

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 8 3 1 3 3 5 0 4 3	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 6 4 0 4 3	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		30.06.2020	
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 " DĘBINA "			
Siedziba podmiotu			
Województwo	WIELKOPOLSKIE	Powiat	M. POZNAŃ
Gmina	M.POZNAŃ	Miejscowość	POZNAŃ
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	WIELKOPOLSKIE
Powiat	M.POZNAŃ	Gmina	M.POZNAŃ
Ulica	OSIEDLE DĘBINA	Nr domu	106
Miejscowość	POZNAŃ	Kod pocztowy	61-450
		Poczta	POZNAŃ
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

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

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

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

☒ tak

☐ nie

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

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1. Gospodarka kasowa - nie prowadzi się konta "Kasa", rozrachunki z tytułu rozliczeń gotówkowych odnoszone są na konta zespołu "234". Wypłata gotówki z rachunków bankowych odbywa się przy użyciu kart bankomatowych zgodnie z ustalonymi zasadami wewnętrznymi dotyczącymi osób uprawnionych, limitów i zasad rozliczania. Drobne płatności, poza opłatami czynszowymi, regulowane są przy użyciu terminala płatniczego.
2. Rachunek kosztów - prowadzi się ewidencję kosztów w zespole " 5 " z podziałem na koszty eksploatacji "501", dźwigi "502", koszty CO+CW "503", koszty zarządu "555" z dalszym podziałem w/w kosztów wg ich rodzaju oraz rozlicza na poszczególne budynki. Ewidencja odbywa się bezpośrednio na konta z pominięciem konta "490" rozliczenie kosztów.
3. Działalność remontowa - ewidencja w zakresie naliczeń na fundusze odbywa się na kontach zespołu "856", z podziałem na naliczenia na remonty mieszkań "856-01", dźwigów "856-02", z podziałem na budynki oraz garaży "856-03". Wydatki z funduszu remontowego ujmują się z podziałem na budynki na kontach : materiały remontowe "856-04", usługi remontowe "856-06", dźwigi "856-08" wg wartości brutto łącznie z podatkiem Vat.
4. Działalność społeczna i kulturalna prowadzona jest w ramach konta "850" Fundusz społeczno-kulturalny. Koszty wymienionej działalności są pokrywane z odpisu celowego, który jest uchwalany w ramach planu finansowego na dany rok. Fundusz jest zasilany przez wpływy z wynajmu pomieszczeń klubu "Dębczak", który działa na terenie Osiedla Dębina.
5. Działalność eksploatacyjna lokali mieszkalnych - w ramach tej działalności podstawowej Spółdzielnia może zawierać umowy z lokatorami wg stawek ustalanych w przetargach. Dotyczy to wyłącznie mieszkań odzyskanych po eksmisjach zadłużonych lokali. Przychody uzyskane z tych lokali mieszkalnych są traktowane na równi z opłatami z lokali na prawach odrębnej własności lub lokatorskiego tytułu do lokalu i mogą być przeznaczone wyłącznie na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Działalność gospodarcza - Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe i miejsca na reklamy traktując dochody z tej działalności jako pożytki, które w całości są przeznaczane na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Przychody z tego tytułu są księgowane na koncie "701-02" z podziałem na budynki oraz na koncie "760-05".
7. Administrowanie obcą nieruchomością - Spółdzielnia zawarła umowę na zarządzanie i administrowanie nieruchomością mieszkalną w Poznaniu przy ulicy Fiołkowej 5. Przychody z tytułu tych usług są ujmowane na koncie "760-08".
8. Ewidencja magazynowa zapasów - nie prowadzi się pełnej ewidencji magazynowej materiałów. Zakupione materiały są bezpośrednio odpisywane w koszty w momencie zakupu. W przypadku zakupu większej ilości materiałów prowadzi się szczegółową ewidencję pozabilansową zużycia w/w materiałów. Sposób opisywania i kontroli dokumentów dotyczących zakupu i rozliczania zużycia materiałów odbywa się wg wewnętrznych ustaleń.
9. Rozliczanie kosztów w czasie - koszty, które dotyczą okresu przekraczającego rok kalendarzowy, podlegają rozliczeniu i są ujmowane w kosztach roku, którego dotyczą. Nie prowadzi się rozliczenia na poszczególne miesiące, koszty są obciążane w momencie zakupu.
10. Podatek od towarów i usług - koszty ewidencjonuje się co do zasady wg wartości brutto, ponieważ Spółdzielnia w ramach swojej podstawowej działalności prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, która korzysta ze zwolnienia w zakresie należnego podatku od towarów i usług. Natomiast w ramach działalności dotyczącej garaży w wydzielonej geodezyjnie hali garażowej, a także działalności społeczno - kulturalnej w budynku Klubu "Dębczak", koszty ujmują się wg wartości netto i odlicza się naliczony podatek vat od zakupów dotyczących w/w działalności w całości, ponieważ sprzedaż dotycząca garaży i klubu jest w całości objęta podatkiem od towarów i usług.
11. Badanie sprawozdania finansowego - zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, co najmniej raz na trzy lata przeprowadza się lustrację, natomiast zgodnie z art.64 ust.1 Ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej "Dębina" nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Ustalenia wyniku finansowego

Działalność podstawowa

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia za rok obrotowy 2019 uzyskała dodatni wynik finansowy wg wymienionych poniżej kwot :

- przychody z GZM :	6.280.037,73
- koszty na GZM :	6.246.706,17
- nadwyżka na GZM :	33.331,56

Działalność gospodarcza

Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, powierzchni reklamowych, zarządzaniu obcą nieruchomością oraz działalność finansową, polegającą na lokowaniu wolnych środków finansowych w Banku, a także działalność społeczno- kulturalną w klubie osiedlowym.

- przychody z wynajmu / naliczenia czynszowe / :	119.886,21
- przychody z wynajmu / fakturowane / :	117.401,98
- razem przychody z wynajmu :	237.288,19
- zarządzanie obcymi nieruchomościami :	1.117,80
- przychody finansowe :	9.675,82
- inne przychody / klub / :	17.271,62
- Razem Przychody :	265.353,43
- Razem Koszty Uzyskania Przychodów :	54.072,86
- Dochód :	211.280,57
- Podatek Dochodowy :	40.143,00
- Zysk netto z działalności gospodarczej :	171.137,57
- Nadwyżka na GZM :	33.331,56
- Zysk netto :	204.469,13

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej " Dębina " zostało sporządzone na moment bilansowy przypadający na dzień 31.12.2019 r.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego stosowano następujące zasady :

- zasada ciągłości dotycząca stosowania tych samych zasad w kolejnych latach obrotowych
- zasada kontynuacji zakładająca, że SM " Dębina " będzie kontynuowała działalność w kolejnych przewidywalnych okresach
- zasada memoriału, która polega na przyporządkowaniu kosztów do przypadających przychodów
- zasada ostrożności
- zasada prawidłowości pod względem merytorycznym
- zasada prawidłowości pod względem formalno - rachunkowym

Sprawozdanie finansowe SM " Dębina " zawiera następujące elementy składowe :

- Bilans na dzień 31.12.2019 r.
- Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2019 - 31.12.2019
- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Zestawienie zmian w funduszu własnym
- Ustalenie sposobu sporządzania sprawozdania finansowego
- Zasady / polityka / rachunkowości
- Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów
- Ustalenia wyniku finansowego
- Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym
- Dodatkowe informacje i objaśnienia- plik PDF

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w formie elektronicznej / plik XML / i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez Głównego Księgowego oraz dwóch członków Zarządu.

Sprawozdanie za 2019 rok było sporządzane w trakcie trwającego badania Spółdzielni przez biegłego rewidenta

Spółdzielnia nie ma obowiązku poddawania sprawozdania badaniu przez biegłego.

Sprawozdanie zostanie przedstawione na Walnym Zebraniu członków Spółdzielni w czerwcu 2020 roku, a następnie przekazane drogą elektroniczną do KRS.

Pozostałe (opcjonalnie)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
" DEBINA "

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	22 178 188,41	22 639 951,77	A	Fundusze własne	23 353 560,37	23 556 728,37
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	11 190 353,83	10 564 631,42
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	72 564,40	72 569,45
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	104 995,22	3 713,75
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	11 012 794,21	10 488 348,22
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	8 665 915,81	8 667 538,11
II	Rzeczowe aktywa trwałe	22 178 188,41	22 639 951,77	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	3 292 821,60	3 987 280,75
1	Środki trwałe	22 178 188,41	22 639 951,77	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 608 631,09	7 608 631,09	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 569 557,32	15 031 320,68	VI	Zysk (strata) netto	204 469,13	337 278,09
c)	urządzenia techniczne i maszyny			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	869 067,40	900 303,84
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	869 067,40	900 303,84
	– 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	985 195,55	1 193 082,25
B	Aktywa obrotowe	2 044 439,36	1 817 080,44	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	409 235,92	406 163,19
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	409 235,92	406 163,19
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	461 691,51	676 959,31
II	Należności krótkoterminowe	385 497,47	414 784,05	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	45 135,90	37 596,59
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	2 000,00	0,00
	– do 12 miesięcy			i)	inne	67 132,22	72 363,16
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	-116 128,15	-292 778,41
b)	inne				– fundusz remontowy	-117 029,07	-297 524,98
3	Należności od pozostałych jednostek	385 497,47	414 784,05	IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	345 302,64	311 414,95	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	345 302,64	311 414,95	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych				– krótkoterminowe		
c)	inne	0,00	22 365,95	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej	40 194,83	81 003,15				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 658 941,89	1 402 296,39				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 658 941,89	1 402 296,39				
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	1 658 941,89	1 402 296,39				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	23 214,30	1 002 296,39				
	– inne środki pieniężne	1 635 727,59	400 000,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	24 222 627,77	24 457 032,21		PASYWA razem (suma poz. A i B)	24 222 627,77	24 457 032,21

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA " DĘBINA

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

" (wariant kalkulacyjny)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ..zł..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	6 456 787,11	6 264 183,75
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 456 787,11	6 264 183,75
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	5 389 770,30	5 058 585,36
	– jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	5 389 770,30	5 058 585,36
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	1 067 016,81	1 205 598,39
D	Koszty sprzedaży		
E	Koszty ogólnego zarządu	861 884,79	872 019,23
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	205 132,02	333 579,16
G	Pozostałe przychody operacyjne	66 509,95	45 083,25
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	66 509,95	45 083,25
H	Pozostałe koszty operacyjne	49 123,94	26 074,15
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	49 123,94	26 074,15
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	222 518,03	352 588,26
J	Przychody finansowe	22 094,10	22 202,83
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:	22 094,10	22 202,83
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
K	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		
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	244 612,13	374 791,09
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (L + L.I – L.II)	244 612,13	374 791,09
M	Podatek dochodowy	40 143,00	37 513,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	204 469,13	337 278,09
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (L.III – M – N – O.I + O.II)	204 469,13	337 278,09

Liczba dołączonych opisów: 2

Liczba dołączonych plików: 2

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		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	244 612,00			374 791,00		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00			0,00		
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	0,00			0,00		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	-33 332,00			-177 353,00		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	211 280,00			197 438,00		
K.	Podatek dochodowy	40 143,00			37 513,00		

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	23 556 728,37	24 069 739,77
	- 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	23 556 728,37	24 069 739,77
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	10 564 631,42	10 480 467,32
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	72 569,45	72 569,45
	a) zwiększenie (z tytułu)	230,75	0,00
	- przek.udziałów	230,75	0,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	235,80	0,00
	- przek.udziałów	235,80	0,00
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	72 564,40	72 569,45
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	3 713,75	5 520,40
	a) zwiększenie (z tytułu)	234 025,18	99 107,42
	- rozliczenie wkładu	234 025,18	99 107,42
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	132 743,71	100 914,07
	- rozliczenie wkładu	132 743,71	100 914,07
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	104 995,22	3 713,75
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	10 488 348,22	10 402 377,47
	a) zwiększenie (z tytułu)	524 445,99	1 061 856,76
	- ustanowienie odrębnej własności lokali	523 000,00	1 061 856,76
	- rozliczenie wkładów	1 445,99	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	975 886,01
	- przeksięgowanie wkładu i udziału	0,00	975 886,01
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	11 012 794,21	10 488 348,22
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	11 190 353,83	10 564 631,42
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	8 667 538,11	8 667 538,11
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-1 622,30	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	9 173,92	0,00
	- rozwiązanie rezerwy	785,58	0,00
	- umorzenie wkładu	1 339,55	0,00
	- przek.odsetek od kred.mieszk.starego portfela	7 048,79	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	10 796,22	0,00
	- spisanie przeterminowanych nieściągalnych należności	10 796,22	0,00
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	8 665 915,81	8 667 538,11

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	3 987 280,75	4 508 151,24
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	-694 459,15	-520 870,49
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	694 459,15	520 870,49
	- waloryzacja wkładów	232 695,79	97 914,10
	- naliczenie umorzenia	461 763,36	422 956,39
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	3 292 821,60	3 987 280,75
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	204 469,13	337 278,09
	a) zysk netto	204 469,13	337 278,09
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	23 353 560,37	23 556 728,37
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	23 353 560,37	23 556 728,37

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2019

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Bilans

Aktywa trwałe - w SM " Dębina " tworzą je inne wartości niematerialne i prawne -

oprogramowanie : program przeznaczony dla Spółdzielni Mieszkaniowych „Granit” zawierający części :finansowo-księgową FK , czynsze , wkłady , ewidencja członków, wszystkie wartości niematerialne i prawne zostały całkowicie umorzone. Rzeczowe aktywa trwałe - głównie budynki mieszkalne , lokale użytkowe i budowle .

Aktywa obrotowe- na aktywa obrotowe składają się głównie :

- należności z tytułu czynszów – 310.048,54 zł. Dodatkowo należności dochodzone na drodze sądowej w kwocie łącznej na 31.12.2019 : 40.194,83 zł .
- należności z tytułu użytkowania lokali użytkowych i pomieszczeń klubu osiedlowego – 35.254,10 zł.
- w pasywach bilansu wykazano kwotę zaliczek czynszowych podlegających zwrotowi lub zaliczeniu na następny okres w związku z rozliczeniem za media w kwocie 461.691,51 zł . W bilansie za 2018 rok była to kwota 676.959,31 zł.
- inwestycje krótkoterminowe w postaci środków pieniężnych na rachunkach bankowych – 1.658.941,89 zł
- inne należności : należności przeterminowane od zadłużonych podnajemców, nie zapłacone należności z tytułu odczytów i spuszczenia wody – razem : 10.796,22 zł.

Informacje szczegółowe o środkach trwałych oraz o umorzeniu środków trwałych

Wartość środków trwałych 2019 r.

Grupa	Nazwa śr.trwałego	B O	+zwiększ/-zmniejsz	BZ/31.12.18	Wartość netto
1-2	Budynki,budowle	28.258.673,88		28.258.673,88	14.569.557,32
3	Grunty	7.608.631,09		7.608.631,09	7.608.631,09
4-6	Masz.urz.techn.	1.261.758,49	5.034,39	1.266.792,88	0,00
7	Śr.transportu	0,00		0,00	0,00
8	Inne śr.trwałe	5.536,67		5.536,67	0,00
9	Razem	37.134.600,13	5.034,39	37.139.634,52	22.178.188,41

Umorzenie środków trwałych 2019 r.

grupa	Nazwa śr.trwałego	B O	+zwiększ/-zmniejsz	BZ/31.12.18
1-2	Budynki,budowle	13.227.353,20	461.763,36	13.689.116,56
3-6	Masz.urz.techn.	1.267.295,16	5.034,39	1.272.329,55
7	Razem	14.494.648,36	466.797,75	14.961.446,11

Pasywa

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Nastąpiło zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w stosunku do roku 2018 r. o 3.072,73 zł. Na koniec 2019 roku nie występowało zadłużenie z tytułu kredytów bankowych. Stan zobowiązań na 31.12.2019 r. z tytułu dostaw i usług wynosi 409.235,92 zł.

Główne pozycje tych zobowiązań to : Veolia – 204.673,53 zł , Aquanet- 80.983,96 zł, Spółdzielnia Usług Antenowych i Dźwigowych – 20.643,34 zł, Gazownia: Fortum Marketing and Sales Polska – 20.669,74 zł, Enea – 12.816,57 zł, Enea Operator – 10.194,04 zł. Zobowiązania nie były przeterminowane i zostały spłacone w styczniu 2020 r., zgodnie z terminami płatności.

W pozycji „zaliczki otrzymane na dostawy” wykazano saldo Ma konta „204” w kwocie : 461.691,51 zł, dotyczące rozrachunków z tytułu czynszów, które na dzień 31.12.2019 r. wykazuje nadpłacone zaliczki na dostawy mediów, powstałe po rozliczeniu za CO,CW,ZW. Na wniosek mieszkańców są one zwracane na wskazane konta bankowe lub podlegają rozliczeniu w kolejnych miesiącach poprzez umniejszenie bieżących wpłat czynszowych.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych w kwocie łącznej 45.135,90 zł,- z tego : z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych 3.781,00 zł , z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 3077,00 zł, Vat – 9.095,00 zł ,z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 8.255,60 zł, ZUS w kwocie łącznej 20.927,30 zł są w wysokości bieżącej wymaganej płatności . Zostały spłacone w m-cu styczniu 2020 r.

Razem z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 rok zapłacono 40.143 zł.

W pozycji inne zobowiązania umieszczono łączną kwotę nie rozliczonych umorzeń kredytów, kaucji, pozostałych rozrachunków, uaktualnień należności, z tego:

Kaucje :	65.332,85 zł
Umorzenie kredytów :	7.048,79 zł
Pozostałe rozrachunki :	1.182,42 zł
Rozrach.z tyt.zaliczek:	616,95 zł
Razem	: 74.181,01 zł

FUNDUSZE SPECJALNE

W SM " Dębina " w 2019 r. funkcjonowały fundusze specjalne - remontowy , na który składają się fundusz remontowy ogólny, fundusz dźwigów i fundusz remontowy garaży oraz fundusz społeczno- wychowawczy. Fundusze remontowe są zasilane z bieżących odpisów oraz z zysku netto po zakończeniu roku zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia. Ogółem na koniec 2019 roku łącznie stan funduszy wynosi : – 237.082,01 zł.

Poniżej przedstawiamy salda funduszy specjalnych na koniec ostatnich lat :

31.12.2019 :	fundusz remontowy ogółem :- 237.982,93 zł
31.12.2018 :	fundusz remontowy ogółem :- 297.524,98 zł
31.12.2017 :	fundusz remontowy ogółem :- 384.428,10 zł
31.12.2016 :	fundusz remontowy ogółem : 573.368,97 zł

31.12.2015 : fundusz remontowy ogółem : 807.662,75 zł
 31.12.2014 : fundusz remontowy ogółem : 778.822,81 zł
 31.12.2019 : fundusz społeczno-kulturalny : 900,92 zł
 31.12.2018 : fundusz społeczno-kulturalny : 4.746,57 zł
 31.12.2017 : fundusz społeczno-kulturalny : 1.396,90 zł
 31.12.2016 : fundusz społeczno-kulturalny : -1.024,47 zł
 31.12.2015 : fundusz społeczno-kulturalny : -975,91 zł
 31.12.2014 : fundusz społeczno-kulturalny : -1.167,78 zł

Niedobór /saldo Wn/ funduszu remontowego na koniec roku zostanie pokryty z przychodów tj. odpisu w ciężar kosztów w roku 2020 oraz z nadwyżki bilansowej za 2019 rok.

Aktywa i pasywa w 2019 r. zamknęły się kwotą **24.233.423,99 zł**.

Rachunek zysków i strat

W Spółdzielni Mieszkaniowej " Dębina " rachunek zysków i strat sporządza się wg wariantu kalkulacyjnego - koszty wytworzenia z wyszczególnieniem kosztów ogólnych zarządu .
 Przychody netto ze sprzedaży , których wielkość zgodnie z zasadą memoriału stanowią kwoty należne od nabywców , czyli w przypadku SM " Dębina " są to wielkości naliczonych czynszów .

Informacje i wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

Struktura rzeczowa osiągniętych przez jednostkę przychodów						
1	2	3	4	5	6	7
Lp	Wyszczególnienie	2018	Udział %	2019	Udział %	5/3
1.	Przych. ze sprzedaży	6.264.183,75	98,9	6.456.787,11	98,7	103,1
2.	Pozos. przych. Oper.	45.083,25	0,7	66.509,95	1,0	147,5
3.	Przych. Finansowe	22.202,83	0,4	22.094,10	0,3	99,5
	Razem	6.331.469,83	100,0	6.545.391,16	100,0	103,4

Przychody ogółem wzrosły o 3,4 %, w stosunku do roku ubiegłego .Przychody ze sprzedaży wzrosły o 3,1 % , przychody operacyjne wzrosły o 147,5 w stosunku do ubiegłorocznych , a przychody finansowe zmalały o 0,5% w stosunku do 2018 roku, z czego odsetki od lokat wyniosły 9.675,82 zł, a odsetki za zwłokę w zapłacie czynszów wyniosły 12.418,28 zł.

Odsetki za zwłokę w zapłacie czynszów w ubiegłych latach

2014	2015	2016	2017	2018	2019
6.922	19.234	8.526	1.409	5.525,51	12.418,28

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występuje
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie występuje
4. Informacje o przychodach , kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku

obrotowym - nie wystąpiło i nie przewiduje się

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego .

Przychody ogółem : 6.545.391,16
Koszty uzyskania przychodów : 6.179.825,17

Dochód ogółem : 365.565,99
Wynik na GZM : 154.286,00
Podstawa opodatkowania : 211.279,99
Podatek dochodowy : 40.143,00

6. Struktura kosztów uzyskania przychodów jednostek , które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym

1.	2	3	4	5	6	7
Lp	Treść	2018	%	2019	%	5/3
1.	Koszty eksploat.	1.707.540	28,7	1.736.404	28,1	101,7
	a. zuż.mat.i energii	173.765	2,9	168.529	2,7	103,1
	b. usługi obce	476.706	8,0	482.625	7,8	101,2
	c. Wynagrodzenia	427.980	6,7	421.239	6,8	98,4
	d. Ubezp.społeczne	95.271	2,1	98.174	1,6	103,0
	e. podatki i opłaty	311.964	5,2	313.558	5,1	100,5
	f. Amortyzacja	11.520	0,2	5.034	0,1	43,7
	g. pozostałe koszty	210.176	3,6	247.245	4,0	117,6
2.	Usługi mediów	3.034.665	50,9	3.276.451	53,0	107,9
	a. zimna woda	815.736	13,7	994.962	16,1	122,0
	b. Gaz	111.963	1,9	111.840	1,8	100,0
	c. co i cw	2.090.518	35,1	2.141.970	34,7	102,5
	d. Śmieci	16.448	0,2	27.679	0,4	168,3
3.	Odpisy na F. Rem.	1.214.474	20,4	1.166.970	18,9	96,1
	a. F. Remont.	989.652	16,6	960.080	15,5	97,0
	b. Dźwigi	224.822	3,8	206.890	3,4	92,0
	Ogółem	5.956.679	100,0	6.179.825	100,0	103,7

Koszty ogółem wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 3,7 %, z czego koszty zużycia mediów wzrosły o 7,9 %, a odpisy na fundusze remontowe zmalały o 3,9 %. Z kolei koszty eksploatacji ogółem wzrosły o 1,7 %, w tym zużycie materiałów i energii wzrosło o 3,1 %, wynagrodzenia zmalały o 1,6 %, usługi obce wzrosły o 1,2 %, a wzrosły koszty ubezpieczeń społecznych o 3,0%, koszty amortyzacji zmalały o 56,3 % a pozostałe koszty wzrosły o 17,6 %.

Wynik finansowy brutto SM " Dębina " z całej działalności jest dodatni i zamyka się kwotą 365.565,99 zł tzn. występuje nadwyżka przychodów w stosunku do kosztów. Powyższy wynik finansowy uwzględnia saldo rozliczenia mediów za 2019r., które zostało przeprowadzone w I kwartale 2020 r. na podstawie odczytów liczników na koniec roku.

Wyniki brutto w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w ostatnich latach :

2015r. : +244.903
2016r. : +217.946
2017r. : +445.826
2018r. : +374.791
2019r. : +365.566

Zysk netto w roku obrotowym 2019 wynosi 325.423 zł. Zarząd proponuje podjęcie Uchwały na Walnym Zebraniu o przekazaniu zysku netto na pokrycie ujemnego salda funduszu remontowego SM.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie , środków trwałych na własne potrzeby - nie dotyczy

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe - nie dotyczy

9 Przyszłe zobowiązania z tytułu podatku dochodowego - nie dotyczy

10 .Informacje o sprawach osobowych

SM " Dębina " zatrudniała w 2019 r. ogółem 6 pracowników, w tym dwóch członków Zarządu. Na umowę- zlecenie do m-ca września zatrudniano specjalistę ds. kadrowych w ramach umowy o współpracę , na terenie Spółdzielni usługi porządkowe świadczyło 6 dozorców oraz świadczyli usługi radca prawny i informatyk.

11.Informacje o pożyczkach udzielonych członkom Zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych - nie dotyczy

12 .Istotne zdarzenia dotyczące roku bilansowego, które wystąpiły po dniu bilansowym – nie dotyczy

Niniejsze dodatkowe informacje i objaśnienia są integralną częścią sprawozdania finansowego za 2019 r.

Poznań, 25.02.2020 r.

Sporządził : Władysław Wieczorkowski

Z A R Z Ä D

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Opis do sprawozdania finansowego za 2019

OPIS DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2019 ROK

Sprawozdanie finansowe SM „Dębina „ zawiera następujące elementy składowe :

- Bilans na dzień 31.12.2019 rok
- Rachunek zysków i strat za okres 01.01-31.12.2019
- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego
- Zasady / polityka / rachunkowości
- Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów
- Ustalenie wyniku finansowego
- Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym brutto
- Dodatkowe informacje i objaśnienia