

SPÓŁDZIELNIA  
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
05-200 Wołomin, Al. Niepodległości 17  
tel. 776-22-82  
Regon: 000-82411, NIP: 125-00-01-225

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2019 ROK**

**SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
W WOŁOMINIE**

z siedzibą

w Wołominie, Al. Niepodległości 17

Wołomin, marzec 2020

---

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

### Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2019-01-01

Okres do: 2019-12-31

Data sporządzenia: 2020-03-20

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

#### Dane identyfikujące jednostkę

##### Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie

##### Siedziba

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Gmina: WOŁOMIN

Miejscowość: Wołomin

##### Adres

Kod kraju: PL

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Gmina: WOŁOMIN

Ulica: Niepodległości

Nr domu: 17

Miejscowość: Wołomin

Kod pocztowy: 05-200

Poczta: Wołomin

##### Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

##### Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000131569

NIP: 1250001225

## Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

**Data od:** 2019-01-01

---

**Data do:** 2019-12-31

---

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

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

---

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

tak

---

## Zasady (polityka) rachunkowości

**Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. stosując reguły cen nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności). 2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się lub umarza stosując zasady określone w ustawie o rachunkowości, przyjmując za podstawę czasookres użytkowania środków trwałych, nie wyższy niż przewidziany w przepisach podatkowych. 3. Materiały wyceniane są w cenach zakupu. 4. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

5. Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia.

6. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa,

a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości

---



godziwej - na dzień bilansowy;

7. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.

8. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

9. Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

10. Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r.

11. Pozostałe aktywa i pasywa zostały wycenione w wartości nominalnej.

12. Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

13. Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

---

#### **ustalenia wyniku finansowego**

1. Wynik z całokształtu działalności obejmuje : - przychody i koszty operacyjne, - pozostałe przychody i koszty operacyjne, - przychody i koszty finansowe, - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę kosztów i przychodów na eksploatacji zasobów mieszkaniowych z roku bieżącego. Wynik na pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

---

#### **ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe sporządzono w postaci elektronicznej w Zintegrowanym Systemie Informatycznym firmy Unisoft Sp. z o.o. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości, w którego skład wchodzi :

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat – wersja porównawcza
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym
4. Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Sprawozdanie finansowe uwzględnia specyfikę działalności Spółdzielni.

---

#### **pozostałe**

## **Lista złożonych podpisów:**

2020-03-20 08:52:56 Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 08:58:23 Jolanta Krystyna Ołdak - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 09:01:34 Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert Centrum Certyfikatów Kwalifikowanych  
2020-03-20 09:04:39 Dorota Alicja Skibicka - CenCert QTSP CA

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**

Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego  
w Wołominie

*mgr Agnieszka Urmanowska*

**Z-ca PREZESA**

**SBM Wołomin**

ds. organizacyjnych, pracowniczych i samorządowych

*mgr Dorota Skibicka*

**ZASTĘPCA PREZESA**

ds. eksploatacji  
**S.B.M. Wołomin**

*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*

**PREZES**  
**SBM Wołomin**

*inż. Jolanta Ołdak*



## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	127 053 044,15	129 975 672,57
Aktywa trwale	106 499 702,99	108 722 892,63
Wartości niematerialne i prawne	171 518,98	220 542,06
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	171 518,98	220 542,06
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwale	95 235 319,75	101 142 983,36
Środki trwale	95 235 319,75	101 142 983,36
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 352 547,74	42 628 626,51
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	53 723 533,73	58 351 776,90
urządzenia techniczne i maszyny	112 984,15	149 286,19
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwale	46 254,13	13 293,76
Środki trwale w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwale w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	50,00	50,00
– udziały lub akcje	50,00	50,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 092 814,26	7 359 317,21
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	11 092 814,26	7 359 317,21
Aktywa obrotowe	20 553 341,16	21 252 779,94
Zapasy	53 299,43	203 557,53
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	146 300,33
Zaliczki na dostawy i usługi	53 299,43	57 257,20
Należności krótkoterminowe	2 815 775,85	2 944 474,80
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	2 815 775,85	2 944 474,80
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 075 416,21	2 160 369,24
– do 12 miesięcy	2 075 416,21	2 160 369,24
- od osób uprawnionych	1 591 048,17	1 562 843,79
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- od osób uprawnionych	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	325,00	0,00
Inne	369 937,71	502 662,79
dochodzone na drodze sądowej	370 096,93	281 442,77
Inwestycje krótkoterminowe	10 594 459,49	9 796 138,93
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 594 459,49	9 796 138,93
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00



	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 594 459,49	9 796 138,93
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	29 472,26	236 443,80
– inne środki pieniężne	10 564 987,23	9 559 695,13
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 089 806,39	8 308 608,68
- Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 946 821,28	3 099 021,05
- Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	4 120 220,60	5 186 816,72
- Pozostałe	22 764,51	22 770,91
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>127 053 044,15</b>	<b>129 975 672,57</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>104 581 593,73</b>	<b>110 272 967,04</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	68 184 576,06	73 934 023,69
- Fundusz udziałowy	1 195 345,71	1 190 337,51
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 630 403,55	6 565 395,23
- Fundusz wkładów budowlanych	64 358 826,80	66 178 290,95
- Fundusz pozostały	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	35 309 303,86	35 464 708,33
- Fundusz zasobowy	731 286,39	731 286,39
- Fundusz zasobów mieszkaniowych	34 578 017,47	34 733 421,94
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	3 167,47	3 396,90
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	1 084 546,34	870 838,12
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>22 471 450,42</b>	<b>19 702 705,53</b>
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 046 155,41</b>	<b>6 702 692,28</b>
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00



	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	9 046 155,41	6 702 692,28
kredyty i pożyczki	9 046 155,41	6 702 692,28
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	10 995 884,19	10 921 293,48
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	5 819 989,76	5 726 795,56
kredyty i pożyczki	922 066,88	636 988,79
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	3 805 414,22	4 039 419,21
- do 12 miesięcy	3 781 414,22	4 007 419,21
- od osób uprawnionych	1 356 831,63	1 662 363,53
- powyżej 12 miesięcy	24 000,00	32 000,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	318 552,03	253 817,98
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
inne	773 956,63	796 569,58
- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych	0,00	0,00
- inne	773 956,63	796 569,58
Fundusze specjalne	5 175 894,43	5 194 497,92
- ZFSŚ	570 090,04	579 419,78
- Fundusz remontowy	4 605 804,39	4 615 078,14
Rozliczenia międzyokresowe	2 429 410,82	2 078 719,77
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 429 410,82	2 078 719,77
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	2 429 410,82	2 078 719,77
Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 429 410,82	2 078 719,77

	Rok bieżący	Rok poprzedni
inne	0,00	0,00

## Lista złożonych podpisów:

- 2020-03-20 08:52:56 Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA
- 2020-03-20 08:58:23 Jolanta Krystyna Ołdak - CenCert QTSP CA
- 2020-03-20 09:01:34 Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert Centrum Certyfikatów Kwalifikowanych
- 2020-03-20 09:04:39 Dorota Alicja Skibicka - CenCert QTSP CA

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego  
w Wołominie

*mgr Agnieszka Urmanowska*

Z-ca PREZESA  
SBM Wołomin  
ds. organizacyjnych, pracowniczych i samorządowych

*mgr Dorota Skibicka*

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. eksploatacji  
S.B.M. Wołomin

*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*

PREZES  
SBM Wołomin

*inż. Jolanta Ołdak*



## Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	33 228 402,52	31 628 067,45
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	32 958 498,96	31 715 187,89
- a) z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	30 776 123,79	29 557 014,66
- b) z działalności własnej	2 182 375,17	2 158 173,23
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	3 303,56	-90 292,85
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	3 172,41
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	266 600,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	32 653 172,66	31 362 009,12
Amortyzacja	97 382,75	57 454,17
Zużycie materiałów i energii	18 806 423,85	18 382 860,41
Usługi obce	1 663 200,07	1 913 729,20
Podatki i opłaty, w tym:	1 953 572,54	1 346 160,54
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	4 387 420,43	4 288 089,36
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	927 763,67	896 801,50
– emerytalne	408 691,69	394 946,81
Pozostałe koszty rodzajowe	4 670 236,93	4 476 913,94
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	147 172,42	0,00
Razem Koszty rodzajowe z tego:	32 653 172,66	31 362 009,12
- a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	31 144 071,09	30 046 903,41
- b) z działalności własnej	1 509 101,57	1 315 105,71
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	575 229,86	266 058,33
Pozostałe przychody operacyjne	239 836,88	295 914,20
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 626,02
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	158 742,91	173 986,70
Inne przychody operacyjne	81 093,97	120 301,48
Pozostałe koszty operacyjne	164 054,73	275 482,45
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	62 969,18	94 598,83
Inne koszty operacyjne	101 085,55	180 883,62
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	651 012,01	286 490,08
Przychody finansowe	248 939,03	261 377,44
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odsetki, w tym:	248 939,03	261 377,44
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
<b>Koszty finansowe</b>	<b>89,00</b>	<b>0,15</b>
Odsetki, w tym:	89,00	0,15
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) brutto (F+G–H)</b>	<b>899 862,04</b>	<b>547 867,37</b>
- Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	-497 514,89	-811 234,58
- Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	865 462,19	1 301 123,33
Podatek dochodowy	183 263,00	166 918,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
<b>Zysk (strata) netto (I–J–K)</b>	<b>1 084 546,34</b>	<b>870 838,12</b>

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-20 08:52:56 Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 08:58:23 Jolanta Krystyna Ołdak - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 09:01:34 Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert Centrum Certyfikatów Kwalifikowanych  
2020-03-20 09:04:39 Dorota Alicja Skibicka - CenCert QTSP CA

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**  
Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego  
w Wołominie  
*mgr Agnieszka Urmanowska*

**Z-ca PREZESA**  
**SBM Wołomin**  
ds. organizacyjnych, pracowniczych i samorządowych  
*mgr Dorota Skibicka*

**ZASTĘPCA PREZESA**  
**ds. eksploatacji**  
**S.B.M. Wołomin**  
*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*

**PREZES**  
**SBM Wołomin**  
*inż. Jolanta Ołdak*



## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	110 272 967,04	113 346 717,52
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	110 272 967,04	113 346 717,52
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	73 934 023,69	76 915 919,11
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-5 749 447,63	-2 981 895,42
zwiększenie (z tytułu)	3 050 327,23	2 064 817,11
- wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
- wpłaty udziałów	0,00	0,00
- wpłaty wkładów budowlanych i mieszkaniowych z przekształcenia praw do lokali	426 370,32	552 941,81
- wyksięgowanie umorzenia	2 116 922,03	729 347,78
- waloryzacja wkładów	447 260,26	666 711,31
- pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
- inne	59 774,62	115 816,21
zmniejszenie (z tytułu)	8 799 774,86	5 046 712,53
- umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
- wypłaty udziałów	0,00	0,00
- wypłaty wkładów w związku z ustanowieniem prawa	0,00	0,00
- rozliczenie wkładów z byłymi członkami i spadkobiercami	486 623,07	441 417,10
- umorzenia wkładów budowlanych i mieszkaniowych w ciężar funduszy	1 540 281,86	1 596 795,10
- rozliczenie wkładu - przeniesienie w odrębną własność	6 322 454,41	2 894 408,47
- wyniesienie wkładu w związku z przeksięgowaniem na towary	0,00	0,00
- pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
- inne	450 415,52	114 091,86
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	68 184 576,06	73 934 023,69
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	35 464 708,33	35 547 769,48
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-155 404,47	-83 061,15
zwiększenie (z tytułu)	328,42	4,50
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- wpłaty wpisowego	0,00	0,00
- przekształceń praw do lokali mieszkalnych	0,00	4,50
- pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
- inne	328,42	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	155 732,89	83 065,65
- pokrycia straty	0,00	0,00
- przekształceń praw do lokali	0,00	0,00
- całkowita spłata zabudowy korytarza	5 767,79	1 375,32

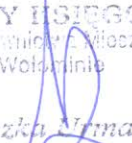
	Rok bieżący	Rok poprzedni
- umorzenie	98 487,10	81 690,33
- spłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu	0,00	0,00
- pozostałe korekty funduszy	0,00	0,00
- inne	51 478,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	35 309 303,86	35 464 708,33
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	3 396,90	3 396,90
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-229,43	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	229,43	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- inne	229,43	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	3 167,47	3 396,90
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	870 838,12	879 632,03
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	870 838,12	879 632,03
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	870 838,12	879 632,03
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	870 838,12	879 632,03
- podział zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - przeznaczenie na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	870 838,12	879 632,03
- podział zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - zwiększenie funduszu remontowego	0,00	0,00
- podział zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00




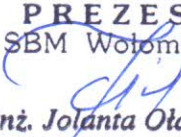
	Rok bieżący	Rok poprzedni
- inne	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Wynik netto	1 084 546,34	870 838,12
Zysk netto	1 084 546,34	870 838,12
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	104 581 593,73	110 272 967,04
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	104 581 593,73	110 272 967,04

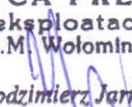
### Lista złożonych podpisów:

2020-03-20 08:52:56 Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 08:58:23 Jolanta Krystyna Ołdak - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 09:01:34 Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert Centrum Certyfikatów Kwalifikowanych  
2020-03-20 09:04:39 Dorota Alicja Skibicka - CenCert QTSP CA

GLÓWNY HIEGOWY  
Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego  
w Wołominie  
  
mgr Agnieszka Urmanowska

Z-ca PREZESA  
SBM Wołomin  
ds. organizacyjnych, pracowniczych i samorządowych  
  
mgr Dorota Skibicka

PREZES  
SBM Wołomin  
  
inż. Jolanta Ołdak

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. eksploatacji  
S.B.M. Wołomin  
  
mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski

## Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty  
 Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) netto	1 084 546,34	870 838,12
Korekty razem	-2 868 989,41	17 542 646,50
Amortyzacja	97 382,75	57 454,17
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-1 626,02
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	150 258,10	9 023,30
Zmiana stanu należności	128 698,95	21 343 077,14
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-210 487,38	-620 508,63
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 034 841,83	-3 244 773,46
Inne korekty	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-1 784 443,07</b>	<b>18 413 484,62</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	0,00	1 626,02
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	1 626,02
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	45 018,00	125 118,05
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	45 018,00	315 582,80
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-190 464,75
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>-45 018,00</b>	<b>-123 492,03</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		



	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>Wpływy</b>	<b>3 669 890,65</b>	<b>4 188 246,93</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	465 715,91
Kredyty i pożyczki	3 669 890,65	3 722 531,02
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>Wydatki</b>	<b>1 042 109,02</b>	<b>22 403 020,69</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych	759,59	465 542,38
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spląty kredytów i pożyczek	1 041 349,43	21 937 478,31
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	2 627 781,63	-18 214 773,76
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	798 320,56	75 218,83
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	798 320,56	75 218,83
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	9 796 138,93	9 720 920,10
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	10 594 459,49	9 796 138,93
– o ograniczonej możliwości dysponowania	415 457,70	343 913,44

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-20 08:52:56 Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
 2020-03-20 08:58:23 Jolanta Krystyna Ołdak - CenCert QTSP CA  
 2020-03-20 09:01:34 Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert Centrum Certyfikatów Kwalifikowanych  
 2020-03-20 09:04:39 Dorota Alicja Skibicka - CenCert QTSP CA

GLÓWNY KSIĘGOWY  
 Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego  
 w Wołominie

mgr Agnieszka Urmanowska

Z-ca PREZESA  
 SBM Wołomin  
 ds. organizacyjnych, pracowniczych i samorządowych

mgr Dorota Skibicka

ZASTĘPCA PREZESA  
 ds. eksploatacji  
 S.B.M. Wołomin

mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski

PREZES  
 SBM Wołomin

inż. Jolanta Ołdak

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Dodatkowe informacje i objaśnienia 2019

#### Załączony plik

Dodatkowe\_informacjeobjasnienia2019.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

hhh

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	899 862,04	547 867,37
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	21 234 791,51
B.1 - Umorzone zobowiązanie z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” Art.38d	0,00	21 234 791,51
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	0,00	21 234 791,51
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	65 634,27	486 728,39
C.1 - Naliczone lecz nieotrzymane odsetki, koszty sądowe Art.12 Ust.4 Pkt.2	65 634,27	123 734,34
C.2 - Korekty przychodów - rozliczenie mediów Art.12 Ust.3j	0,00	362 994,05
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym - z innych źródeł przychodów	65 634,27	486 728,39
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	793 667,70	21 624 937,52
D.1 - Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3j	308 149,14	0,00
D.2 - Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich, koszty sądowe Art.12 Ust.1 Pkt.1	88 873,06	145 980,41
D.3 - Inne przychody ujęte funduszowo, wpłaty na fundusz remontowy Art.12 Ust.1 Pkt.1	4 023,60	13 110,39
D.4 - Premia termomodernizacyjna odniesiona na fundusz remontowy Art.12	390 701,90	229 135,21
D.5 - Umorzenie zadłużenia z tytułu kredytów tzw. „starego portfela” Art.12 Ust.1 Pkt.3	0,00	21 234 791,51
D.6 - Przychody z tyt. nieodpłatnych świadczeń Art.12 Ust.1 Pkt.2	1 920,00	1 920,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	793 667,70	21 624 937,52
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	21 048,35	34 869,72
E.1 - Amortyzacja nie stanowiąca kup Art.16c Ust.2	12 057,63	9 717,12



	Rok bieżący	Rok poprzedni
E.2 - Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	1 192,00	4 479,00
E.3 - Odpisane należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	1 285,44	35,06
E.4 - Odpisane należności w części dotyczącej należnego podatku od towarów i usług Art.12 Ust.4 Pkt.9	1 881,48	3 563,49
E.5 - Odpisane należności nieściągalne Art.16 Ust.1 Pkt.25	200,95	165,45
E.6 - Odpisane naliczone należności nieprzedawnione nie ujęte wcześniej w przychodach podatkowych Art.16 Ust.1 Pkt.11	2 338,08	14 940,60
E.7 - Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach Spółdzielni Art.16 Ust.1	1 779,00	1 779,00
E.8 - Wydatki na reprezentację Art.16 Ust.1 Pkt.28	0,00	0,00
E.9 - Składka na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej Art.16 Ust.1 Pkt.37	190,00	190,00
E.10 Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	89,00	0,00
E.11 Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38	34,77	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	21 048,35	34 869,72
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku- z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	684 400,98	-392 360,95
I.1 - Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów zwolniony z podatku Art.17 Ust.1 Pkt.44	403 172,63	0,00
I.2 - Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3	0,00	-578 082,07
I.3 - Odsetki od kredytu do wysokości premii termomodernizacyjnej Art.15 Ust.1	281 228,35	185 721,12
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	684 400,98	-392 360,95
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	964 542,84	878 515,66
K. Podatek dochodowy	183 263,00	166 918,00

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-20 08:52:56 Agnieszka Urmanowska - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 08:58:23 Jolanta Krystyna Ołdak - CenCert QTSP CA  
2020-03-20 09:01:34 Włodzimierz Piotr Jarnutowski - CenCert Centrum Certyfikatów Kwalifikowanych  
2020-03-20 09:04:39 Dorota Alicja Skibicka - CenCert QTSP CA

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego  
w Wołominie

*mgr Agnieszka Urmanowska*

Z-ca PREZESA  
SBM Wołomin  
ds. organizacyjnych, pracowniczych i samorządowych

*mgr Dorota Skibicka*

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. eksploatacji  
S.B.M. Wołomin

*mgr inż. Włodzimierz Jarnutowski*

PREZES  
SBM Wołomin

*inż. Jolanta Ołdak*