

Protokół

z badania prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach przeprowadzonego w dniu 08 kwietnia 2019r przez Komisję Rewizyjną Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie:

1.Przewodniczący Komisji – Krzysztof Boltrukanis

2.Z-ca Przewodniczącego Komisji – Krzysztof Wierzbicki

3.Sekretarz Komisji – Jolanta Grudzińska

w obecności Głównego Księgowego – Bożenna Olechna

I. Informacje o sprawozdaniu finansowym.

1.Sprawozdanie finansowe za 2018 r. obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **41.518.388,88 zł.**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2018 r. do 31.12.2018r. wykazujący zysk netto w kwocie **47.052,46 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

2.Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w wersji elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym w ustawowym terminie przez członków Zarządu i osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Przez biegłego rewidenta zostało zbadane decyzją Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu ,sprawozdanie finansowe za 2017 rok, chociaż także nie było ustawowego obowiązku.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Naszym zadaniem było sprawdzenie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości pod względem formalnym i rachunkowym oraz kompletności sprawozdania.

II. Księgi Rachunkowe

1. System rachunkowości w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 46/2014 z dnia 30 grudnia 2014r z mocą od dnia 01.01.2014r. ostatnia aktualizacja uchwała Zarządu nr 7 /2017 z dnia 31.01.2017.Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.(Dz .U. z 2016 poz.1047 z późn .zmianami.) oraz Uchwały Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz.Urz.Min.Fin. z 2015 r.poz.81).

2.Księgi rachunkowe prowadzone były techniką komputerową przy pomocy systemu komputerowego ADA firmy PIXEL w Poznaniu.

III. Analiza poszczególnych składników sprawozdania finansowego:

-wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. zawierają ustosunkowanie się do wszystkich danych wynikających z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

- Bilans Spółdzielni ,sporządzony na dzień 31.12.2018r.zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości zawiera dane :

III . 1 Aktywa	41.518.388,88 zł
-----------------------	-------------------------

1. GRUPA A

Aktywa trwałe ogółem	28.889.997,94 zł	z tego:
----------------------	------------------	---------

-rzeczowe aktywa trwałe	28.884.385,94 zł
-------------------------	------------------

-inwestycje długoterminowe	5.612,00 zł
----------------------------	-------------

1.1 wartości niematerialne i prawne dotyczące oprogramowania komputerów w bilansie nie występują ponieważ są w pełni umorzone, natomiast w ewidencji księgowej ich wartość początkowa oraz dotychczasowe umorzenie stanowią kwotę 23.546,38 zł

1.2 w skład rzeczowych aktywów trwałych wchodzi:

- grunty	976.132,46 zł
----------	---------------

- budynki ,lokale i obiekty inżynierii lądowej	27.884.259,93 zł
--	------------------

- urządzenia techniczne i maszyny	19.661,73 zł
-----------------------------------	--------------

- inne środki trwałe	4.331,82 zł
----------------------	-------------

Zmiany w stanie środków trwałych w wartości brutto oraz zmiany w stanie środków trwałych z tytułu ich umorzeń zostały szczegółowo wykazane w punkcie 1 w dodatkowej informacji i objaśnieniach.

1.3.inwestycje długoterminowe dotyczą:

- udziałów w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Białymstoku w kwocie 140,00 zł

-pakietu akcji Korporacji Ubezpieczeniowej	5.472,00 zł
--	-------------

2. Grupa B

Aktywa obrotowe ogółem	6.267.765,17 zł	z tego:
------------------------	-----------------	---------

- zapasy	43.366,02 zł
----------	--------------

- należności krótkoterminowe	314.507,20 zł
------------------------------	---------------

- inwestycje krótkoterminowe	5.804.262,59 zł
------------------------------	-----------------

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 105.629,36 zł

2.1 inwentaryzacja została przeprowadzona w oparciu o Zarządzenie nr 1/2018 Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z dnia 08-10-2018r w sprawie przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątku z natury. Spisem objęto środki trwałe z wyłączeniem gruntów ,materiałów znajdujących się w magazynie Spółdzielni, papierów wartościowych ,należności według stanu na dz.31-12-2018 r.- w drodze potwierdzenia sald, środków pieniężnych na rachunkach bankowych w drodze uzgodnienia stanu z bankami.

Wartości niematerialnych i prawnych , gruntów, funduszy, różniczeń międzyokresowych kosztów i przychodów – drogą porównania danych z ksiąg rachunkowych i ich weryfikacji z odpowiednimi dokumentami w terminie do 15.01.2019 r.

2.2 Ewidencja materiałów prowadzona jest według cen zakupu. Rozchody materiałów wyceniane są według metody „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”

2.3. na salda należności krótkoterminowych wynikające z ewidencji syntetycznej i analitycznej składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy 245.097,58 zł w tym należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne 182.770,38 zł i lokale użytkowe 18.249,29 zł i inne należności 69.409,62 zł takie jak należności z tytułu normatywnych spłat kredytu -8.798,37 zł ,Vat do odliczenia w roku 2019- 3.672,39 zł ,odsetek od kredytu mieszkaniowych przypadających do spłaty w roku 2019r oraz pozostałych w kwocie – 56.938,86 zł

2.4. saldo inwestycji krótkoterminowych dotyczyło:

- środków na rachunkach bankowych w kwocie 5.804.262,59 zł ,

2.5. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią :

saldo Wn funduszu remontowego wg nieruchomości których dotyczy 82.303,18 zł oraz pozostałe tytuły 23.326,18 zł (głównie ubezpieczenia majątku i prenumeraty dotyczące roku 2019)

W zakresie funduszu remontowego oraz gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prezentuje w bilansie salda poszczególnych nieruchomości zarówno w aktywach jak i w pasywach w szyku rozwartym.

3. Grupa C

3.1 należne wpłaty na fundusz własny 6.360.625,77 zł

- Stanowią nie wniesione wkłady mieszkaniowe , nie spłacone kredyty mieszkaniowe wybudowane z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego .

III.2 Pasywa 41.518.388,88 zł

1.Grupa A

1. Fundusze własne	31.438.868,95 zł z tego:
1.1 fundusz podstawowy	26.734.322,51 zł w tym:
- fundusz udziałowy	367.577,30 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	10.601.707,51 zł
- fundusz wkładów budowlanych	15.765.037,70 zł
1.2. Fundusz zasobów mieszkaniowych i zasobowy	4.313.791,55 zł
1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	343.702,43 zł
1.4. Zysk netto	47.052,46 zł

Szczegółowe zmiany w stanie poszczególnych funduszy zostały przedstawione w dodatkowej informacji i objaśnieniach w punkcie 9.

Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych pozostał na niezmienionym poziomie.

Zysk netto zostanie omówiony w dalszej części raportu.

Wykazane stany są zgodne z ewidencją księgową.

2. Grupa B

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania dotyczą;	10.079.519,93 zł
2.1 zobowiązań długoterminowych	5.959.703,00 zł
stanowią: kredyty zaciągnięte w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym w Warszawie. Część przypadająca do spłaty w roku 2019 została wykazana w zobowiązaniach krótkoterminowych	
2.2 zobowiązań krótkoterminowych	3.699.489,17 zł
z tego :	
- kredyty i pożyczki	393.625,58 zł
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	
o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1.622.575,33 zł
w tym: z tytułu opłat za lokale mieszkalne	305.403,83 zł
lokale użytkowe	5.498,05 zł
zobowiązania z tytułu podatków (za XII PIT)	11.534,00 zł
inne zobowiązania dotyczą głównie rozrachunków z tytułu kredytów do spłaty, rozliczeń z	
tytułu wkładów i udziałów oraz pozostałych	335.615,94 zł

2.3 fundusze specjalne	1.336.615,94 zł
------------------------	-----------------

dotyczą :

- pozostałości Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	3.368,31 zł
--	-------------

- funduszu remontowego	1.333.247,63 zł
------------------------	-----------------

Saldo funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości zostało pokazane w dodatkowej informacji i objaśnieniach w części 8 punkt 10.

2.4 rozliczenia międzyokresowe w kwocie	420.327,76 zł
---	---------------

w całości dotyczą nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ,szczegółowe dane w podziale na nieruchomości są pokazane w dodatkowej informacji i objaśnieniach w części 8 punkt 10.

IV. Rachunek Zysków i Strat – sporządzony w wersji porównawczej.

1.Przychody razem wyniosły :	8.481.943,74 zł
-------------------------------------	------------------------

1.1 Przychody wynikające z rachunku zysków i strat dotyczą:

- przychodów ze sprzedaży produktów	8.347.466,39 zł
-------------------------------------	-----------------

- przychodów ze sprzedaży materiałów	356,14 zł
--------------------------------------	-----------

Razem:	8.347.822,53 zł
--------	-----------------

1.2 Przychody operacyjne wynoszą	38.447,16 zł
----------------------------------	--------------

i dotyczą :

- korekty współczynnika VAT	1.261,24 zł
-----------------------------	-------------

- obsługi składek ubezpieczeniowych	2.057,73 zł
-------------------------------------	-------------

- zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	23.633,64 zł
--	--------------

- odszkodowań z tytułu ubezpieczeń majątkowych	7.986,65 zł
--	-------------

- ryczałtowych kosztów wezwań do zapłaty	3.062,40 zł
--	-------------

- pozostałych wpływów	445,50 zł
-----------------------	-----------

1.3 Przychody finansowe wynoszą	95.674,05 zł
---------------------------------	--------------

i dotyczą odsetek od środków pieniężnych w formie lokat i rachunkach bankowych oraz od zaległości czynszowych.

2. Koszty razem wyniosły :	8.437.546,60 zł
-----------------------------------	------------------------

2.1. koszty operacyjne wyniosły	8.283.184,32 zł
---------------------------------	-----------------

i dotyczą:

- amortyzacji	10.674,90 zł
- zużycia materiałów i energii	3.979.876,64 zł
-usług obcych	572.315,57 zł
- podatków i opłat	1.290.693,12 zł
- wynagrodzeń	1.167.912,27 zł
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	211.302,36 zł
- pozostałych kosztów rodzajowych	1.050.239,32 zł
- wartości sprzedanych materiałów	170,14 zł
2.2. pozostałe koszty operacyjne	153.329,28 zł

dotyczą:

- otrzymanych odszkodowań	2.857,07 zł
- sądowych i komorniczych	21.521,23 zł
- zwrócona różnica wkładów mieszkaniowych ul.11Listopada 11 m 19 i 64	109.626,40 zł
- należności nieściągalne ul. Lityńskiego 16 m 62	15.787,17 zł
- składki ZUS z lat ubiegłych od umowy o dzieło przekształconej przez ZUS na umowę zlecenia	3.234,85 zł
-pozostałe	72.56 zł

2.3 zysk

Uwzględniając osiągnięte przychody na całokształcie działalności oraz w/w koszty

zysk wyniósł	44.397,14 zł
--------------	--------------

Zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody gospodarki tymi zasobami w roku następnym i wykazywana jest w bilansie dwustronnie jako rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów .W rachunku zysków i strat wynik na działalności gospodarczej korygowany jest o wynik uzyskany na GZM nieruchomości(-26.577,32 zł) i stanowi zysk w kwocie brutto 70.974.46 zł

Ustalenie podstawy opodatkowania wynika z opracowanego przez Spółdzielnię załącznika do CIT 8 uwzględniającego dochód zwolniony na GZM oraz przychody niepodatkowe powiększone o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów. Uwzględniając powyższe podstawa

opodatkowania stanowi 125.904,57 zł podatek dochodowy od osób prawnych 19% stanowi kwotę 23.922,00 zł

Zysk brutto 70.974,46 zł po pomniejszeniu o podatek stanowi zysk netto 47.052,46 zł.

V. Wnioski

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe za 2018 rok :

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2018,
- jest zgodne pod względem formalnym i rachunkowym ,
- nie ujawniono nieprawidłowości ,które mogłyby podważyć prawidłowość ujęcia danych w sprawozdaniu finansowym, jak też w ewidencji księgowej.

Komisja wnioskuje o przyjęcie sprawozdania przez Radę nadzorczą , a następnie przedłożenie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Główny księgowy:

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Urządzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach
Beżenna Olechna
PEŁNOMOCNIK

Podpisy członków komisji:

1. *[Podpis]*
2. *[Podpis]*
3. *[Podpis]*

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
-----	------	------------	------------

1 ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM
MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I
ZAKŁADY REASEKURACJI

2 Nagłówek sprawozdania finansowego

3 Okres: 01.01.2018 - 31.12.2018

4 Data sporządzenia: 21.03.2019

5 Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych

6 Kod - atrybut kodSystemowy = SFJINZ (1)

7 Kod - atrybut wersjaSchemy = 1-0E

8 Wariant sprawozdania: 1

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
1	ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI		
2	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego		
3	Dane identyfikujące jednostkę		
4	Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania		
5	Nazwa firmy: MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA		
6	Siedziba:		
7	Województwo: PODLASKIE		
8	Powiat: SUWAŁKI		
9	Gmina: Suwałki		
10	Miejscowość: SUWAŁKI		
11	Adres:		
12	Kod kraju: PL		
13	Województwo: PODLASKIE		
14	Powiat: SUWAŁKI		
15	Gmina: Suwałki		
16	Ulica: REJA		
17	Nr domu: 80A		
18	Nr lokalu:		
19	Miejscowość: SUWAŁKI		
20	Kod pocztowy: 16-400		
21	Poczta: SUWAŁKI		
22	Podstawowy przedmiot działalności jednostki:		
23	Kod PKD: 6832Z		
24	Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji:		
25	KRS: 0000111629		
26	Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym		
27	Data od: 01.01.2018		
28	Data do: 31.12.2018		
29	Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych		
30	Nie		
31	Założenie kontynuacji działalności		
32	Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:		

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
33	Tak		
34	Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:		
35	Nie		
36	Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek		
37	W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek: true - sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek; false - sprawozdanie sporządzone przed połączeniem:		
38	Nie		
39	Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów):		
40	Nie wystąpiło zjawisko połączenia		
41	Zasady (polityka) rachunkowości		
42	Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:		
43	<p>Składniki majątku o okresie używania dłuższym niż rok i wartości początkowej równej lub niższej niż 3.500,00 zł odpisuje się w miesiącu ich zakupu w koszty działalności, której mają służyć jako zużycie materiałów. Składniki majątku o wartości jednostkowej 300-3.500 ujmują się pozabilansowo w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu i ustalenie miejsca jego użytkowania. Wartość tych przedmiotów na dzień 31.12.2018 roku wynosi 285.131,70 zł.</p> <p>Składniki majątku o okresie używania dłuższym niż rok o wartości początkowej powyżej 3.500,00 zł wprowadza się do ewidencji środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.</p> <p>Amortyzacji środków trwałych dokonuje się metodą liniową, według stawek uwzględniających okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych w równych ratach miesięcznych, począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym ten środek lub wartość materialną i prawną przyjęto do użytkowania lub ewidencji (w przypadku środków trwałych ujawnionych).</p> <p>Środki trwałe, finansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego, zasobowego, zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych podlegają wyłącznie umorzeniu w korespondencji z funduszami ich nabycia. Umorzenie nalicza się według stawek amortyzacyjnych raz w roku.</p> <p>Nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) od prawa wieczystego użytkowania gruntów.</p>		
44	metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):		

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
-----	------	------------	------------

- 45 Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący:
- 1) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
 - 2) nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji – według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, tzn. że należy je wyceniać według cen nabycia lub kosztów wytworzenia albo wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
 - 3) środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
 - 4) udziały w innych jednostkach oraz inne niż wymienione wyżej inwestycje zaliczone do aktywów trwałych – wg ceny nabycia
 - 5) materiały – w cenach zakupu- ewidencjonowane w księgowości wartościowo w magazynie ilościowo –wartościowo .Koszty związane z zakupem odnosi się bezpośrednio w koszty działalności której dotyczą .
 - 6) należności i udzielone pożyczki – w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności;
 - 7) inwestycje krótkoterminowe – według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa;
 - 8) nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne;
 - 9) zobowiązania - w kwocie wymagającej zapłaty;
 - 10) rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości;
 - 11) fundusze własne, oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej. Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

46 ustalenia wyniku finansowego:

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
-----	------	------------	------------

47 Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów wg rodzajów – na kontach zespołu 4 i równocześnie wg funkcji – na kontach zespołu 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej stosując zasadę memoriału.

Zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości , prowadzi się także ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. Koszty bezpośrednie są odnoszone bezpośrednio na poszczególne nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych.

Koszty pośrednie(koszty ogólne spółdzielni) są odnoszone na poszczególne nieruchomości według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, natomiast do celów ustalenia kosztów uzyskania przychodów stosuje się uregulowania zawarte w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Artykuły biurowe obciążają bezpośrednio koszty materiałów przy objęciu ewidencją ilościową przychodu i rozchodu przez wyznaczonego pracownika.

Przeniesienie kosztów własnych sprzedaży następuje na koniec roku.

Wynik finansowy dzieli się na :

- wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- nadwyżkę bilansową spółdzielni

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustala się dwuetapowo:

1. wynik stanowiący różnicę między poniesionymi kosztami a należnymi zaliczkami w zakresie rozliczania energii cieplnej-przenosi się na dzień 31.12. każdego roku do rozliczania z mieszkańcami na konto rozrachunków,
2. wynik będący różnicą między kosztami a przychodami w zakresie utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych ,garaży ,lokali usługowych na zasadach własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności , części wspólnych nieruchomości oraz mienia ogólnego spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

48 ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:

49 Wynik uzyskany na GZM nieruchomości za rok bieżący prezentuje się w porównawczym rachunku zysków i strat jako persaldo z odpowiednim znakiem – lub + które wynika z wykazania nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącą sum nieruchomości ze znakiem + oraz nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącą sum nieruchomości ze znakiem - .Natomiast w bilansie wynik wykazuje się w narastająco w szyku rozwartym tj. niedobór przychodów względem poniesionych kosztów w aktywach obrotowych w poz. B.IV natomiast nadwyżkę przychodów w Pasywach bilansu w poz. B.IV ..
Na nadwyżkę bilansową składa się wynik z działalności gospodarczej spółdzielni , pozostałej działalności operacyjnej i finansowej ,wykazujący różnicę między kosztami a przychodami w szczególności w zakresie utrzymania użytkowanych na podstawie umów najmu lokali usługowych , odsetek od zaległości czynszowych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
odsetek od środków na rachunkach bankowych ,kwot stanowiących zwrot kosztów windykacji należności spółdzielni, innych pożytków spółdzielni.
Wynik finansowy podlega obowiązkowemu obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych .
Wypracowana nadwyżka bilansowa zwiększa fundusz remontowy , zasobowy spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego spółdzielni a następnie udziałowego w oparciu o Uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków.

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
1	ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI		
2	Bilans		
3	Aktywa razem	41 518 388,88	65 858 594,94
4	A Aktywa trwałe	28 889 997,94	53 027 188,91
5	A.I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
6	A.I.1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
7	A.I.2. Wartość firmy	0,00	0,00
8	A.I.3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
9	A.I.4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
10	A.II. Rzeczowe aktywa trwałe	28 884 385,94	32 808 722,75
11	A.II.1. Środki trwałe	28 884 385,94	32 808 722,75
12	A.II.1.A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	976 132,46	985 159,18
13		976 132,46	985 159,18
14	prawo wieczystego użytkowania	739 295,40	743 593,62
15	A.II.1.B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 884 259,93	31 788 895,12
16	budynki i lokale	27 884 259,93	31 788 895,12
17	A.II.1.C. urządzenia techniczne i maszyny	19 661,73	27 106,05
18		19 661,73	27 106,05
19	A.II.1.D. środki transportu	0,00	0,00
20	A.II.1.E. inne środki trwałe	4 331,82	7 562,40
21		4 331,82	7 562,40
22	A.II.2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
23	A.II.3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
24	A.III. Należności długoterminowe	0,00	20 212 854,16
25	A.III.1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
26	A.III.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
27	A.III.3. Od pozostałych jednostek	0,00	20 212 854,16
28		0,00	20 212 854,16
29	A.IV. Inwestycje długoterminowe	5 612,00	5 612,00
30	A.IV.1. Nieruchomości	0,00	0,00
31	A.IV.2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
32	A.IV.3. Długoterminowe aktywa finansowe	5 612,00	5 612,00
33	A.IV.3.A. w jednostkach powiązanych	5 612,00	5 612,00
34	A.IV.3.A.1. – udziały lub akcje	5 612,00	5 612,00
35		5 612,00	5 612,00

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
36	A.IV.3.A.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
37	A.IV.3.A.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
38	A.IV.3.A.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
39	A.IV.3.B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
40	A.IV.3.B.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
41	A.IV.3.B.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
42	A.IV.3.B.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
43	A.IV.3.B.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
44	A.IV.3.C. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
45	A.IV.3.C.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
46	A.IV.3.C.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
47	A.IV.3.C.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
48	A.IV.3.C.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
49	A.IV.4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
50	A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
51	A.V.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
52	A.V.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
53	B. Aktywa obrotowe	6 267 765,17	6 260 272,34
54	B.I. Zapasy	43 366,02	43 908,33
55	B.I.1. Materiały	43 366,02	43 908,33
56		43 366,02	43 908,33
57	B.I.2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
58	B.I.3. Produkty gotowe	0,00	0,00
59	B.I.4. Towary	0,00	0,00
60	B.I.5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
61	B.II. Należności krótkoterminowe	314 507,20	477 007,14
62	B.II.1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
63	B.II.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
64	B.II.1.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
65	B.II.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
66	B.II.1.B. inne	0,00	0,00
67	B.II.2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
68	B.II.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
69	B.II.2.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
70	B.II.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
71	B.II.2.B. inne	0,00	0,00
72	B.II.3. Należności od pozostałych jednostek	314 507,20	477 007,14

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
73	B.II.3.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	245 097,58	313 496,28
74	B.II.3.A.1. – do 12 miesięcy	245 097,58	309 466,03
75		0,00	0,00
76		245 097,58	309 466,03
77	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	182 770,38	258 534,80
78	z tytułu opłat za lokale użytkowe	18 249,29	17 085,06
79	B.II.3.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	4 030,25
80		0,00	4 030,25
81	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	0,00	2 640,67
82	z tytułu opłat za lokale użytkowe	0,00	1 389,58
83	B.II.3.B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
84	B.II.3.C. inne	69 409,62	163 510,86
85		69 409,62	163 510,86
86	inne	69 409,62	163 510,86
87	B.II.3.D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
88	B.III. Inwestycje krótkoterminowe	5 804 262,59	5 612 308,97
89	B.III.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 804 262,59	5 612 308,97
90	B.III.1.A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
91	B.III.1.A.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
92	B.III.1.A.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
93	B.III.1.A.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
94	B.III.1.A.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
95	B.III.1.B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
96	B.III.1.B.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
97	B.III.1.B.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
98	B.III.1.B.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
99	B.III.1.B.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
100	B.III.1.C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 804 262,59	5 612 308,97
101	B.III.1.C.1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 804 262,59	5 612 308,97
102		5 804 262,59	5 612 308,97
103	B.III.1.C.2. – inne środki pieniężne	0,00	0,00
104	B.III.1.C.3. – inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
105	B.III.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
106	B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	105 629,36	127 047,90
107		105 629,36	127 047,90
108	fundusz remontowy -nieruchomości	82 303,18	105 464,38
109	pozostałe	23 326,18	21 583,52
110	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	6 360 625,77	6 571 133,69

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
111		6 360 625,77	6 571 133,69
112	D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
113	Pasywa razem	41 518 388,88	65 858 594,94
114	A. Kapitał (fundusz) własny	31 438 868,95	35 529 336,91
115	A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy	26 734 322,51	30 432 307,75
116		26 734 322,51	30 432 307,75
117	fundusz udziałowy	367 577,30	377 264,60
118	fundusz wkładów mieszkaniowych	10 601 707,51	13 796 314,71
119	fundusz wkładów budowlanych	15 765 037,70	16 258 728,44
120	A.II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 313 791,55	4 502 354,72
121		4 313 791,55	4 502 354,72
122	A.II.1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
123	A.III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	343 702,43	343 702,43
124		343 702,43	343 702,43
125	A.III.1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
126	A.IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
127	A.IV.1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
128	A.IV.2. – na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
129	A.V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
130	A.VI. Zysk (strata) netto	47 052,46	250 972,01
131		47 052,46	250 972,01
132	A.VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
133	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 079 519,93	30 329 258,03
134	B.I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
135	B.I.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
136	B.I.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
137	B.I.2.1. – długoterminowa	0,00	0,00
138	B.I.2.2. – krótkoterminowa	0,00	0,00
139	B.I.3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
140	B.I.3.1. – długoterminowe	0,00	0,00
141	B.I.3.2. – krótkoterminowe	0,00	0,00
142	B.II. Zobowiązania długoterminowe	5 959 703,00	26 455 854,16
143	B.II.1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
144	B.II.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
145	B.II.3. Wobec pozostałych jednostek	5 959 703,00	26 455 854,16
146	B.II.3.A. kredyty i pożyczki	5 959 703,00	26 455 854,16

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
147		5 959 703,00	26 455 854,16
148	B.II.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
149	B.II.3.C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
150	B.II.3.D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
151	B.II.3.E. inne	0,00	0,00
152	B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 699 489,17	3 426 498,79
153	B.III.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
154	B.III.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
155	B.III.1.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
156	B.III.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
157	B.III.1.B. inne	0,00	0,00
158	B.III.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
159	B.III.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
160	B.III.2.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
161	B.III.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
162	B.III.2.B. inne	0,00	0,00
163	B.III.3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 362 873,23	2 240 177,81
164	B.III.3.A. kredyty i pożyczki	393 625,58	383 522,72
165		393 625,58	383 522,72
166	B.III.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
167	B.III.3.C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
168	B.III.3.D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 622 575,33	1 529 041,63
169	B.III.3.D.1. – do 12 miesięcy	1 622 575,33	1 529 041,63
170		1 622 575,33	1 529 041,63
171	lokale mieszkalne	305 403,83	287 701,66
172	lokale użytkowe	5 498,05	5 648,69
173	B.III.3.D.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
174	B.III.3.E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
175	B.III.3.F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
176	B.III.3.G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11 534,00	14 722,00
177		11 534,00	14 722,00
178	B.III.3.H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
179	B.III.3.I. inne	335 138,32	312 891,46
180		335 138,32	312 891,46
181	B.III.4. Fundusze specjalne	1 336 615,94	1 186 320,98
182		1 336 615,94	1 186 320,98
183	fundusz remontowy	1 333 247,63	1 182 952,67

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
184	ZFŚS	3 368,31	3 368,31
185	B.IV. Rozliczenia międzyokresowe	420 327,76	446 905,08
186	B.IV.1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
187	B.IV.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	420 327,76	446 905,08
188	B.IV.2.1. – długoterminowe	0,00	0,00
189	B.IV.2.2. – krótkoterminowe	420 327,76	446 905,08
190		420 327,76	446 905,08
191	nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	420 327,76	446 905,08

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
1	ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI		
2	Rachunek zysków i strat		
3	Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)		
4	A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	8 347 822,53	8 350 186,51
5	A.J. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00
6	A.I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 347 466,39	8 349 896,57
7	przychody ze sprzedaży produktów	8 347 466,39	8 349 896,57
8	A.II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
9	A.III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
10	A.IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	356,14	289,94
11	przychody netto ze sprzedaży materiałów	356,14	289,94
12	B. Koszty działalności operacyjnej	8 283 184,32	8 282 511,44
13	B.I. Amortyzacja	10 674,90	10 733,87
14	amortyzacja	10 674,90	10 733,87
15	B.II. Zużycie materiałów i energii	3 979 876,64	4 031 214,30
16	zużycie materiałów i energii	3 979 876,64	4 031 214,30
17	B.III. Usługi obce	572 315,57	542 286,47
18	usługi obce	572 315,57	542 286,47
19	B.IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 290 693,12	1 325 825,73
20	podatki i opłaty	1 290 693,12	1 325 825,73
21	B.IV.1. – podatek akcyzowy	0,00	0,00
22	B.V. Wynagrodzenia	1 167 912,27	1 115 390,16
23	wynagrodzenia	1 167 912,27	1 115 390,16
24	B.VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	211 302,36	217 691,06
25	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	211 302,36	217 691,06
26	B.VI.1. – emerytalne	95 485,03	98 397,37
27		95 485,03	98 397,37
28	B.VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 050 239,32	1 039 226,71
29	pozostałe koszty rodzajowe	1 050 239,32	1 039 226,71
30	odpis na fundusz remontowy	981 226,50	981 799,89
31	B.VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	170,14	143,14
32	wartość sprzedanych materiałów	170,14	143,14
33	C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	64 638,21	67 675,07
34	D. Pozostałe przychody operacyjne	38 447,16	141 702,17
35	D.I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
36	D.II. Dotacje	0,00	0,00
37	D.III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
38	D.IV. Inne przychody operacyjne	38 447,16	141 702,17
39	pozostałe przychody operacyjne	38 447,16	141 702,17
40	E. Pozostałe koszty operacyjne	153 329,28	33 039,35
41	E.I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
42	E.II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
43	E.III. Inne koszty operacyjne	153 329,28	33 039,35
44	pozostałe koszty operacyjne	153 329,28	33 039,35
45	F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-50 243,91	176 337,89
46	G. Przychody finansowe	95 674,05	84 429,13
47	G.I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
48	G.I.A. Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
49	G.I.A.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
50	G.I.B. Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
51	G.I.B.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
52	G.II. Odsetki, w tym:	95 674,05	84 429,13
53	odsetki od lokat i r-w bankowych	95 674,05	84 429,13
54	G.II.J. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00
55	G.III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
56	G.III.J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
57	G.IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
58	G.V. Inne	0,00	0,00
59	H. Koszty finansowe	1 033,00	0,00
60	koszty finansowe	0,00	0,00
61	H.I. Odsetki, w tym:	1 033,00	0,00
62	odsetki	1 033,00	0,00
63	H.I.J. – dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
64	H.II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
65	H.II.J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
66	H.III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
67	H.IV. Inne	0,00	0,00
68	I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	44 397,14	260 767,02
69	J. Podatek dochodowy	23 922,00	20 024,00
70	podatek dochodowy	23 922,00	20 024,00
71	K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-26 577,32	-10 228,99
72	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM art 6	52 765,38	51 292,09

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
73	nadwyżka kosztów nad przychodami GZM art.6	-79 342,70	-61 521,08
74	L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	47 052,46	250 972,01

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
1	ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI		
2	Dodatkowe informacje i objaśnienia		
3	Dodatkowe informacje i objaśnienia		
4	Opis		
5	dodłączony plik pdf		
6	Załączony plik		
7	Informacja_dodatkowa_Bilans_ZPCz.pdf		
8	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto		
9	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	44 397,14	260 767,02
10	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	44 397,14	260 767,02
11	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	260,37	0,00
12	Dywidenda [Art. 7, Ust. 3, Pkt. 2]	260,37	0,00
13	Wartość łączna	260,37	0,00
14	z zysków kapitałowych	260,37	0,00
15	z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
16	C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 261,24	0,00
17	korekta VAT za 2018r przychód roku 2019 [Art. 12, Ust. 1, Pkt. 4, Lit. g]	1 261,24	0,00
18	Wartość łączna	1 261,24	0,00
19	D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	198,90
20	korekta VAT z 2016r przychód roku 2017 [Art. 12, Ust. 1, Pkt. 4, Lit. g]	0,00	198,90
21	Wartość łączna	0,00	198,90
22	z zysków kapitałowych	0,00	0,00
23	z innych źródeł przychodów	0,00	198,90
24	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	20 099,66	2 072,77
25	odsetki budżetowe [Art. 16, Ust. 1, Pkt. 21]	1 033,00	0,00
26	Wartość łączna	1 033,00	0,00
27	Pozostałe	19 066,66	2 072,77
28	Wartość łączna	19 066,66	2 072,77
29	z zysków kapitałowych	0,00	0,00
30	z innych źródeł przychodów	19 066,66	2 072,77

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
31	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
32	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	216,77	0,00
33	korekta VAT za 2017r KUP w 2018r [Art. 16, Ust. 1, Pkt. 46, Lit. c]	216,77	0,00
34	Wartość łączna	216,77	0,00
35	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
36	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	63 146,15	157 647,40
37	Wynik GZM [Art. 17, Ust. 1, Pkt. 44]	63 146,15	157 647,40
38	Wartość łączna	63 146,15	157 647,40
39	z zysków kapitałowych	0,00	0,00
40	z innych źródeł przychodów	63 146,15	157 647,40
41	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	125 904,57	105 391,29
42	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	125 904,57	105 391,29
43	K. Podatek dochodowy	23 922,00	20 024,00
44	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	23 922,00	20 024,00

I Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Obejmują w szczególności:

1.

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.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawiają poniższe tabele.

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W 2018 ROKU -WARTOŚĆ BRUTTO

Wyszczególnienie	grunty własne	grunty w wieczystym użytkowani u	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość na 01.01.2018r	241565,56	743593,62	46245531,29	141287,24	36753,44	47408731,15
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zakup środków trwałych						0,00
b) przyjęcie z budowy						0,00
c) inne - modernizacja monitoringu						0,00
Zmniejszenia:	4728,50	4298,22	5345644,16	0,00	0,00	5354670,88
a) likwidacja						0,00
b) wyodrębnienie na własność członkom	4728,50	4298,22	5345644,16			5354670,88
c) inne - przekształcenie na własność						0,00
wartość na 31.12.2018	236837,06	739295,4	40899887,13	141287,24	36753,44	42054060,27

ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W 2018 ROKU - UMORZENIE

Wyszczególnienie	grunty własne	grunty użytkowane wieczystość	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość na 01.01.2018r			14456636,1 7	114181,19	29191,04	14600008,40
Zwiększenia:	0	0	616096,78	7444,32	3230,58	626771,68
a) naliczenie umorzenia			616096,78	7444,32	3230,58	626771,68
b) inne zwiększenia						0,00
						0,00
Zmniejszenia:	0	0	2057105,75	0,00	0,00	2057105,75
a) z likwidacji						0,00
b) z wyodrębnienia na własność			2057105,75			2057105,75
						0,00
wartość na 31.12.2018	0	0	13015627,2 0	121625,51	32421,62	13169674,33
wartość netto środków trwałych na 01.01.2018r	241565,56	743593,62	31788895,1 2	27106,05	7562,40	32808722,75
wartość netto środków trwałych na 31.12.2018r	236837,06	739295,4	27884259,9 3	19661,73	4331,82	28884385,94

Wartości niematerialne i prawne:

- oprogramowanie komputerowe	wartość brutto	umorzenie
Stan na początek roku obrotowego	23.546,38	23.546,38
Zwiększenia		
Zmniejszenia	-	
Stan na koniec roku obrotowego	23.546,38	23.546,38

2) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

nie dokonano odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych.

3) kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art.33 ust.3 oraz art.44bust.10;

nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

4). Wartość gruntów użytkowanych wieczystość:

Zmiany w stanie gruntów : użytkowanych wieczystość:	powierzchnia w m2	wartość w zł
Stan na początek roku	22.450,74	743.593,62
Zwiększenia:		
Zmniejszenia z tytułu:		
1) wyodrębnienia na własność przez członków	116,04	4.298,22

Stan na koniec roku obrotowego	22.334,70	739.295,40
--------------------------------	-----------	------------

5)Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Spółdzielnia nie jest użytkownikiem środków trwałych na podstawie dzierżawy, umów najmu i innych umów.

6)liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych,zamiennych dłużnych papierów wartościowych,warrantów i opcji,ze wskazaniem praw,jakie przyznają;

papiery wartościowe: stan na	01.01.2018r	31.12.2018r
Akcje Korporacji Ubezpieczeniowej „UNIQA”	5.472,00	5.472,00
udział w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych	140,00	140,00
Razem:	5.612,00	5.612,00

Spółdzielnia nie posiada świadectw udziałowych dłużnych papierów wartościowych warrantów i opcji.

7) dane o odpisach aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu , rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:

Odpisów aktualizujących wartości należności w 2018r nie dokonano .

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

w spółdzielni nie występuje

9)Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów(funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale(funduszu) własnym:

Fundusz zasobów mieszkaniowych

Stan na początek roku obrotowego	2.349.033,88
Zmniejszenia:	
umorzenia zasobów mieszkaniowych	31.552,95
wyniesienie z tyt. wyodrębnień lokali mieszkalnych	118.268,09
splata umorzonych kredytów bankowych w nominale	117.355,36
Razem zmniejszenia	267.176,40
Zwiększenia:	
o umorzenie lokali wyodrębnionych	86.969,57
Razem zwiększenia	86.969,57
Stan funduszu na 31.12.2018 r	2.168.827,05

Pozostały fundusz zasobowy

Stan na początek roku obrotowego	2.153.320,84
Zwiększenia:	
udziały byłych członków	0,80
wyniesienie lokali w odrębna własność	1.023,50
Razem zwiększenia	1.024,30
Zmniejszenia:	

umorzenie środków trwałych	9.380,64
Razem zmniejszenia	9.380,64
Stan funduszu na koniec roku obrotowego	2.144.964,50

Fundusz udziałowy

Stan na początek roku obrotowego	377.264,60
<u>Zwiększenia:</u>	-0-

Zmniejszenia:

z tytułu utraty członkostwa	9.687,30
Stan funduszu na koniec roku obrotowego	367.577,30

Zniany w stanach funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych przedstawia poniższa tabela

treść	wkłady mieszkaniowe	wkłady budowlane
Stan funduszy brutto na 01.01.2018r	20.132.788,38	23.449.417,43
Zwiększenia z tytułu::		
- wpłaty wkładów		36.800,00
Zmniejszenia z tytułu:		
-przeniesienia lokali w odrębną własność	4.855.178,54	263.868,89
Stan funduszy brutto na 31.12.2018r	15.277.609,84	23.222.348,54
UMORZENIA FUNDUSZY		
Stan umorzeń na 01.01.2018r	6.336.473,67	7.190.688,99
Zwiększenia z tytułu :		
naliczenie umorzenia	235.418,89	339.744,30
Zmniejszenia z tytułu:		
-przeniesienia lokali w odrębną własność	1.895.990,23	73.122,45
Stan umorzenia funduszy na 31.12.2018r	4.675.902,33	7.457.310,84
Stan funduszy netto na 01.01.2018r	13.796.314,71	16.258.728,44
Stan funduszy netto na 31.12.2018r	10.601.707,51	15.765.037,70

10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej , operacyjnej i finansowej netto wyniósł 47.052,46 zł , zostanie przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości członkom spółdzielni w/g stanu na dz. 31.12.2018r , poszczególnych nieruchomości wg m² lokali na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2018.

11)Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:

Rezerwy nie wystąpiły

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 do 5 lat,
- d)powyżej 5 lat

Zobowiązania długoterminowe: Stan na	01.01.2018	31.12.2018
Kredyty mieszkaniowe z PKO BP	20.212.854,16	-0-

Kredyty mieszkaniowe z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego	6.243.000,00	5.959.703,00
Razem:	26.455.854,16	5.959.703,00

zobowiązania długoterminowe na koniec roku obrotowego mają prawdopodobny okres spłaty ponad 5 lat

13) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2018r posiada:

kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zabezpieczony na kredytowanych nieruchomościach w wysokości 12.530.000 zł na dzień objęcia księgami wieczystymi:

budynki mieszkalne przy ul. ul.11 Listopada 1A i 11 KW SUIS/00051546/4

KW SUIS/00051548/8

budynek mieszkalny przy ul. Szpitalna 87

KW SUIS/00047715/9

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

wyszczególnienie	stan na 01.01.2018	stan na 31.12.2018
- prenumeraty wydawnictw itp.	2.045,79	1.730,46
- ubezpieczenia majątkowe	13.699,97	15.757,96
- opłata licencji za programy komputerowy „ADA”	5.837,76	5.837,76
- ujemny stan funduszu remontowego nieruchomości	105.464,38	82.303,18
razem	127.047,90	105.629,36

biernie rozliczenia międzyokresowe :

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018	Stan na 31.12.2018
- nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości GZM	446.905,08	420.327,76
razem	446.905,08	420.327,76

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;

1) Należności długoterminowe na dz. 31-12-2018r nie występują

2) Zobowiązania długoterminowe na dz. 31.12.2018r wynoszą: 6.353.328,58 z tego 393.625,58 zł wykazane w pasywach bilansu B.III pkt.2a jako krótkoterminowe a 5.959.703,00 zł wykazane w pasywach bilansu B.II pkt 2 jako długoterminowe.

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych , w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń , także wekslowych, niewskazanych 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;

Zobowiązania warunkowe nie występują.. Spółdzielnia nie udzieliła żadnych gwarancji

ani poręczeń, również wekslowych.

17) w przypadku gdy składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi są wyceniane 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,

punkt a i b nie wystąpił

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.

Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny

Stan na początek roku

343.702,43

Stan funduszu na koniec roku obrotowego

343.702,43

2.

1) Strukturę rzeczową(rodzaje działalności) i terytorialną(rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów produktów w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;

Wyszczególnienie	rok 2017	rok 2018
1.Przychody ze sprzedaży usług	8.349.896,57	8.347.466,39
tym:		
- energia cieplna	3.576.996,74	3.506.036,84
- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	3.010.607,14	2.979.273,72
- gospodarka odpadami komunalnymi	348.116,00	353.294,00
- zimna woda i kanalizacja	1.024.923,66	1.049.693,73
- pozostały przychód - z zarządzania i usług wykonywanych na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych i innych.	389.253,03	459.168,10
2.sprzedaż materiałów	289,94	356,14

2) 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,
- g) pozostałych kosztów rodzajowych,

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, powyższe dane są w nim zawarte.

3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.

4)wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

W trakcie roku obrotowego nie zaniechano żadnej działalności. W następnym roku obrotowym nie przewiduje się zaniechania jakiejkolwiek działalności.

6) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą)brutto:

W 2018 roku wystąpił podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 23.922,00zł

dochód bilansowy roku obrotowego 2018	44.397,14 zł
+koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	20.099,66 zł
- korekta podatku VAT z 2017r stanowiący koszt luty 2018r	216,77 zł
- korekta współczynnika podatku VAT w 2018- przychód roku 2019	1.261,24 zł
- dywidenda netto otrzymana w 2018r	260.37 zł

Dochód podatkowy roku obrotowego zawarty w deklaracji podatkowej CIT 8

62.758,42 zł

z tego:

- a) -63.146,15 zł dochód na działalności zwolnionej od podatku na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 ustawy z dnia 15 lutego 1992roku o podatku dochodowym od osób prawnych powstał z różnicy pomiędzy kosztami a przychodami zaliczonymi do zasobu mieszkaniowego (GZM).
- b) 125.904,57 zł jako dochód z innej działalności niż zasób mieszkaniowy opodatkowany w wysokości 19%

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie , w tym odsetki oraz różnice kursowe , które powiększały koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Spółdzielnia nie wytwarzała środków trwałych w roku obrotowym,

8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

w spółdzielni nie wystąpiło to zjawisko

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

w ostatnim roku nie zostały poniesione ani zaplanowane na rok następny nakłady na ochronę środowiska.

10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

W roku obrotowym nie wystąpiły incydentalnie przychody ani koszty o nadzwyczajnej wartości.

3.

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

Bilans i rachunek wyników został sporządzony w języku polskim , kursy nie wystąpiły,

4.

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;

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania sprawozdania z przepływów pieniężnych.

5. Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Tego rodzaju umów Spółdzielnia nie posiada

2) 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 lipca 2002. 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 transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Takich transakcji Spółdzielnia nie zawierała

3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe, przeciętna liczba zatrudnionych po przeliczeniu osób niepełnozatrudnionych na pełne etaty - 13,5

w tym: - stanowiska robotnicze	3
stanowiska nierobotnicze	10,5

4) 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 zobowiązań 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;

Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowych

5) kwotach zaliczek, 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;

takie transakcje nie wystąpiły.

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

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,

b) inne usługi poświadczające,

c)usługi dworactwa podatkowego,

d)pozostałe usługi,

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 r nie zostanie zbadane przez biegłego lecz przez Komisję Rewizyjną RN MSM

6.

1) **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;**

w roku obrotowym takie zdarzenia nie wystąpiły

2) **informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

3). **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 z podaniem jej przyczyny;**

W roku obrotowym 2018 nie dokonano zmiany zasad polityki rachunkowości

4).**informacje liczbowe ,wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

W 2018 roku nie wprowadzono zmiany zasad klasyfikacji zdarzeń

7.

1).**informacje 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) zobowiązań 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,

2). **informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,**

3). **wykaz spółek(nazwa siedziba),w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,**

4). **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, charakteryzujących 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 wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów
 - przeciętne roczne zatrudnienie;
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości(krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

5).informacje 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 skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu w którym sprawozdanie to jest dostępne;

Dział 7 nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych

8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres ,w ciągu którego nastąpiło połączenie:

- 1) 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;
- 2). jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:
 - a) firmy 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.

Dział 8 nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych

- 9. 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;

Nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni.
10. inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej , finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

1) wynik na podstawowej działalności GZM dotyczący poszczególnych nieruchomości oraz stan funduszu remontowego na dz. 31.12.2018r przedstawia się następująco:

nieruchomości	eksploatacja i utrzymanie nieruchomości (GZM)		stan funduszu remontowego	
	WN	MA	WN	MA
LITYŃSKIEGO I		47.364,68		414.204,66
LITYŃSKIEGO II		113.896,34		68.254,73
LISTOPADA I		12.708,91		49.257,69
LISTOPADA II		6.599,20	29.100,82	
LISTOPADA III		43.225,09		116.715,62
SZPITALNA I		14.417,42	49.706,7	
SZPITALNA II		7.293,08		
SZPITALNA III		208,56		
SZPITALNA 87		2.438,55		17.788,75
MODRZEWIOWA 27		17.387,98		30.377,42
PAPIEŻA J.P.10		30.386,80		144.565,62
PAPIEŻA J.P.12 i 14		7.569,22		153.134,37
MODRZEWIOWA 29		12.325,87		628,15
PAPIEŻA J.P.16		20.670,88	3.495,66	
PAPIEŻA J.P.18		83.835,18		42.328,24
MSM				295.992,38
Razem		420.327,76	82.303,18	1.333.247,63

powyższe wyniki zostaną uwzględnione w rozliczeniach nieruchomości w roku 2019 .