

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 7 7 0 0 0 5 8 3 0	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 2 7 5 4 2	
---	---	--

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		31.03.2020	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2019	Data do	31.12.2019
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
UNIWERSYTECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "RÓŻANY POTOK"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	WIELKOPOLSKIE	Powiat	POZNAŃ
Gmina	M.POZNAŃ	Miejscowość	POZNAŃ
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	WIELKOPOLSKIE
Powiat	POZNAŃ	Gmina	M.POZNAŃ
Ulica	ROMANA DREWSA	Nr domu	3
		Nr lokalu	
Miejscowość	POZNAŃ	Kod pocztowy	61-606
		Poczta	POZNAŃ
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (*opcjonalnie*)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01.01.2019** data do **31.12.2019**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

#### Metoda wyceny i rozchodów wg. FIFO

Ewidencja kosztów na kontach zespołu 4 i zespołu 5

#### Bilans

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne są wyceniane w cenie nabycia pomniejszone o odpowiadające im odpisy umorzeniowe lub odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Stawki amortyzacyjne ustalone są na poziomie zgodnym z przepisami podatkowymi, a metoda amortyzacji to liniowa. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej do 10000zł, obciążają bezpośrednio koszty w momencie wydania ich do eksploatacji. Środki trwałe w budowie wycenia się wg. ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem.

#### Należności długoterminowe i krótkoterminowe

Należności są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Kwoty te nie obejmują odsetek za zwłokę w zapłacie należności.

Środki pieniężne są wyceniane w wartości nominalnej. Środki wyrażone w walutach obcych nie występują.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

#### Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe.

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty bez odsetek w zapłacie zobowiązań.

#### Ustalenia wyniku finansowego

##### Rachunek zysków i strat

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji lub utrzymania danej nieruchomości prezentowana jest za rok obrotowy. Różnica między kosztami a przychodami danej nieruchomości przenosi się na konto rozliczeń międzyokresowych i zwiększa ona lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik pozostałej działalności podlega opodatkowaniu. Wynik finansowy brutto korygują bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe w Spółdzielni sporządzone jest za rok obrotowy i podatkowy, który pokrywa się z rokiem kalendarzowym i trwa 12 kolejnych pełnych miesięcy kalendarzowych i obejmuje:

Informacje do bilansu sporządzoną na dzień 31.12.2019 rok,

Bilans za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 sporządzony na dzień 31.12.2019,

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2019-31.12.2019 sporządzony na dzień 31.12.2019.

Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyka oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami księgi głównej. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

UNIWERSYTECKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA "RÓŻANY POTOK"  
(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2019 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018			rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	16 388 361,80	17 057 371,98	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	15 853 513,98	16 568 143,36
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	10 466,74	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	14 628 371,16	15 265 923,57
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	105 303,09	15 265 923,57
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	14 523 068,07	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	10 466,74	3	Fundusz wkładów budowlanych		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	255 687,30	255 687,30
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	16 388 361,80	17 046 905,24	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>	854 722,69	854 722,69
1	Środki trwałe	15 409 772,88	16 068 316,32	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	110 966,40	110 966,40	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 276 107,75	15 919 330,50	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	114 732,83	191 809,80
c)	urządzenia techniczne i maszyny	18 853,34	24 390,79	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	3 845,39	13 628,63	<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	13 253 826,13	13 969 770,85
2	Środki trwałe w budowie	978 588,92	978 588,92	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	0,00	6 045,42
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	6 045,42
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	0,00	6 045,42
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		



b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	1 193 124,63	1 561 307,86
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	608 856,61	596 248,97
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	12 718 978,31	13 480 542,23	a)	kredyty i pożyczki	0,00	3 094,18
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	199 044,00	214 488,68
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	199 044,00	214 488,68
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	777 838,86	919 756,99	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	33 670,48	72 204,26
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	376 142,13	306 461,85
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	584 268,02	965 058,89
b)	inne				– fundusz remontowy	584 268,02	965 058,89
3	Należności od pozostałych jednostek	777 838,86	919 756,99	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	12 060 701,50	12 402 417,57
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	580 523,97	749 963,29	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	580 523,97	749 935,08	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	12 060 701,50	12 402 417,57
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	28,21		– długoterminowe	11 985 525,39	11 985 525,39

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	33 146,92	0,00		– krótkoterminowe	75 176,11	416 892,18
c)	inne	164 167,97	169 793,70	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>319 256,80</b>	<b>849 878,88</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	319 256,80	849 878,88				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	319 256,80	849 878,88				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	319 256,80	849 132,96				
	– inne środki pieniężne	0,00	745,92				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>11 621 882,65</b>	<b>11 710 906,36</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 621 882,65	11 710 906,36				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>29 107 340,11</b>	<b>30 537 914,21</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>29 107 340,11</b>	<b>30 537 914,21</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019  
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>3 361 245,19</b>	<b>3 200 711,01</b>
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	3 194 181,51	3 121 714,13
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 063 498,02	2 983 663,72
	b) z działalności własnej	100 982,98	138 050,41
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	167 063,68	78 996,88
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 362 592,54</b>	<b>3 253 885,18</b>
I	Amortyzacja	54 494,16	62 038,17
II	Zużycie materiałów i energii	1 399 913,79	1 373 586,82
III	Usługi obce	515 369,10	433 035,05
IV	Podatki i opłaty, w tym:	256 213,88	271 825,95
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	460 327,10	436 282,67
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	102 750,28	98 464,93
	– emerytalne	43 396,00	41 267,74
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	573 524,23	578 651,59
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	3 362 592,54	3 253 885,18
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 017 447,31	3 089 618,20
	b) z działalności własnej	345 145,24	164 266,98
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>-1 347,35</b>	<b>-53 174,17</b>
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	46 050,71	-105 954,48
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	-47 398,06	52 780,31
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>415 780,06</b>	<b>274 868,09</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	81,30
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	23 790,34	5 263,56
IV	Inne przychody operacyjne	391 989,72	269 523,23
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>302 597,79</b>	<b>64 168,56</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	16 297,59
III	Inne koszty operacyjne	302 597,79	47 870,97
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>111 834,92</b>	<b>157 525,36</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>4 536,35</b>	<b>6 414,32</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	4 536,35	6 414,32
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>122,01</b>	<b>12,62</b>
I	Odsetki, w tym:	122,01	12,62
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	116 249,26	163 927,06
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	3 507,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	65 995,74	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	53 760,52	163 927,06
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	17 539,00	34 606,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	98 710,26	129 321,06
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	845,49	3 507,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	79 356,80	65 995,74
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	114 732,83	191 809,80

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**  
*(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)*

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni <i>(opcjonalnie)</i>		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych <i>(opcjonalnie)</i>	z innych źródeł przychodów <i>(opcjonalnie)</i>	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	116 249,25			163 927,06		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	122,00			4 288,10		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00			0,00		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	78 511,26			62 488,74		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	194 882,51			230 703,90		
K.	Podatek dochodowy	17 539,00			34 606,00		

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej**

informacja dodatkowa wraz z załącznikami 4szt

# Informacja dodatkowa

## **CZEŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu**

- 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;**

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych (według grup rodzajowych) przedstawia załącznik nr 1.

Wartości niematerialne i prawne wykazane zostały w jednej pozycji, ponieważ w Spółdzielni występuje jedna grupa rodzajowa wartości niematerialnych i prawnych – programy komputerowe.

Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona była w roku 2018 r. według stanu na dzień 31.12.2017 r.

Środki trwałe w budowie w kwocie 978588,92zł dotyczą rozpoczętej inwestycji:

1. Ryneček w kwocie 40224,32zł
2. Inwestycja wodociągowa w budynku 28 w kwocie 9040,53zł
3. Inwestycja budowlana w budynku 29/2 w kwocie 475772,37zł
4. Inwestycja budowlana w budynku 29/3 w kwocie 453551,70zł

- 2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;**

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

- 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. 44b ust. 10;**

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.

- 4. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście**

Wartość gruntów (środków trwałych) obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntów wycenione w wartości nominalnej w dacie wprowadzenia

do ksiąg Spółdzielni. Wartość ta wynosi 80 021,73 zł i jest całkowicie umorzona.

**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.**

W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.

**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;**

W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.

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

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	60593,62		23790,34		36803,28
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych	4960,46				4960,46
Pozostałe	5528,75				5528,75
Ogółem wartość wykazana w bilansie	71082,83		23790,34		47292,49

**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, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;**

Zestawienie zmian funduszy własnych przedstawia załącznik nr 2.

*Zwiększenie funduszy własnych spółdzielni spowodowane było przede wszystkim wyodrębnieniem własności.*



Na zmniejszenia funduszy złożyły się umorzenia i wyodrębnienia własności lokali.

**10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;**

Zysk proponuje przeznaczyć na pokrycie strat poprzednich okresów

**11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;**

Spółdzielnia nie tworzy rezerw.

**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;

Brak

**13. Łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;**

Opis zabezpieczenia – 24 hipoteki umowne zwykle w łącznej wysokości 10 048 865,03 zł stanowiące zabezpieczenie kredytów długoterminowych na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 30.11.2018 r. Spółdzielnia złożyła do PKO BP S.A. wnioski o wydanie zgody na wykreślenie hipotek z KW nr PO1P/00097669/7 oraz z ksiąg współobciążonych, w związku z umorzeniem zadłużenia z tytułu odsetek skapitalizowanych oraz odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa od udzielonych kredytów. Spółdzielnia oczekuje na rozpatrzenie wniosku.

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

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe:

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne (B.IV.)</b>	<b>koniec okresu bieżącego</b>	<b>koniec okresu poprzedniego</b>
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2019 rok	79356,75	65 995,74
-	niedobór z ekspl. i utrzym. nieruchomości za lata poprzednie	1 451 592,86	1 643 402,66
-	koszty wykonania układu	468 622,54	468 622,54
-	odsetki od kredytów komercyjnych	8 170 168,19	8 170 168,19

-	pozostałe odsetki związane z postępowaniem układowym	1 247 868,87	1 247 868,87
	pozostałe:		
	- media: woda, gaz ziemny	167063,68	78 996,88
	- przeglądy	15313,45	23 801,17
	- system informacji prawnej, badanie i lustracja	21896,31	12 050,31
b)	pozostałe rozliczenia międzyokresowe		
	<b>Razem</b>	<b>11 621 882,65</b>	<b>11 710 906,36</b>

Rozliczenia międzyokresowe kosztów pozostałych dokonywane są odpowiednio: koszty mediów (woda, gaz ziemny) w bieżącym okresie sprawozdawczym ujęte zostały na kontach zespołu 4, a w kolejnym okresie sprawozdawczym obciąża koszty zespołu 5; koszty przeglądów i systemu informacji prawnej ujmowane są na zarówno na kontach kosztów zespołu 4 i jak i zespołu 5 dopiero w przyszłych okresach sprawozdawczych (w okresach, których dotyczy).

b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV – pasywa.)		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a	ujemna wartość firmy		
b	długoterminowe (wg tytułów)	11 985 525,39	11 985 525,39
-	przychody przyszłych okresów – postępowanie układowe	11 985 525,39	11 985 525,39
c	krótkoterminowe (wg tytułów)	416 892,18	416 892,18
-	Przychód z udzielonego kredytu	6291,84	3 507,00
-	przychody przyszłych okresów – zaliczki na poczet sprzedawanych nieruchomości	48 048,78	48 048,78
-	przychody przyszłych okresów – opłaty za bezciężarowe odł. gruntu	20 000,00	365 336,40
-	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2019 rok	845,49	
	<b>Razem</b>	<b>12 060 701,50</b>	<b>12 402 417,57</b>

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

Składniki aktywów w podziale na część długo- i krótkoterminową nie występują.

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2019 roku wykazuje per saldo w kwocie 584268,02zł, które w całości zostało zaprezentowane w bilansie w pasywach poz. B.III.4.

Salda funduszu remontowego nieruchomości zawiera załącznik nr 3.

**16.Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;**

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

**17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące 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 niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c.

**18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:**

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138),

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138).

Spółdzielnia nie posiadała środków pieniężnych na rachunkach VAT na 31.12.2019 r.

## **CZĘŚĆ II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat**

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

Struktura przychodów według rodzaju działalności i ich zasięgu terytorialnego, wartość przychodów netto ze sprzedaży usług:

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
<b>1.</b>	<b>Usługi, w tym główne grupy:</b>		
a)	<b>Przychody z GZM</b>	<b>3 063 498,02</b>	<b>2 983 663,72</b>
-	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	3 030 957,26	2 951 307,28
	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi garaże	32 540,76	32 356,44
b)	<b>Przychody z działalności</b>	<b>130 683,49</b>	<b>138 050,41</b>
	<b>Razem</b>	<b>3 194 181,51</b>	<b>3 121 714,13</b>

**2) W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:**

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,

- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;

Nie dotyczy.

**3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

**4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

**5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych przedstawia załącznik: Dodatkowe informacje dotyczące podatku dochodowego.

**7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;**

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

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

Nie dotyczy.

**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 2019 roku Spółdzielnia poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w łącznej wysokości 29 245,62 zł. Na następny rok nie zaplanowano poniesienia nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

**10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;**

Nie dotyczy.

**11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.**

Nie dotyczy.

**CZĘŚĆ III Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny**

Nie dotyczy.

**CZĘŚĆ IV 1. 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.**

Nie dotyczy.

**CZĘŚĆ V Informacje o:**

**1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów niewuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;**

**2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię 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 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. 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 spółdzielni;**

Nie dotyczy.

**3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;**

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

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		bieżącym	poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi	6	6
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych		
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju		
4.	Uczniowie		
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych		
	<b>Razem</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zatrudniała 6 pracowników na podstawie umowy o pracę.

**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 zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;**

Nie dotyczy Spółdzielni.

**5) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty,**

W Spółdzielni zjawisko nie występuje.

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

W Spółdzielni - zjawisko nie występuje.

**7) 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 doradztwa podatkowego,**
- d) pozostałe usługi.**

Nie dotyczy

## **CZEŚĆ VI Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

**1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju;**

Nie dotyczy.

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

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

**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 spółdzielni, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;**

Nie dotyczy

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

Wyniki na GZM dla poszczególnych nieruchomości zawiera załącznik nr 4.

## **CZEŚĆ VII**

**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) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
  - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
  - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
  - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными;
- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których spółdzielnia posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;
- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie 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 kwota kapitału (funduszu) własnego, z udziałem 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;**

**6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.**

Cały punkt 7 nie dotyczy spółdzielni.

## **CZĘŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek**

**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.**

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni.

## **CZĘŚĆ IX - zagrożenia dla kontynuacji działalności**

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

Poznań, 03.06.2020 r.



## Wartość początkowa ( brutto )

tabela 1

Określenia grupy składników	Stan na początek roku	Przychody			Rozchody					Stan na koniec roku
		z bezpośredniego zakupu	z inwestycji	z leasingu finansowego	przeniesienie wieczystego prawa na własność	przekazane na środki trwałe	przeniesienie wieczystego prawa na własność	przeniesienie w odrębną własność	sprzedaż, likwidacja, korekty	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Wartości niematerialne i prawne										
	84 134,42									84 134,42
Środki trwałe	27395380,15									27 257 702,51
a) grunty	190 988,13									190 988,13
grunty własne	110 966,40									110 966,40
grunty w wiecz. użyt.	80 021,73									80 021,73
b) budynki i budowle	26 761 803,45							159 434,25		26 602 369,20
c) urządzenia techniczne i maszyny	315 658,17	20 524,92							7 489,01	328 694,08
d) środki transportu	0,00									0,00
e) pozostałe środki trwałe	126 930,40	8 720,70								135 651,10
Środki trwałe w budowie	978 588,92									978 588,92
Razem rzeczowy majątek trwały	28 373 969,07									28 236 291,43
OGÓŁEM	28 458 103,49	29 245,62						159 434,25	7 489,01	28320425,85

## Majątek trwały - umorzenia

tabela 2

Określenia grupy składników	Stan na początek roku	Zwiększenia		Zmniejszenia					Stan na koniec roku	Wartość netto śr. trwałych na początek roku	Wartość netto śr. trwałych na koniec roku
		umorzenie	amortyzacja	z aktualizacji wyceny	przeniesienie wieczystego prawa na własność	sprzedaż, likwidacja	przeniesienie wieczystego prawa na własność	przeniesienie w odrębną własność			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Wartości niematerialne i prawne	73 667,68	10 466,75							84 134,43	10 466,74	0
Środki trwałe	11 327 063,83								11 847 929,63	16 068 316,32	15 409 772,88
a) grunty	80 021,73								80 021,73	110 966,40	110 966,40
grunty własne	0,00								0,00	110 966,40	110 966,40
grunty w wiecz. użytk.	0,00								0,00	0,00	80 021,73
b) budynki i budowle	10 842 472,95	493 721,92						9 933,42	11 326 261,45	15 919 330,50	15 276 107,75
c) urządzenia techniczne i maszyny	291 267,38	19 853,14				1 279,78			309 840,74	24 390,79	18 853,34
d) środki transportu	0,00								0,00	0,00	0,00
e) pozostałe środki trwałe	113 301,77	18 503,94							131 805,71	13 628,63	3 845,39
Inwestycje rozpoczęte	0,00								0,00	978 588,92	978 588,92
Razem rzeczowy majątek trwały	11 327 063,83								11 847 929,63	17 046 905,24	16 388 361,80
OGÓŁEM	11 400 731,51								11 932 064,06	17 057 371,98	16 388 361,80

## Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej w zł 2019r

Fundusz	Stan początkowy	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	7
Udziałowy	105303,09					105303,09
Wkładów mieszkaniowych	0					0
Wkładów budowlanych	15160620,48	747643,96	319435,36	1065761,01		14523068,07
<b>Razem fundusz podstawowy</b>	<b>15265923,57</b>	<b>747643,96</b>	<b>319435,36</b>	<b>1065761,01</b>		<b>14628371,16</b>
Zasobowy	255687,3					255687,3
Zasobów mieszkaniowych	0					0
<b>Razem fundusz zapasowy</b>	<b>255687,3</b>					<b>255687,3</b>
Fundusz z aktualizacji wyceny	854722,69					854722,69
Zysk(strata) z lat ubiegłych	191809,8				191809,8	0
Zysk(strata) netto		114732,83				114732,83
<b>OGÓŁEM FUNDUSZ</b>	<b>16568143,36</b>	<b>862376,79</b>	<b>319435,36</b>	<b>1065761,01</b>	<b>191809,8</b>	<b>15853513,98</b>

## Salda funduszu remontowego nieruchomości wg stanu na dzień 31.12.2019 r.

Lp.	Adres	Nieruchomość	Saldo WN (-) saldo MA (+)
[1]	[2]	[3]	[4]
1	ul. Drewsa 2-4	25	426 431,74
2	ul. Maciejewskiego	22.1	-7 533,77
3	ul. Umultowska	22.2.3	94 098,73
4	ul. Lisowskiego	22.4	-4 159,82
5	Ul. Drewsa 3	27.1	-5 532,06
6	ul. Drewsa 1	27.2	100 655,53
7	ul. Grochmalickiego 2-20	27.3	59 493,53
8	ul. Grochmalickiego 1-19	27.4	605,07
9	ul. Grochmalickiego 21-39	27.5	-48 198,13
10	ul. Grochmalickiego 22-40	27.6	-31 592,80
<b>Razem saldo funduszu remontowego</b>			<b>584 268,02</b>

## Wyniki na nieruchomościach za 2019 rok

Załącznik nr4

(bez uwzględnienia mediów, tj. przychodów i kosztów zużycia wody, podgrzewu wody, co i kosztów rozliczenia mediów)

## Budynki jednorodzinne

Lp	Adres	Nieruchomość	Liczba lokali	Przychody	Koszty	Wynik
1	ul. Vrtela-Wierczyńskiego	29.10	6	10 071,60	10 956,46	-884,86
2	ul. Ballenstaedta	29.4	5	8 694,60	9 496,13	-801,53
3	ul. Skałkowskiego	29.5	10	18 294,00	20 248,64	-1 954,64
4	ul. Skałkowskiego	29.6	10	17 238,24	20 107,41	-2 869,17
5	ul. Drewsa	29.7	5	10 141,20	10 825,11	-683,91
6	ul. Drewsa	29.8	5	13 085,40	12 369,39	716,01
7	ul. Drewsa, ul. Skałkowskiego	30	26	48 844,80	53 427,01	-4 582,21
8	ul. Skałkowskiego, ul. Ajdukiewicza	31	32	72 486,60	74 587,48	-2 100,88
<b>Razem budynki jednorodzinne</b>			<b>99</b>	<b>198 856,44</b>	<b>212 017,63</b>	<b>-13 161,19</b>

## Budynki wielorodzinne

Lp	Adres	Pasmo	Powierzchnia użytkowa	Przychody	Koszty	Wynik
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	ul. Drewsa 2-4	25	115,12	502 942,52	518 125,01	-15 182,49
2	ul. Maciejewskiego	22.1		81 819,52	82 016,34	-196,82
3	ul. Umultowska	22.2.3		248 482,89	256 535,02	-8 052,13
4	ul. Lisowskiego	22.4		96 436,36	96 929,35	-492,99
5	Ul. Drewsa 3	27.1	80,20	144 082,27	149 384,08	-5 301,81
6	ul. Drewsa 1	27.2	104,70	107 060,98	111 687,11	-4 626,13
7	ul. Grochmalickiego 2-20	27.3		98 252,52	99 551,23	-1 298,71
8	ul. Grochmalickiego 1-19	27.4		96 751,20	97 653,76	-902,56
9	ul. Grochmalickiego 21-39	27.5		94 711,20	95 712,11	-1 000,91
10	ul. Grochmalickiego 22-40	27.6		96 677,88	96 548,40	129,48
<b>Razem budynki wielorodzinne</b>			<b>300,02</b>	<b>1 567 217,34</b>	<b>1 604 142,41</b>	<b>-36 925,07</b>

## Hale garażowe

Lp	Adres	Pasmo	Powierzchnia użytkowa	Przychody	Koszty	wynik
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	ul. Drewsa 1	27.2	300,98	15 620,04	34 265,16	-18 645,12
2	ul. Drewsa 3	27.1	415,70	16 920,72	23 440,36	-6 519,64
<b>Razem hale garażowe</b>			<b>716,68</b>	<b>32 540,76</b>	<b>57 705,52</b>	<b>-25 164,76</b>

Lp	Adres	Pasmo	Powierzchnia użytkowa	Przychody	Koszty	Wynik
1	ul. Maciejewskiego, Drewsa	Domy szeregowe		11 079,60	14 339,84	-3 260,24

RAZEM

1 809 694,14

1 888 205,40

-78 511,26



