Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji	
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	20.03.2019
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	
Data od 01.01.2018	Data do 31.12.2018
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 UL. KOŚCIUSZKI	Nr domu 2 / Nr lokalu
Miejscowość NIDZICA / Kod pocztowy 13-100	Poczta NIDZICA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki	
Numer PKD 6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE 6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK 6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2018 data do 31.12.2018

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 ☐ nie

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości

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

Podstawą prawną sporządzania sprawozdań finansowych oraz zmian przepisów w 2018 roku w zakresie sprawozdawczości:
1. 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
Bilans sporządzany jest według załącznika nr 1 i jest on rozszerzony o dodatkowe pozycje dotyczące:
-gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
-funduszu remontowego ,
-funduszy spółdzielni,
-rozrachunków z tytułu lokali mieszkalnych i użytkowych.
Sprawozdanie finansowe sporządza sie na dzien zamknięcia ksiąg rachunkowych (31 grudnia).
Na sprawozdanie składa się bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa.
Sprawozdanie finansowe nie podlega badaniu i ogłaszaniu w myśl art. 64 ust.1 pkt.4

I Koszty bezpośrednie
1. Koszty bezpośrednie eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują wszystkie poniesione koszty będące elementem kalkulacji stawki opłat .Służą one osiągnięciu przychodów z tytułu eksploatacji nieruchomości.
2. Koszty bezpośrednie utrzymania lokali obejmują koszty zużycia mediów takich jak: woda i ścieki ,energia cieplna dla celów co i ćw, energia elektryczna, wywóz nieczystości i konserwacja domofonów. Koszty te są ściśle powiązane z przychodami z w/w tytułów. Rozliczenie tych kosztów i przychodów nie wykazuje różnicy stanowiącej wynik na tych działalnościach. Ewentualna różnica na koniec okresu rozliczeniowego podlega rozliczeniu z użytkownikami lokalu.
3. Koszty bezpośrednie są to koszty, które na podstawie dokumentów źródłowych można przypisać do danej nieruchomości.
II Koszty pośrednie i koszty ogólne zarządu
1. Koszty pośrednie działalności to koszty ,które nie dadzą się powiązać z konkretnymi przychodami. Są to koszty zapewniające sprawne funkcjonowanie całej Spółdzielni, oraz koszty poszczególnych działalności nie dające się przyporządkować bezpośrednio do przychodów. .Na konieczność zakwalifikowania kosztów do grupy kosztów pośrednich może więc wskazywać fakt że dotyczą całokształtu spółdzielni. Spółdzielnia ewidencjonuje koszty pośrednie na koncie „520".
2. Koszty pośrednie są to koszty , których nie można przypisać na podstawie dokumentów źródłowych do danej nieruchomości.
3. Koszty pośrednie nieruchomości rozliczane są w okresach miesięcznych, jednostką rozliczeniową jest m2 .
Koszty ogólne Zarządu konto 551 i koszty pośrednie ewidencjonowane na koncie 520 przenosi się na poszczególne działalności wg planowej struktury przychodów ustalonej na bazie wykonania ubiegłego roku .
Korekta rozliczenia kosztów do faktycznie osiągniętych przychodów następuje po zakończeniu roku. Podstawę rozliczania stanowi art.15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
4. Ustala się, że w Spółdzielni obowiązuje memoriałowa metoda rozliczania kosztów, co oznacza ,że wydatki i koszty ewidencjonowane są w księgach rachunkowych wg okresu którego dotyczą a nie wg okresu w którym został wystawiony dokument stanowiący podstawę zapisu.
a) za dzień poniesienia kosztu uzyskania przychodu uważa się dzień na który ujęto koszt w księgach rachunkowych (zaksięgowano) na podstawie otrzymanego dokumentu.
b) ustala się ,że dekret na fakturze bądź innym dokumencie powinien wskazywać jako datę ujęcie w kosztach ten miesiąc na który przypada data operacji ,gdyż data samego zapisu jest tylko datą technicznego wprowadzenia informacji do systemu.
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

Gospodarka Spółdzielni zasobami mieszkaniowymi
a) Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat przewidziany w art.47 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 – określana gospodarką zasobami mieszkaniowymi 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 jedna stawka eksploatacyjna, wyjątek stanowią osoby nie będące 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 gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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).

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Stosowane przez spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy o rachunkowości , tj. Dz. U. z 2018 poz.395, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku- Prawo spółdzielcze.

Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

1Środki trwałe kontrolowane przez spółdzielnię, o wartości początkowej od 1000 zł do wartości nie przekraczającej kwoty 10.000,00 określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych niskocennych.

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.

Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT)Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej tj 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.

Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.

Środki trwałe niskocenne amortyzowane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.

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.

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 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.

W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływa szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższane stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.

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

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.

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 .

Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych. 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.

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.

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.

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,

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.

Udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według cen nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

Udziały w jednostkach podporządkowanych nie zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

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.

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 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

Rozchód materiałów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

Przyjęcie towarów do magazynu następuje według rzeczywistych cen zakupu

Rozchód towarów z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według cen rzeczywistych wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

Przyjęcie produktów gotowych z produkcji do magazynu następuje według rzeczywistego kosztu wytworzenia

Rozchód produktów gotowych z magazynu w przypadku prowadzenia ewidencji według rzeczywistego kosztu wytworzenia wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

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.

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności ,czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli do kwoty głównej dolicza się należne odsetki za okres objęty sprawozdaniem finansowym , choćby nie stały się jeszcze wymagalne. Wartość udzielonych pożyczek korygują odpisy aktualizujące ich wartość.

Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.

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.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

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 ww. 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.

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia

Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

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 zobowiązania 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.

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 – określana gospodarką zasobami mieszkaniowymi 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 jedna stawka eksploatacyjna, wyjątek stanowią osoby nie będące 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 gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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 osiąga na pozostałych przychodach operacyjnych oraz finansowych nie może rozliczać z kosztami i przychodami związanymi z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, 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 gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazuje jako rozliczenia międzyokresowe i wykazuje odpowiednio – w aktywach lub pasywach bilansu.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządza sie na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31.12.2018 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 (2018) 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.

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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA" W NIDZICY
(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący rok bieżący 2018	Stan na dzień kończący rok poprzedni 2017
A	**Aktywa trwałe**	15 240 242,53	17 130 296,94
I	**Wartości niematerialne i prawne**	0,00	2 460,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	2 460,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	15 240 176,38	15 910 815,07
1	Środki trwałe	15 240 176,38	15 910 815,07
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	84 678,26	86 904,19
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 896 186,50	15 575 482,06
c)	urządzenia techniczne i maszyny	13 252,21	16 861,33
d)	środki transportu		
e)	inne środki trwałe	246 059,41	231 567,49
2	Środki trwałe w budowie		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	**Należności długoterminowe**	0,00	1 151 518,09
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek	0,00	1 151 518,09
IV	**Inwestycje długoterminowe**	66,15	66,15
1	Nieruchomości		
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
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 2018	Stan na dzień kończący rok poprzedni 2017
A	**Fundusze własne**	16 520 825,27	17 177 626,87
I	**Fundusz podstawowy**	14 438 771,88	15 156 060,64
1	Fundusz udziałowy	87 243,40	87 243,40
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	365 197,68	599 892,15
3	Fundusz wkładów budowlanych	13 986 330,60	14 468 925,09
II	**Fundusz zasobowy**	1 798 579,94	1 674 319,24
III	**Fundusz z aktualizacji wyceny**		
IV	**Pozostałe fundusze rezerwowe**		
V	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		
VI	**Zysk (strata) netto**	283 473,65	347 246,99
VII	**Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	4 747 185,03	5 219 710,34
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**	165 920,48	1 301 055,56
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	165 920,48	1 301 055,56
a)	kredyty i pożyczki	0,00	1 151 518,09
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
	– udziały lub akcje		
	– inne papiery wartościowe		
	– udzielone pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	– udziały lub akcje		
	– inne papiery wartościowe		
	– udzielone pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	0,00	65 437,63
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	65 437,63
B	**Aktywa obrotowe**	6 011 429,94	5 249 288,27
I	**Zapasy**	35 176,19	29 886,75
1	Materiały	35 176,19	29 886,75
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towary		
5	Zaliczki na dostawy i usługi		
II	**Należności krótkoterminowe**	610 147,07	708 587,89
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	610 147,07	708 587,89
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	19 691,32	625 051,98
	– do 12 miesięcy	19 691,32	381 152,22
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	243 899,76

d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne	165 920,48	149 537,47
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	4 269 599,62	3 631 242,14
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 178 613,89	897 124,96
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	861 622,96	833 613,73
	– do 12 miesięcy	861 622,96	616 823,93
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	216 789,80
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 479,00	9 019,00
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i)	inne	180 163,79	54 492,23
j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	124 348,14	0,00
	– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	124 348,14	0,00
	– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	0,00	0,00
k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
4	Fundusze specjalne, w tym:	3 090 985,73	2 734 117,18
	– fundusz remontowy	3 057 608,27	2 700 739,72
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	311 664,93	287 412,64
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	223 584,89	219 002,10
	– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	1,00		– krótkoterminowe	223 584,89	219 002,10
c)	inne	28 191,33	33 286,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	88 080,04	68 410,54
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	50 248,91				
e)	należności od osób uprawnionych:	562 264,42	0,00				
	– lokale mieszkalne	461 569,02	0,00				
	– lokale użytkowe	100 695,40	0,00				
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	3 241 427,85	4 062 628,96				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 241 427,85	4 062 628,96				
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	3 241 427,85	4 062 628,96				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 241 427,85	4 062 628,96				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	2 124 678,83	448 184,67				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	34 863,73	31 358,75				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	254 098,24	237 357,82				
3.	Ujemne salda funduszu remontowego	1 835 716,86	179 468,10				
C	**Należne wpłaty na fundusz podstawowy**	16 337,83	17 752,00				
D	**Udziały (akcje) własne**						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	21 268 010,30	22 397 337,21		**PASYWA razem (suma poz. A i B)**	21 268 010,30	22 397 337,21

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"ODBUDOWA"
w Nidzicy

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Aneta Kucińska

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

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 01.01.2018 - 31.12.2018
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	7 387 989,94	7 486 707,50
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	7 359 319,78	7 460 639,38
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	7 359 319,78	7 460 639,38
	b) z działalności własnej	0,00	0,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	28 670,16	26 068,12
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	**Koszty działalności operacyjnej**	7 064 971,29	7 163 710,56
I	Amortyzacja	72 610,47	64 176,36
II	Zużycie materiałów i energii	3 425 825,52	3 697 751,89
III	Usługi obce	830 697,20	776 945,14
IV	Podatki i opłaty, w tym:	154 512,00	155 659,00
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	893 409,56	917 341,54
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	181 778,32	190 041,43
	– emerytalne	80 267,37	84 027,89
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 506 138,22	1 361 795,20
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	7 064 971,29	7 163 710,56
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	7 064 971,29	7 163 710,56
	b) z działalności własnej	0,00	0,00
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)**	323 018,65	322 996,94
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	294 348,49	296 928,82
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	28 670,16	26 068,12
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	15 527,57	48 003,98
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	15 527,57	48 003,98
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	13 340,19	9 088,64
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	13 340,19	9 088,64
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)**	325 206,03	361 912,28
G	**Przychody finansowe**	47 992,70	51 948,67
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	47 992,70	51 948,67
H	**Koszty finansowe**	0,00	0,00
I	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00

I	**Zysk (strata) brutto (F + G – H)**	373 198,73	413 860,95
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	68 410,54	59 159,26
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	237 357,82	201 772,50
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	204 251,45	271 247,71
J	**Podatek dochodowy**	86 796,00	92 948,00
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	0,00	0,00
L	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	286 402,73	320 912,95
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	88 080,04	68 410,54
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	254 098,24	237 357,82
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	283 473,65	347 246,99

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Aneta Kucińska

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"ODBUDOWA"
w Niczlej

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki in.

CZŁONEK ZARZĄDU
Mariusz Arcyz

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA" W NIDZICY
(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok bieżący 2018	Dane za rok poprzedni 2017
I.	**Fundusz własny na początek okresu (BO)**	17 177 525,87	17 794 945,68
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	**Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach**	17 177 525,87	17 794 945,68
1.	**Fundusz podstawowy na początek okresu**	15 156 060,64	15 825 328,47
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	87 243,40	86 344,45
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 000,00
	- wpłaty udziałów członkowskich	0,00	1 000,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	101,05
	- zwrot wkładów członkowskich	0,00	101,05
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	87 243,40	87 243,40
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	599 892,15	615 481,80
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	234 694,47	15 589,65
	- umorzenie	234 694,47	15 589,65
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	365 197,68	599 892,15
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	14 468 925,09	15 123 502,22
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	482 594,49	654 577,13
	- umorzenie	482 594,49	654 577,13
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	13 986 330,60	14 468 925,09
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	14 438 771,68	15 156 060,64
2.	**Fundusz zasobowy na początek okresu**	1 674 319,24	1 634 595,68
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	124 260,70	39 723,56
	a) zwiększenie (z tytułu)	129 778,45	45 241,31
	- wpłaty wpisowego	0,00	1 500,00
	- podział nadwyżki bilansowej	5 000,00	5 000,00
	- inne zwiększenia	124 778,45	38 741,31
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	5 517,75	5 517,75
	- umorzenia	5 517,75	5 517,75
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	1 798 579,94	1 674 319,24

3.	**Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**	0,00	0,00
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
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**		
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		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.	**Wynik netto**	281 969,43	347 145,99
	a) zysk netto	281 969,43	347 145,99
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	**Fundusz własny na koniec okresu**	16 519 321,05	17 177 525,87
III.	**Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	0,00	0,00

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Aneta Kucińska

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

"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 w postaci plików PDF jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. 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.

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

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	370 269,65					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	1 151 518,09					
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	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	65 248,64					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	435 518,29					
K.	Podatek dochodowy	82 748,00					

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2018

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 01.01.2018 r	Zwiększenie nabycie	Zmniejszenie	Stan na dzień 31.12.2018 r
1	**Aktywa trwałe bez inwestycji długoterminowych**	**28 241 934,80**	**124 778,45**	**598 383,07**	**27 768 330,18**
a	**Środki trwałe**	**28 219 119,50**	**124 778,45**	**598 383,07**	**27 745 514,88**
	-grunty	86 904,19	0,00	2 225,93	84 678,26
	-wieczyste użytkowanie gruntu	2 470,38	0,00	0,00	2 470,38
	-budynki i lokale	27 690 502,89	0,00	596 157,14	27 094 345,75
	-budowle	0,00	80 257,00	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	51 767,80	0,00	0,00	51 767,80
	-inne środki trwałe	284 027,58	44 521,45	0,00	328 549,03
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 2018 r

Zwiększenia:

1. Grupa VIII – wykonanie osłon śmietnikowych, utwardzenie terenu	wartość	44 521,45 zł
2. Grupa II – wykonanie ogrodzenia konstrukcja stalowa przy ul. Ogrodowej 1	wartość	80 257,00 zł

Zmniejszenia:

1. grunty – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności	wartość	2 225,93 zł
2. budynki i lokale – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności oraz likwidacją garaży wolnostojących przy ul. Traugutta	wartość	596 157,14 zł

Umorzenie i amortyzacja w roku 2018

Rzeczowe aktywa trwałe	Stan umorzeń na 01.01.2018	Amortyzacja za 2018	Zwiększenia za 2018	Zmniejszenie za 2018	Umorzenie za 2018	Stan na 31.12.2018	Wartość środków trwałych netto na 01.01.2018	Wartość środków trwałych netto na 31.12.2018
1.Środki trwałe	**12 308 304,43**	**72 610,47**	**0,00**	**267 146,64**	**391 570,24**	**12 505 338,50**	**15 910 815,07**	**15 240 176,38**
-grunty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86 904,19	84 678,26
-prawo wieczystego użytkowania	2 470,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2 470,38	0,00	0,00
-budynki i lokale	12 115 020,83	35 962,08	0,00	267 146,60	391 570,24	12 275 406,55	15 575 482,06	14 818 939,20
-budowle	0,00	3 009,70			0,00	3 009,70	0,00	77 247,30
-urządzenia techniczne, maszyny	86 585,33	3 609,12	0,00	0,00	0,00	90 194,45	16 861,33	13 252,21
-środki transportu	51 767,80	0,00	0,00	0,00	0,00	51 767,80	0,00	0,00
-inne środki	52 460,09	30 029,57	0,00	0,04	0,00	82 489,62	231 567,49	246 059,41
2.Wartości niematerialne i prawne	**20 355,30**	**0,00**	**2 460,00**	**0,00**	**0,00**	22 815,30	**2 460,00**	**0,00**
RAZEM	**12 328 659,73**	**72 610,47**	**2 460,00**	**267 146,64**	**391 570,24**	**12 528 153,80**	**15 913 275,07**	**15 240 176,38**

1. Budynki i lokale
   - umorzenie za 2018 r. **391 570,24 zł**
   - amortyzacja lokali użytkowych za 2018 r **35 962,08 zł**
   - zmniejszenie za 2018 r **267 146,60 zł**
   (wyksięgowanie umorzenia w związku z ustanowieniem odrębnej własności, likwidacją garaży przy ul. Traugutta)

2. Do ewidencji środków trwałych wprowadzono budowlę – ogrodzenie o konstrukcji stalowej przy ul. Ogrodowej 1
   - wartość brutto **80 257,00 zł**

3. Urządzenia techniczne, maszyny i inne środki trwałe
   - amortyzacja za 2018 r. **33 638,69 zł**

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

Stan na 01.01.2018 –	86 904,19 zł są to tylko grunty odpłatne,
Zmniejszenie wartości gruntów w roku 2018 -	2 225,93 zł w związku z wyodrębnieniem
Stan gruntów na 31.12.2018 r	**84 678,26 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) podstawowego
   - kapitał (fundusz) podstawowy na dzień 31.12.2018 r wynosi : **14 438 771,68 zł**

Fundusz	Stan na 01.01.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2018
PODSTAWOWY	**15 156 060,64**	**0,00**	**717 288,96**	**14 438 771,68**
- udziałowy 801 *	87 243,40	0,00	0,00	**87 243,40**
- wkładów mieszkaniowych 804 *	599 892,15	0,00	234 694,47	**365 197,68**
-wkładów budowlanych 805 *	14 468 925,09	0,00	482 594,49	**13 986 330,60**

8. Fundusz zapasowy na dzień 31.12.2018 wynosi : **1 636 048,08 zł**

Fundusz	Stan na 01.01.2018	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2018
ZAPASOWY	**1 674 319,24**	**163 519,76**	**39 259,06**	**1 798 579,94**
- zasobów mieszkaniowych 802 *, 803*	1 674 319,24	163519,76	39 259,06	1 798 579,94

Zmiany w/w funduszy wg. stanu na dzień 31.12.2018 r nastąpiły z powodu:
- umorzenia środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, prawa wieczystego użytkowania gruntów
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych.

9. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne	Saldo otwarcia na 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2018
OGÓŁEM	**2 554 649,08**	**8 006 002,68**	**9 305 382,89**	**1 255 268,87**
Fundusz remontowy (856* + 855-01)	2 086 384,92	7 905 232,98	9 255 342,35	736 275,55
Fundusz remontowy mienia spółdzielni	466 180,50	26 877,00	1 536,55	491 520,95
Fundusz remontowy lokali użytk.(859*)	-31 293,80	73 892,70	48 503,99	-5 905,09
Fundusz specjalny ZFŚS	33 377,46	0,00	0,00	33 377,46

Zmiany funduszu remontowego w 2018 r nastąpiły z powodu:
- odpisów z lokali mieszkalnych i biura
- dodatkowych wpływów
- wydatków na wykonane remonty zasobów

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego ewidencjonowane jest na nieruchomości.
W ewidencji zapisów operacji związanych z wydatkami na funduszu remontowym znaczna kwota, bo 2 378 245,90 zł dotyczy wydatków związanych z pracami w ramach projektu Termomodernizacji budynków wielorodzinnych przy ul. Kościelna 10, 10A, Al. Woj. Polskiego 11B, 11C i 11D oraz ul. M. Konopnickiej 14, z którego otrzymamy dofinansowanie w 45,9 % kosztów kwalifikowalnych.
W ramach uzyskanego przychodu z tytułu sprzedaży jednostek TOE wg otrzymanych świadectw efektywności energetycznej BIAŁE CERTYFIKATY na budynkach ul. Warszawska 14E, 14F, 4A, 4B, 27 i 27A uzyskano dodatkowy wpływ o łącznej wartości 7 989,19 zł.

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 26 920,00 zł. Wolne środki pozostają na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni.

W roku 2018 na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiono 22 szt. odrębnych własności, w tym:

- 8 szt. lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- 13 szt lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali,
- 1 szt garaż własnościowy

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wyodrębnionych w 2018 r wynosiła 1 161,36 m^2 (własnościowe 399,86 m^2, lokatorskie 761,50 m^2), pomieszczeń przynależnych (piwnic) 158,74 m^2, 1 szt garaż o pow. użytkowej 18,30 m^2.

Na dzień 31.12.2018 r liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych wyniosła 653 szt, piwnic przynależnych 653 szt, 36 szt garaży, 2 lokale usługowe własnościowe i 20 szt pomieszczeń gospodarczych.

Łączna powierzchnia lokali wyodrębnionych wynosi:

- lokali mieszkalnych	34 230,92 m^2	(17 416,21 m^2 - lokatorskie prawo, 16 814,71 m^2 - własnościowe prawo do lokalu)
- pomieszczeń przynależnych (piwnic)	4 264,47 m^2	(2 344,52 m^2 lokatorskie prawo, 1 919,95 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 31.12.2018 r wynosi: 39 434,33 m^2.

Spółdzielnia za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie :
- **175 472,03 zł**, która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych, z czego na 25 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 253 917,97 zł, a na 7 nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 78 445,94 zł
- **9 453,83 zł,** która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu garaży,

Nadwyżka przychodów nad kosztami	9 634,10 zł	(+)
Nadwyżka kosztów nad przychodami	180,27 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 254 098,24 zł prezentacja w bilansie A IV 2 aktywa i rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 88 080,04 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 2019 r .
Wynik finansowy brutto z pozostałej działalności za rok obrotowy wyniósł : **370 269,65 zł**
Podatek dochodowy od osób prawnych pomniejszający zysk brutto wyniósł : **86 796 zł**
Zysk netto w kwocie **283 473,65 zł** w myśl art.75 ustawy Prawo Spółdzielcze stanowi **nadwyżkę bilansową**, która podlega podziałowi zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
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.
W bilansie zysk netto prezentacja w bilansie pasywa A VI –Zysk (strata) netto.

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 **165 920,48 zł** dotyczą kaucji gwarancyjne powyżej 1 roku od wykonawców robót budowlano –remontowych.

Kredyty mieszkaniowe (tzw. kredyty starego portfela)
W oparciu o ustawę z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz.1779 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych w dniu 28 sierpnia 2018 r. dokonano umorzenia z art. 10a ust. 1 wg stanu zadłużenia na 31 grudnia 2017 r. w kwocie **1 151 518,09 zł.**

Odpisy aktualizujące wartości należności

- stan na początek roku 360,15 zł – zadłużenie lokalu mieszkalnego Żeromskiego 4/31-Agnieszka Tazbir -Leśniewska -decyzja Zarządu –Protokół Nr 16/2005 z dnia 20.12.2005 r
- w ciągu roku 2018 r. zmniejszony został odpis aktualizacyjny o kwotę 360,15 zł w związku z częściową spłatą należności dotyczy lokalu mieszkalnego Żeromskiego 4/31
- stan na koniec roku obrotowego 0,00 zł

Rozliczenie międzyokresowe

a) kosztów - **2 124 678,83 zł** w tym:

- **34 863,73** zł ubezpieczenie majątku i prenumerata na 2019 r oraz VAT naliczony do odliczenia w styczniu 2019 roku
- **1 835 716,86** zł ujemne saldo funduszu remontowego na nieruchomościach
- **254 098,24** zł nadwyżka kosztów na nieruchomościach

b) przychodów - **311 664,93 zł** w tym:

- **88 080,04** zł nadwyżka przychodów nad kosztami statutowej działalności podstawowej spółdzielni
- **223 584,89** zł inne rozliczenia.

Struktura środków pieniężnych

Ogółem środki pieniężne na 31.12.2018 r **3 241 427,85 zł**
w tym:

- w banku	1 401 677,49 zł rachunek bieżący
- w banku	1 835 348,38 zł lokaty terminowe
- kasa	4 401,98 zł

Fundusz wynagrodzeń

Ogółem wynagrodzenia	893 409,56 zł
W tym:	
- osobowy fundusz płac	864 062,14 zł
- bezosobowy fundusz płac	29 347,42 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 7 359 319,78 zł
   - przychody finansowe 47 992,70 zł
   - pozostałe przychody operacyjne 15 527,57 zł
   -.koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby 28 670,16 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. 27.03.2019 r

Sporządził

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Aneta Kucińska

Zatwierdził

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"ODBUDOWA"
w Nidzicy

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz