zasobowego.

b) Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

W 2019 roku wśród wartości niematerialnych i prawnych jednostka posiadała oprogramowanie komputerów wraz z licencją na ich użytkowanie.

Zasady amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych były zgodne z przyjętymi stawkami amortyzacji.

c) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Spółdzielnia na koniec 2019 roku nie posiada środków trwałych w budowie.

d) Wycena przychodów i rozchodów towarów – wg cen zakupu. W roku 2019 nie wystąpiła konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość towarów, gdyż Spółdzielnia w towarach posiada tylko nie wykorzystane znaczki pocztowe.

e) Wycena należności i udzielonych pożyczek :

1/ Należności i udzielone pożyczki wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności i udzielone pożyczki na dzień powstania wycenia się w wartości nominalnej.

2/ Nie dokonuje się odpisów aktualizacyjnych na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

3/ Odpisy aktualizujące tworzy się na należności z tytułu świadczonych usług, na należności w opłatach czynszowych za lokale użytkowe w najmie oraz na należności w opłatach czynszowych za lokale do których przysługuje odrębna własność do lokalu po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągalsności oraz po uwzględnieniu:

- przyczyn zwłoki w opłacie,
- czas zalegania z zapłatą
- wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.

Tworzone są również odpisy na należności z tytułu naliczonych odsetek za zwłokę w wywiązywaniu się ze spłaty należności czynszowych.

4/ Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od rodzaju należności, której dotyczy aktualizacja.

5/ Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają uprzednio dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, natomiast w przypadku, gdy nie wystąpiła uprzednia ich aktualizacja lub dokonano jej w niepełnej wysokości, to należności te zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

6/ Ustanie przyczyny powodującej dokonanych uprzednio odpisów aktualizujących wartość należności skutkuje rozwiązaniem całego lub częściowego odpisu aktualizującego.

f) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674).

1/ Inwestycje krótkoterminowe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia w zależności od tego, która z nich jest niższa; natomiast inwestycje krótkoterminowe, dla których brak jest aktywnej ceny rynkowej – wycenia się według określonej w inny sposób, wartości godziwej.

2/ Skutki finansowe wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

3/ Aktywa pieniężne obejmujące środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych a vista wycenia się w wartościach nominalnych.

4/ Inne aktywa pieniężne – lokaty terminowe wycenia się na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia.

g) Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczą:

- kosztów poniesionych na ubezpieczenia mienia Spółdzielni oraz prognozy kosztów mediów, które dotyczą przyszłego roku
- nadwyżki kosztów nad przychodami z tworzonego funduszu remontowego
- nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji (KUN)

h) Kapitały własne Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni.

i) Zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, z wyjątkiem zobowiązań których uregulowanie, zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe – które to wycenia się według wartości godziwej.

j) Wycena rezerw:

1. Rezerwy wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wiarygodnie uzasadnionej oszacowanej wartości. Dotyczy to rezerw tworzonych na pewne lub w dużym stopniu prawdopodobne

zobowiązania, których kwoty można, w sposób wiarygodny oszacować, w szczególności na straty z transakcji w toku ich przeprowadzania, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków finansowych toczącego się postępowania sądowego. Skutki finansowe tworzenia rezerw zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych w zależności od okoliczności, z którymi powiązane są przyszłe zobowiązania.

2. Rezerwy rozwiązuje się (lub się je zmniejsza) w momencie powstania zobowiązania, na które uprzednio utworzono daną rezerwę.

3. Rezerwy nie wykorzystane na dzień ustania lub zmniejszenia się ryzyka, na które je utworzono zaliczane są do pozostałych przychodów operacyjnych przychodów finansowych.

4. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na wypłaty nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych oraz na nie wykorzystane urlopy. Koszty wyceny tych rezerw przewyższają oczekiwane korzyści ekonomiczne z tworzenia w/w rezerw. Wypłaty wynagrodzeń z w/w tytułów nie stanowią istotnych pozycji w kosztach Spółdzielni. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na przejściowe dodatnie różnice w podatku dochodowym (dochód Spółdzielni z działalności GZM zwolniony na podstawie art.17 ust.4F updog).

k) Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności oraz odnoszenie ich skutków finansowych obejmują w szczególności:

1. otrzymane środki pieniężne na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych,
2. nadwyżka dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w następnym roku.

l) Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych oraz usługową ściśle związaną z działalnością eksploatacyjną. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych różnicę między kosztami, a dochodami Spółdzielni z działalności GZM rozlicza z kosztami bądź dochodami okresu następnego. Wynik z działalności gospodarczej podlega uchwale Walnego Zgromadzenia.

Na wynik finansowy Spółdzielni (zysk / strata netto) składa się:

1. wynik ze sprzedaży
2. wynik z działalności operacyjnej
3. wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem nadwyżki przychodów i kosztów

z roku ubiegłego pomniejszony o podatek dochodowy za rok bieżący oraz o wynik z działalności GZM z roku bieżącego

Wynik ze sprzedaży to pełne przychody z roku bieżącego pomniejszone o koszty z roku bieżącego. Powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytwarzania, w cenach zakupu – powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych Zarządu, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy powstałymi przychodami operacyjnymi a poniesionymi kosztami operacyjnymi.

Wynik z działalności finansowej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi w szczególności z tytułu odsetek uzyskanych, zysków ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny a kosztami finansowymi. Powstały wynik koryguje się o nadwyżkę przychodów i kosztów z roku ubiegłego, pomniejsza się go o podatek dochodowy za rok bieżący oraz o wynik z działalności GZM za rok bieżący.

Wynik na działalności gospodarczej netto będzie rozliczony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Ustalony wynik na działalności GZM (różnica między kosztami i dochodami) prezentowany będzie w porównawczym rachunku zysków i strat jako ogółem wynik na działalności GZM, natomiast w bilansie prezentowany będzie w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych w szyku rozwartym.

f) Sposób sporządzania sprawozdania finansowego.

Ustala się jako własny wzór sprawozdania finansowego, składającego się z:

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
2. bilansu – wersja pełna,
3. rachunku zysków i strat – wersja porównawcza,
4. informacji dodatkowej.

BILANS 2019

wiersz	AKTYWA	Na 31.12.2019	Na 31.12.2018
A	AKTYWA TRWAŁE	14 825 294,10	16 184 843,34
I	Wartości niematerialne i prawne		0,00
1.	Licencje na oprogramowanie komputerowe itp.		
2.	Pozostałe		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	14 825 294,10	16 184 843,34
1.	Środki trwałe	14 825 294,10	16 184 843,34
a)	grunty	3 860 488,81	4 024 159,72
	w tym : prawo wieczystego użytkowania gruntów	622 152,83	687 097,58
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 896 854,15	12 070 768,94
c)	urządzenia techniczne i maszyny	67 267,81	86 371,50
d)	środki transportu		
e)	inne środki trwałe	683,33	3 543,18
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	0,00	0,00
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		
a)	w jednostkach powiązanych		
	- udziały i akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach		
	- udziały i akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
3.	Saldo Wn funduszu remontu nieruchomości – długoterminowa spłata		
B	Aktywa obrotowe	5 289 386,59	4 904 685,57
I	Zapasy	0	4,60
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary	0	4,60
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	270 472,66	322 163,02
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	270 472,66	322 163,02
a)	z tytułu opłat czynszowych, o okresie spłaty:	257 369,82	294 406,26
	- do 12 miesięcy	257 369,82	294 406,26
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty :	10 249,21	10 293,12
	- do 12 miesięcy	10 249,21	10 293,12
	- powyżej 12 miesięcy		
c)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 853,63	17 463,64
d)	należności wewnątrzzakładowe		
e)	inne		
f)	dochodzone na drodze sądowej		0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 717 654,01	3 176 515,51
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 717 654,01	3 176 515,51
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	3 717 654,01	3 176 515,51
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 717 654,01	3 176 515,51
	- środki pieniężne w kasie spółdzielni		
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 301 259,92	1 406 002,44
a)	nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	74 466,99	72 714,20
	- nieruchomość Objazdowa	5 368,69	
	- nieruchomość Targowa		17 846,97
	- nieruchomość Osiedlowa		
	- nieruchomość G. Bór		
	- nieruchomość G. Morcinka	18 989,03	
	- nieruchomość G. Morcinka 18		
	- boksy garażowe Objazdowa segm AB		
	- boksy garażowe Objazdowa segm CD		
	- boksy garażowe Targowa segm ABC		
	- boksy garażowe Targowa segm D		
	- boksy garażowe Osiedlowa segm ABCD		
	- boksy garażowe G. Bór segm ABC		
	- boksy garażowe G. Bór – blaszaki	50 109,27	54 867,23
b)	saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości (krótkotermin)	1 220 529,44	1 326 691,16
	- nieruchomość Objazdowa	1 168,60	8 579,41
	- nieruchomość Targowa	1 069 159,34	763 904,44
	- nieruchomość Osiedlowa		
	- nieruchomość G. Bór		
	- nieruchomość G. Morcinka		448 580,42
	- nieruchomość G. Morcinka 18		
	- pawilony wolnostojące	150 201,50	105 626,89
	- mienie Spółdzielni		
c)	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	6 263,49	6 597,08
C	Należne wpłaty na kapitał / fundusz podstawowy (własny)	0,00	0,00
D	Udziały / akcje własne	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	20 114 680,69	21 089 528,91

BILANS 2019

wiersz	PASYWA	Na 31.12.2019	Na 31.12.2018
A.	Kapitał (fundusz) własny	17 192 310,09	18 296 264,04
I	Fundusz podstawowy	10 167 932,21	11 280 879,91
1.	Fundusz udziałowy	101 936,58	103 256,58
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	261 335,35	968 217,64
3.	Fundusz wkładów budowlanych	9 804 660,28	10 209 405,69
II	Fundusz zapasowy	6 700 110,27	6 917 805,68
1.	Fundusz zasobowy (wpisowe)	219 361,01	219 361,01
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	6 459 106,71	6 678 444,67
3.	Z podziału nadwyżki bilansowej	21 642,55	20 000,00
III	Fundusz z aktualizacji wyceny – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto za rok bieżący	324 267,61	97 578,45
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 922 370,60	2 793 264,87
I	Rezerwy na zobowiązania		0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
3.	Pozostałe rezerwy		
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) zobowiązania wekslowe		
	e) inne		
III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 740 529,90	2 572 085,56
1.	Wobec jednostek powiązanych		
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 983 873,15	1 935 948,25
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych panierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) zobowiązania z tytułu dostaw mediów		
	e) pozost z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	1 133 598,70	1 096 938,21
	- do 12 miesięcy		1 096 938,21
	- powyżej 12 miesięcy		
	f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych i użytkowych		
	g) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	827 201,46	823 397,48
	h) zobowiązania wekslowe		
	i) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	23 072,99	15 612,56
	j) z tytułu wynagrodzeń		
	k) zobowiązania wewnątrzzakładowe		
	l) inne		
3.	Fundusze specjalne	756 656,75	636 137,31
	a) fundusz remontowy w tym :		
	- nieruchomość Objazdowa		
	- nieruchomość Targowa		
	- nieruchomość Osiedlowa	266 692,18	155 702,16
	- nieruchomość G. Bór	7 760,61	168 262,38
	- nieruchomość G. Morcinka	74 652,39	
	- nieruchomość G. Morcinka 18	35 514,12	25 431,98
	- pawilony wolnostojące		
	- mienie Spółdzielni	372 037,45	286 740,79
	b) ZFSS		
	c) inne fundusze		
IV	Rozliczenia międzyokresowe	181 840,70	221 179,31
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z GZM	181 840,70	221 179,31
	- nieruchomość Objazdowa	10 151,40	31 523,93
	- nieruchomość Targowa		
	- nieruchomość Osiedlowa	29 987,72	21 834,99
	- nieruchomość G. Bór	56 074,03	48 556,22
	- nieruchomość G. Morcinka		43 665,30
	- nieruchomość G. Morcinka 18	24 616,02	22 445,77
	- boks garażowe Objazdowa segm AB	5 462,17	3 101,58
	- boks garażowe Objazdowa segm CD	17 981,36	10 717,72
	- boks garażowe Targowa segm ABC	1 929,19	2 359,32
	- boks garażowe Targowa segm D	615,84	609,08
	- boks garażowe Osiedlowa segm ABCD	17 853,30	17 808,04
	- boks garażowe G. Bór segm ABC	17 169,67	18 557,36
	- boks garażowe G. Bór – blaszaki		
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
	PASYWA RAZEM	20 114 680,69	21 089 528,91

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (PORÓWNAWCZY)

wiersz	Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2019 – 31.12.2019	za okres od 01.01.2018 – 31.12.2018
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 731 141,76	11 455 570,27
	- od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	11 731 141,76	11 455 570,27
	a) z opłat z lokali mieszkalnych, w tym:	11 231 191,70	10 994 447,88
	- KUN, garaże, media (z BO i z przeksięgowanymi pożytkami)	11 462 235,74	11 227 178,21
	- podatek dochodowy z pożytków	10 082,01	-10 524,53
	- podatek dochodowy z garaży obcych	217,28	5,24
	- BO	-221 179,31	-222 211,04
	b) z działalności własnej (702,704,709, 707 lok. użytkowe)	490 085,33	450 603,10
	c) podatek dochodowy z pożytków i garaży uwzględniony w pozycji L	9 864,73	10 519,29
II	Zmiana stanu produktów		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów.		
B	Koszty działalności operacyjnej	11 641 217,59	11 350 133,52
1.	Amortyzacja	32 818,80	36 195,93
2.	Zużycie materiałów i energii	5 815 212,84	5 928 933,16
	w tym energia	5 797 803,56	5 911 418,11
3.	Usługi obce	1 880 170,58	3 699 660,97
4.	Podatki i opłaty, w tym:	682 882,01	686 415,90
	- podatek akcyzowy		
5.	Wynagrodzenia	762 711,01	791 041,42
	w tym ze stosunku pracy	743 108,41	758 036,52
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	167 965,98	162 261,46
	- emerytalne	125 704,72	138 703,90
	- wydatki z tytułu szkolenia pracowników	12 037,05	9 599,19
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 299 456,37	45 624,68
	- w tym podróże służbowe	2 473,95	2 599,11
	- w tym składki z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych	25 245,52	25 820,06
8.	Wartość sprzedanych materiałów i towarów		
I	Koszty rodzajowe, z tego:	11 641 217,59	11 350 133,52
	a) opłaty z lokali mieszkalnych, w tym:	11 272 283,10	10 988 501,69
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (KUN, garaże i media)	11 344 997,30	11 068 193,80
	- BO	-72 714,20	-79 692,11
	b) z działalności własnej (712,714,719,717 lok. użyt. - BO media lok. użyt. z 207)	368 934,49	361 631,83
C	Zysk lub strata ze sprzedaży (A-B)	89 924,17	105 436,75
D	Pozostałe przychody operacyjne	192 415,17	40 325,88
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	192 415,17	40 325,88
E	Pozostałe koszty operacyjne	65 618,89	28 194,65
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	65 618,89	28 194,65
F	Zysk lub strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	216 720,45	117 567,98
G	Przychody finansowe	147 808,71	44 413,54
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II	Odsetki, w tym:	147 808,71	44 413,54
	- 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	27 705,95	27 235,89
I	Odsetki, w tym:	27 705,95	27 235,89
	- dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
I	Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)	221 179,31	222 211,04
J	Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-) w tym:	72 714,20	79 692,11
	- z lokali mieszkalnych i garaży	72 714,20	79 692,11
	- z mediów (207) lokale użytkowe	0,00	0,00
K	Zysk (strata) brutto (F+G-H+I-J)	485 288,32	276 794,50
L	Podatek dochodowy	53 647,00	31 221,00
M	Ogółem wynik z działalności SM (K – L)	431 641,32	245 573,50
	a) - nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (A I a KUN – B I a)	0,00	5 946,18
	- nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (I)	221 179,31	222 211,04
	b) - nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (B I a – A I a KUN)	41 091,40	0,00
	- nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (J I.m.)	72 714,20	79 692,11
N	Ogółem wynik na działalności GZM (a – b), w tym:	107 373,71	148 465,11
	a) - nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	181 840,70	221 179,31
	b) - nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	74 466,99	72 714,20
O	Zysk (starta) netto (M-N)	324 267,61	97 108,39

**INFORMACJA O SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ O
WYNIKACH Z DZIAŁALNOŚCI - ANALIZA WSKAŹNIKOWA**

Pozycja bilansu	31-12-2019	31-12-2018
Aktywa trwale w tym :	14.825.294,10	16.184.843,34
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Środki trwałe	14.825.294,10	16.184.843,34
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe w tym :	5.289.386,59	4.904.685,57
Zapasy	0,00	4,60
Należności z tyt : dostaw i usług podatków i ubezp.	267.619,03 2.853,63	304.699,38 17.463,64
Inwestycje krótkoterminowe	3.717.654,01	3.176.515,51
Krótkoterminowe rozlicz. międzyokr.	1.301.259,92	1.406.002,44
Kapitały własne w tym :	17.192.310,09	18.296.264,04
Fundusz podstawowy	10.167.932,21	11.280.879,91
Fundusz zapasowy	6.700.110,27	6.917.805,68
Zysk netto	324.267,61	97.578,45
Zobowiązania w tym :	2.922.370,60	2.793.264,87
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	2.740.529,90	2.572.085,56
Rozliczenia międzyokresowe	181.840,70	221.179,31
SUMA BILANSOWA	20.114.680,69	21.089.528,91

Wartość majątku ogółem jednostki zmalała z kwoty 21.089.528,91 zł do kwoty 20.114.680,69 zł, co powoduje jego zmniejszenie o 974.848,22 zł (niecałe 5%). Jest to skutek ustanawiania odrębnych własności do lokali mieszkalnych.

1. Aktywa bilansu

Aktywa trwale uległy zmniejszeniu o 1.359.549,24 zł, co stanowi spadek o 8,4 %. Spadek dotyczy ustanawiania odrębnej własności do lokalu oraz wartości budynków w związku z naliczonym umorzeniem.

Aktywa obrotowe zwiększyły się o wartość 384.701,02 zł co stanowi 7,8 % w stosunku do roku poprzedniego. Zmniejszeniu uległy zapasy o kwotę 4,60 zł, należności z tytułu dostaw i usług o kwotę 37.080,35 zł, należności z tytułu podatków i ubezpieczeń o kwotę 14.610,01 zł oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o kwotę 104.742,52 zł. Zwiększeniu uległy inwestycje krótkoterminowe o kwotę 541.138,50 zł.

2. Pasywa bilansu

Własne źródła finansowania (kapitały własne) w trakcie roku obrotowego zmalały o kwotę 1.103.953,95 zł t.j. o 6,03 % w stosunku do roku poprzedniego. Zmniejszenie źródeł finansowania własnego wynika m.in. z umorzenia budynków oraz ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych lub garaży.

Obce źródła finansowania (zobowiązania) zwiększyły się o kwotę 129.105,73 zł t.j. o 4,6 % w tym : zobowiązania długoterminowe nie wystąpiły, natomiast zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 168.444,34 zł natomiast rozliczenia międzyokresowe zmalały o 39.338,61 zł.

3. Rachunek zysków i strat

Zysk z działalności gospodarczej i jego rozliczenie :

	31-12-2019	31-12-2018
Przychody ze sprzedaży produktów : (k-to 701,702,703,704,707,709 bez B.O.)	11.731.141,76	11.455.570,27
Koszty działalności operacyjnej (k-to 490)	11.641.217,59	11.350.133,52
Zysk ze sprzedaży (różnica)	89.924,17	105.436,75
Zmiana stanu	41.091,40	- 5.946,18
Zysk z działalności operacyjnej	126.796,28	12.131,23
Zysk z działalności finansowej	120.102,76	17.177,65
Zysk brutto	377.914,61	128.799,45
podatek	53.647,00	31.221,00
Zysk netto	324.267,61	97.578,45
Wynik z działalności gospodarczej brutto	485.288,83	277.264,56
wynik z działalności gospodarczej netto	431.641,30	246.043,56
w tym :		
wynik na GZM	107.373,69	148.465,11
zysk netto z działalności gospodarczej	324.267,61	97.578,45

4. Wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą za lata 2018-2019r.

Wskaźniki rentowności

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2019r	wskaźnik za 2018r
1.	Majątku ogółem :	Wynik finansowy netto Majątek ogółem	324.267,61 20.114.680,69	1,61% 0,46%
2.	Kapitału własnego :	Wynik finansowy netto Kapitały własne	324.267,61 17.192.310,09	1,89% 0,53%
3.	Sprzedaży netto :	Wynik finansowy netto Przychody ze sprzedaży	324.267,61 11.731.141,76	2,76% 0,85%
4.	Sprzedaży brutto :	Zysk ze sprzedaży produktów Przychody ze sprzedaży	89.924,17 11.731.141,76	0,77% 0,92%

W 2019 roku majątek ogółem uległ pomniejszeniu o kwotę 974.848,22 zł. Wpływ na to miały w dużej mierze ustanawianie aktem notarialnym odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Wynik finansowy z działalności gospodarczej netto zwiększył się przede wszystkim z tytułu otrzymania za dwa lata zwrot naliczonych odsetek z funduszy GAMMA. Kapitały własne zostały pomniejszone o umorzenie oraz o wyksięgowanie wkładów z lokali dokonujących ustalenie odrębnej własności do mieszkania. Ze względu na większe koszty operacyjne zysk ze sprzedaży pomniejszył się.

Wskaźnik płynności finansowej

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2019r	wskaźnik za 2018r
1.	Bieżącej płynności : Majątek obrotowy ogółem		5.289.386,59	1,89
		Zobowiązania krótkoterminowe	2.740.529,90	
		i rozliczenia międzyokresowe	181.840,70	
		razem :	2.793.264,87	1,76

Wskaźnik ten określa ile razy aktywa obrotowe pokrywają zobowiązania bieżące. Optymalna wielkość tego wskaźnika waha się w przedziale 1,5 – 2 (150% do 200%). Wskaźnik osiągający wielkość 2 oznacza, że aktywa obrotowe są dwukrotnie większe od zobowiązań bieżących. Wysoka wartość tego wskaźnika (powyżej 2) może świadczyć o nadmiernym zamrożeniu kapitału w aktywach obrotowych. Zbyt niski poziom (poniżej 1,5) może oznaczać problemy ze spłatą wszystkich zobowiązań bieżących w sytuacji, gdyby wszyscy wierzyciele zażądali natychmiastowej spłaty. Wskaźnik płynności finansowej jest prawidłowy.

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym wskaźnik mieści się w granicach poziomu optymalnego (około 2) co świadczy, że Spółdzielnia nie ma problemów z bieżącą płynnością.

2.	Szybkiej płynności : Majątek obrotowy ogółem		5.289.386,59	1,36	1,25
		Zapasy	- 0,00		
		Rozliczenie międzyokres. -	1.301.259,92		
		razem :	3.988.126,67		
		Zobowiązania krótkoterm.	2.740.529,90		
		Rozliczenia międzyokres.	181.840,70		
		razem :	2.922.370,60		

Wskaźnik płynności szybkiej określa ile razy płynny majątek obrotowy pokrywa zobowiązania bieżące. Optymalny poziom wskaźnika powinien wynosić 1 (100%). Wskaźnik na poziomie 1 i wyższym oznacza, że płynne środki obrotowe gwarantują spłatę bieżących zobowiązań wymagalnych w terminach. Niższy poziom wskaźnika świadczy o zbyt dużym zaangażowaniu środków jednostki w zapasy trudno zbywalne. Wskaźnik płynności szybkiej jest prawidłowy.

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym płynne aktywa obrotowe gwarantują spłatę bieżących zobowiązań. Jest to zjawisko pozytywne.

3.	Wyłaczalności środkami pieniężnymi :	Papiery wartościowe + środki pieniężne	3.717.654,01	1,27	1,14
		Zobowiązania krótkoterm. + rozliczenia międzyokres.	2.922.370,60		

Wskaźnik płynności gotówkowej uwzględnia najbardziej płynne środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych. Optymalny poziom tego wskaźnika powinien oscylować w granicach od 0,1 do 0,2 (10% - 20%). Określa on jaką kwotę zobowiązań krótkoterminowych przedsiębiorstwo może pokryć bezpośrednio dostępnymi środkami pieniężnymi. Wskaźnik przedstawiony powyżej uwzględnia wszystkie środki finansowe (rachunek bieżący i fundusze GAMMA).

Spółdzielnia na funduszach GAMMA posiada środki w wysokości 2.490.584,65 zł oraz środki na rachunkach bieżących w wysokości 1.227.069,36 zł. Środki na rachunkach bieżących do

zobowiązań krótkoterminowych i rozliczeń międzyokresowych dają wskaźnik 0,42. Jest to zjawisko pozytywne, które świadczy o możliwości spłaty części zobowiązań krótkoterminowych bezpośrednio środkami pieniężnymi.

Wskaźnik efektywności wykorzystania majątku

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2019r	wskaźnik za 2018r
1.	Przeciętnego czasu rozliczenia należności :	Przeciętne należności z tyt. dostaw i usług (średnia z dwóch lat) $(304.699,38 + 267.720,03)/2$ $= 286.209,71 * 365 \text{dni} = 104.466,542,33$ Przychody ze sprzedaży 11.731.141,76	8,91	9,68

Wskaźnik ten informuje nas o przeciętnym okresie wpływu należności do firmy. W 2019 roku nastąpił kolejny spadek poziomu wskaźnika o 0,77 dnia. Wskaźnik przeciętnego czasu rozliczenia należności wynosi 8,91 dnia, gdy w roku ubiegłym wyniósł 9,68 dni. Jest to zjawisko korzystne, ponieważ skrócił się okres wpływu należności do jednostki.

2.	Obrotności należnościami :	Przychody ze sprzedaży 11.731.141,76 Przeciętny stan należności 286.209,71	40,99	37,70
----	----------------------------	---	-------	-------

Wskaźnik ten informuje nas o liczbie cykli inkasa należności, czyli ile razy w ciągu roku nastąpił obrót należnościami. W 2019 roku nastąpił wzrost w stosunku do ubiegłego roku wartości wskaźnika. Jest to zjawisko pozytywne, ponieważ zwiększyła się liczba cykli inkasa należności.

3.	Obrotności zobowiązaniami w dniach :	Przeciętne zobowiązania (średnia z dwóch lat bez podatków, zaliczek z c.o. i funduszy specjalnych) $(1.096.938,21 + 1.133.598,70)/2$ $1.115.268,46 * 365 \text{dni} = 407.072.986,08$ Przychód ze sprzedaży 11.731.141,76	34,70	33,97
----	--------------------------------------	---	-------	-------

Wskaźnik ten informuje nas co ile dni regulowane są zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów z osiągniętego przez jednostkę przychodu ze sprzedaży. W 2019 roku nastąpił wzrost poziomu wskaźnika o 0,73 dnia. Przeciętny cykl rozliczenia zobowiązań wyniósł 34,70 dni, gdy tymczasem rok wcześniej zobowiązania regulowane były przeciętnie co 33,97 dnia. Jest to zjawisko porównywalne do poprzedniego roku.

Wskaźniki struktury finansowania

L.p.	Nazwa wskaźnika	Metoda obliczenia	wskaźnik za 2019r	wskaźnik za 2018r	
1.	Ogólnego zadłużenia :	Zobowiązania ogółem	2.922.370,60	13,62 %	12,20 %
		- rozlicz międzyokres	- 181.840,70		
		razem :	2.740.529,90		
		Aktywa ogółem	20.114.680,69		
<p>Wskaźniki zadłużenia, nazywane również wskaźnikami wypłacalności służą do oceny stopnia zadłużenia jednostki gospodarczej, czyli charakteryzują poziom finansowania działalności przez źródła zewnętrzne np. przez banki.</p> <p>Wskaźnik ogólnego zadłużenia informuje jaką część w całości aktywów stanowią zobowiązania ogółem, czyli wskazuje udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów firmy. Im niższy jest poziom tego wskaźnika, tym większa jest zdolność jednostki do spłaty zobowiązań. Według standardów zachodnich wskaźnik ten nie powinien przekroczyć 65%. U nas w ubiegłym roku wynosił on 12,20 %. Obecnie wskaźnik wynosi 13,62% i jest to zjawisko pozytywne i świadczy o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.</p>					
2.	Długoterminowego zadłużenia :	Zobowiązania długotermin.	0,00	0,00 %	0,00 %
		Kapitały własne	17.192.310,09		
3.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym :	Wkłady własn. i lok.	10.065.995,63	0,66	0,68
		- zysk netto	- 324.267,61		
		razem :	9.741.728,02		
		Majątek trwały (netto)	14.825.294,10		
4.	struktury finansowania :	Kapitał własny	17.192.310,09	0,85	0,87
		+ zobowiąz. długoterm.	0,00		
		razem :	17.192.310,09		
		Suma aktywów	20.114.680,69		
5.	Pokrycia zobowiązań nadwyżką finansową :	Zysk netto	324.267,61	0,12	0,05
		+ amortyzacja	32.818,80		
		razem :	357.086,41		
		Zobowiązania ogółem	2.922.370,60		

Jak widać na podstawie wyliczonych wskaźników, majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi.

Podsumowując należy podkreślić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” w Skoczowie znajduje się w dobrej sytuacji finansowej. W chwili obecnej posiada płynność finansową i jest w stanie regulować na bieżąco swoje zobowiązania finansowe. Działanie takie gwarantuje stabilność i jest zgodne z założeniami statutu.

Kalkulacje kosztów planowanych na 2019 rok oraz plan remontów były zatwierdzone przez Radę

Nadzorcą Spółdzielni.

Komisja Samorządowa czuwała nad powstającymi zaległościami z tytułu utrzymania lokali oraz sprawdzała skargi i wnioski wpływające do Spółdzielni.

Komisja Remontowa uczestniczyła w odbiorach robót remontowych, proponowała korekty planu remontowego, którego Rada Nadzorcza zatwierdzała.

Komisja Rewizyjna sprawdzała zasadność wydatkowania kosztów, podsumowywała poniesione koszty za półrocze oraz sprawdziła poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok i przedstawiła go Radzie Nadzorczej do zaopiniowania.

Na koniec 2019 roku nie występuje zagrożenie upadłością Spółdzielni. Spółdzielnia dalej będzie kontynuowała swoją działalność. Zarząd Spółdzielni, zgodnie z jego rolą, będzie zarządzał posiadanymi zasobami mieszkaniowymi i prawidłowo rozdysponowywał uzyskane wpływy.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

CZĘŚĆ PIERWSZA

- Załącznik nr 1** - Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, w tym
- zmiana w stanie wartości środków trwałych
 - zmiana w stanie umorzenia środków trwałych
 - zestawienie wartości środków trwałych
 - zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych
 - zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych – amortyzacja
 - zestawienie wartości środków niematerialnych i prawnych
 - zmiana w stanie inwestycji długoterminowych.
- Załącznik nr 2** - Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.
- Załącznik nr 3** - Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy a także wyjaśnienie okresu ich odpisania, określonego odpowiednio w art. 33 ust 3 oraz art. 44 b ust 10
- Załącznik nr 4** - Wartość gruntów użytkowanych wieczysto, w tym:
- wartość gruntów użytkowanych wieczysto
 - umorzenie wieczystego użytkowania gruntów
 - zestawienie wartości wieczystego użytkowania gruntów
- Załącznik nr 5** - Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów w tym z tytułu umów leasingu.
- Załącznik nr 6** - Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają.
- Załącznik nr 7** - Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.
- Załącznik nr 8** - Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz o liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
- Załącznik nr 9** - Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (fundusz) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.
- Załącznik nr 10** - Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy, w tym:
- podział zysku lub pokrycie straty za rok obrotowy
 - zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach z działalności GZM (KUN)
 - zestawienie wyników na funduszu remontowym na poszczególne nieruchomości
- Załącznik nr 11** - Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.
- Załącznik nr 12** - Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:
- a) do 1 roku
 - b) powyżej 1 roku do 3 lat
 - c) powyżej 3 lat do 5 lat
 - d) powyżej 5 lat
- Załącznik nr 13** - Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.
- Załącznik nr 14** - Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.
- Załącznik nr 15** - W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.
- Załącznik nr 16** - Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań

zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych, w tym:

- wykaz grup zobowiązań warunkowych
- wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Załącznik nr 17 - W przypadku, gdy składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi są wyceniana według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów nie będącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

CZĘŚĆ DRUGA

Załącznik nr 18 - Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Załącznik nr 19 - W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji
- b) zużycia materiałów i energii
- c) usług obcych
- d) podatków i opłat
- e) wynagrodzeń
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń w tym emerytalnych
- g) pozostałych kosztach rodzajowych

Załącznik nr 20 - Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Załącznik nr 21 - Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów.

Załącznik nr 22 - Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Załącznik nr 23 - Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Załącznik nr 24 - Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

Załącznik nr 25 - Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Załącznik nr 26 - Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Załącznik nr 27 - Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

CZĘŚĆ TRZECIA

Załącznik nr 28 - Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

CZĘŚĆ CZWARTA

Załącznik nr 29 - Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności

operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

CZEŚĆ PIĄTA

- Załącznik nr 30** - Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- Załącznik nr 31** - Informacja o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego Rady z dnia 19.07.2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych informacji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- Załącznik nr 32** - Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.
- Załącznik nr 33** - Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.
- Załącznik nr 34** - Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.
- Załącznik nr 35** - Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego
 - inne usługi poświadczające
 - usługi doradztwa podatkowego
 - pozostałe usługi

CZEŚĆ SZÓSTA

- Załącznik nr 36** - Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.
- Załącznik nr 37** - Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
- Załącznik nr 38** - Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym , oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.
- Załącznik nr 39** - Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

CZĘŚĆ SIÓDMA

- Załącznik nr 40** - Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji w tym
- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia
 - b) procentowym udziale
 - c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.
 - d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych
 - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych
 - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych
 - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia
- Załącznik nr 41** - Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi.
- Załącznik nr 42** - Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.
- Załącznik nr 43** - Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o :
- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji
 - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, niecharakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak :
 - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe
 - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy
 - wartość aktywów
 - przeciętne roczne zatrudnienie
 - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane
- Załącznik nr 44** - Informacja o :
- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne
 - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne.
- Załącznik nr 45** - Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, w których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

CZĘŚĆ ÓSMA

- Załącznik nr 46** - W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:
- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
 - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji
- Załącznik nr 47** - W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru
 - b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
 - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

CZĘŚĆ DZIEWIĄTA

Załącznik nr 48 - W przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

CZĘŚĆ DZIESIĄTA

Załącznik nr 49 - Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

ZAŁĄCZNIK NR 1

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Zmiana w stanie wartości środków trwałych od 01.01.2019 do 31.12.2019

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny i wyposażenie	Razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2019 r. (BO)	1 298 895,00	3 337 062,14	24 814 583,97	347 065,32	29 797 606,43
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	12 998,80	12 998,80
- aktualizacja wartości					0,00
- nabycie				12 998,80	12 998,80
- przemieszczenie wewnętrzne					
- przyjęcie z inwestycji					
- darowizny otrzymane					
- ujawnienia (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00	98 726,16	1 353 545,52	6 729,45	1 459 001,13
- sprzedaż					
- likwidacja				6 729,45	6 729,45
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- ustanowienie odrębnej własności		98 726,16	1 353 545,52		1 452 271,68
- pozostałe					
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2019 r. (BZ)	1 298 895,00	3 238 335,98	23 461 038,45	353 334,67	28 351 604,10

Zmiana w stanie umorzenia środków trwałych od 01.01.2019 do 31.12.2019

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny i wyposażenie	Razem
Umorzenie środków trwałych na 01.01.2019 r. (BO)	611 797,42	-	12 743 815,03	257 150,64	13 612 763,09
Zwiększenia	64 944,75		383 518,19	34 962,34	483 425,28
- naliczenie umorzenia	64 944,75		383 518,19	34 962,34	483 425,28
-nieplanowane odpisy amortyzacyjne					
- przemieszczenie wewnętrzne					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00		563 148,92	6 729,45	569 878,37
- sprzedaż					
- likwidacja				6 729,45	6 729,45
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- ustanowienie odrębnej własności			563 148,92		563 148,92
- pozostałe					
Umorzenie środków trwałych na 31.12.2019 r. (BZ)	676 742,17	-	12 564 184,30	285 383,53	13 526 310,00

Zestawienie wartości środków trwałych od 01.01.2019 do 31.12.2019

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny i wyposażenie	Razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2019 r. (BO)	1 298 895,00	3 337 062,14	24 814 583,97	347 065,32	29 797 606,43
Wartość umorzenia na 01.01.2018 r. (BO)	611 797,42	0,00	12 743 815,03	257 150,64	13 612 763,09
Wartość netto środków trwałych na 01.01.2019 r. (BO)	687 097,58	3 337 062,14	12 070 768,94	89 914,68	16 184 843,34
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2019 r. (BZ)	1 298 895,00	3 238 335,98	23 461 038,45	353 334,67	28 351 604,10
Wartość umorzenia na 31.12.2019 r. (BZ)	676 742,17		12 564 184,30	285 383,53	13 526 310,00
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2019 r. (BZ)	622 152,83	3 238 335,98	10 896 854,15	67 951,14	14 825 294,10

ZAŁĄCZNIK NR 1 c.d.

Zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych od 01.01.2019 do 31.12.2019

Tytuł	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	Pozostałe	Razem
Wartość brutto na 01.01.2019 r. (BO)	64 357,75				64 357,75
Zwiększenia	0,00				0,00
- aktualizacja wartości					
- nabycie					
- przemieszczenie wewnętrzne					
- przyjęcie z inwestycji					
- darowizny otrzymane					
- ujawnienia (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00				0,00
- sprzedaż					
- likwidacja					
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Wartość brutto na 31.12.2019 r. (BZ)	64 357,75				64 357,75

Zmiana w stanie wartości niematerialnych i prawnych od 01.01.2019 do 31.12.2019 – amortyzacja

Tytuł	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	Pozostałe	Razem
Wartość amortyzacji na 01.01.2019 r. (BO)	64 357,75				64 357,75
Zwiększenia	0,00				0,00
- naliczenie amortyzacji					
- przemieszczenie wewnętrzne					
- pozostałe					
Zmniejszenia	0,00				0,00
- sprzedaż					
- likwidacja					
- darowizny przekazane					
- niedobory (inwentaryzacja)					
- pozostałe					
Wartość amortyzacji na 31.12.2019 r. (BZ)	64 357,75	0,00	0,00	0,00	64 357,75

Zestawienie wartości środków niematerialnych i prawnych od 01.01.2019 do 31.12.2019

Tytuł	Licencje	Prawa autorskie i pokrewne	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	Pozostałe	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na 01.01.2019 r. (BO)	64 357,75	0,00	0,00	0,00	64 357,75
Wartość amortyzacji na 01.01.2019 r. (BO)	64 357,75	0,00	0,00	0,00	64 357,75
Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na 01.01.2019 r. (BO)	0,00				0,00
Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na 31.12.2019 r. (BZ)	64 357,75	0,00	0,00	0,00	64 357,75
Wartość amortyzacji na 31.12.2019 r. (BZ)	64 357,75	0,00	0,00	0,00	64 357,75
Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na 31.12.2019 r. (BZ)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zmiana w stanie inwestycji długoterminowych od 01.01.2019 do 31.12.2019

Treść	Wartość
Wartość brutto inwestycji rozpoczętych na 01.01.2019 r. (BO)	0,00
Zwiększenie nakładów w ciągu roku	0,00
- aktualizacja wartości	
- nabycie	
- realizacja inwestycji siłami własnymi	
- inwestycje w obcych obiektach	
- pozostałe	
Zmniejszenie nakładów w ciągu roku	0,00
- przekazanie do użytkowania środków trwałych	
- odzyski, np. materiały	
- straty inwestycyjne	
- sprzedaż inwestycji	
- pozostałe	
Wartość brutto inwestycji rozpoczętych na 31.12.2019 r. (BZ)	0,00

ZAŁĄCZNIK NR 2,3,4

ZAŁĄCZNIK NR 2

Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” w Skoczowie w trakcie roku obrotowego 2019 nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych dla długoterminowych aktywów niefinansowych (aktywa rzeczowe: budynki, budowle, maszyny) oraz dla długoterminowych aktywów finansowych (środków pieniężnych).

ZAŁĄCZNIK NR 3

Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienia okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44 b ust. 10

Spółdzielnia nie prowadziła w 2019 roku prac rozwojowych na własne potrzeby.

ZAŁĄCZNIK NR 4

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Nieruchomość	Nr działki	BO środka	Zwiększenia	Zmniejszenie	BZ środka	pow m ²
Objazdowa – miejsca postojowe	588/8	17 500,00			17 500,00	250,00
Objazdowa – miejsca postojowe	588/9	179 760,00			179 760,00	2 568,00
Targowa Pawilon	753/12	186 543,00			186 543,00	1 424,00
Targowa Pawilon	767/3	48 340,00			48 340,00	369,00
Osiedlowa Pawilon	964	331 977,00			331 977,00	2 699,00
Baza Remontowa	815/11	159 535,00			159 535,00	1 297,00
Targowa – klomb	753/9	34 556,00			34 556,00	326,00
G. Morcinka – droga nad stawami	812/2	66 780,00			66 780,00	630,00
G. Morcinka – droga nad stawami	812/3	71 021,00			71 021,00	670,00
G. Morcinka – droga koło TAPI	815/10	76 743,00			76 743,00	724,00
G. Morcinka 3 – droga	818	126 140,00			126 140,00	1 190,00
RAZEM		1 298 895,00	0,00	0,00	1 298 895,00	12 147,00

Umorzenie wieczystego użytkowania gruntów.

Nieruchomość	Nr działki	% umorzenia	BO umorzeń	Zwiększenie	Zmniejszenie	BZ umorzenia
Objazdowa – miejsca postojowe	588/8	5 %	11 387,62	875,00		12 262,62
Objazdowa – miejsca postojowe	588/9	5%	116 973,67	8 988,00		125 961,67
Targowa Pawilon	753/12	5%	97 801,35	9 327,15		107 128,50
Targowa Pawilon	767/3	5 %	25 343,39	2 417,00		27 760,39
Osiedlowa Pawilon	964	5%	168 074,97	16 598,85		184 673,82
Baza Remontowa	815/11	5 %	61 300,19	7 976,75		69 276,94
Targowa – klomb	753/9	5%	16 764,59	1 727,80		18 492,39
G. Morcinka – droga nad stawami	812/2	5 %	8 665,29	3 339,00		12 004,29
G. Morcinka – droga nad stawami	812/3	5%	30 008,22	3 551,05		33 559,27
G. Morcinka – droga koło TAPI	815/10	5 %	32 425,83	3 837,15		36 262,98
G. Morcinka 3 – droga	818	5%	43 052,30	6 307,00		49 359,30
RAZEM			611 797,42	64 944,75	0,00	676 742,17

Zestawienie wartości wieczystego użytkowania gruntów od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Nazwa	Wartość
BO środka	1 298 895,00
Zwiększenie	0,00
Zmniejszenie	0,00
BZ środka	1 298 895,00
BO umorzenia	611 797,42
Zwiększenie	64 944,75
Zmniejszenie	0,00
BZ umorzenia	676 742,17
Netto wieczystego użytkowania	622 152,83

ZAŁĄCZNIK 5,6,7,8

ZAŁĄCZNIK NR 5

Wartość niemortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, w tym z tytułu umów leasingu.

ZAŁĄCZNIK NR 6

Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zmiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają.

Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych oraz praw, w tym świadectw udziałowych, zmiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji.

ZAŁĄCZNIK NR 7

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Odpisy aktualizujące wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Rezerwy na należności z tytułu dostaw i usług	stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie (odpis należności w ciężar rezerw)	Rozwiązanie zbędnych rezerw (wpłaty)	Stan na koniec roku
lokale mieszkalne	179 291,00	5 385,77	0,00	0,00	184 676,77
lokale użytkowe	122 782,77	17 347,68	0,00	3 454,46	136 675,99
Ogółem	302 073,77	22 733,45	0,00	3 454,46	321 352,76

Rezerwy na należności z tytułu naliczonych odsetek	stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia z tytułu anulacji	Zmniejszenia z tytułu wpłat	Stan na koniec roku
lokale mieszkalne	55 775,26	23 130,45	960,93	20 114,18	57 830,60
lokale użytkowe	48 975,00	4 575,50	278,48	4 488,55	48 783,47
Ogółem	104 750,26	27 705,95	1 239,41	24 602,73	106 614,07

ZAŁĄCZNIK NR 8

Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W Spółdzielni sytuacja ta nie występuje

ZAŁĄCZNIK NR 9

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy)
zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny.

Wyszczególnienie	Fundusz udziałowy	Fundusz zasobowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych	Fundusz zasobów mieszkaniowych	Ogółem	Fundusz z aktualizacji wyceny (dot. wkładów budowlanych)	Ogółem po rewaloryzacji
Wartość kapitałów na 01.01.2019	103 256,58	239 361,01	968 217,64	13 647 027,89	6 678 444,67	21 636 307,79	-3 437 622,20	18 198 685,59
Zwiększenia	0,00	1 642,55	0,00	0,00	6 620,04	8 262,59	0,00	8 262,59
- odpis z podziału nadwyżki bilansowej						0,00		0,00
- przeksięgowanie z innych kapitałów						0,00		0,00
- wpłaty na poczet członkostwa						0,00		0,00
- przeliczanie wartości wieczystego użytkowania						0,00		0,00
- pozostałe		1 642,55			6 620,04	8 262,59		8 262,59
Zmniejszenia	1 320,00	0,00	706 882,29	415 647,86	225 958,00	1 349 808,15	-10 902,45	1 338 905,70
- pokrycie strat						0,00		0,00
- przesunięcie między funduszami						0,00		0,00
- umorzenie do przeniesienia						0,00		0,00
- umorzenie			13 426,61	329 512,99	225 958,00	568 897,60		568 897,60
- przedawnione udziały	1 320,00					1 320,00		1 320,00
- zwrot udziału członkowskiego						0,00		0,00
- wyksięgowanie rewaloryzacji						0,00		0,00
- pozostałe – odrębna własność			693 455,68	86 134,87		779 590,55	-10 902,45	768 688,10
Wartość kapitałów na 31.12.2019	101 936,58	241 003,56	261 335,35	13 231 380,03	6 459 106,71	20 294 762,23	-3 426 719,75	16 868 042,48

ZAŁĄCZNIK 10

ZAŁĄCZNIK NR 10

Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Podział zysku lub pokrycie straty za rok obrotowy 2019

Wyszczególnienie	Kwota
Wynik finansowy netto	324 267,61
Proponowany podział wyniku, w tym:	
- zwiększenie funduszu zasobowego	20 000,00
- pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków	
- na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków	
- na fundusz remontowy mienia Spółdzielni	298 000,00
- środki do dyspozycji Zarządu na zorganizowanie wigilijki dla samotnych członków Spółdzielni, spotkanie pracowników podsumowujące rok i inne wsparcia dla członków spółdzielni i ich dzieci	6 267,61

Zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach z działalności GZM (KUN)

Nazwa nieruchomości	Wynik za 2019	Pożytki z nieruchomości	Saldo na 31.12.2019
Objazdowa	2 225,73	7 925,67	10 151,40
Targowa	-8 832,48	3 463,79	-5 368,69
Osiedlowa	28 885,68	1 102,04	29 987,72
Górny Bór	45 413,85	10 660,18	56 074,03
Gustawa Morcinka	-38 812,65	19 823,62	-18 989,03
Gustawa Morcinka 18	24 610,04	5,98	24 616,02
Razem mieszkania	53 490,17	42 981,28	96 471,45
Garaże Objazdowa AB	5 462,17		5 462,17
Garaże Objazdowa CD	17 981,36		17 981,36
Garaże Targowa ABC	1 929,19		1 929,19
Garaże Targowa D	615,84		615,84
Garaże Osiedlowa ABCD	17 853,30		17 853,30
Garaże Górny Bór ABC	17 169,67		17 169,67
Dzierżawa terenu pod boksy garażowe	-50 109,27		-50 109,27
Razem garaże	10 902,26		10 902,26
OGÓŁEM WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GZM	64 392,43	42 981,28	107 373,71

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową. Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a otrzymanymi wpływami z działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w zakresie działalności GZM przechodzi do rozliczeń na rok następny.

Zestawienie wyników na funduszu remontowym na poszczególne nieruchomości

Nazwa nieruchomości	Wynik za 2019
Objazdowa	34 295,77
Targowa	-1 069 159,34
Osiedlowa	266 692,18
Górny Bór	7 760,61
Gustawa Morcinka	74 652,39
Gustawa Morcinka 18	35 514,12
Razem mieszkania	-650 244,27
Mienie Spółdzielni	372 037,45
Pawilony wolnostojące	-150 201,50
Kotłownia Objazdowa i Al. Jana Pawła II 1a	3 101,52
Kotłownia Objazdowa 20,22,24	-38 565,89
OGÓŁEM WYNIK NA FUNDUSZU REMONTOWYM	-463 872,69

ZAŁĄCZNIK NR 11

Dane o stanie rezerw wg celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Wyszczególnienie	Rezerwy na należności i roszczenia	Rezerwy na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	Rezerwy na podatek dochodowy	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy	Razem
Wartość rezerw na 01.01.2019 BO						0,00
Zwiększenia						
- utworzenie						
- pozostałe						
Zmniejszenia						
- wykorzystanie						
- rozwiązanie						
- pozostałe						
Wartość rezerw na 31.12.2019 BZ, w tym						0,00
- rezerwy korygujące stan aktywów						
- wartość rezerw w poz. B pasywów bilansu						

Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze – wielkość kosztów z tych tytułów w danym roku stanowi wartość nieistotną w stosunku do ogółu ponoszonych w danym roku kosztów.

ZAŁĄCZNIK NR 12

Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty

Wyszczególnienie	Okres spłaty od 1 roku do 5 lat	Okres spłaty powyżej 5 lat	Razem
Wartość zobowiązań długoterminowych 01.01.2019 BO, w tym:		0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe		0,00	0,00
- pozostałe			
Zwiększenia, w tym:		0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe		0,00	0,00
- pozostałe			
Zmniejszenia, w tym:		0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe		0,00	0,00
- pozostałe – odużenie		0,00	0,00
Wartość zobowiązań długoterminowych 31.12.2019 BZ, w tym:		0,00	0,00
- pożyczki			
- emisja obligacji i innych papierów wartościowych			
- kredyty bankowe		0,00	0,00
- pozostałe			

ZAŁĄCZNIK NR 13

Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Zobowiązania wynikające z ewidencji pozabilansowej między innymi z następujących pozycji :

- z udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń
- indosu weksla
- wpłaconych kaucji i wadiów
- nie wykonanych umów

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

ZAŁĄCZNIK NR 14

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.2019 BO	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2019 BZ
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (niedoborów), w tym:	1 406 002,44	1 338 657,21
- koszty uruchomienia nowej produkcji		
- wynik na funduszu remontowym	1 326 691,16	1 257 926,73
- wynik GZM	72 714,20	74 466,99
- ubezpieczenia	6 455,01	6 263,49
- prenumerata		
- wieczyste użytkowanie		
- pozostałe	142,07	
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
- dyskonto związane z emisją dłużnych papierów wartościowych		
- koszty finansowe umów leasingowych		
- odroczony podatek dochodowy		
- pozostałe		
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	857 316,62	975 894,74
- rezerwa na urlopy, nagrody jubileuszowe i inne świadczenia pracownicze		
- rezerwa na naprawy gwarancyjne		
- ujemna wartość firmy		
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	221 179,31	181 840,70
- nadwyżka na funduszu remontowym	636 137,31	794 054,04
- pozostałe		

ZAŁĄCZNIK NR 15

W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany więcej niż w jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Rozliczenia międzyokresowe

Tytuł	Stan na	
	Początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym :	1 406 002,44	1 338 657,21
Koszty uruchomienia nowej działalności		
Opłacone przez Spółdzielnię (z góry za przyszłe lata) czynsze z tytułu wynajmowania pomieszczeń przeznaczonych na cele statutowej działalności spółdzielni		
Opłacone (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji		
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	6 455,01	6 263,49
Pozostałe	142,07	
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów - czynne		
rozliczenie z tyt. wyniku na GZM -nadwyżka kosztów nad przychodami w tym :	72 714,20	74 466,99
nieruchomość Objazdowa		
nieruchomość Targowa	17 846,97	5 368,69
nieruchomość Osiedłowa		
nieruchomość G. Bór		
nieruchomość G. Morcinka		18 989,03
nieruchomość G. Morcinka 18		
nieruchomość garażowa Obj segm AB		
nieruchomość garażowa Obj segm CD		
nieruchomość garażowa Targ segm ABC		
nieruchomość garażowa Targ segm C		
nieruchomość garażowa Os segm ABCD		
nieruchomość garażowa G.B. segm ABC		
garaże blaszane – dzierżawa terenu	54 867,23	50 109,27
- saldo WN funduszu remontowego w tym :	1 326 691,16	1 257 926,73
nieruchomość Objazdowa	8 579,41	
nieruchomość Targowa	763 904,44	1 069 159,34
nieruchomość Osiedłowa		
nieruchomość G. Bór		
nieruchomość G. Morcinka	448 580,42	
nieruchomość G. Morcinka 18		
pawilony handlowe	105 626,89	150 201,50
mienie spółdzielni		
Kotłownia – budynki Obj 20, 22, 24	0,00	38 565,89
Kotłownia – budynki Obj 18 i AL JPII 1a	0,00	0,00
2. Ogółem bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów	857 316,62	975 894,74
- dodatnia wartość firmy		
- równowartość dotacji na budowę środków trwałych i prace rozwojowe		
- równowartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych		
- suma sald z tyt. rozliczenia GZM - nadwyżka przychodów nad kosztami w tym :	221 179,31	181 840,70
nieruchomość Objazdowa	31 523,93	10 151,40
nieruchomość Targowa		
nieruchomość Osiedłowa	21 834,99	29 987,72
nieruchomość G. Bór	48 556,22	56 074,03
nieruchomość G. Morcinka	43 665,30	
nieruchomość G. Morcinka 18	22 445,77	24 616,02
nieruchomość garażowa Obj segm AB	3 101,58	5 462,17
nieruchomość garażowa Obj segm CD	10 717,72	17 981,36
nieruchomość garażowa Targ segm ABC	2 359,32	1 929,19
nieruchomość garażowa Targ segm C	609,08	615,84
nieruchomość garażowa Os segm ABCD	17 808,04	17 853,30
nieruchomość garażowa G.B. segm ABC	18 557,36	17 169,67
garaże blaszane – dzierżawa terenu		
suma sald z tyt. rozliczenia funduszu remontowego, nadwyżka przychodów nad kosztami w tym :	636 137,31	794 054,04
nieruchomość Objazdowa		34 295,77
nieruchomość Targowa		
nieruchomość Osiedłowa	155 702,16	266 692,18
nieruchomość G. Bór	168 262,38	7 760,61
nieruchomość G. Morcinka		74 652,39
nieruchomość G. Morcinka 18	25 431,98	35 514,12
pawilony handlowe		
mienie spółdzielni	286 740,79	372 037,45
Kotłownia – budynki Obj 20, 22, 24		
Kotłownia – budynki Obj 18 i AL JPII 1a		3 101,52

ZAŁĄCZNIK NR 16

Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Wykaz grup zobowiązań warunkowych

Wyszczególnienie	Gwarancje	Weksle	Zawartych lecz nie wykonanych jeszcze umów	Pozostałe, w tym emerytur i podobnych świadczeń
Wartość zobowiązań na 01.01.2019 r. BO	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia				
- zmniejszenia				
Wartość zobowiązań na 31.12.2019 r. BZ	0,00	0,00	0,00	0,00

Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Wyszczególnienie	Hipoteka	Zastaw na towarze	Zastaw na nieruchomości	Przewłaszczenie	Pozostałe	Razem
Wartość zabezpieczeń na 01.01.2019 r. BO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia						
- zmniejszenia						
Wartość zabezpieczeń na 31.12.2019 r. BZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie występowały

ZAŁĄCZNIK NR 17

Składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi wyceniane są wg wartości godziwej;

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku

- dla każdej kategorii składnika aktywów nie będącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym

- tabelę zmian w kapitale (fundusz) z aktualizacji wyceny obejmująca stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Spółdzielnia nie ma składników aktywów niebędące instrumentami finansowymi, dlatego nie stosuje zasady wyceny według wartości godziwej.

Tabela zmian w kapitale – stanu funduszu

Fundusz podstawowy

Wyszczególnienie	Fundusz		
	udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych
1. Stan funduszu na początek okresu	103 256,58	968 217,64	13 647 027,89
a) zwiększenia :	0,00	0,00	0,00
- wpłata			
- inne			
b) zmniejszenia	1 320,00	706 882,29	415 647,86
- wypłata			
- wyodrębnienie praw do lokali		693 455,68	86 134,87
- Inne (umorzenie)	1 320,00	13 426,61	329 512,99
2. Stan funduszu na koniec okresu	101 936,58	261 335,35	13 231 380,03

Fundusz zapasowy

Wyszczególnienie	Fundusz	
	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1. Stan funduszu na początek okresu	239 361,01	6 678 444,67
a) zwiększenia :	1 642,55	6 620,04
- z zysku (ustawowo)		
- z zysku (ponad wymagane ustawowo)		
- dopłaty		
- inne	1 642,55	6 620,04
b) zmniejszenia :	0,00	225 958,00
- pokrycie straty		
- dywidendy		
- inne		225 958,00
2. Stan funduszu na koniec okresu	241 003,56	6 459 106,71

ZAŁĄCZNIK 18,19,20

ZAŁĄCZNIK NR 18

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Struktura rzeczowa i terytorialna ze sprzedaży towarów, produktów i usług.

Tytuł	ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy		
		Ogółem	w tym w kraju	w tym eksport
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- towar A				
- towar B				
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
- produkt A				
- produkt B				
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	11 455 570,27	11 731 141,76	11 731 141,76	0,00
- lokale mieszkalne	10 951 340,95	11 183 675,71	11 183 675,71	0,00
- lokale użytkowe – pawilony	276 334,29	315 869,78	315 869,78	0,00
- garaże	53 626,22	57 380,72	57 380,72	0,00
- dzierżawa	14 990,73	14 627,62	14 627,62	0,00
- lokale użytkowe wbudowane	142 960,75	144 385,80	144 385,80	0,00
- pozostałe przychody	16 317,33	15 202,13	15 202,13	0,00

w tym sprzedaż na kraj stanowi 100%

ZAŁĄCZNIK NR 19

Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych dla jednostek sporządzających rachunek zysków i strat w wariantach kalkulacyjnych.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantach porównawczych.

ZAŁĄCZNIK NR 20

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nieplanowane odpisy amortyzacyjne

Przyczyny nieplanowanych odpisów	za poprzedni rok	za bieżący rok
Zmiana techniki produkcji	0,00	0,00
Przeznaczenie do likwidacji	0,00	0,00
Wycofanie z użytkowania	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

ZAŁĄCZNIK NR 21**Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów**

Wyszczególnienie	poprzedni rok	bieżący rok
Materiały	0,00	
Półprodukty i produkcja w toku	0,00	
Produkty gotowe	0,00	
Towary	0,00	
Razem	0,00	

Spółdzielnia nie prowadzi magazynu i nie ma własnej brygady remontowej.

ZAŁĄCZNIK NR 22**Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

W bieżącym roku obrotowym od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. jednostka nie zaniechała żadnego z rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej. W następnym roku obrotowym jednostka nie przewiduje zaniechania żadnej z prowadzonych działalności.

ZAŁĄCZNIK 23

ZAŁĄCZNIK NR 23

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

Lp	Tytuł	Wartość
1	Wynik finansowy brutto P=(701,702,703,704,707,709,750,760 – BO) – K=(490,751,761)	336 823,21
2	Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym (różnice przejściowe), w tym:	8 029,96
a	naliczone odsetki od należności	4 575,50
b	dotądnie (statystyczne) różnice kursowe od środków pieniężnych	
c	pozostałe	3 454,46
3	Przychody bilansowe nie stanowiące nigdy przychodów podatkowych (różnice trwałe), w tym:	222 260,08
a	odsetki otrzymane w związku ze zwrotem nadpłaconych zobowiązań podatkowych	
b	zwrócone wydatki nie zaliczone uprzednio do kosztów uzyskania przychodów	
c	pozostałe	222 260,08
4	Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	
a	zasądzone koszty procesowe	
b	pozostałe	
5	Przychody podatkowe nie stanowiące nigdy przychodów bilansowych (różnice trwałe)	
a	przychody z tytułu użyczenia nieruchomości	
b	pozostałe	
6	Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (różnice przejściowe)	21 926,87
a	rezerwy na należności	21 923,18
b	niewypłacone wynagrodzenia z tytułu umów cywilnoprawnych	
c	skutki aktualizacji wyceny towarów (materiałów, wyrobów gotowych)	
d	naliczone odsetki od zobowiązań	
e	amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	
f	ujemne różnice kursowe od wyceny bilansowej należności i zobowiązań	
g	pozostałe	3,69
7	Koszty nie uznawane nigdy za koszty uzyskania przychodów (różnice trwałe)	64 641,97
a	darowizny	
b	amortyzacja samochodów osobowych w części przekraczającej 10 000 Euro wartości samochodu	
c	składki na ubezpieczenie samochodów osobowych od wartości przekraczającej 10 000 Euro	
d	odsetki budżetowe	
e	składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	
f	podatek VAT nie stanowiący kosztów uzyskania przychodów	
g	koszty obsługi zarządu	
h	wierzytelności odpisane jako przedawnione	
l	pozostałe	64 641,97
8	Dochody wolne od podatku (P= 701-BO,703-BO, 707 l.m. – K= 711-BO,713-BO, 717 l.m.)	84 289,96
9	Strata z lat ubiegłych	
10	Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	4 960,55
a	darowizny	
b	z tytułu garaży obcych (P 8 152,79 – K 9 296,38 = - 1 143,59)	-1 143,59
c	BO media lokale użytkowe	
d	koszty zarządu z rozliczenia	1 597,37
e	zaliczki co lokale użytkowe wbudowane	456,77
f	nie podjęte wynagrodzenia Rady Nadzorczej	4 050,00
11	Podstawa opodatkowania (1-2-3-4-5+6+7+8+9+10)+zaokrąglenia	282 353,00
12	Naliczony podatek za bieżący rok obrotowy	53 647,00
13	Zapłacone w roku bieżącym oraz nie rozliczone w latach ubiegłych podatki od uzyskanych dywidend	
14	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego:	53 748,00
a	zapłacone w 2019 roku	49 269,00
b	zapłacone za grudzień 2019 w styczniu 2020	4 479,00
15	Podatek dochodowy do rozliczenia	-101,00

ZAŁĄCZNIK NR 23 c.d.

Ustalenie niedoboru/nadwyżki na działalności

Wynik zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych

Nazwa	Koszty	Przychody	Wynik
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne i garaże)	5 695 369,11	5 611 079,15	-84 289,96
garaże obce	9 296,38	8 152,79	-1 143,59
wynik z dz. operacyjnej i finansowej z GZM	64 257,60	222 260,08	158 002,48
Razem	5 750 330,33	5 825 186,44	74 856,11
zaliczki na media GZM		824 319,46	824 319,46
umorzenie kredytu starego portfela			0,00
Ogółem wynik zwolniony – CIT-8/0	5 750 330,33	6 649 505,90	899 175,57

Wynik do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych

Nazwa	Koszty	Przychody	Wynik
Lokale użytkowe-pawilony	182 686,86	252 262,16	69 575,30
Lokale użytkowe wbudowane i dzierżawa terenu	76 449,06	167 330,80	90 881,74
Pozostała działalność	1 445,04	15 202,13	13 757,09
garaże obce	9 296,38	8 152,79	-1 143,59
Działalność finansowa	27 705,95	147 808,71	120 102,76
Działalność operacyjna	65 618,89	192 415,17	126 796,28
Razem	363 202,18	783 171,76	419 969,58

Korekty wyniku

Z tytułu kosztów nie podlegających podatkowi	64 257,60
Z tytułu kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodu art. 16 Ustawy o.p.d.o.p	
- szkolenia członków Rad Nadzorczych	
- PFRON	
- koszty reprezentacji i reklamy	
- odpis aktualizujący z 751	4 575,50
- odpis aktualizujący z 761	17 347,68
- nieściągalne należności	3,69
- pozostałe koszty	384,37
Razem	22 311,24
Ogółem koszty	86 568,84
Z tytułu przychodów nie podlegających podatkowi	222 260,08
Z tytułu przychodów nie zaliczanych do przychodów podatkowych	
- z tytułu rozwiązanej rezerwy	8 029,96
- pozostałe przychody	
Razem	8 029,96
Ogółem przychody	230 290,04
Z tytułu pozostałych kosztów i przychodów korygujących podstawę opodatkowania	
- zaliczka na co lokale użytkowe	456,77
- korekta rozliczenia kosztów zarządu ze struktury z uwzględnieniem kont 750 i 760	1 597,37
- rezygnacja z wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej	4 050,00
Razem	6 104,14

Rozliczenie wyniku podlegającego opodatkowaniu	
Przychody	783 171,76
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	230 290,04
Razem przychody	552 881,72
Koszty	363 202,18
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	86 568,84
Razem koszty	276 633,34
Różnica pomiędzy kosztami a przychodami	276 248,38
Korekta z tytułu pozostałych kosztów i przychodów	6 104,14
Podstawa opodatkowania	282 352,52
Podstawa opodatkowania po zaokrągleniu	282 352,52

ZAŁĄCZNIK NR 23 c.d.

Wynik finansowy brutto	336 823,21
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	-230 290,04
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	86 568,84
Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym	6 104,14
- korekta rozliczenia kosztów zarządu ze struktury z uwzględnieniem kont 750 i 760	1 597,37
- zaliczka na co lokale użytkowe	456,77
- rezygnacja z wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej	4 050,00
z tytułu garaży obcych	-1 143,59
Wynik ZW z działalności GZM	84 289,96
Razem	282 352,52
Podstawa opodatkowania	282 353,00

ZAŁĄCZNIK NR 24

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

Spółdzielnia w roku objętym sprawozdaniem nie poniosła kosztów dotyczących sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych.

ZAŁĄCZNIK NR 25

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie dotyczy naszej Spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 26

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

Spółdzielnia nie poniosła ani nie planuje ponieść nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

ZAŁĄCZNIK NR 27

Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Spółdzielnia w roku objętym sprawozdaniem nie poniosła kosztów ani nie otrzymała przychodów z tytułu zdarzeń incydentalnych.

ZAŁĄCZNIK NR 28

Dla pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

Nie dotyczy naszej Spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 29

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku, gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalnością operacyjną, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych, gdyż w poprzedzającym roku obrotowym za które sporządzono sprawozdanie finansowe nie spełniła co najmniej dwóch z następujących warunków :

- średnioroczne zatrudnienie na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób (w Spółdzielni 11,5 etatów)
- suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2 500 000,00 EURO (tj. 10 750 000,00 zł) - Spółdzielnia w bilansie wykazała sumę aktywów w kwocie 21 089 528,91 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły wartość w walucie polskiej co najmniej 5 000 000 ,00 EURO (tj. 21 500 000,00 zł) - w Spółdzielni ogółem przychody netto wyniosły 11 455 570,27 zł

Warunek 1 i 3 nie zostały spełnione, co jest podstawą zwolnienia.

ZAŁĄCZNIK NR 30

Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.

Jednostka nie zawierała umów o w/w charakterze.

ZAŁĄCZNIK NR 31

Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) Nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19.07.2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter w związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane wg ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędna dla oceny ich wpływa na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.

Spółdzielnia nie prowadzi transakcji ze stronami powiązanymi

ZAŁĄCZNIK NR 32

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Liczba osób na dzień	
	01.01.2019 BO	31.12.2019 BZ
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni		
Pracownicy pośrednio produkcyjni		
Pozostali		
Pracownicy umysłowi	13	13
Ogółem	13	13

ZAŁĄCZNIK NR 33

Informacja o wynagrodzeniach łącznie z wynagrodzeniem z zysków wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Członkowie organów	Stan na koniec roku	
	wynagrodzenie obciążające	
	koszty	zysk
Zarząd 3-osobowy	206 088,00	
Pełnomocnik Zarządu	2 400,00	
Przewodniczący Rady Nadzorczej	5 400,00	
Członkowie Rady Nadzorczej – 7 osób	28 350,00	

Jeden członek Rady Nadzorczej zrezygnował z wynagrodzenia z tytułu uczestnictwa w posiedzeniach Rady na kwotę 4 050,00 zł

ZAŁĄCZNIK NR 34

Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Zjawisko takie nie występuje w spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 35

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za :

- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego
- inne usługi poświadczające
- usługi doradztwa podatkowego
- pozostałe usługi

Spółdzielnia nie jest objęta obowiązkowym badaniem rocznego sprawozdania finansowego. Co 3 lata poddaje się badaniu lustracyjnemu, które ostatnio obejmowało lata 2015,2016 i 2017. Koszt tego badania wyniósł 11 700,00 zł a koszty związane z dojazdem lustratorów do siedziby Spółdzielni wyniosły 2 714,71 zł.

ZAŁĄCZNIK 36

Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

Spółdzielnia nie popełniła błędów w ewidencji kosztów lub przychodów w latach ubiegłych.

ZAŁĄCZNIK NR 37

Informacje o istotnych zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

W spółdzielni nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które miałyby wpływ na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym.

ZAŁĄCZNIK NR 38

Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metody wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

Pozycja ta wystąpi w Spółdzielni, jeśli zmieniła w ciągu roku, ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego, przyjęte pierwotnie w zakładowym planie kont rozwiązania w zakresie jakim ustawa daje spółdzielni prawo wyboru.

Zmiany to np.. :

- zmiany metod wyceny rozchodu zapasów
- rozpoczęcia tworzenia rezerw w koszty
- zmiany zasad ewidencji i wyceny składników aktywów czy pasywów
- zmiany prezentacji rachunku zysków i strat bądź rachunku przepływów pieniężnych
- zmiany w zakresie rozliczenia nieruchomości
- zmiany w zakresie rozliczenia centralnego ogrzewania
- zmiany w zakresie rozliczenia dostawy wody
- zmiany w zakresie rozliczania funduszu remontowego nieruchomości

Koszty opłaty stałej za centralną ciepłą wodę zostały ujęte w pozycji „pozostałe koszty eksploatacyjne „ a rozliczenie kosztów podgrzania wody dotyczy tylko kosztów związanych z ilością dostarczonych GJ i ich ceny.

ZAŁĄCZNIK NR 39

Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Spółdzielnia dokonuje zmian w zasadach (polityki) rachunkowości, jednak nie mają one istotnego wpływu na sytuację majątkową i finansową spółdzielni.

Spółdzielnia nie dokonywała zmian w bilansie i rachunku zysków i strat w stosunku do roku ubiegłego.

Spółdzielnia dokonuje zmian w zasadach (polityki) rachunkowości, jednak nie mają one istotnego wpływu na sytuację majątkową

ZAŁĄCZNIK NR 40

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym :

- nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia
- procentowym udziale
- części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych
- zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników trwałych
- części zobowiązań wspólnie zaciągniętych
- przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych
- zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 41

Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 42

Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki ; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub staracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 43

Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informuje o :

- podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji
- nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji
- podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak :
 - a) przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe
 - b) wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego z podziałem na grupy
 - c) wartość aktywów
 - d) przeciętne roczne zatrudnienie
- rodzaju stosowania standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 44

Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna oraz o miejscu w którym sprawozdanie to jest dostępne.

Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne.

Nie dotyczy Spółdzielni

ZAŁĄCZNIK NR 45

Nazwę adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, w której dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność finansową.

Nie dotyczy Spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 46

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie rozliczone metodą nabycia:

- firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
- cenę przejęcia, wartość aktywów netto wg wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji.

Nie dotyczy Spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 47

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie rozliczone metodą łączenia udziałów:

- firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia
- przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia

Nie dotyczy Spółdzielni.

ZAŁĄCZNIK NR 48

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.

W Spółdzielni nie występuje zagrożenie kontynuowania swojej działalności .

Nie ma nierozliczonych nakładów na środki trwałe, ujemny wynik na GZM na niektórych nieruchomościach został uwzględniony w planie gospodarczym na następny rok (zmiana opłaty czynszowej), natomiast ujemny wynik na funduszu remontowym wynika z planowanych robót oraz Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o możliwości przekroczenia kosztów na funduszu remontowym względem dokonywanego odpisu i spłaty tego zadłużenia w dłuższym okresie.

ZAŁĄCZNIK NR 49

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nie posiada informacji, które mogłyby wpłynąć na zmianę wyniku finansowego Spółdzielni. Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.