

**Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie za 2019 rok**

Część pierwsza – 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 (według grup rodzajowych) przedstawia załącznik nr 1.

Załącznik nr 1

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne			Razem Inne WNIP	Zaliczki na WNIP	Wartości niematerialne i prawne, razem
				Inne wartości niematerialne i prawne nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne	oprogramowanie komputerowe	Pozostałe			
a)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	243 623,71	0,00	243 623,71		243 623,71
b)	zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	Wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	243 623,71	0,00	243 623,71	0,00	243 623,71
e)	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	23 081,65	0,00	23 081,65	x	23 081,65
f)	Zwiększenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	49 023,08	0,00	49 023,08	x	49 023,08
-	amortyzacja	0,00	0,00	0,00	49 023,08		49 023,08	x	49 023,08
g)	Zmniejszenie umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	x	0,00
h)	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	72 104,73	0,00	72 104,73	x	72 104,73
i)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	171 518,98	0,00	171 518,98	0,00	171 518,98

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (według grup rodzajowych) przedstawia załącznik nr 2.

Załącznik nr 2

ZMIANY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) 2019 ROK										
Lp.	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe, razem	
a)	Wartość brutto środków trwałych - stan na początek okresu	43 961 673,83	108 107 582,42	873 039,84	86 933,85	104 759,14	0,00	0,00	153 133 989,08	
b)	zwiększenia, z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	45 018,00	0,00	0,00	45 018,00	
-	zakup gotowych środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	45 018,00	0,00	0,00	45 018,00	
c)	zmniejszenia, z tytułu:	1 231 735,17	5 150 971,99	10 102,66	1 039,35	0,00	0,00	0,00	6 393 849,17	
-	likwidacja	0,00	0,00	10 102,66	1 039,35	0,00	0,00	0,00	11 142,01	
-	przekazanie w odrębną własność	1 231 735,17	5 150 971,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 382 707,16	
d)	wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	42 729 938,66	102 956 610,43	862 937,18	85 894,50	149 777,14	0,00	0,00	146 785 157,91	
e)	Umorzenie - stan na początek okresu	1 333 047,32	49 755 805,52	723 753,65	86 933,85	91 465,38	x	x	51 991 005,72	
f)	Zwiększenie umorzenia za okres, z tytułu:	44 343,60	1 594 425,36	36 302,04	0,00	12 057,63	x	x	1 687 128,63	
-	amortyzacja	0,00	0,00	36 302,04	0,00	12 057,63	x	x	48 359,67	
-	aktualizacja wartości	44 343,60	1 594 425,36	0,00	0,00	0,00	x	x	1 638 788,96	
g)	Zmniejszenie umorzenia za okres, z tytułu:	0,00	2 117 154,18	10 102,66	1 039,35	0,00	x	x	2 128 296,19	
-	likwidacja	0,00	0,00	10 102,66	1 039,35	0,00	x	x	11 142,01	
-	przekazanie w odrębną własność	0,00	2 117 154,18	0,00	0,00	0,00	x	x	2 117 154,18	
h)	Umorzenie - stan na koniec okresu	1 377 390,92	49 233 076,70	749 953,03	85 894,50	103 523,01	x	x	51 549 838,16	
i)	Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	41 352 547,74	53 723 533,73	112 984,15	0,00	46 254,13	0,00	0,00	95 235 319,75	

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 nie występują.
Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.
4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.
Zmiany w stanie gruntów użytkowanych wieczysto.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku 1.01.2019	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku 31.12.2019
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia m ²	56 142 m ²	-	-	56 142 m ²
Wartość gruntu	4 434 278,90 zł	-	-	4 434 278,90 zł

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni 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 w naszej Spółdzielni 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, aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Zmiany w stanie odpisów aktualizujących wartość należności w ciągu roku obrotowego 2019

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	664 142,13	62 969,18	150 151,51	0,00	576 959,80
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych	17 240,19	0,00	12 127,96	0,00	5 112,23
Ogółem wartość wykazana w bilansie	681 382,32	62 969,18	162 279,47	0,00	582 072,03

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

Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej w zł

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	7
Udziałowy	1 190 337,51	5 008,20	0,00	0,00	0,00	1 195 345,71
Wkładów mieszkaniowych	6 565 395,23	2 734 042,49	84 742,82	5 650 408,02	933 883,33	2 630 403,55
Wkładów budowlanych	66 178 290,95	311 276,54	1 455 539,04	672 046,39	3 155,26	64 358 826,80
Razem fundusz podstawowy	73 934 023,69	3 050 327,23	1 540 281,86	6 322 454,41	937 038,59	68 184 576,06
Zasobowy	731 286,39	0,00	0,00	0,00	0,00	731 286,39
Zasobów mieszkaniowych	34 733 421,94	328,42	98 487,10	0,00	57 245,79	34 578 017,47
Razem fundusz zapasowy	35 464 708,33	328,42	98 487,10	0,00	57 245,79	35 309 303,86
Fundusz z aktualizacji wyceny	3 396,90	0,00	0,00	0,00	229,43	3 167,47
Razem fundusz z aktualizacji wyceny	3 396,90	0,00	0,00	0,00	229,43	3 167,47
OGÓŁEM FUNDUSZ	109 402 128,92	3 050 655,65	1 638 768,96	6 322 454,41	994 513,81	103 497 047,39

Informacje dotyczące funduszy specjalnych

Wyszczególnienie	Fundusz świadczeń społecznych	Fundusz remontowy	Razem
Konto	851	856	
Stan na początek roku 01.01.2019	579 419,78	-7 931 055,79	-2 917 854,24
zwiększenia	109 638,09	4 972 339,23	5 081 977,32
zmniejszenia	118 967,83	7 645 468,41	7 764 436,24
Stan na koniec roku 31.12.2019	570 090,04	-10 604 184,97	-10 034 094,93
Fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus prezentowany na Rozliczeniach Międzyokresowe na dzień 31.12.2019	0,00	15 209 989,36	15 209 989,36
Prezentacja w bilansie - Fundusz Specjalne	570 090,04	4 605 804,39	5 175 894,43

ZESTAWIENIE FUNDUSZY SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W WOŁOMINIE
NA 31.12.2019 ROKU

FUNDUSZ	2	3	4	5	MIENIE SBM I GRUNT			9	10	11	OGÓLEM (poz. 5+8+11)
					Grunty	MIENIE SM	RAZEM (poz. 6+7)				
RODZAJ / KONTO	6	7	8	9	10	11	12				
FUNDUSZ WG ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA											
801	1 195 345,71	0,00	0,00	1 195 345,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 195 345,71
802	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731 286,39	731 286,39	0,00	0,00	731 286,39
803	0,00	1 147 325,73	13 409 358,56	14 556 684,29	27 556 563,69	10 945	38 502 254,77	38 502 254,77	0,00	0,00	53 058 939,06
804	0,00	2 299 124,35	0,00	2 299 124,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 299 124,35
805	0,00	0,00	58 093 728,00	58 093 728,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58 093 728,00
806	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 167,47	3 167,47
809	0,00	0,00	1 021,65	1 021,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 021,65
807 MA (+)	0,00	752 144,34	38 526 288,04	39 278 432,38			0,00	0,00	0,00	0,00	39 278 432,38
RAZEM FUNDUSZE	1 195 345,71	4 198 594,42	110 030 396,25	115 424 336,38	27 556 563,69	10 945 691,08	38 502 254,77	731 286,39	39 233 541,16	3 167,47	154 661 045,01
Umorzenie w ciężar funduszy											
804	0,00	1 568 190,87	0,00	1 568 190,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 568 190,87
805	0,00	0,00	45 671 569,45	45 671 569,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 671 569,45
803	0,00	0,00	0,00	0,00	1 377 390,92	2 546 846,38	3 924 237,30	3 924 237,30	0,00	0,00	3 924 237,30
RAZEM UMORZENIE	0,00	1 568 190,87	45 671 569,45	47 239 760,32	1 377 390,92	2 546 846,38	3 924 237,30	3 924 237,30	0,00	0,00	51 163 997,62
WARTOŚĆ NETTO FUNDUSZY	1 195 345,71	2 630 403,55	64 358 826,80	68 184 576,06	26 179 172,77	8 398 844,70	34 578 017,47	731 286,39	35 309 303,86	3 167,47	103 497 047,39

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

Propozycje podziału zysku za rok obrotowy 2019 przedstawia poniżej tabela.

W Spółdzielni różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym. Zysk z działalności gospodarczej (pozostałej działalności 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.

Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy 2019

Wyszczególnienie	kwota
1. Wynik finansowy netto	1 084 546,34
2. Proponowany podział :	
a) na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dla członków Spółdzielni	1 084 546,34
3. Wynik finansowy niepodzielony	0,00

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.

Strukturę zobowiązań przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Okres spłaty			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	ponad 5 lat	
Zobowiązania długoterminowe:	0,00	3 576 492,18	5 469 663,23	9 046 155,41
- kredyty i pożyczki	0,00	3 576 492,18	5 469 663,23	9 046 155,41
Zobowiązania krótkoterminowe:	5 795 989,76	24 000,00	0,00	5 819 989,76
- kredyty i pożyczki	922 066,88	0,00	0,00	922 066,88
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 781 414,22	24 000,00	0,00	3 805 414,22
-zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	318 552,03	0,00	0,00	318 552,03
-pozostałe zobowiązania	773 956,63	0,00	0,00	773 956,63
Razem zobowiązania	5 795 989,76	3 600 492,18	5 469 663,23	14 866 145,17

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

Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczonego zobowiązania na początek roku 31.12.2019	Kwota zabezpieczonego zobowiązania na koniec roku 31.12.2018
Hipoteka dot. KOL. M i D. Długa 25 i Długa 27	0,00	9 365 348,89

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.

Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	stan na	
	31.12.2019	31.12.2018
A. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym :	11 092 814,26	7 359 317,21
1. Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym :	11 092 814,26	7 359 317,21
- koszt remontów związanych z dociepleniem i kredytem	11 089 768,76	7 359 317,21
- inne rozliczenia międzyokresowe czynne	3 045,50	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym :	7 089 806,39	8 308 608,68
- fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus	4 120 220,60	4 287 975,76
- fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus- związane z dociepleniem	0,00	898 840,96
- koszt remontów środków trwałych rozliczanych w czasie	0,00	4 642,80
- prenumerata	2 245,42	2 471,89
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	5 464,93	337,60
- nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 946 821,28	3 099 021,05
- rozrachunki z tyt. VAT	15 054,16	15 318,62
B. Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym :	2 429 410,82	2 078 719,77
- nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymana nieruchomości	2 429 410,82	2 078 719,77

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 WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA					
Lp.	Wyszczególnienie	Nr konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	Rozliczenia międzyokresowe	856-2	11 089 768,76	A.V.2	11 089 768,76
				B.IV.	0,00
2	Rozliczenia międzyokresowe	856 -1	4 120 220,60	A.V.2	4 120 220,60
				B.IV.	0,00
3	Rozliczenia międzyokresowe	649	10 755,85	A.V.2	3 045,50
				B.IV.	7 710,35
4	Rozliczenia międzyokresowe	647	2 946 821,28	A.V.2	0,00
				B.IV.	2 946 821,28
5	Rozliczenia międzyokresowe	221	15 054,16	A.V.2	0,00
				B.IV.	15 054,16
Razem			18 182 620,65		18 182 620,65

SKŁADNIKI PASYWÓW WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA					
Lp.	Wyszczególnienie	Nr konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	Kredyty i pożyczki	138	9 968 222,29	B.II.3 a)	9 046 155,41
				B.III.3. a)	922 066,88
Razem			9 968 222,29		9 968 222,29

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

W okresie 01.01.2019 -31.12.2019 Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego nie udzieliła gwarancji innym podmiotom.

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:
- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
 - dla każdej kategorii składnika aktywów 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,
 - tabele zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;
- 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).

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2019 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota
1.	PKO BP	22 1020 1042 0000 8802 0387 6497	6.295,49 zł
2.	ING Bank Śląski	52 1050 1025 1000 0024 4161 0694	0,00 zł

Część druga – informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

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

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży produktów.

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów.

lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż krajowa ogółem	
		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1	Eksplatacja lokali mieszkalnych	17 768 052,64	16 619 621,19
2	Dźwigi osobowe - lokale mieszkalne	415 701,27	415 871,52
3	Garaże	171 191,39	171 124,50
4	Parkingi mieszkańców Spółdzielni	193 555,00	180 780,00
5	Wynajmowane członkom dodatkowe piwnice i inne pomieszczenia	48 089,08	23 982,20
6	Centralne ogrzewanie i ciepła woda lokali mieszkalnych	12 179 534,41	12 145 635,25
7	Eksplatacja lokali użytkowych - najem i własnościowe	1 335 488,79	1 319 656,81
8	Parkingi nie członków i nie mieszkańców Spółdzielni	7 315,00	20 850,00
9	Lokale obce	49 052,94	49 344,67
10	Dzierżawa - najem	240 893,82	238 456,69
11	Działalność społeczno-wychowawcza	15 885,73	16 595,45
12	Co .i cw. lokali użytkowych i obcych	481 090,85	461 614,57
13	Sprzedaż materiałów i towarów	266 600,00	0,00
14	Przychody z tyt. zarządzania wspólnotą	52 648,04	51 655,04
15	Pozostałe przychody operacyjne	239 836,88	294 288,18
16	Sprzedaż środków trwałych	0,00	1 626,02
17	Przychody finansowe	248 939,03	261 377,44
	Razem	33 713 874,87	32 272 479,53

2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
 - a) amortyzacji,
 - b) zużycia materiałów i energii,
 - c) usług obcych,
 - d) podatków i opłat,
 - e) wynagrodzeń,
 - f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
 - g) pozostałych kosztach rodzajowych.
 Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
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 pozycja nie wystąpiła.
6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.
Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego przedstawia załączony załącznik - Informacja o podatku dochodowym.
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.
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
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 okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
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.
Pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje.

Część czwarta – informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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.

1.2 Spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych przedstawia poniżej załącznik:

OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPLWÓW PIENIĘŻNYCH - 2019 R

Część A					
	Treść		znak	kwota	uwagi/ konto
A II 1	Amortyzacja		plus	97 382,75	400 RZIS poz. B I
A II 3	Odsetki i udziały w zyskach pow. 3 m-cy		minus	0,00	750-07
BI 3b	Wpływy , odsetki od lokat pow. 3 m-cy		plus	0,00	750-01, 750-07
A II 4	Zysk /Strata na działalności inwestycyjnej		minus	0,00	
	Likwidacja środków trwałych (wartość brutto)		0,00	0,00	RZIS poz. D I
	Likwidacja środków trwałych (umorzenie)			0,00	
A II 6	Zmiana stanu zapasów	BO	BZ	Zmiana	
	Wzrost rezerw	203 557,53	53 299,43	150 258,10	poz. B I (Aktywa)
	Razem poz. A II 6 (spadek)		plus	150 258,10	
A II 7	Zmiana stanu należności	BO	BZ	Zmiana	wg Bilans
	Spadek należności długoterminowych (plus)	0,00	0,00	0,00	poz. A III (Aktywa)
	Wzrost należności krótkoterminowych (plus)	2 944 474,80	2 815 775,85	128 698,95	Poz. B II (Aktywa)
	Razem poz. A II 7		plus	128 698,95	
A II 8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych bez pożyczek i kredytów	BO	BZ	Zmiana	wg Bilans
	Spadek zobowiązań krótkoterminowych (minus)	10 284 304,69	10 073 817,31	-210 487,38	
	Razem poz. A II 8		minus	-210 487,38	(bez konta 138)
A II 9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	BO	BZ	Zmiana	wg Bilans
	Spadek krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych wg bilansu (plus)	8 308 608,68	7 089 806,39	1 218 802,29	poz. B IV (Aktywa)
	Wzrost długotermin. rozliczeń międzyokresowych (minus)	7 359 317,21	11 092 814,26	-3 733 497,05	poz. A V (Aktywa)
	Wzrost rozliczeń międzyokresowych wg bilansu (plus)	2 078 719,77	2 429 410,82	350 691,05	poz. B IV (Pasywa)
	Korekta o wpływy z podziału zysku na pokrycie wydatków eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni			-870 838,12	
	Razem poz. A II 9		minus	-3 034 841,83	
Część B					
B I 1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			0,00	konto 766.761
	Razem poz. B I 1		plus	0,00	
B I 3	Wpływy odsetek od lokat pow. 3 m-cy (patrz. poz. A II 3)			0,00	konto 750-07
	Razem poz. B I 1		plus	0,00	
B II 1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych				konto
	Zakup programów komputerowych (wartości niematerialne i prawne)			0,00	020
	Zakup środków trwałych			45 018,00	011
	Razem poz. B II 1		plus	45 018,00	
Część C					
C I 1	1. Wpływy netto - dopłaty do funduszy		plus	0,00	
C I 2	2. Kredyty i pożyczki - otrzymane w roku obrotowym			3 669 890,65	obrotv MA konta 138
	Razem poz. C I 2		plus	3 669 890,65	
C II 1	Wydatki 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		plus	759,59	konto
	Inne wypłaty			759,59	208-01
C II 4	Splaty kredytów termomodernizacyjnych			1 041 349,43	obrotv WN konta 138
	Razem C II 4		plus	1 041 349,43	
C II 8	odsetki- zapłacone od kredytu			0,00	755 inwestycyjne bez 856
	Razem C II 8		plus	0,00	
Część D					
Poz. B III 1 bilansu - Aktywa					wg Bilans
F	B.O.			9 796 138,93	poz. B III (Aktywa)
G	B.Z.			10 594 459,49	poz. B III (Aktywa)
E	BO-BZ	Przeplwy środków pieniężnych		-798 320,56	

Część piąta

Informacje o :

- 1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Nie dotyczy.
- 2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Nie dotyczy Spółdzielni.
- 3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi	31	34
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	56	55
3.	OGÓLEM	87	89

W roku sprawozdawczym zatrudnienie w przeliczeniu na osoby wyniosło 87 osoby.

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

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

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) inne usługi poświadczające,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta za rok obrotowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie netto ogółem
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	15 000,00
2.	Usługi doradztwa podatkowego	-
3.	Pozostałe usługi	-
4.	OGÓLEM	15 000,00

Część szósta – istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

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

Po dniu bilansowym, została ogłoszona w Polsce epidemia Koronawirusa Covid -19, która spowodowała pogorszenie sytuacji ekonomicznej. Ograniczenia i profilaktyka związane z pojawieniem się w Polsce koronawirusa spowodowały trudności w normalnym funkcjonowaniu Spółdzielni. W najbliższym czasie możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów.

Wybuch epidemii koronawirusa nie spowoduje zagrożenia kontynuowania dalszej działalności Spółdzielni.

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

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

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

W sprawozdaniu finansowym za rok 2019 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2018.

Część siódma - informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych, gdy sprawozdanie takie nie jest sporządzone w myśl przepisów ustawy

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 powiązanymi;

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

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 podziałem na grupy,
- wartość aktywów,
- przeciętne roczne zatrudnienie,

d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

5) informacje o:

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

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

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

Część siódma nie dotyczy Spółdzielni.

Część ósma – 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 ujemnej wartości 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.

Część ósma nie dotyczy Spółdzielni.

Część dziewiąta – wyjaśnienie poważnych zagrożeń 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 jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie występuje zagrożenie w kontynuacji działalności naszej Spółdzielni.

Część dziesiąta

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

Informacje o wynikach na poszczególne działalności.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI			
Wynik z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w 2019			
Wynik finansowy netto		1 084 546,34	
Wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2019 ROK			
WYSZCZEGÓLNIENIE	WYNIK	WYNIK WN (-)	WYNIK MA (+)
1 Eksploatacja- lokale mieszkalne i garaże	-606 234,87	711 033,15	104 798,28
2 Pozostała działalność -parkingi	117 047,20	0,00	117 047,20
3 Centralne ogrzewanie	-90 087,86	90 087,86	0,00
4 Dźwigi osobowe	110 576,15	64 289,55	174 865,70
5 Gaz zbiorcze liczniki	99 632,70	50,91	99 683,61
6 Domofony	1 119,38	0,72	1 120,10
Razem	-367 947,30	865 462,19	497 514,89
Wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - GZM saldo konta 647 (rozliczenia międzyokresowe) na 31.12.2019			
WYSZCZEGÓLNIENIE	WYNIK	WYNIK WN (-)	WYNIK MA (+)
1 Lokale mieszkalne	-1 591 562,60	2 555 044,85	963 482,25
2 Garaże	-269 969,32	287 090,71	17 121,39
3 Centralne ogrzewanie	308 346,34	0,00	308 346,34
4 Dźwigi osobowe	486 673,13	86 773,41	573 446,54
5 Gaz zbiorcze liczniki	547 982,61	17 911,59	565 894,20
6 Domofony	1 119,38	0,72	1 120,10
Razem	-517 410,46	2 946 821,28	2 429 410,82

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2019 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie minus 1.591.562,60 zł, która dotyczy lokali mieszkalnych. Kwota powinna być uwzględniona w stawce opłat w 2020, bądź pokryta z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej- zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2 oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki Spółdzielni przy ustalaniu opłat.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2019 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 1.084.546,34zł, i przeznaczony będzie uchwałą Walnego Zgromadzenia na eksploatację lub fundusz remontowy. Zarząd proponuje przekazanie osiągniętego zysku na pokrycie ujemnego wyniku lokali mieszkalnych i przeznaczenie go na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości dla członków Spółdzielni.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

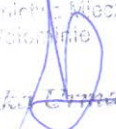
Wołomin, 20.03.2020 r.

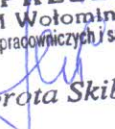
Sporządził :

Główny Księgowy
Agnieszka Urmanowska

Zarząd:


Prezes Zarządu – Jolanta Ołdak
Z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjnych – Włodzimierz Jarnutowski
Z-ca Prezesa ds. Organizacyjnych, Pracowniczych – Dorota Skibicka

GŁÓWNY KSIĘGOWY
W Związku Działalności 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