1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	
NIP 7 4 5 0 0 0 4 2 3 7	KRS 0 0 0 0 1 1 5 9 3 0	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	30.03.2020
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	
Data od: 01.01.2019	Data do: 31.12.2019
Jednostka danych liczbowych	
☒ w złotych	☐ w tysiącach złotych
Dane identyfikujące jednostkę	
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania	
Nazwa Firmy: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ODBUDOWA" W NIDZICY	
Siedziba podmiotu	
Województwo: WARMIŃSKO-MAZURSKIE	Powiat: NIDZICKI
Gmina: NIDZICA	Miejscowość: NIDZICA
Adres	
Kraj: POLSKA	Województwo: WARMIŃSKO-MAZURSKIE
Powiat: NIDZICKI	Gmina: NIDZICA
Ulica: KOŚCIUSZKI	Nr domu: 2 / Nr lokalu:
Miejscowość: NIDZICA / Kod pocztowy: 13-100	Poczta: NIDZICA

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Numer PKD

6832Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
6810Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
6820Z 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 wchodzą 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)

Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

1. Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej od 1000 zł do wartości nie przekraczającej kwoty 10.000,00 zł określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych niskocennych.
2. Składniki majątku o przewidzianym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych zalicza się do kosztów materiałów.
3. Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT)

Amortyzacja i umorzenie

1. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej t.j 10.000,00 zł określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji,zbyt lub stwierdzono ich niedobór.
2. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
3. Środki trwałe niskocenne amortyzowane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
5. Plan amortyzacji zawiera m.in.
- numer inwentarzowy
- symbol klasyfikacji rodzajowej
- nazwę obiektu
- datę przyjęcia do użytkowania
- wartość początkową
- metodę amortyzacji
- stopę rocznej amortyzacji
- roczną i miesięczną kwotę odpisów
6. Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:
- metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach.
- metodą degresywną w przypadku środków trwałych poddanych intensywnej eksploatacji,
- z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszanych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji.
7. W przypadku środków trwałych,na których wartość wpływa szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższane stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.
8. Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest przez spółdzielnię okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym
9. W razie zmiany techniki produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z użytkowania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.
10. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota,od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych,odpisuje się jednorazowo w koszty.
11. Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych.
12. Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.:
   - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)
   - budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do zasobów mieszkaniowych.

   Środki te podlegają umorzeniu w ciężar funduszu zasobów mieszkaniowych –jako jego pomniejszenie.

Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzuje się metodami określonymi w punkcie poprzedzającym.

Wycena pozostałych aktywów i pasywów

1. 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.
2. Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
3. Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
4. Udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według cen nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
5. Udziały w jednostkach podporządkowanych nie zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
6. Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
7. Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy
a) W odniesieniu do zapasów materiałów spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową,
b) W odniesieniu do zapasów produktów gotowych spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.
8. Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen zakupu
9. Rozchód materiałów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.
10. Przyjęcie towarów do magazynu następuje według rzeczywistych cen zakupu
11. Rozchód towarów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.
12. Przyjęcie produktów gotowych z produkcji do magazynu następuje według rzeczywistego kosztu wytworzenia
13. Rozchód produktów gotowych z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według rzeczywistego kosztu wytworzenia wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.
14.Zapasy produkcji nie zakończonej na dzień bilansowy nie wycenia się w ogóle .Zapasy produkcji w toku przenosi się na dzień bilansowy na konto w zespole „6".
15.Inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe wycenia się według niższej z dwóch wartości ceny nabycia lub wartości rynkowej. Inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe dla których nie istnieje aktywny rynek,wycenia się w wartości godziwej.
16.Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
17.Udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli do kwoty głównej dolicza się należne odsetki za okres objętym sprawozdaniem finansowym , choćby nie stały się jeszcze wymagalne. Wartość udzielonych pożyczek korygują odpisy aktualizujące ich wartość.
18.Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
19.Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe,wycenia się według wartości godziwej.
20.Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
21.Nie tworzy się rezerwy na straty i zobowiązania.

Rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne – w ramach dopuszczalnych uproszczeń ,zgodnie z art.4 ust.4 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia podjęła decyzję o ich nietworzeniu. Jednostka nie tworzyła rezerw na w.w .sprawy ,a ich bieżące wypłaty w poprzednich latach utrzymywały się na nie odbiegającym od siebie rażąco poziomie i w ocenie jednostki taka tendencja zostanie zachowana

22.Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia
23.Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.
24.Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi spółdzielnia nie ma pełnej kontroli.)

Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie spółdzielni, które powstaje na skutek przyszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości.

Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów

1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo-i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi:
a) pobrane wpłaty lub zarachowane należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym
b) przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną ,
c) rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmujące nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi; dla każdej nieruchomości prowadzona jest analityka,
d) otrzymane zaliczki na poczet wartości sprzedawanych przez spółdzielnię lokali.
2. Rozliczenie międzyokresowe kosztów
- czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:
a) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi; dla każdej nieruchomości prowadzona jest analityka
b) koszty ubezpieczeń majątkowych
c) inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych: prenumeraty, przedpłaty, ubezpieczenia ,itp.

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są:
a) proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych których dotyczą,
b) jednorazowo w przypadku rozliczeń wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- bierne rozliczenia międzyokresowe.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:
a) z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować ,
b) z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności ,których kwotę można oszacować mimo, że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.
- koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłaconych w następnych okresach sprawozdawczych,
- koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego
- pozostałe uzasadnione ryzykiem gospodarczym i zwyczajami handlowymi.

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

Ustalenia wyniku finansowego

W świetle przepisów ustawy o rachunkowości Spółdzielnia jest zaliczana do grupy innych jednostek niż banki i zakłady ubezpieczeń, tym samym prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe na podobnych zasadach jak inne jednostki uwzględniając w tym zakresie odpowiednie przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6 ust.1 ustawy).

Gospodarka Spółdzielni zasobami mieszkaniowymi
a) Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat przewidziany w art.47 ust.4 pkt.1 ustawy o rachunkowości – dla jednostek innych niż banki i zakłady ubezpieczeń, których działalność ma charakter zarobkowy
- rachunek zysków i strat sporządza w wersji porównawczej
b) podstawowa działalność statutowa Spółdzielni – eksploatacja i utrzymanie nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych – jest rozliczana bezwynikowo na podstawie art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
c) różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów (art.4 ust.1,2 i 4 tej ustawy) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
d) w spółdzielni obowiązuje dla wszystkich nieruchomości zróżnicowana stawka eksploatacyjna dla członków spółdzielni, dla osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni dla których stawka eksploatacyjna jest wyższa.
e) wynik jaki spółdzielnia uzyskuje z eksploatacji i utrzymania nieruchomopści - jeżeli jest to nadwyżka kosztów nad przychodami pokrywa ogółem – nadwyżką przychodów z lat ubiegłych, oraz nadwyżką bilansową zatwierdzoną przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Jednostką podziałową jest m2 .

Pozostała działalność operacyjna (gospodarcza)
Działalność zarobkowa – gospodarcza spółdzielni obejmuje:
- wynajem lokali handlowo-usługowych które ni są objęte własnościowym prawem do lokalu i w związku z tym podlegają amortyzacji (nie są umarzane w ciężar finansującego je funduszu własnego)
- wynajmu wolnych nieobjętych własnościowym prawem do lokalu pomieszczeń w budynkach mieszkalnych (piwnic, strychów)
- udostępniania ścian budynków mieszkalnych, dachów, na reklamy i banery
- różnego rodzaju usługi wykonywane na zewnątrz
Przychody i koszty z tych działalności o charakterze zarobkowym –gospodarczym nie są związane z utrzymaniem spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i kształtują wynik finansowy (zysk, stratę)
Spółdzielnia jest zobowiązana do wyodrębnienia w księgach rachunkowych oraz w rachunku zysków i strat:
a) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych nie związanych z działalnością podstawową Spółdzielni (art.3ust. 1 pkt.32 ustawy)
b) kosztów i przychodów finansowych, które wynikają z dokonanych przez Spółdzielnię operacji finansowych (art.42 ust. 3 ustawy)

Wynik jaki spółdzielnia osiąga na pozostałych przychodach operacyjnych oraz finansowych, nie może rozliczać z kosztami i przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, ponieważ powstają one z innych działań Spółdzielni jako przedsiębiorcy przy okazji prowadzenia działalności gospodarczej a nie w związku bezpośrednim z tą działalnością, tym bardziej, że wykazuje się je w księgach rachunkowych zgodnie z zasadą ostrożności określoną w art.7 ust.1 ustawy, zaliczając do wyniku finansowego:
a) wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne (art.7 ust.1 pkt.3 ustawy)
b) wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne (art.7 ust.1pkt.4 ustawy)
c) rezerwy na znane Spółdzielni ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.
Spółdzielnia ujmuje koszty i przychody z w/w usług i na ich podstawie ustala wynik finansowy. Natomiast wynik jaki Spółdzielnia uzyskuje z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowymi wykazuje jako rozliczenia międzyokresowe i wykazuje odpowiednio – w aktywach lub pasywach bilansu.
Katalog pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych został poszerzony o koszty i przychody związane ze zdarzeniami losowymi (dodana lit.i w art.3 ust.1 pkt 32 ustawy o rachunkowości. Oznacza to,iż jednostki sporządzające rachunek zysków i strat według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości wykazywać będą koszty i przychody związane ze zdarzeniami losowymi odpowiednio w pozycji „Inne koszty operacyjne" i „Inne przychody operacyjne." Jednocześnie jednostki te nie są zobligowane do wyodrębnienia w księgach rachunkowych zysków i strat nadzwyczajnych.

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W przypadku spełnienia warunków określonych w art.64 ust.1 ustawy o rachunkowości,w powiązaniu z art.45 ust.3, spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Zestawienie zmian w kapitale własnym
W przypadku spełnienia warunków określonych w art.64 ust.1 ustawy o rachunkowości ,w powiązaniu z art.45 ust.3, spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale własnym.

Szczegółowość sprawozdania finansowego
Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe na podstawie art.46,47,48 ustawy o rachunkowości i wykazuje informacje w zakresie ustalonym w Załączniku nr 1 do ustawy Informację dodatkową jednostka sporządza w odpowiednio określonej formie w ustawie i zgodnie z załącznikiem nr 1 .

Zasada istotności
W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej ,finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty , które przekraczają 1% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 5% wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych. Ostateczną decyzję co do wysokości kwoty istotności podejmuje główny księgowy w porozumieniu z zarządem spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządza sie na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31.12.2019 roku zgodnie z :
Ustawa o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2018 poz.395, Art.50 stanowiący o szczegółowości informacji w sprawozdaniu finansowym)
2. Polityka rachunkowości przyjęta uchwałą Zarządu Spółdzielni
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
4. Prawo spółdzielcze
W bieżącym roku (2019) w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 m-cy w niezmienonym zakresie.
Wynik finansowy Spółdzielni ustala się zgodnie z art. 42 ust. o Rachunkowości uwzględniając specyfikę działalności.
Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt.4 ust. o rachunkowości roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni nie podlega badaniu i ogłaszaniu.
Sprawozdanie finansowe składa się bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wersji porównawczej.

Pozostałe *(opcjonalnie)*

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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA" W NIDZICY
(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący rok bieżący 2019	Stan na dzień kończący rok poprzedni 2018
A	Aktywa trwałe	14 587 662,30	15 240 242,53
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	14 587 596,15	15 240 176,38
1	Środki trwałe	14 587 596,15	15 240 176,38
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	84 798,02	84 678,26
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 266 806,40	14 896 186,50
c)	urządzenia techniczne i maszyny	10 174,09	13 252,21
d)	środki transportu	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	225 817,64	246 059,41
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	66,15	66,15
1	Nieruchomości		
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	66,15	66,15
a)	w jednostkach powiązanych	66,15	66,15
	– udziały lub akcje	66,15	66,15
	– inne papiery wartościowe		
	– udzielone pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe		

	PASYWA	Stan na dzień kończący rok bieżący 2019	Stan na dzień kończący rok poprzedni 2018
A	Fundusze własne	15 978 548,73	16 520 825,27
I	Fundusz podstawowy	13 854 602,77	14 438 771,68
1	Fundusz udziałowy	87 243,40	87 243,40
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	307 809,05	365 197,68
3	Fundusz wkładów budowlanych	13 459 550,32	13 986 330,60
II	Fundusz zasobowy	1 810 054,69	1 798 579,94
III	Fundusz z aktualizacji wyceny		
IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 048,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	309 843,27	283 473,65
VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 803 332,65	4 747 185,03
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	– długoterminowa		
	– krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	– długoterminowe		
	– krótkoterminowe		
II	Zobowiązania długoterminowe	189 936,56	165 920,48
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	189 936,56	165 920,48
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
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	189 936,56	165 920,48
	– inne papiery wartościowe			**III**	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**4 203 401,36**	**4 269 599,62**
	– 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		
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**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	829 285,27	1 178 613,89
B	**Aktywa obrotowe**	**6 179 857,80**	**6 011 429,94**	a)	kredyty i pożyczki		
I	**Zapasy**	**34 736,47**	**35 176,19**	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały	34 736,47	35 176,19	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	521 844,54	861 622,96
3	Produkty gotowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	521 844,54	861 622,96
4	Towary	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	**Należności krótkoterminowe**	**656 174,18**	**610 147,07**	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	16 654,02	12 479,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	119 133,67	180 163,79
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	171 653,04	124 348,14
b)	inne	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	171 566,55	124 348,14
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	86,49	0,00
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:	3 374 116,09	3 090 985,73
b)	inne				– fundusz remontowy	3 340 738,63	3 057 608,27
3	Należności od pozostałych jednostek	656 174,18	610 147,07	**IV**	**Rozliczenia międzyokresowe**	**409 994,73**	**311 664,93**
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	63 699,10	19 691,32	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	63 699,10	19 691,32	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	273 766,64	223 584,89
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 886,00	0,00		– krótkoterminowe	273 766,64	223 584,89
c)	inne	22 635,02	28 191,33	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	136 228,09	88 080,04
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00				
e)	należności od osób uprawnionych:	565 954,06	562 264,42				
	– lokale mieszkalne	427 734,90	461 569,02				
	– lokale użytkowe	138 219,16	100 695,40				
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 236 299,20	3 241 427,85				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 236 299,20	3 241 427,85				
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	3 236 299,20	3 241 427,85				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 236 299,20	3 241 427,85				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 252 647,95	2 124 678,83				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	42 094,60	34 863,73				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	156 464,17	254 098,24				
3	Ujemne saldo funduszu remontowego	2 054 089,18	1 835 716,86				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	14 361,28	16 337,83				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	20 781 881,38	21 268 010,30		PASYWA razem (suma poz. A i B)	20 781 881,38	21 268 010,30

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA" W
NIDZICY
(dane jednostki)

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
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	7 816 579,50	7 387 989,94
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	7 767 836,05	7 359 319,78
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	7 767 836,05	7 359 319,78
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	48 743,45	28 670,16
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	**Koszty działalności operacyjnej**	7 318 537,31	7 064 971,29
I	Amortyzacja	74 886,07	72 610,47
II	Zużycie materiałów i energii	3 586 185,10	3 425 825,52
III	Usługi obce	831 051,17	830 697,20
IV	Podatki i opłaty, w tym:	156 984,00	154 512,00
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	888 916,76	893 409,56
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	187 772,60	181 778,32
	– emerytalne	81 626,22	80 267,37
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 592 741,61	1 506 138,22
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	7 318 537,31	7 064 971,29
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 318 537,31	7 064 971,29
	b) z działalności własnej		
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)**	498 042,19	323 018,65
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	449 298,74	294 348,49
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	48 743,45	28 670,16
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	13 897,02	15 527,57
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	13 897,02	15 527,57
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	8 360,44	13 340,19
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	8 360,44	13 340,19
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)**	503 578,77	325 206,03
G	**Przychody finansowe**	41 126,62	47 992,70
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:		
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	41 126,62	47 992,70
H	**Koszty finansowe**		
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	**Zysk (strata) brutto (F + G – H)**	544 705,39	373 198,73
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	88 080,04	68 410,54
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	254 098,24	237 357,82
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	378 687,19	204 251,45
J	**Podatek dochodowy**	89 080,00	86 796,00
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
L	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	455 625,39	286 402,73
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	136 228,09	88 080,04
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	156 464,17	254 098,24
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	309 843,27	283 473,65

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA" W NIDZICY
(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok bieżący 2019	Dane za rok poprzedni 2018
I.	**Fundusz własny na początek okresu (BO)**	16 520 825,27	17 177 525,87
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	**Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach**	16 520 825,27	17 177 525,87
1.	**Fundusz podstawowy na początek okresu**	14 438 771,68	15 156 060,64
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	87 243,40	87 243,40
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	87 243,40	87 243,40
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	365 197,68	599 892,15
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	57 388,63	234 694,47
	- umorzenie	57 388,63	234 694,47
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	307 809,05	365 197,68
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	13 986 330,60	14 468 925,09
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 553,63	0,00
	- nabycie gruntu	1 553,63	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	528 333,91	482 594,49
	- umorzenie	528 333,91	482 594,49
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	13 459 550,32	13 986 330,60
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	13 854 602,77	14 438 771,68
2.	**Fundusz zasobowy na początek okresu**	1 798 579,94	1 674 319,24
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	11 474,75	124 260,70
	a) zwiększenie (z tytułu)	16 992,50	129 778,45
	- podział nadwyżki bilansowej	5 000,00	5 000,00
	- inne	11 992,50	124 778,45
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	5 517,75	5 517,75
	- umorzenie	5 517,75	5 517,75
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	1 810 054,69	1 798 579,94

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

3.	**Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	**Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu**		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu**	0,00	0,00
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów	4 048,00	0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 048,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	4 048,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	4 048,00	0,00
6.	**Wynik netto**	309 843,27	283 473,65
	a) zysk netto	309 843,27	283 473,65
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	**Fundusz własny na koniec okresu**	15 978 548,73	16 520 825,27
III.	**Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	0,00	0,00

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (ze względu na ich specyfikę) generalnie nie mają nadanej jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Informacja dodatkowa może być sporządzona w formacie pdf, csv, jpg, png, doc, docx, xls, xlsx, odt, ods, txt lub rtf. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny.

Liczba dołączonych opisów: 2	Liczba dołączonych plików: 2

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę – druk dostępny poniżej. Przy czym, druk ten wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

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 *(opcjonalnie)*		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych *(opcjonalnie)*	z innych źródeł przychodów *(opcjonalnie)*	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	398 923,27					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	887 553,38					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	4 048,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	69 919,17					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	468 842,00					
K.	Podatek dochodowy	89 080,00					

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2019

Część I

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych (wartość brutto)

lp	Składniki aktywów trwałych	Stan na dzień 01.01.2019 r	Zwiększenie nabycie	Zmniejszenie	Stan na dzień 31.12.2019 r
1	**Aktywa trwałe bez inwestycji długoterminowych**	27 768 330,18	13 546,13	408 811,36	27 373 064,95
a	**Środki trwałe**	27 745 514,88	13 546,13	408 811,36	27 350 249,65
	-grunty	84 678,26	1 553,63	1 433,87	84 798,02
	-wieczyste użytkowanie gruntu	2 470,38	0,00	0,00	2 470,38
	-budynki i lokale	27 094 345,75	0,00	407 377,49	26 686 968,26
	-budowle Gr. II	80 257,00	0,00	0,00	80 257,00
	-urządzenia techniczne i maszyny Gr. IV, V i VI	103 446,66	0,00	0,00	103 446,66
	-środki transportu Gr. VII	51 767,80	0,00	0,00	51 767,80
	-inne środki trwałe Gr. VIII	328 549,03	11 992,50	0,00	340 541,53
b	**Środki trwałe w budowie**	0,00	0,00	0,00	0,00
c	**Wartości niematerialne i prawne**	22 815,30	0,00	0,00	22 815,30
d	**Inwestycje długoterminowe**	66,15	0,00	0,00	66,15

Prezentacja w środkach trwałych w 2019 r

Zwiększenia:

1. Grunty - nabycie zamiennej nieruchomości gruntowej w ramach decyzji z dnia 21 marca 2019 r. wydanej przez Starostę Nidzickiego

   wartość 1 553,63 zł

2. Grupa VIII – wykonanie osłony śmietnikowej wraz z utwardzeniem terenu ul. Słowackiego 2 styczeń 2019 r)

   wartość 11 992,50 zł

Zmniejszenia:

1. Grunty - zbycie części nieruchomości gruntowej w ramach decyzji z dnia 21 marca 2019 r. wydanej przez Starostę Nidzickiego

   wartość 5,75 zł

2. Grunty – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności

   wartość 1 428,12 zł

3. Budynki i lokale – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności

   wartość 407 377,49 zł

Umorzenie i amortyzacja w roku 2019

Rzeczowe aktywa trwałe	Stan umorzeń na 01.01.2019	Amortyzacja za 2019	Zwiększenia za 2019	Zmniejszenie za 2019	Umorzenie za 2019	Stan na 31.12.2019	Wartość środków trwałych netto na 01.01.2019	Wartość środków trwałych netto na 31.12.2019
1.Środki trwałe	**12 505 338,50**	**74 886,07**	**0,00**	**201 603,74**	**384 032,67**	**12 762 653,50**	**15 240 176,38**	**14 587 596,15**
-grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84 678,26	84 798,02
-prawo wieczystego użytkowania	2 470,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2 470,38	0,00	0,00
-budynki i lokale	12 275 406,55	35 962,08	0,00	201 603,74	384 032,67	12 493 797,56	14 818 939,20	14 193 170,70
-budowle	3 009,70	3 611,60	0,00	0,00	0,00	6 621,30	77 247,30	73 635,70
-urządzenia techniczne, maszyny	90 194,45	3 078,12	0,00	0,00	0,00	93 272,57	13 252,21	10 174,09
-środki transportu	51 767,80	0,00	0,00	0,00	0,00	51 767,80	0,00	0,00
-inne środki	82 489,62	32 234,27	0,00	0,00	0,00	114 723,89	246 059,41	225 817,64
2.Wartości niematerialne i prawne	**22 815,30**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	22 815,30	**0,00**	**0,00**
RAZEM	**12 528 153,80**	**74 886,07**	**0,00**	**201 603,74**	**384 032,67**	**12 785 468,80**	**15 240 176,38**	**14 587 596,15**

1. Budynki i lokale

- umorzenie za 2019 r.	**384 032,67 zł**
- amortyzacja lokali użytkowych za 2019 r	**35 962,08 zł**
- zmniejszenie za 2019 r	**201 603,74 zł**

(wyksięgowanie umorzenia w związku z ustanowieniem odrębnej własności)

2. Budowle

- amortyzacja za 2019 r.	**3 611,60 zł**

3. Urządzenia techniczne, maszyny i inne środki trwałe

- amortyzacja za 2019 r.	**35 312,39 zł**

4. Grunty

będące własnością Spółdzielni nie podlegają amortyzacji ani umorzeniu, wartość gruntów odpłatnych będących własnością Spółdzielni wynosiła :

Stan na 01.01.2019 –	**84 678,26 zł**	są to tylko grunty odpłatne,
Zmniejszenie wartości gruntów w roku 2019 -	**1 428,12 zł**	w związku z wyodrębnieniem
Zmniejszenie wartości gruntów w roku 2019 - przez Starostę Nidzickiego o zamianie gruntów	**5,75 zł**	w ramach decyzji z dnia 21 marca 2019 r. wydanej
Zwiększenie / nabycie wartości gruntów w roku 2019 - przez Starostę Nidzickiego o zamianie gruntów	**1 553,63 zł**	w ramach decyzji z dnia 21 marca 2019 r. wydanej
Stan gruntów na 31.12.2019 r	**84 798,02 zł**	

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu – nie występują.

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie występują.

7. Dane o strukturze własności kapitału (funduszu)

Fundusz podstawowy na dzień 31.12.2019 r wynosi : **13 854 602,77 zł**

Fundusz	Stan na 01.01.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2019
PODSTAWOWY	14 438 771,68	1 553,63	585 722,54	13 854 602,77
- udziałowy 801 *	87 243,40	0,00	0,00	**87 243,40**
- wkładów mieszkaniowych 804 *, 802-01	365 197,68	0,00	57 388,63	**307 809,05**
-wkładów budowlanych 805 *	13 986 330,60	1 553,63	528 333,91	**13 59 550,32**

Fundusz zapasowy na dzień 31.12.2019 r. wynosi : **1 810 054,69 zł**

Fundusz	Stan na 01.01.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2019
ZAPASOWY	1 798 579,94	16 992,50	5 517,75	1 810 054,69
- zasobów mieszkaniowych 802 *, 803*	1 798 579,94	16 992,50	5 517,75	**1 810 054,69**

Zmiany w/w funduszy wg. stanu na dzień 31.12.2019 r nastąpiły z powodu:
- umorzenia środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, prawa wieczystego użytkowania gruntów
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych,
- nabycia zamiennej nieruchomości gruntowej przy ul. 1-go Maja 34

8. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne	Saldo otwarcia na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2019
OGÓŁEM	**1 255 268,87**	**9 750 457,64**	**9 685 699,60**	**1 320 026,91**
Fundusz remontowy (856* + 855-01 + 859-04)	736 275,55	9 650 970,90	9 628 303,20	758 943,25
Fundusz remontowy mienia spółdzielni (857*)	491 520,95	26 918,56	4 671,81	513 767,70
Fundusz remontowy lokali użytk.(859*)	-5 905,09	72 568,18	52 724,59	13 938,50
Fundusz specjalny ZFŚS	33 377,46	0,00	0,00	33 377,46

Zmiany funduszu remontowego w 2019 r nastąpiły z powodu:
- odpisów z lokali mieszkalnych, użytkowych i biura
- dodatkowych zwiększeń wpływów
- wydatków na wykonane prace remontowe zasobów

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego ewidencjonowane jest na nieruchomości.
W ewidencji zapisów operacji związanych z wydatkami na funduszu remontowym znaczna kwota, bo 928 139,24 zł dotyczy wydatków związanych z kontynuacją prac w ramach projektu Termomodernizacji budynków wielorodzinnych przy ul. Kościelna 10, 10A, Al. Woj. Polskiego 11B, 11C i 11D oraz ul. M. Konopnickiej 14.
W ramach dofinansowania Spółdzielnia otrzymała w 2019 r. z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie kwotę 887 553,38 zł i oczekuje na rozliczenie końcowe projektu.

W dniu 16 października 2019 r. Zarząd Spółdzielni zawarł trzy umowy o dofinansowanie projektów w ramach konkursu RPWM.04.03.02-IŻ.00-28-002/18 z zakresu Osi 4 Efektywność energetyczna, Działanie 4.3 kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych, Schemat A, Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020.
Programem objęto kolejnych 9 budynków mieszkalnych: Warszawska 21, Warszawska 27, 1-go Maja 15A, Ogrodowa 4, 1-go Maja 17A, Rataja 9, 1-go Maja 23, 1-go Maja 34 i Al. Wojska Polskiego 11.
Wartość wydatków poniesionych w w zakresie realizacji ww. zadań wyniosła w 2019 r. 744 934,56 zł.
Dla szczegółowej analizy wydatków ponoszonych w związku z realizacją termomodernizacji ww budynków utworzono konta księgowe pozabilansowe 091, 092 i 093.
Dodatkowo w związku z podpisaniem w maju 2019 r. umowy o dofinansowanie w ramach Poddziałania 1.4.3. Technologie informacyjno-komunikacyjne w działalności MŚP (monitoring zewnętrzny, sprzęt komputerowy oraz systemy księgowe).
W celu rozliczenia ww projektu utworzono konto pozabilansowe 060 w ewidencji księgowej.
Spółdzielnia ze względu na stan zatrudnienia nie tworzy ZFŚS.
Fundusz specjalny wykorzystywany jest na udzielenie pożyczek mieszkaniowych. Środki ZFM zaangażowane są w udzielonych pożyczkach mieszkaniowych w kwocie 21 417,00 zł. Wolne środki pozostają na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni.

W roku 2019 na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiono 16 szt. odrębnych własności, w tym:
- 13 szt. lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- 3 szt lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wyodrębnionych w 2019 r wynosiła 791,78 m^2 (własnościowe 611,93 m^2, lokatorskie 179,85 m^2), pomieszczeń przynależnych (piwnic) 104,56 m^2.
Na dzień 31.12.2019 r liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych wyniosła 669 szt, piwnic przynależnych 669 szt, 36 szt garaży, 2 lokale usługowe własnościowe i 20 szt pomieszczeń gospodarczych.

Łączna powierzchnia lokali wyodrębnionych wynosi:
- lokali mieszkalnych 35 022,70 m^2 (17 596,06 m^2 - lokatorskie prawo, 17 426,64 m^2 - własnościowe prawo do lokalu)
- pomieszczeń przynależnych (piwnic) 4 372,23 m^2 (2 374,94 m^2 lokatorskie prawo, 1 997,29 m^2 własnościowe prawo)
- garaży 666,07 m^2 własnościowe prawo
- lokali usługowych 76,33 m^2 własnościowe prawo
- pomieszczeń gospodarczych (strych) 196,54 m^2

Ogółem powierzchnia lokali wyodrębnionych na dzień 31.12.2019 r wynosi: 40 333,87 m^2.

Spółdzielnia za rok obrotowy od 01.01.2019 do 31.12.2019 osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie :
a) (-) 38 737,51 zł, która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych, z czego na 22 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 156 434,18 zł, a na 10 nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 117 696,67 zł
b) (+) 18 501,43 zł, która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu garaży,

Nadwyżka przychodów nad kosztami	18 531,42 zł	(+)
Nadwyżka kosztów nad przychodami	29,99 zł	(-)

Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych w/w nadwyżka została na dzień bilansowy przeniesiona na rozliczenie międzyokresowe kosztów w kwocie 156 464,17 zł prezentacja w bilansie B IV 2 aktywa i rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 136 228,09 zł prezentacja w bilansie B IV 3 pasywa, a po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków, kwota ta zwiększy odpowiednio przychody lub koszty poszczególnych nieruchomości w roku 2020 r .
Wynik finansowy brutto z pozostałej działalności za rok obrotowy wyniósł : **398 923,27 zł**
Podatek dochodowy od osób prawnych pomniejszający zysk brutto wyniósł : **89 080 zł**
Zysk netto w kwocie **309 843,27 zł** w myśl art.75 ustawy Prawo Spółdzielcze stanowi **nadwyżkę bilansową,** która podlega podziałowi zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków. W bilansie zysk netto (rok bieżący) prezentacja w bilansie pasywa A VI –Zysk (strata) netto, a pasywa A V zysk (strata) z lat ubiegłych.
W związku z księgowaniem korekty podatku dochodowego za 2018 r w księgach rachunkowych roku 2019 w kwocie **4 048 zł**, kwota zysku netto do podziału przez Walne Zgromadzenie wynosi **313 891,27 zł.**
Nadwyżka bilansowa nie może podlegać podziałowi pomiędzy członków spółdzielni, w szczególności nie może być przeznaczona na zwiększenie funduszu udziałowego, jak również nie może być przeznaczona na oprocentowanie udziałów.

Stan rezerw według celu ich utworzenia na początek roku ich zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązanie i stan końcowy - nie występuje.

Występujące w spółdzielni **zobowiązania długoterminowe** w wysokości **189 936,56 zł** dotyczą kaucji gwarancyjnych powyżej 1 roku od wykonawców robót budowlano –remontowych.

Odpisy aktualizujące wartości należności – nie występuje.

Rozliczenie międzyokresowe

a) kosztów - **2 252 647,95 zł** w tym:

- **42 094,60** zł ubezpieczenie majątku i prenumerata na 2020 r oraz VAT naliczony do odliczenia w styczniu 2020 roku
- **2 054 089,18** zł ujemne saldo funduszu remontowego na nieruchomościach
- **156 464,17** zł nadwyżka kosztów na nieruchomościach

b) przychodów - **409 994,73 zł** w tym:

- **136 228,09** zł nadwyżka przychodów nad kosztami statutowej działalności podstawowej spółdzielni
- **273 766,64** zł inne rozliczenia.

Struktura środków pieniężnych

Ogółem środki pieniężne na 31.12.2019 r **3 236 299,20 zł**
w tym:

- w banku	1 384 875,91 zł rachunek bieżący
- w banku	1 849 111,63 zł lokaty terminowe
- w kasie	2 311,66 zł gotówka

Fundusz wynagrodzeń

Ogółem wynagrodzenia 888 916,76 zł
W tym:

- osobowy fundusz płac	859 266,74 zł
- bezosobowy fundusz płac	29 650,02 zł

CZĘŚĆ II

1. Spółdzielnia prowadziła działalność podstawową polegającą na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości oraz pozostałą działalność gospodarczą
   - przychody ze sprzedaży produktów i usług wynosiły netto 7 767 836,05 zł
   - przychody finansowe 41 126,62 zł
   - pozostałe przychody operacyjne 13 897,02 zł
   - koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby 48 743,45 zł
2. Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych - nie występują.
3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występuje.
4. Rachunek zysków i strat sporządzony jest w wariancie porównawczym.
5. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym w osobach wyniosło 16 osób, w etatach 15,8
6. W najbliższym roku bilansowym nie istnieje zagrożenie w zakresie kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

Nidzica dn. 27.03.2020 r Sporządził Zatwierdził

Raport: Weryfikacja podpisu

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Aneta Kucińska" w dniu 2020-03-30 12:52:30, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 552621668471100780665291350700447852843899385868 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Jerzy Łazicki" w dniu 2020-03-30 13:20:05, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 302213445847631776491847602635896383445551427142 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Mariusz Ireneusz Arcyz" w dniu 2020-03-30 14:27:19, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 147656066539562266673637628599560893442886576165 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.

Podpis złożony w pliku "eSPR_report2019.xml" przez "Joanna Szczepkowska" w dniu 2020-03-30 14:41:18, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 139934020907377704457085794388685698524442700494 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 6681 z dnia 2020-03-30T12:51:06Z.