

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

ALICJA BIENKOWSKA

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

***SPRAWOZDANIE***

***NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA***

***ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO***

***ZAKŁDOWEJ SPÓŁDZIELNI***

***MIESZKANIOWEJ***

***W SUWAŁKACH***

*sporządzonego za rok 2018*

Suwałki, 2019 r.

# "CONSULTING" BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA

ALICJA BIENKOWSKA

16-400 Suwałki, ul Papieża Jana Pawła II 8/8 tel. 0-87 5631555, kom. 603 683 180

Nr ewidencyjny na liście firm audytorskich – 2452

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Dla Walnego Zgromadzenia Członków ZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w SUWAŁKACH**

**Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2018 r.**

### **Opinia**

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

na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **2.157.298,57 zł**
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto **72.434,08 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Moim zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 395 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

### **Podstawa opinii**

Moje badanie przeprowadziłam zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych nr 2039/37a/2018 z dnia 19.02.2018 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r., w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz stosownie do ustawy z dn. 11.05 2017 r.

o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089 z późn. zm. Moja odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji mojego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jestem niezależna od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniłam swoje inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018.

### **Odpowiedzialność Zarządu**

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

Zarząd jest zobowiązany również do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Moja opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego moim obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to - rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub moją wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzę istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jestem zobowiązana poinformować o tym



w moim sprawozdaniu z badania. Moim obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

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

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

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

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

Suwałki, dnia 2019 -03- 2 6

**"CONSULTING"**  
Biuro Biegłego Rewidenta  
Alicja Bieńkowska  
16-400 Suwałki, ul. Papieża Jana Pawła II 8/8  
nr ewid. 2452  
NIP 844-142-30-47

Biegły Rewident  
*Alicja Bieńkowska*  
mgr Alicja Bieńkowska

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: 31.12.2018**
- 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	<b>ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI</b>		
2	<b>Wprowadzenie do sprawozdania finansowego</b>		
3	<b>Dane identyfikujące jednostkę</b>		
4	Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania		
5	Nazwa firmy: ZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SUWAŁKACH		
6	Siedziba:		
7	Województwo: PODLASKIE		
8	Powiat: M.SUWAŁKI		
9	Gmina: M.SUWAŁKI		
10	Miejscowość: Suwałki		
11	Adres:		
12	Kod kraju: PL		
13	Województwo: PODLASKIE		
14	Powiat: M.SUWAŁKI		
15	Gmina: M.SUWAŁKI		
16	Ulica: GEN. KAZIMIERZA PUŁASKIEGO		
17	Nr domu: 26 A		
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	NIP: 8440004503		
26	KRS: 0000153492		
27	<b>Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym</b>		
28	Data od: 01.01.2018		
29	Data do: 31.12.2018		
30	<b>Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</b>		
31	Nie		
32	<b>Założenie kontynuacji działalności</b>		



Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
33	Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:		
34	Tak		
35	Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:		
36	Nie		
37	<b>Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek</b>		
38	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:		
39	Nie		
40	Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów):		
41	W ciągu okresu objętego sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie Spółdzielni.		
42	<b>Zasady (polityka) rachunkowości</b>		
43	Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:		
44	1). Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 10 000,00 zł. amortyzuje się lub umarza metodą liniową z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych. 2). Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie kosztów wg rodzajów – na kontach zespołu 4 i równocześnie wg funkcji – na kontach zespołu 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej. 3). 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, w tym także ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. 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.		
45	metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):		
46	Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący : - 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; - nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych tzn. że należy je wycenić 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; - zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty; - rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości;		
47	ustalenia wyniku finansowego:		

Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
48	<p>Wynik finansowy dzieli się na:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi</li><li>- nadwyżkę bilansową spółdzielni</li></ul> <p>Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustala się dwuetapowo :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) wynik stanowiący różnicę między poniesionymi kosztami a należnymi zaliczkami w zakresie rozliczenia energii cieplnej przenosi się na dzień 31.12. każdego roku do rozliczenia z mieszkańcami na konto rozrachunków,</li><li>b) wynik będący różnicą między kosztami a przychodami w zakresie utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, części wspólnych nieruchomości oraz mienia ogólnego spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym. Wynik uzyskany na GZM nieruchomości za rok bieżący prezentuje się w porównawczym rachunku zysków i strat jako persaldo z odpowiednim znakiem minus lub plus które wynika z wykazania nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącą sum nieruchomości ze znakiem plus oraz nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącą sum nieruchomości ze znakiem minus . W bilansie wynik wykazuje się narastająco w szyku rozwartym tj. niedobór przychodów względem poniesionych kosztów w aktywach obrotowych w poz. B.IV.1 natomiast nadwyżkę przychodów w pasywach bilansu w poz. B.IV.2c</li><li>c) na nadwyżkę bilansową składa się wynik z działalności gospodarczej spółdzielni, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, wykazujący różnicę między kosztami a przychodami, odsetek od zaległości czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych, odsetek od środków na rachunkach bankowych, kwot stanowiących zwrot kosztów windykacji należności spółdzielni, innych pożytków spółdzielni. Wypracowana nadwyżka bilansowa zwiększa fundusz remontowy ,zasobowy spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.</li></ul> <p>Wynik finansowy podlega obowiązkowemu obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.</p>		
49	ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:		
50	<p>Sprawozdanie finansowe sporządzono w pełnej wersji, dane liczbowe wykazano bez zaokrągleń, wartości wyrażono w złotych.</p> <p>Zestawienie zmian w kapitale ( funduszu ) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych, jako nieobowiązkowe, nie zostały sporządzone .</p>		

Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
1	<b>ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI</b>		
2	<b>Bilans</b>		
3	<b>Aktywa razem</b>	<b>2 157 298,57</b>	<b>2 111 414,23</b>
4	A Aktywa trwałe	831 171,95	871 437,67
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	687 865,95	708 995,27
11	A.II.1. Środki trwałe	687 865,95	708 995,27
12	A.II.1.A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	68 620,20	68 743,50
13	- grunty - w tym prawo wieczystego użytkowania	68 620,20	68 743,50
14	A.II.1.B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	619 245,75	640 251,77
15	- budynki, lokale(w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	619 245,75	640 251,77
16	A.II.1.C. urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
17	A.II.1.D. środki transportu	0,00	0,00
18	A.II.1.E. inne środki trwałe	0,00	0,00
19	A.II.2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
20	A.II.3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
21	A.III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
22	A.III.1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
23	A.III.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
24	A.III.3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
25	A.IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
26	A.IV.1. Nieruchomości	0,00	0,00
27	A.IV.2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
28	A.IV.3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
29	A.IV.3.A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
30	A.IV.3.A.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
31	A.IV.3.A.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
32	A.IV.3.A.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
33	A.IV.3.A.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
34	A.IV.3.B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00



Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
35	A.IV.3.B.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
36	A.IV.3.B.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
37	A.IV.3.B.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
38	A.IV.3.B.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
39	A.IV.3.C. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
40	A.IV.3.C.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
41	A.IV.3.C.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
42	A.IV.3.C.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
43	A.IV.3.C.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
44	A.IV.4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
45	A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	143 306,00	162 442,40
46	A.V.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
47	A.V.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	143 306,00	162 442,40
48	- inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	143 306,00	162 442,40
49	<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 326 126,62</b>	<b>1 239 976,56</b>
50	B.I. Zapasy	0,00	0,00
51	B.I.1. Materiały	0,00	0,00
52	B.I.2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
53	B.I.3. Produkty gotowe	0,00	0,00
54	B.I.4. Towary	0,00	0,00
55	B.I.5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
56	B.II. Należności krótkoterminowe	71 054,93	68 209,99
57	B.II.1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
58	B.II.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
59	B.II.1.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
60	B.II.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
61	B.II.1.B. inne	0,00	0,00
62	B.II.2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
63	B.II.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
64	B.II.2.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
65	B.II.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
66	B.II.2.B. inne	0,00	0,00
67	B.II.3. Należności od pozostałych jednostek	71 054,93	68 209,99
68	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	69 380,88	63 244,90
69	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe	230,59	385,69
70	B.II.3.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 004,32	824,83
71	B.II.3.A.1. – do 12 miesięcy	1 004,32	824,83
72	- do 12 miesięcy	1 004,32	824,83

Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
73	B.II.3.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
74	B.II.3.B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	50,34	44,44
75	a) z tyt.podatków i dotacji i,ceł, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	50,34	44,44
76	B.II.3.C. inne	388,80	3 710,13
77	inne	388,80	3 710,13
78	B.II.3.D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
79	B.III. Inwestycje krótkoterminowe	1 062 019,70	959 907,34
80	B.III.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 062 019,70	959 907,34
81	B.III.1.A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
82	B.III.1.A.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
83	B.III.1.A.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
84	B.III.1.A.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
85	B.III.1.A.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
86	B.III.1.B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
87	B.III.1.B.1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
88	B.III.1.B.2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
89	B.III.1.B.3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
90	B.III.1.B.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
91	B.III.1.C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 062 019,70	959 907,34
92	B.III.1.C.1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 062 019,70	959 907,34
93	a) środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 062 019,70	958 494,91
94	b) środki pieniężne w kasie	0,00	1 412,43
95	B.III.1.C.2. – inne środki pieniężne	0,00	0,00
96	B.III.1.C.3. – inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
97	B.III.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
98	B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	193 051,99	211 859,23
99	1.nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	29 353,58	36 755,43
100	2.Saldo Wn funduszu remontowego- nieruchomości (krótkoterminowe)	142 596,43	154 863,28
101	3.pozostałe/kredyty/	21 101,98	20 240,52
102	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
103	D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
104	<b>Pasywa razem</b>	<b>2 157 298,57</b>	<b>2 111 414,23</b>
105	A. Kapitał (fundusz) własny	963 690,01	949 090,66
106	A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy	699 931,25	721 548,81
107	I.1. fundusz udziałowy	12 065,30	12 553,54
108	I.2. fundusz zasobów mieszkaniowych	222 935,34	231 192,97

Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
109	I.3. fundusz wkładów budowlanych	464 930,61	477 802,30
110	A.II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	191 324,68	181 324,68
111	- fundusz zasobowy	191 324,68	181 324,68
112	A.II.1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
113	A.III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
114	A.III.1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
115	A.IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
116	A.IV.1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
117	A.IV.2. – na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
118	A.V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
119	A.VI. Zysk (strata) netto	72 434,08	46 217,17
120	Zysk(strata- ze znakiem minus"-") netto za rok obrotowy	72 434,08	46 217,17
121	A.VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
122	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 193 608,56</b>	<b>1 162 323,57</b>
123	B.I. Rezerwy na zobowiązania	3 652,20	20 447,80
124	B.I.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
125	B.I.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 652,20	20 447,80
126	B.I.2.1. – długoterminowa	0,00	0,00
127	B.I.2.2. – krótkoterminowa	3 652,20	20 447,80
128	- krótkoterminowe	3 652,20	20 447,80
129	B.I.3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
130	B.I.3.1. – długoterminowe	0,00	0,00
131	B.I.3.2. – krótkoterminowe	0,00	0,00
132	B.II. Zobowiązania długoterminowe	142 815,81	164 779,25
133	B.II.1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
134	B.II.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
135	B.II.3. Wobec pozostałych jednostek	142 815,81	164 779,25
136	- wobec pozostałych jednostek	142 815,81	164 779,25
137	B.II.3.A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
138	B.II.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
139	B.II.3.C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
140	B.II.3.D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
141	B.II.3.E. inne	0,00	0,00
142	B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	989 750,54	933 111,58
143	B.III.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
144	B.III.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
145	B.III.1.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00



Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
146	B.III.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
147	B.III.1.B. inne	0,00	0,00
148	B.III.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
149	B.III.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
150	B.III.2.A.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
151	B.III.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
152	B.III.2.B. inne	0,00	0,00
153	B.III.3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	557 607,75	552 593,22
154	B.III.3.A. kredyty i pożyczki	21 101,98	20 240,52
155	- kredyty i pożyczki	21 101,98	20 240,52
156	B.III.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
157	B.III.3.C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
158	B.III.3.D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	261 016,79	271 133,42
159	- pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	153 076,72	164 690,65
160	- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	107 940,07	106 442,77
161	B.III.3.D.1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
162	B.III.3.D.2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
163	B.III.3.E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
164	B.III.3.F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
165	B.III.3.G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14 173,00	11 780,00
166	- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	14 173,00	11 780,00
167	B.III.3.H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
168	B.III.3.I. inne	261 315,98	249 439,28
169	inne	261 315,98	249 439,28
170	B.III.4. Fundusze specjalne	432 142,79	380 518,36
171	- fundusz remontowy	353 393,40	301 768,97
172	- inne fundusze	78 749,39	78 749,39
173	B.IV. Rozliczenia międzyokresowe	57 390,01	43 984,94
174	B.IV.1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
175	B.IV.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	57 390,01	43 984,94
176	B.IV.2.1. – długoterminowe	1 178,78	735,70
177	- długoterminowe	1 178,78	735,70
178	B.IV.2.2. – krótkoterminowe	56 211,23	43 249,24
179	- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	56 211,23	43 249,24

Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
1	<b>ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI</b>		
2	<b>Rachunek zysków i strat</b>		
3	<b>Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)</b>		
4	A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 650 541,62	2 573 174,16
5	A.J. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00
6	A.I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 650 541,62	2 573 174,16
7	przychody netto ze sprzedaży produktów	2 650 541,62	2 573 174,16
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	0,00	0,00
11	B. Koszty działalności operacyjnej	2 579 151,91	2 537 645,32
12	B.I. Amortyzacja	0,00	0,00
13	B.II. Zużycie materiałów i energii	873 561,30	892 741,66
14	Zużycie materiałów i energii	873 561,30	892 741,66
15	B.III. Usługi obce	430 735,91	418 616,48
16	Usługi obce	430 735,91	418 616,48
17	B.IV. Podatki i opłaty, w tym:	340 907,62	347 180,80
18	Podatki i opłaty	340 907,62	347 180,80
19	B.IV.1. – podatek akcyzowy	0,00	0,00
20	B.V. Wynagrodzenia	516 280,28	487 837,12
21	Wygranodzenia	516 280,28	487 837,12
22	B.VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	104 243,54	101 468,72
23	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym emerytalne	104 243,54	101 468,72
24	B.VI.1. – emerytalne	48 798,36	46 272,19
25	<i>Składki emerytalne</i>	48 798,36	46 272,19
26	B.VII. Pozostałe koszty rodzajowe	313 423,26	289 800,54
27	Pozostałe koszty rodzajowe	313 423,26	289 800,54
28	B.VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
29	C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	71 389,71	35 528,84
30	D. Pozostałe przychody operacyjne	4 030,69	3 768,70
31	D.I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
32	D.II. Dotacje	0,00	0,00
33	D.III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
34	D.IV. Inne przychody operacyjne	4 030,69	3 768,70
35	- Pozostałe przychody operacyjne	4 030,69	3 768,70

Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
36	E. Pozostałe koszty operacyjne	3 423,05	2 824,99
37	E.I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
38	E.II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
39	E.III. Inne koszty operacyjne	3 423,05	2 824,99
40	- Inne koszty operacyjne	3 423,05	2 824,99
41	F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	71 997,35	36 472,55
42	G. Przychody finansowe	14 813,21	14 567,54
43	G.I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
44	G.I.A. Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
45	<i>G.I.A.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00
46	G.I.B. Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
47	<i>G.I.B.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00
48	G.II. Odsetki, w tym:	14 813,21	14 567,54
49	- odsetki	14 813,21	14 567,54
50	G.II.J. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00
51	G.III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
52	G.III.J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
53	G.IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
54	G.V. Inne	0,00	0,00
55	H. Koszty finansowe	0,00	0,00
56	H.I. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
57	H.I.J. – dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
58	H.II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
59	H.II.J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
60	H.III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
61	H.IV. Inne	0,00	0,00
62	I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	86 810,56	51 040,09
63	J. Podatek dochodowy	5 191,00	3 804,00
64	Podatek dochodowy	5 191,00	3 804,00
65	K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	9 185,48	1 018,92
66	nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM suma nieruchomości	21 239,89	12 972,95
67	nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM suma nieruchomości	-12 054,41	-11 954,03
68	L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	72 434,08	46 217,17



Lp.	Opis	A ( 2018 )	B ( 2017 )
1	<b>ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI</b>		
2	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia</b>		
3	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia</b>		
4	Opis		
5	dołączono pliki pdf		
6	Załączony plik		
7	DODATKOWE INFORMACJE 2018r .pdf		
8	<b>Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto</b>		
9	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	86 810,56	51 040,09
10	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	86 810,56	51 040,09
11	B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	52 202,37	25 679,02
12	dochody zwolnione [ Art. 17, Ust. 1, Pkt. 44]	52 202,37	25 679,02
13	Wartość łączna	52 202,37	25 679,02
14	z zysków kapitałowych	0,00	0,00
15	z innych źródeł przychodów	52 202,37	25 679,02
16	C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00
17	Pozostałe	0,00	0,00
18	D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
19	E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
20	F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
21	G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
22	H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
23	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
24	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	34 608,19	25 361,07
25	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	34 608,19	25 361,07
26	K. Podatek dochodowy	5 191,00	3 804,00
27	A. Rok bieżący / B. Rok poprzedni	5 191,00	3 804,00

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA 2018 ROK.**

**I. grupa informacji**

- 1). Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających 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 przedstawia załącznik Nr 1 i 2.*

*Wartości niematerialne i prawne :*

<i>2). Oprogramowanie komputerowe</i>	<i>wartość brutto</i>	<i>umorzenie</i>
<i>Stan na początek roku obrotowego :</i>	<i>13.942,00</i>	<i>13 942,00</i>
<i>Zwiększenia</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Zmniejszenia</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Stan na koniec roku obrotowego :</i>	<i>13.942,00</i>	<i>13 942,00</i>

- 3). 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.*

- 4). Wartość gruntów w wieczystym użytkowaniu :

<i>Zmiany w stanie gruntów użytkowanie wieczyste :</i>	<i>Powierzchnia w m<sup>2</sup></i>	<i>Wartość w zł</i>
<i>Stan na początek roku</i>	<i>6 874,35</i>	<i>68 743,50</i>
<i>Zwiększenia – nabycie</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Zmniejszenia – wyodrębnienie</i>	<i>12,33</i>	<i>123,30</i>
<i>Stan na koniec roku</i>	<i>6 862,02</i>	<i>68 620,20</i>

- 5). Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych 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 umów najmu, dzierżawy i innych umów*

- 6). Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli :

*Spółdzielnia nie posiada w/w zobowiązań.*

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

*Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość należności.*

- 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 :

FUNDUSZE	Stan na koniec roku obrotowego	
	2017	2018
<i>Fundusz udziałowy</i>	12 553,54	12 065,30
<i>Fundusz zasobów mieszkaniowych</i>	231 192,97	222 935,34
<i>Fundusz wkładów budowlanych</i>	477 802,30	464 930,61
<i>Fundusz zasobowy</i>	181 324,68	191 324,68
<i>Wynik finansowy</i>	46 217,17	72 434,08
<b>R A Z E M</b>	<b>949 090,66</b>	<b>963 690,01</b>

#### **Fundusz udziałowy**

<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	12 553,54
<i>Zwiększenia</i>	0,00
<i>Zmniejszenia</i>	488,24
<i>Stan funduszu na koniec roku obrotowego -</i>	<b>12 065,30</b>

#### **Fundusz zasobów mieszkaniowych**

<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	231 192,97
<i>Zmniejszenia gruntów – wyodrębnienie</i>	123,30
<i>Wyodrębnienie mieszkania - zmniejszenie</i>	5 113,47
<i>Zmniejszenie umorzenia</i>	6 521,22
<i>Wyksięgowanie umorzeń po wyodrębnieniu</i>	3 500,36
<i>Razem fundusz wykazany w bilansie</i>	<b>222 935,34</b>

#### **Fundusz wkładów budowlanych**

<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	477 802,30
<i>Zmniejszenie umorzenia</i>	12 871,69
<i>Razem fundusz wykazany w bilansie</i>	<b>464 930,61</b>

**Fundusz zasobowy**

<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>181 324,68</i>
<i>Zwiększenia - dochód z wyniku</i>	<i>10 000,00</i>
<i>Inne fundusze -</i>	<i>0,00</i>
<b><i>Stan funduszu na koniec roku obrotowego -</i></b>	<b><i>191 324,68</i></b>

**Pozostałe fundusze – fundusz remontowy**

*Rozliczenie funduszu remontowego zawiera oddzielny załącznik*

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

Wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej netto wyniósł 72 434,08 zł i zostanie przeznaczony:

- na zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości wg m<sup>2</sup> lokali na kwotę 72 434,08 zł

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 :

<i>Rezerwy</i>	
<i>Stan na początek roku</i>	<i>20 447,80 zł</i>
<i>Zmniejszenia</i>	<i>30 303,00 zł</i>
<i>Zwiększenia</i>	<i>13 507,40 zł</i>
<b><i>Stan na koniec roku</i></b>	<b><i>3 652,20 zł</i></b>

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

- a). do 1 roku powyżej 1 roku do 3 lat - 21 101,98 zł  
 b) powyżej 3 do 5 lat - 2 827,04 zł  
 c) powyżej 5 lat - 140 478,96 zł

<i>Zobowiązania długoterminowe : stan na</i>	<i>01.01.2018 r.</i>	<i>31.12.2018 r.</i>
<i>Kredyty mieszkaniowe</i>	<i>162 442,40</i>	<i>140 478,96</i>
<i>Kredyty inwestycyjne ze środków krajowego Funduszu Mieszkaniowego</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Kaucje mieszkaniowe</i>	<i>2 788,01</i>	<i>2 827,04</i>
<i>Pożyczka inwestycyjna</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b><i>Razem</i></b>	<b><i>164 779,25</i></b>	<b><i>143 306,00</i></b>

*Wszystkie zobowiązania długoterminowe na koniec roku obrotowego mają okres spłaty ponad 5 lat.*

## 13). Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki

( ze wskazaniem jego rodzaju ) :

a.) Spółdzielnia według stanu na 31.12.2018 r. posiada :

*Zabezpieczenie:**środki funduszu remontowego, oraz ubezpieczenie majątku budynków mieszkalnych:**E. Plater 35 – stan na koniec roku - 80 370,35 zł**E. Plater 39- stan na koniec roku - 81 210,59 zł*

## 14). Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych :

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Stan na początek roku obrotowego</i>	<i>Stan na koniec roku obrotowego</i>
<i>Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>36 755,43</i>	<i>29 353,58</i>
<i>Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi</i>	<i>43 249,24</i>	<i>56 211,23</i>
<i>Ubezpieczenia majątkowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Prenumerata czasopism</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Razem</i>	<i>6 493,81</i>	<i>26 857,65</i>

## 15). Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe :

*Zobowiązania warunkowe nie występują. Spółdzielnia nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń, również wekslowych***II. grupa informacji.**

## 1). Strukturę rzeczową ( rodzaje działalności ) i terytorialną ( kraj, eksport ) przychodów netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów :

*Spółdzielnia osiągnęła przychody tylko ze sprzedaży krajowej :*



<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2017</i>	<i>Rok 2018</i>
<i>Przychody ze sprzedaży</i>	<i>2 573 174,16</i>	<i>2 650 541,62</i>

Cała sprzedaż osiągnięta została w kraju (sprzedaż eksportowa nie wystąpiła).

2). Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe :

*Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.*

3). Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów :

*Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.*

4). 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 również nie przewiduje się zaniechania jakiegokolwiek działalności.*

5). Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym ( zyskiem, stratą) brutto :

- w 2018 roku wystąpił podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości -	5 191,00 zł
- dochód podatkowy roku obrotowego 2018	- 86 810,56 zł
- minus dochody zwolnione	- 52 202,37 zł.
- podstawa opodatkowania	- 34 608,00zł.

jako dochód z innej działalności niż zasób mieszkaniowy opodatkowany w wysokości 15% ( art.19 ust.1 pkt.2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w związku z art. 4a pkt 10 ustawy CIT)

6). 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, toteż powyższe dane są w nim zawarte.*

- 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 nie finansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska :

*Nakłady na nie finansowe aktywa trwałe w tym : nakłady na ochronę środowiska - nie wystąpiły*

- 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*

### **III . Nie wystąpiły pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażone w walutach obcych.**

### **IV. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

**- nie dotyczy**

### **V. Informacje o :**

- 1). Nie wystąpiły umowy nieuwzględnione w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływów na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,
- 2). Nie wystąpiły istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.
- 3). Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe :

*Przeciętna liczba zatrudnionych po przeliczeniu osób niepełnozatrudnionych na pełne etaty - 7 osób*

*w tym : - pracownicy administracji - 7  
- stanowiska robotnicze - 0*

- 4). Wynagrodzeniach łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych ( dla każdej grupy osobno ) :

*nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej*

- 5). Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych ( dla każdej grupy osobno ), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty :

*Nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących działalność Spółdzielni zarówno w roku obrotowym, jak i w roku poprzedzającym*

- 6). Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy 2018 r wyniesie 4 000,00 zł. netto plus 23% podatek VAT

#### **VI. grupa informacyjna**

- 1). Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego :

*Nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego .*

- 2). Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym :

*Nie wystąpiły 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 oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, 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

*W roku obrotowym nie dokonano zmian zasad polityki rachunkowości w zakresie prezentacji sprawozdania finansowego.*

- 4). nie dotyczy

#### **VII. grupa informacji**

- 1). Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji.
- 2). Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi : nie wystąpiły
- 3). Jednostka nie posiada udziałów w innych spółkach
- 4). Jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **VIII. grupa informacji**

- 1). W trakcie roku objętego sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie.

#### **IX. grupa informacji**

- 1). Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

- X.** Inne informacje niż wymienione powyżej mogące mieć wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

1) wynik na podstawowej działalności GZM dotyczy poszczególnych nieruchomości oraz stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r przedstawia się następująco :

L.p.	Nieruchomości	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości (GZM)		Stan funduszu remontowego	
		Wn	Ma	Wn	Ma
1	1 Maja 17		21 097,98		54 203,49
2	1 Maja 17 A		5 009,16		18 437,19
3	1 Maja 17 B	1 422,32		33 898,42	
4	Reja 74		1 480,81		73 361,08
5	Reja 76		5 292,51		68 915,50
6	Antoniewicza 3		11 355,00		53 227,63
7	Pułaskiego 24 F	9 722,63		47 453,72	
8	Kowieńska 11	6 315,13			33 637,84
9	Skłodowskiej 10		2 186,13		49 581,67
10	Skłodowskiej 12		1 719,02		2 029,00
11	E. Plater 35	1 974,82		34 346,68	
12	E. Plater 39	1 848,06		26 897,61	

Sporządziła:

Bożena Chodunaj

Suwałki 31.01.2019 r

GŁÓWNY KASJEROWY  
CZŁONEK ZARZĄDU Z.S.M.

Bożena Chodunaj

PREZES ZARZĄDU  
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Suwałkach

inż. Dariusz Lebioda

**Załącznik Nr 1**  
**dodatkowych informacji i objaśnień**  
**do sprawozdania finansowego za 2018 rok.**

**ZMIANY W STANIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W 2018 ROKU – WARTOŚĆ BRUTTO**

Wyszczególnienie	Grunty własne	Grunty użytkowane wieczyste	Budynki i budowle	Urządzenia techn. i maszyny	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość na 01.01.2018 r	-----	68 743,50	1 297 974,91	7 505,44	13 942,00	1 388 165,85
Zwiększenie :						
a) zakup środków trwałych	-----	-----	-----	-----	-----	-----
b) przyjęcie z budowy	-----	-----	-----	-----	-----	-----
c) inne	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Zmniejszenia :						
a) likwidacja	-----	-----	-----	-----	-----	-----
b) sprzedaż	-----	123,30	5 113,47	-----	-----	5 236,77
c) inne	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Wartość na 31.12.2018 r	-----	68 620,20	1.292 861,44	7 505,44	13 942,00	1 382 929,08

GLÓWNY KSIĘGOWY  
 CZŁONEK ZARZĄDU Z.S.M.

Bożena Chodunaj

PREZES ZARZĄDU  
 Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
 w Suwałkach

inż. Dariusz Lepioda



Załącznik nr 2

dodatkowych informacji i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2018 rok

zmiany w stanie środków trwałych w 2018 roku – umorzenie

wyszczególnienie	grunty własne	grunty użytkowanie wieczyste	budynki i budowle	urządzenia techn. i maszyny	pozostałe środki trwałe	razem
umorzenie na 01.01.2018 r.	-----	-----	657 723,14	7 505,44	13.942,00	679 170,58
zwiększenia :						
a). naliczenie umorzenia :	-----	-----	19 392,91	-----	-----	19 392,91
b).inne zwiększenia	-----	-----	-----	-----	-----	-----
zmniejszenia :						
a).z tyt. likwidacji	-----	-----	-----	-----	-----	-----
b). z tyt. sprzedaży	-----	-----	3 500,36	-----	-----	3 500,36
stan umorzenia na 31.12.2018 r.	-----	-----	673 615,69	7 505,44	13.942,00	695 063,13
wartość netto środków trwałych na 01.01.2018 r.	-----	68 743,50	640 251,77	0,00	0,00	708 995,27
wartość netto środków trwałych na 31.12.2018 r.	-----	68 620,20	619 245,75	0,00	0,00	687 865,95

GLÓWNY KSIĘGOWY  
CZŁONEK ZARZĄDU Z.S.M.

Bożena Chodunaj

PREZES ZARZĄDU  
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Suwałkach

inż. Dariusz Letkóda