

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 1 2 3 0 4 8 6 4 9 0	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 8 9 3 8 2
---	---

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		01.03.2020	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2019	Data do	31.12.2019
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "PATRONAT-3"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	PIASECZYŃSKI
Gmina	PIASECZNO	Miejscowość	PIASECZNO
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	PIASECZYŃSKI	Gmina	PIASECZNO
Ulica	NEFRYTOWA	Nr domu	11
		Nr lokalu	
Miejscowość	PIASECZNO	Kod pocztowy	05-500
		Poczta	PIASECZNO
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z 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 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. Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale.
 2. Spółdzielnia nie ma obowiązku tworzenia rezerw i nie dokonuje aktywowania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z powstaniem przejściowych różnic pomiędzy wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową i stratą podatkową możliwą do odliczenia od dochodu podatkowego w przyszłości.
 3. Wynik z działalności w wykazujący wynik na przychodach i kosztach z eksploatacji i utrzymania nieruchomości własnych i powierzonych, ujęto w części K rachunku zysków i strat.
 4. W informacji dodatkowej w Dziale II przedstawiono strukturę przychodów i kosztów w podziale na:
 - przychody i koszty eksploatacji Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.
 - przychody i koszty działalności gospodarczej - opodatkowanej.
- Przedstawiono również sposób dojścia do wyniku finansowego i podatku dochodowego.

Dla potrzeb wyceny aktywów i pasywów przyjmuje się:

- cenę nabycia
- koszt wytworzenia produktu lub usługi
- cenę sprzedaży netto składnika aktywów
- wartość godziwą
- trwałą utratę wartości oraz
- cenę nabycia lub wytworzenia środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych

Spółdzielnia przyjmuje do naliczeń odpisów amortyzacyjnych stawki określone zgodnie z planem amortyzacji (umorzenia) dla danej grupy środków trwałych.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 924 943,95	3 047 887,49
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	2 924 943,95	3 047 887,49
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 183 928,00	2 102 038,51
	b) z działalności własnej	741 015,95	945 848,98
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	2 870 716,57	2 898 724,03
I	Amortyzacja	53 519,42	137 408,52
II	Zużycie materiałów i energii	391 189,45	379 290,84
III	Usługi obce	1 112 892,23	1 117 038,66
IV	Podatki i opłaty, w tym:	290 209,14	245 376,77
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	386 989,26	367 333,19
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	51 296,01	49 790,02
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	584 621,06	602 486,03
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 870 716,57	2 898 724,03
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 187 517,92	2 123 248,51
	b) z działalności własnej	683 198,65	775 475,52
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	54 227,38	149 163,46
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-3 589,92	-21 210,00
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	57 817,30	170 373,46
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 168,02	24 901,62
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	2 168,02	24 901,62
E	Pozostałe koszty operacyjne	15 157,08	11 654,33
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	15 157,08	11 654,33
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	41 238,32	162 410,75
G	Przychody finansowe	31 629,24	41 410,85
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:	31 629,24	41 410,85
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	877,41	213,63
I	Odsetki, w tym:	877,41	213,63
	– 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)		
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	71 990,15	203 607,97
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	71 990,15	203 607,97
J	Podatek dochodowy		
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	10 985,29	32 370,96
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)		
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	61 004,86	171 237,01
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	14 172,85	33 234,51
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	46 832,01	138 002,50

MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
"PATRONAT-3"

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018			rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
A	Aktywa trwałe	24 938 381,18	22 686 781,47	A	Fundusze własne	26 466 431,73	24 271 544,75
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	1 229,61	I	Fundusz podstawowy	12 217 129,46	12 551 965,81
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	12 116,40	12 116,40
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	1 229,61	3	Fundusz wkładów budowlanych	12 205 013,06	12 539 849,41
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	14 188 297,41	11 548 341,93
II	Rzeczowe aktywa trwałe	24 938 381,18	22 685 551,86	III	Fundusz z aktualizacji wyceny		
1	Środki trwałe	24 884 273,64	22 631 444,32	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	8 267 299,48	8 267 299,48	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 801 695,42	13 127 091,28	VI	Zysk (strata) netto	61 004,86	171 237,01
c)	urządzenia techniczne i maszyny	30 270,86	59 912,50	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	3 785 007,88	1 177 141,06	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 762 642,72	3 358 426,79
2	Środki trwałe w budowie	54 107,54	54 107,54	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 – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
1	Nieruchomości			II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Wobec jednostek powiązanych		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– inne długoterminowe aktywa 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	3 445 975,48	3 056 387,84
	– 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	339 615,51	330 672,64
B	Aktywa obrotowe	5 290 693,27	4 943 190,07	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:	104 804,28	74 343,59
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	104 804,28	74 343,59
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	784 475,17	655 001,53	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	44 412,74	67 441,58
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	1 996,22	2 305,63
	– do 12 miesięcy			i)	inne	188 402,27	186 581,84
	– 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:	3 106 359,97	2 725 715,20
b)	inne				– fundusz remontowy	2 979 151,30	2 601 582,53
3	Należności od pozostałych jednostek	784 475,17	655 001,53	IV	Rozliczenia międzyokresowe	316 667,24	302 038,95
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	203 681,48	181 004,55	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	203 681,48	181 004,55	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	316 667,24	302 038,95
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	0,00	21 541,40

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	24 835,46	21 200,47		- krótkoterminowe	316 667,24	280 497,55
c)	inne	352 371,45	274 347,16	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej	203 586,78	178 449,35				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	- lokale mieszkalne						
	- lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 433 718,56	4 202 124,56				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 433 718,56	4 202 124,56				
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	4 433 718,56	4 202 124,56				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 433 718,56	4 202 124,56				
	- inne środki pieniężne						
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 499,54	86 063,98				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 499,54	86 063,98				
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)	30 229 074,45	27 629 971,54		PASYWA razem (suma poz. A i B)	30 229 074,45	27 629 971,54

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

DZIAŁ I

DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU

1. Zmiany wartości grup rodzajowych środków trwałych.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1. Wartość brutto na początek okresu	8 267 299,48	19 281 144,32	1 529 172,44	0,00	1 531 022,02	30 608 638,26
2. Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a/ zakup		0,00				
b/ inwestycje			0,00		0,00	0,00
c/ aktualizacja wartości					0,00	0,00
d/ pozostałe	0,00	0,00			2 639 955,48	0,00
3. Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a/ sprzedaż						
b/ likwidacja			0,00		0,00	0,00
c/ pozostałe	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
4. Wartość brutto na koniec okresu	8 267 299,48	19 281 144,32	1 529 172,44	0,00	4 170 977,50	33 248 533,74
5. Skumulowana amortyzacja, umorzenie na początek okresu	0,00	6 154 053,04	1 469 259,94	0,00	353 880,96	7 977 193,94
6. Zwiększenia	0,00	325 395,86	29 641,64	0,00	32 088,66	387 126,16
a/ amortyzacja, umorzenie środków trwałych	0,00	325 395,86	29 641,64		32 088,66	387 126,16
b/ aktualizacja						0,00
c/ pozostałe						0,00
7. Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a/ sprzedaż						0,00
b/ likwidacja			0,00		0,00	0,00
c/ pozostałe		0,00	0,00		0,00	0,00
8. Skumulowana amortyzacja, umorzenie na koniec okresu	0,00	6 479 448,90	1 498 901,58	0,00	385 969,62	8 364 320,10
9. Wartość netto na koniec okresu	8 267 299,48	12 801 695,42	30 270,86	0,00	3 785 007,88	24 884 273,64

Zmiany w grupach rodzajowych środków trwałych wynikają z umorzenia budynków oraz umorzenia z amortyzacji środków trwałych oraz „ujawnionej” w trakcie inwentaryzacji z natury sieci wodociągowej. Na majątek Spółdzielni wprowadzono sieci wodociągowe o różnych przekrojach (80, 100, 150 i 200 mm) o łącznej długości 4 195,41 mb.

1. Wartości niematerialne i prawne – w kwocie brutto 39 551,61 – wartość oprogramowania Spółdzielni.

2. Inwestycje długoterminowe – nie występują

Konto 083 Inwestycje rozpoczęte w kwocie 54 107,54 zł – nakłady poniesione na przygotowanie dokumentacji dla planowanej kontynuacji budowy drugiego etapu garaży przy ul. Granitowej 18.

3. Wartość odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych dokonanych w trakcie roku obrotowego – *nie występują*
4. Koszty zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy – *nie występują*.
5. Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto –
 Stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego użytkowania, użytkowanych przez członków w obrębie działek indywidualnych i współużytkowanych przez mieszkańców MDM-ów.
 Powierzchnia gruntów ogółem 40 153 m² o wartości ewidencyjnej 6 202 418,02 zł.
6. Wartość nieamortyzowanych (nieumarzanych) przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu – *nie występują*.
7. Posiadane papiery wartościowe oraz prawa- *nie występują*.
8. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności – *nie występują*
9. Struktura własności kapitału podstawowego i zmiany w kapitałach:

konto	Tytuł Funduszu	Stan na 31.12.2019 r.
801-	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	12 116,40
803-	FUNDUSZ ZASOBOWY	11 548 341,93
805-	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	12 205 013,06
	Razem Fundusze własne	23 765 471,39

Wartość nominalna 1 udziału wynosi 1,00 zł

10. Zmiany w kapitałach:

konto	Tytuł Funduszu	Stan na 31.12.2018 r	zwiększenia w 2019 r.	zmniejszenia w 2019 r.	Stan na 31.12.2019 r
801-	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	12 116,40	0,00	0,00	12 116,40
803-	FUNDUSZ ZASOBOWY	11 548 341,93	2 639 955,48	0,00	14 188 297,41
805-	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	12 539 849,41	0,00	334 836,35	12 205 013,06
	Razem Fundusze własne	24 100 307,74	0,00	334 836,35	23 765 471,39

Zmiany w kapitałach to efekt umorzenia budynków i amortyzacji w trakcie 2019 roku oraz zaksięgowania wartości sieci wodociągowych na dobro funduszu zasobowego Spółdzielni. .

11. **Przewiduje się przeznaczenie zysku za 2019 r na finansowanie działalności statutowej Spółdzielni w latach następnych, co będzie wnioskowane w projekcie uchwały na Walnym Zgromadzeniu Członków. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczony zostaje w nieruchomościach lub ich grupach w których powstał.**

Wynik z GZM (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) zgodnie ze standardami rachunkowości – Uchwała nr 7/2015 „o wykazywaniu wyników GZM i funduszu mieszkaniowego...” został wyłączony z wyniku finansowego (bilansowego) spółdzielni.

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych następuje jedynie za rok obrotowy. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru z eksploatacji zasobów dokonywane jest w rachunku ciągnionym. Wynik z GZM (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) zgodnie ze standardami rachunkowości

Poniżej przedstawiono wyniki w sferze GZM w układzie załączników do wykonania Planu Gospodarczego (poszczególnych nieruchomości lub ich grup).

L.p.	Załącznik - nazwa rozliczanej nieruchomości lub ich grupy - gospodarka zasobami mieszkaniowymi.	Wynik na działalności	Do obciążenia użytł. nieruch.	Do zwrotu użytł. nieruch.	Do odpisania w RMK
1	Zarząd ogólny - przychody i koszty	-9 185,30			-9 185,30
2	Gospodarka wodno-ściekowa	-6 401,58			-6 401,58
3	Przy Kamieniu wspólne	9 215,60			9 215,60
4	MDM utrzymanie zasobów				
a	Utrzymanie zasobów mieszkaniowych MDM	-1 613,34			-1 613,34
b	MDM pozostałe wyniki	-271,91			-271,91
5	Puławska 30				
a	Dostawy ciepła	28 232,31		28 226,00	6,31
b	Puławska pozostałe wyniki	1 327,72			1 327,72
6	Utrzymanie mienia Spółdzielni	-6 806,14			-6 806,14
7	Garaże pawilony	9 695,52			9 695,52
8	Pozostałe przychody i koszty	-12 989,06			-12 989,06
	Razem gospodarka zasobami mieszkaniowymi	14 172,85	0,00	28 26,00	-14 053,15

Koszty Zarządu Ogólnego, w planie i wynikach w latach poprzednich dofinansowywane były dochodem z najmu lokali do wysokości straty. Za 2019 rok wymagają dofinansowania kwotą 9 185,30 zł.

Analityka do funduszy specjalnych, stan początkowy, przychody, wydatki i stan na 31.12.2019 roku – w podziale na nieruchomości oraz tytuły przedstawia się następująco:

KOD KONTA	NAZWA	31.12.2018	Przychody	Wydatki	31.12.2019
854-000	Fundusz na ochronę osiedla	124 132,67	68 076,00	65 000,00	127 208,67
856-1-309-01	NEFRYTOWA 9	40 113,94	13 280,16	1 206,67	52 187,43
856-1-311-01	NEFRYTOWA 11	144 820,19	33 363,60	1 501,38	176 682,41
856-1-344-01	RUBINOWA 4	16 872,46	13 396,68	2 219,50	28 049,64
856-1-346-01	RUBINOWA 6	155 977,70	21 802,20	5 862,12	171 917,78
856-1-351-01	JASPISOWA 1	72 120,12	14 345,52	633,72	85 831,92
856-1-352-01	JASPISOWA 2	106 058,97	18 642,48	1 735,92	122 965,53
856-1-353-01	JASPISOWA 3	75 391,32	18 339,12	2 825,84	90 904,60
856-1-354-01	JASPISOWA 4	43 200,26	14 630,28	14 675,43	43 155,11
856-1-355-01	JASPISOWA 5	22 307,08	20 062,32	847,69	41 521,71
856-1-356-01	JASPISOWA 6	44 292,14	13 266,60	1 648,62	55 910,12
856-1-357-01	JASPISOWA 7	100 900,83	42 099,84	7 843,59	135 157,08
856-1-359-01	JASPISOWA 9	54 114,61	17 241,36	80 659,08	- 9 303,11
856-1-361-01	JASPISOWA 11	70 384,91	12 932,16	1 077,22	82 239,88
856-1-500-01	PUŁAWSKA 30	45 414,13	46 396,48	7 379,05	84 431,56
856-2-100	REZERWA na finans. w mieniu Sp-ni	244 202,15	147 900,52		392 102,67
856-2-300	Fund. rem.-wodociąg Przy Kamieniu	1 233 572,30	76 611,81	53 950,13	1 256 233,98
856-2-600	Odpis odtw. zieleni małej archit. MIENIA	14 169,79	22 848,00		37 017,79
856-2-901	Fund. rem.-APTEKA Puławska 30	59 735,88	10 215,60		69 951,48
856-2-902	Fund. rem.-centr. tel. Jaspisowa 11	42 579,67	4 260,00		46 839,67
856-2-990	Fund. rem.-wzmocnienie konstrukcji	15 354,08			15 354,08
	Razem fundusze specjalne	2 725 715,20	629 710,73	249 065,96	3 106 359,97

Bilansowy zapis w pasywach funduszy specjalnych obejmuje fundusze remontowe nieruchomości oraz inne, utworzone w Spółdzielni fundusze celowe o podobnym charakterze.

12. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, ze wskazaniem tych z nich, które korygują stan należności. *Nie występują*

13. Podział zobowiązań długoterminowych wg pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umową, okresie spłaty – *nie występują*
14. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki – *nie występują*.
15. Czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów:

Treść	Stan na	
	31.12.2018	31.12.2019
Czynne, krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	86 063,98	72 499,54
Bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – rezerwa na koszty	302 038,95	316 667,24
Przychody przyszłych okresów :	21 541,40	0,00

16. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe – *nie występują*.

DZIAŁ II DANE UZUPEŁNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów i produktów i kosztów.

1	2	3	4	5	6
	treść	Za rok poprzedni	Za rok bieżący	GZM	Działalność Gospodarcza
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 047 887,49	2 924 943,95	2 183 928,00	741 015,95
B	Pozostałe przychody operacyjne	24 901,62	2 168,02	2 168,02	0,00
C	Przychody finansowe	41 410,85	31 629,24	31 629,24	0,00
D	Przychód z całokształtu	3 114 199,96	2 958 741,21	2 217 725,26	741 015,95
E	Koszty działalności operacyjnej	2 898 724,03	2 870 716,57	2 187 517,92	683 198,65
F	Pozostałe koszty operacyjne	11 654,33	15 157,08	15 157,08	0,00
G	Koszty finansowe	213,63	877,41	877,41	0,00
H	Koszty z całokształtu	2 910 591,99	2 886 751,06	2 203 552,41	683 198,65
I	Wynik na działalności	203 607,97	71 990,15	14 172,85	57 817,30
	Podatek dochodowy	32 370,96	10 985,29	0,00	10 985,29
	ZYSK (STRATA) NETTO	171 237,01	61 004,86	14 172,85	46 832,01

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – *nie wystąpiły*.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – *nie wystąpiły*.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – *nie wystąpiły*.

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży towarów i produktów:

Lp.	Wyszczególnienie	Kraj	Eksport	Razem
1	Dostawy wody do sieci miejskiej na podstawie umowy z PWiK w Piasecznie	490 526,30	0,00	490 526,30
2	Wyroby	0,00	0,00	0,00
3	Usługi najmu lokali oraz zarządzania nieruchomościami własnymi oraz powierzonymi w zarząd przez członków.	2 468 214,91	0,00	2 468 214,91
	Ogółem	2 958 741,21	0,00	2 958 214,91

W stosunku do roku ubiegłego, sprzedaż wody do sieci PWiK spadła z 695 303,60 zł, tj. o 29,45 %. PWiK zaprzestał odbioru wody od października 2019 roku. Plan na 2020 rok uwzględniał zmiany w umowie sprzedaży z PWiK, ale i tak musimy się liczyć, z odbiorem nawet poniżej deklarowanych ilości.

2. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Wyszczególnienie	Za rok poprzedni	Za rok bieżący
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
Suma kosztów rodzajowych:	2 898 724,03	2 870 716,57
z tego a) amortyzacja	137 408,52	53 519,42
b) zużycie materiałów i energii	379 290,84	391 189,45
c) usługi obce	1 117 038,66	1 112 892,23
d) podatki i opłaty	245 376,77	290 209,14
e) wynagrodzenia	367 333,19	386 989,26
f) ubezpieczenia i inne świadczenia	49 790,02	51 296,01
g) pozostałe koszty rodzajowe	602 486,03	584 621,06
Wartość sprzedanych towarów w cenie nabycia	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu		
Koszty sprzedaży	0,00	0,00
Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 898 724,03	2 870 716,57

- Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – *nie wystąpiły*.
- Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – *nie wystąpiły*.
- Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – *nie wystąpiły*.
- Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Zysk (strata) brutto	71 990,15
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	2 217 725,26
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	0,00
odsetki budżetowe	0,00
naliczone odsetki	0,00
Przychody powiększające podstawę opodatkowania	741 015,95
Koszty pomniejszające podstawę opodatkowania	683 198,65
Podstawa opodatkowania	57 817,30
Wykorzystanie straty podatkowej	0,00
Darowizny	0,00
Podstawa opodatkowania po rozliczeniu straty	57 817,30
Strata podatkowa do wykorzystania na bilansie otwarcia	
Stawka podatkowa	0,19
Podatek dochodowy	10 985,29
Zmiana stanu rezerwy/aktywa z tytułu podatku odroczonego	0,00
Podatek dochodowy razem	10 985,29

- Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – *nie wystąpiły*.
- Odsetki i różnice kursowe powiększające cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów – *nie wystąpiły*.
- Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – *nie wystąpiły*.
- Przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie w roku obrotowym – *nie wystąpiły*

DZIAŁ III

OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	Stan na początku roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
środki pieniężne w kasie	37 832,82	11 861,07
środki pieniężne na rachunku bankowym	2 639 635,92	173 970,98
środki pieniężne za rachunku bankowym lokaty	1 524 655,82	4 247 886,51
Razem	4 202 124,56	4 433 718,56

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

DZIAŁ IV

INFORMACJE RÓŻNE

1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – *nie wystąpiły*.
2. Transakcje (wraz z ich kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane – *nie wystąpiły*.
3. Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe – Spółdzielnia w okresie objętym sprawozdaniem na podstawie umowy o pracę, zatrudniała 3-ch pracowników na etatach biurowych oraz 1-go pracownika na etacie robotniczym – gospodarza MDM. Ponadto, na umowę zlecenia zatrudniony był pracownik księgowości, administrator oraz pracownik do prac ogrodniczych na umowy zlecenia .
4. Wynagrodzenie, łącznie w wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej –
Wynagrodzenia dla członków Zarządu – 173 430,00 zł
Wynagrodzenia dla Rady Nadzorczej nie ustalono.
5. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminu spłaty – *nie wystąpiły*.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy – *nie wystąpiło*.

DZIAŁ V

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu roku obrotowego – *nie wystąpiły*.

Znaczące zdarzenia jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym – *nie wystąpiły*.

1. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – *zmiany zasad (polityki) rachunkowości nie wystąpiły w okresie objętym sprawozdaniem*.
2. Dane sprawozdania finansowego są porównywalne z danymi za rok poprzedni.

DZIAŁ VI

INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH I DLA CELÓW KONSOLIDACJI

1. Wspólne przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji – *nie wystąpiły*.
2. Transakcje z jednostkami powiązanymi: – *nie wystąpiły*.
3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20 % udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki za ostatni rok obrotowy – *jednostka nie posiada takich udziałów w innych spółkach*.

4. Sprawozdanie finansowe roczne jednostki nie podlega konsolidacji.
5. Informacje o grupie kapitałowej, w której spółka działa, nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna: – *nie wystąpiły*.

Sporządził

Andrzej Rozmarynowski

08 marzec 2020 r.

Józef Wierzchowski Prezes
Grażyna Tokaj Dobrowolska Z-ca Prezesa
Piotr Wydrzyński Z-ca Prezesa