

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
OS. NIEPODLEGŁOŚCI 19
W SŁUPCY
ZA ROK 2018

Słupca, maj 2019 r.

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK 2018

I. Wstęp

1. Nazwa spółdzielni i siedziba: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SŁUPCY,
OS. NIEPODLEGŁOŚCI 19
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni: Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
3. Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu , IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny: 000488823
5. Numer identyfikacji podatkowej: 667-000-38-25
6. Data powstania Spółdzielni: 1962 r. - działalność jest nieograniczona w czasie.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2018 r. i kończący się 31.12.2018 r.
8. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu, że działalność Spółdzielni będzie kontynuowana. Na dzień sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym.
9. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o ustawę o rachunkowości oraz ustawę prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdanie finansowe.
11. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło połączenie Spółdzielni z innymi jednostkami.
12. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych ani zestawienia zmian w kapitale. Zmiany w kapitale zostaną omówione w informacji dodatkowej do sprawozdania.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy 2018 obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

II. Przyjęte zasady rachunkowości i stosowane metody wyceny aktywów i pasywów.

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości.

1. Wartości niematerialne i prawne – wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Wartości niematerialne i prawne – głównie licencje na oprogramowanie komputerowe użytkowane przez Spółdzielnię o wartości do 10.000 zł. odpisywane są jednorazowo w koszty, natomiast o wartości równej lub wyższej – amortyzowane są metodą liniową przez okres 24 lub 60 miesięcy.
2. Środki trwałe – rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, powiększone o przeszacowanie i umniejszenie o odpisy umorzeniowe. Rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby Spółdzielni lub do oddania w używanie na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Są to w szczególności:

- nieruchomości – w tym: grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki i budowle, a także będące odrębną własnością lokale
- maszyny i urządzenia, środki transportu i inne rzeczy

Środki trwałe kontrolowane przez Spółdzielnię o wartości początkowej od 1000 zł. do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych niskocennych i jednorazowo umarżane w miesiącu przyjęcia do użytkowania.

Środki trwałe o wartości poniżej 1.000 zł. traktuje się jako materiały i zalicza się w koszty w momencie zakupu.

Każdy środek trwały, z wyjątkiem środków trwałych o wartości poniżej 1.000 zł., jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych.

Środki trwałe o początkowej wartości powyżej 10.000 zł. umarzone są metodą liniową przy uwzględnieniu stawek podatkowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów – wyceniono według wartości operatu z roku 2002, który stanowi podstawę do opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Prawo wieczystego użytkowania umarzone jest w wysokości 5% w skali roku .

W roku 2018 nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

3. Zapasy.

Ze względu na specyfikę działalności Spółdzielnia nie dokonuje zakupu materiałów podlegających magazynowaniu. Zakupy materiałów dokonywane są na bieżące potrzeby i podlegają zaliczeniu bezpośrednio w koszty w momencie zakupu.

4. Wycena należności.

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość.

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

6. Rozliczenia międzyokresowe z tytułu przejściowych różnic w podatku dochodowym.

Spółdzielnia nie tworzyły aktywów podatkowych i rezerw na podatek dochodowy z tytułu różnic przejściowych z uwagi na ich nieistotność

7. Wycena kapitałów własnych. Kapitały własne Spółdzielni wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

8. Wycena rezerw.

Z uwagi na niewielki udział w kosztach wynagrodzeń i kosztach ogółem, Spółdzielnia nie tworzy, rezerw na świadczenia pracownicze z tytułu nagród jubileuszowych, odpraw emerytalno-rentowych oraz niewykorzystanych urlopów wypoczynkowych. Rezerwy na przyszłe zobowiązania tworzy się w wysokości kwoty wiarygodnie oszacowanej.

9. Zobowiązania na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

III. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni - Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie porównawczym.

1. W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględniła specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Wynik z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych wykazuje się i rozlicza zgodnie z art. 6 ust.1 uosm – jako rozliczenia międzyokresowe wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu oraz rachunku zysków i strat jako zmianę stanu produktów.

Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości oraz lokali użytkowych oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „M” oraz w bilansie w pozycji A.VIII Pasywów.


Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie z § 20 pkt. 4 Statutu Spółdzielni.

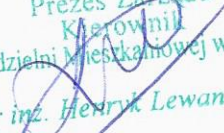
IV. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Informację dodatkową

Słupca, dnia 22.05.2019 r.

Zarząd

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
Kierownik
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

mgr inż. Henryk Lewandowski

(wersja pełna)

AKTYWA		Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	PASywa		Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018
A. Aktywa trwałe		12 899 992,23	11 136 702,50	A. Kapitał (fundusz) własny		15 131 566,40	14 506 612,37
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	I. Kapitał (fundusz) podstawowy		6 767 904,37	4 704 767,04
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				1. Fundusz udziałowy		72 057,65	71 718,50
2. Wartość firmy				2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		1 584 539,16	299 750,25
3. Inne wartości niematerialne i prawne			0,00	3. Fundusz wkładów budowlanych		5 111 307,56	4 333 298,29
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				II. Kapitał (fundusz) zapasowy		6 537 803,89	7 958 398,48
II. Rzeczowe aktywa trwałe		11 534 163,76	11 113 619,03	1. Fundusz zasobowy		268 767,54	268 767,54
1. Środki trwałe		11 534 163,76	10 992 462,79	2. Fundusz zasobów mieszkaniowych		6 269 036,35	7 689 630,94
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		249 425,16	191 444,45	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		1 632 231,24	1 632 231,24
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		11 181 683,97	10 430 828,63	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
c) urządzenia techniczne i maszyny		29 449,19	331 545,47	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
d) środki transportu		73 605,44	38 644,24	VI. Zysk (strata) netto		193 626,90	211 215,61
e) inne środki trwałe				VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
2. Środki trwałe w budowie			121 156,24				
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie							
III. Należności długoterminowe		1 365 828,47	23 083,47	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		4 824 985,25	2 355 212,55
1. Od jednostek powiązanych				I. Rezerwy na zobowiązania		0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek		1 365 828,47	23 083,47	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
IV. Inwestycje długoterminowe		0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			0,00
1. Nieruchomości				– długoterminowa			
2. Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowa		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe				3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	– długoterminowe			
– udziały lub akcje				– krótkoterminowe			
– inne papiery wartościowe				II. Zobowiązania długoterminowe		1 306 598,57	0,00
– udzielone pożyczki				1. Wobec jednostek powiązanych			
– inne długoterminowe aktywa finansowe				2. Wobec pozostałych jednostek		1 306 598,57	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki		1 306 598,57	0,00
– udziały lub akcje				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
– inne papiery wartościowe				c) inne zobowiązania finansowe			
– udzielone pożyczki				d) inne-Fundusz wkładów zaliczkowych			
– inne długoterminowe aktywa finansowe				III. Zobowiązania krótkoterminowe		3 067 421,84	1 409 804,05
4. Inne inwestycje długoterminowe				1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00	– do 12 miesięcy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	– powyżej 12 miesięcy			
B. Aktywa obrotowe		7 056 559,42	5 725 122,42	b) inne			
I. Zapasy		0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek		1 729 259,24	1 221 274,21
1. Materiały			0,00	a) kredyty i pożyczki			
2. Półprodukty i produkty w toku				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
3. Produkty gotowe				c) inne zobowiązania finansowe			
4. Towary				d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 647 970,63	1 128 976,07
5. Zaliczki na dostawy				– do 12 miesięcy		1 647 970,63	1 128 976,07
II. Należności krótkoterminowe		465 316,75	287 924,96	– powyżej 12 miesięcy			
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe			
– do 12 miesięcy				g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		6 940,00	12 259,00
– powyżej 12 miesięcy				h) z tytułu wynagrodzeń			
b) inne				i) inne		74 348,61	80 039,14
2. Należności od pozostałych jednostek		465 316,75	287 924,96	3. Fundusze specjalne		1 338 162,60	188 529,84
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		289 879,61	284 621,03	a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych			
– do 12 miesięcy		289 879,61	284 621,03	b) Fundusz Remontowy		1 338 162,60	188 529,84
– powyżej 12 miesięcy				IV. Rozliczenia międzyokresowe		450 964,84	945 408,50
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń				1. Ujemna wartość firmy			
c) inne		4 207,53	3 303,93	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		149 756,17	554 033,89
d) dochodzone na drodze sądowej		171 229,61	0,00	– długoterminowe		149 756,17	149 756,17
III. Inwestycje krótkoterminowe		6 566 704,02	5 391 387,51	– krótkoterminowe (COiCWU)			404 277,72
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		6 566 704,02	5 391 387,51	3. Rozliczenia międzyokresowe dodatniego wyniku GZM		301 208,67	391 374,61
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	6 566 704,02	5 391 387,51				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 566 704,02	5 391 387,51				
-	inne środki pieniężne						
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 538,65	45 809,95				
1.	Rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku na GZM						
2.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	24 538,65	45 809,95				
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	19 956 551,65	16 861 824,92	Pasywa razem		19 956 551,65	16 861 824,92

Miejsce i data sporządzenia
 Sł.UPCA 22.05.2019 r.
 Podpis osoby sporządzającej

dimoleuf

Zastępca Prezesa Zarządu
 Główny Księgowy
 Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
dimoleuf
 mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
 Kierownik
 Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
[Signature]
 mgr inż. Henryk Lewandowski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SŁUPCY

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres 01.01-31.12.2018 r.

LP.	Wyszczególnienie	2017	2018
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 508 935,36	10 513 250,59
-	od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 767 706,34	10 524 375,63
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-258 770,98	-11 125,04
-	wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-289 846,98	-47 260,04
-	rozliczenia międzyokresowe kosztów	31 076,00	36 135,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	10 441 205,55	10 514 441,96
I.	Amortyzacja	188 923,86	248 596,60
II.	Zużycie materiałów i energii	6 552 191,37	6 278 967,25
III.	Usługi obce	1 053 070,92	1 265 747,76
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	185 576,99	184 319,24
-	podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	812 379,10	902 418,80
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	180 933,61	207 058,49
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 468 129,70	1 427 333,82
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	67 729,81	-1 191,37
D.	Pozostałe przychody operacyjne	53 849,38	104 174,94
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	53 849,38	104 174,94
E.	Pozostałe koszty operacyjne	17 076,27	19 253,41
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	17 076,27	19 253,41
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	104 502,92	83 730,16
G.	Przychody finansowe	150 282,61	180 853,44
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
-	od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	150 282,61	180 853,44
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	16 732,63	3 822,99
I.	Odsetki, w tym:		
-	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne	16 732,63	3 822,99
I.	Zysk (strata) brutto (I+/-J)	238 052,90	260 760,61
J.	Podatek dochodowy	44 426,00	49 545,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	193 626,90	211 215,61

Miejsce i data sporządzenia

Słupca, dnia 22.05.2019 r.

Podpis osoby sporządzającej

[Podpis]

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
[Podpis]
mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
Kierownik
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
[Podpis]

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY ZA 2018 R.

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

a. Spółdzielnia posiada grunty własne oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Wyszczególnienie		Stan na 01.01.2018	Stan na 31.12.2018
Wartość brutto			
Grunty, w tym		1 172 126,93	1 172 815,08
-	grunty własne	18 749,74	1 8437,89
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 153 377,19	1 153 377,19
Umorzenie			
Grunty, w tym		922 701,77	980 370,63
-	grunty własne	-	-
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	922 701,77	980 370,63
Wartość netto			
Grunty, w tym		249 425,16	191 444,45
-	grunty własne	18 749,74	18 749,74
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	230 675,42	172 694,71
Powierzchnia w m²			
Grunty, w tym			
-	grunty własne	34 231,38	33 592,74
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	87 585	87 585

- b. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych, środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia (przyczyny zmian) oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.**

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w poszczególnych grupach środków trwałych zostały zaprezentowane w zestawieniu poniżej.

Wyszczególnienie	Wartości niematerialne i prawne	Rzeczowe aktywa trwałe					Razem
		Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	
Wartość brutto środków trwałych							
Stan na 01.01.2018 r.	71 577,09	1 172 126,93	21 416 501,68	327 551,24	87 403,00	84 671,73	23 159 831,67
Zwiększenia, w tym	-	-	-	331 145,66	-	48 122,93	379 268,59
zakup środków trwałych	-	-	-	331 145,66	-	29 790,09	360 935,75
zmiana KŚT	-	-	-	-	-	18 332,84	18 332,84
Zmniejszenia	-	311,85	619 066,56	41 799,94	-	1 160,76	662 339,11
wyodręb. gruntu z zasobów Spółdz.	-	311,85	-	-	-	-	311,85
wyodręb. własnościowe	-	-	596 678,92	-	-	-	596 678,92
likwidacja	-	-	22 387,64	23 467,10	-	1 160,76	47 015,50
zmiana KŚT	-	-	-	18 332,84	-	-	18 332,84
Stan na 31.12.2018	71 577,09	1 171 815,08	20 797 435,12	616 896,96	87 403,00	131 633,90	22 876 761,15
Umorzenie środków trwałych							
Stan na 01.01.2018 r.	71 577,09	922 701,77	10 234 817,71	298 102,05	13 797,56	84 671,73	11 625 667,91
Zwiększenia, w tym	-	57 668,86	401 414,70	29 049,38	34 961,20	48 122,93	571 217,07
umorz. środków trwałych za 2018	-	57 668,86	401 414,70	29 049,38	34 961,20	29 790,09	552 884,23
zmiana KŚT	-	-	-	-	-	18 332,84	18 332,84
Zmniejszenia	-	-	269 625,92	41 799,94	-	1 160,76	312 586,62
wyodręb. własnościowe	-	-	257 377,04	-	-	-	257 377,04
likwidacja	-	-	12 248,88	23 467,10	-	1 160,76	36 876,74
zmiana KŚT	-	-	-	18 332,84	-	-	18 332,84
Stan na 31.12.2018	71 577,09	980 370,63	10 366 606,49	285 351,49	48 758,76	131 633,90	11 884 298,36
Wartość netto środków trwałych na 01.01.2018	-	249 425,16	11 181 683,97	29 449,19	73 605,44	-	11 534 163,76
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2018	-	191 444,45	10 430 828,63	331 545,47	-	-	10 992 462,79

Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych - leasingu, które nie są amortyzowane i umarzane.

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiada środki trwałe w budowie o łącznej wartości 121.156,24 zł.

c. Należności krótkoterminowe i wysokość odpisów aktualizujących

Lp.	Wyszczególnienie	Stan należności na 31.12.2018	Odpis aktual. na 31.12.2018	Wartość bilansowa na 31.12.2018
1.	Należności z tyt. czynszów	268 576,91		268 576,91
2.	Koszty wyłożone do rozl.	8 450,00		8 450,00
3.	Należności zasądzone	225 877,05	225 877,05	0,00
4.	Należności od dostawców	7 594,12		7 594,12
5.	Pozostałe należności	3 303,93		3 303,93
Ogółem		513 802,01	225 877,05	287 924,96

Odpisem aktualizującym objęto należności potwierdzone prawomocnymi orzeczeniami sądowymi wydanymi do końca 2018 r.

Poniżej przedstawione zostały zmiany w odpisach aktualizujących należności.

Stan odpisów na 01.01.2018 r. 289.889,62

- rozwiązanie 118.652,51

- wykorzystanie 21.106,67

- utworzenie 75.746,61

Stan odpisów na 31.12.2018 r. 225.877,05

d. Zmiany w kapitale własnym.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału własnego przedstawia poniższe zestawienie.

	Fundusz własny na początek okresu zwaloryzowany – ogółem	18.680.664,63
	Kwota waloryzacji	- 3.549.098,23
I	Fundusz własny bilansowy	15.131.566,40
1.	Fundusz udziałowy na początku okresu	72.057,65
	1.1 Zwiększenie w tym:	0
	- wpłaty udziałowców	0
	1.2 Zmniejszenia w tym:	339,15
	-wycofanie udziałów	339,15
	1.3 Stan funduszu na koniec okresu	71.718,50
2.	Fundusze wkładów mieszkaniowych na początku okresu.	10.244.944,95
	Kwota waloryzacji	-3.549.098,23
	Wartość bilansowa funduszu wkładów na początku okresu	6.695.846,72
	2.1 Zwiększenia w tym:	0
	2.2 Zmniejszenia w tym:	2.062.798,18
	-zamiana praw spółdzielczych na prawa własności wyodrębnionych	227.622,70
	- wyksięgowanie waloryzacji	1.835.175,48
	2.3 Stan funduszu na koniec okresu	4.633.048,54
3.	Fundusz zasobowy na początek okresu (2)	268.767,54
	3.1 Zwiększenia w tym:	0
	-wpłata wpisowego	0
	3.2 Zmniejszenie w tym:	0
	3.3 Stan funduszu na koniec okresu	268.767,54
4.	Fundusz zasobów mieszkaniowych na początek okresu	6.269.036,35
	4.1 Zwiększenie w tym:	2.062.798,18
	-zamiana praw spółdzielczych na prawa wyodrębnionej własności	227.622,70
	- wyksięgowanie waloryzacji	1.835.175,48
	4.2 Zmniejszenia w tym:	642.203,59
	- umorzenie środków trwałych za rok bieżący	302.901,71
	- wartość netto wyodrębnionych lokali	339.301,88
	4.3 Stan funduszu na koniec okresu	7.689.630,94
5	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu	1.632.231,24
	5.1 Zwiększenia w tym:	0
	5.2 Zmniejszenia w tym:	0
	Stan funduszu na koniec okresu	1.632.231,24
6	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	193.626,90
	6.1 Zmniejszenie – przekazanie na fundusz remontowy	193.626,90

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0
7	Wynik netto roku obrotowego	211.215,61
II	Fundusz własny na koniec okresu obrotowego	14.506.612,37

e. Propozycje co do sposobu podziału zysku

Zarząd proponuje wypracowany zysk roku 2018, w kwocie 211.215,61 w całości przeznaczyć na fundusz remontowy.

f. Zobowiązania długoterminowe

W pozycji tej wykazane były kredyty mieszkaniowe tzw. „starego portfela” zaciągnięte zgodnie z ustawą z 1995 r. . Stan na 31.12.2018 r. wyniósł 0 zł, bowiem w trakcie roku 2018 nastąpiło całkowite ich umorzenie. Kwota umorzenia wyniosła 1.306.598,57 zł

g. Zobowiązania krótkoterminowe.

Stan zobowiązań krótkoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	2018	
		stan na 01.01	stan na 31.12
I.	Zobowiązania z tyt. dostaw, w tym	1 647 970,63	1 128 976,07
	- dostawy usług	1 346 799,26	802 007,21
	- czynsze	301 171,37	326 968,86
II.	Zobowiązania z tyt. podatków i innych świadczeń, w tym	6 940,00	12 259,00
	- VAT	5 748,00	9 412,00
	- podatek dochodowy	1 192,00	2 847,00
III.	Inne	74 348,61	80 039,14
	- kaucje na lok. użytkowych	44 737,56	43 848,64
	-ubezpieczenia majątkowe	20 677,75	36 131,00
	-pozostałe zobowiązania	8 933,30	59,50
IV.	Fundusze specjalne, w tym	1 338 162,60	188 529,84
1.	Fundusz remontowy	1 338 162,60	188 529,84
Razem		3 067 421,84	1 409 804,05

Wykazane zobowiązania w bilansie podlegają zapłacie w ciągu 12 m-cy od dnia bilansowego, za wyjątkiem kaucji na lokalach użytkowych.

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

W roku 2017 wynik z tytułu rozliczenia CO został prezentowany w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług. Od roku 2018 wynik z tytułu rozliczenia CO jest prezentowany w rozliczeniach międzyokresowych.

Poniżej przedstawiamy salda funduszu remontowego wg stanu na 31.12.2018 r. w podziale na poszczególne nieruchomości.

lp.	Adres budynku		Fundusz remontowy w PLN
1	Fundusz remontowy	Fundusz remontowy ogólny	510 198,69
2	ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-357 438,59
3	ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-373 236,89
4	ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-301 136,45
5	TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-299 349,53
6	KOPERNIKA 4, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	70 557,09
7	KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	147 255,43
8	KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	153 042,61
9	KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	54 474,30
10	KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	71 610,79
11	KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	42 973,84
12	KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	58 969,77
13	KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	27 235,31
14	KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	54 271,88
15	KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	36 571,46
16	KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	48 405,09
17	PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	138 342,13
18	KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	48 691,05
19	KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	80 999,00
20	NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	73 627,68
21	NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-144 479,06
22	NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-233 119,52
23	NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-3 526,48
24	NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	249 216,58
25	NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-176 017,30
26	ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-194 617,56
27	NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	118 502,74
28	NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	28 767,42
29	NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	38 710,24
30	NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	65 491,66
31	NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	123 094,38

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

32	NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynek	30 442,08
33	Fundusz remontowy - Budynek	Fundusz remontowy - Budynek	-321 668,85
Fundusz remontowy - ogółem		Ogólny + Budynek	188 529,84

h. Zobowiązania pozabilansowe

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

i. Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018
I.	Czynne rozliczenia kosztów	11 860,90	45 809,95
	Vat do rozl. w okresach następnych	1 642,44	2 328,47
	ubezpieczenia majątkowe	12 677,75	36 135,00
	energia elektryczna	10 218,46	7 346,48
II.	Bierne rozliczenia kosztów	0,00	0,00
III.	Międzyokresowe rozl. przychodów	450 964,84	945 408,50
	wynik na GZM	301 208,67	391 374,61
	rozliczenie przych. za CO z roku 2018		397 663,64
	nierozl. przych. za CO	149 756,17	149 756,17
	dotacja do wykorzystania	0	6 614,08

Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018
		Wartość	Wartość
1.	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3 638 281,75	3 654 285,89
2.	Opłaty za CO i CW	4 959 565,61	4 588 094,66
3.	Opłaty - woda i ścieki	1 182 287,30	1 197 718,61
4.	Opłaty za wywóz śmieci	455 440,16	549 180,93
5.	Opłaty za lokale użytkowe	532 131,52	535 095,54
Przychody ze sprzedaży razem		10 767 706,34	10 524 375,63

2. Pozostałe przychody.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018
		Wartość	Wartość
1.	Przychody operacyjne, w tym	53 849,38	104 174,94
	refundacja wynagrodzeń z PFRON	25366,41	27000,00
	odszkodowania	6 390,86	
	zwrot kosztów sądowych i komorniczych	10 123,40	31 672,33
	zwrot kosztów wynagrodzeń z RUP	10 711,86	23 741,93
	rozliczenie mieszkania po sprzedaży		10 582,88
	zwrot kosztów zastępstwa		10 733,30
	pozostałe przychody	1 256,85	444,50
2.	Przychody finansowe - odsetki	150 282,61	180 853,44
Razem pozostałe przychody		204 131,99	285 028,38

3. Koszty działalności.

Koszty w układzie rodzajowym prezentowane są w rachunku zysków i strat.

Poniżej prezentujemy koszty w układzie kalkulacyjnym.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018
		Wartość	Wartość
1.	Koszty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	1 771 889,45	1 608 716,57
2.	Koszty CO i CW	4 959 565,61	4 588 094,66
3.	Koszty - woda i ścieki	1 197 749,38	1 222 482,71
4.	Koszty wywozu śmieci	475 550,80	539 241,50
5.	Koszty lokali użytkowych	242 971,10	276 864,68
6.	Koszty zaplecza	523 484,60	657 918,13
7.	Koszty mienia wspólnego	502 061,93	425 283,22
8.	Koszty administracyjno-biurowe	736 856,68	810 250,47
Koszty razem		10 410 129,55	10 128 851,94

4. Pozostałe koszty.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018
		Wartość	Wartość
1.	Koszty operacyjne, w tym	17 076,27	19 253,41
	koszty sądowe i komornicze	17 076,27	7 008,18
	koszty likwidacji środków trw.		10 138,76
	pozostałe		2 106,47
2.	Koszty finansowe	16 732,63	3 822,99
Razem pozostałe koszty		33 808,90	23 076,40

5. Wynik finansowy w podziale na nieruchomości za 2018 r.

Adres budynku	Koszty działalności operacyjnej	Przychody z tytułu opłat	Zysk ze sprzedaży	Pozostałe przychody	Pozostałe koszty	Razem wynik na GZM
ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	115 215,91	108 598,01	-6 617,90	2 453,58	267,97	-4 432,29
ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA	156 517,01	136 259,37	-20 257,64	3 151,15	344,16	-17 450,65
ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	167 674,85	153 719,37	-13 955,48	3 784,91	413,37	-10 583,94
TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	112 169,23	106 159,47	-6 009,76	2 453,58	267,97	-3 824,15
KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	432 344,09	441 132,30	8 788,21	9 528,29	1 040,64	17 275,86
KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	218 917,76	218 056,75	-861,01	4 742,80	517,99	3 363,80
KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	219 505,31	223 190,28	3 684,97	4 747,42	518,5	7 913,89
KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	429 910,88	435 435,78	5 524,90	9 528,29	1 040,64	14 012,55
KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	213 911,56	216 599,02	2 687,46	4 741,48	517,85	6 911,09
KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	234 387,68	233 095,68	-1 292,00	4 741,48	517,85	2 931,63

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	224 143,23	220 990,41	-3 152,82	4 741,48	517,85	1 070,81
KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	223 956,72	226 118,23	2 161,51	4 741,48	517,85	6 385,14
KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	228 734,30	224 266,71	-4 467,59	4 741,48	517,85	-243,96
KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	231 534,08	233 039,07	1 504,99	4 741,48	517,85	5 728,62
KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	235 527,94	235 957,02	429,08	4 741,48	517,85	4 652,71
KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	228 161,15	228 770,48	609,33	4 741,48	517,85	4 832,96
KOPERNIKA 4, SŁUPCA	341 749,13	344 922,06	3 172,93	7 123,12	777,96	9 518,09
PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	482 018,90	482 575,78	556,88	9 471,28	1 034,42	8 993,74
NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	433 416,79	461 261,48	27 844,69	9 487,12	1 036,15	36 295,66
NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	242 979,68	260 480,28	17 500,60	5 549,28	606,07	22 443,81
NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	454 106,39	452 058,60	-2 047,79	9 728,09	1 062,47	6 617,83
NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	567 394,26	573 024,14	5 629,88	11 619,42	1 269,03	15 980,27
NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA	155 328,20	165 964,22	10 636,02	3 416,33	373,12	13 679,23
NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	514 764,29	459 009,05	-55 755,24	9 734,71	1 063,19	-47 083,72
NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	394 184,80	392 356,17	-1 828,63	8 179,82	893,37	5 457,82
NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	431 184,82	395 621,67	-35 563,15	8 181,14	893,51	-28 275,52
NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	192 372,55	206 132,97	13 760,42	4 178,80	456,39	17 482,83
NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	770 185,86	787 293,69	17 107,83	16 349,06	1 785,58	31 671,31
NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	495 324,70	450 904,96	-44 419,74	9 728,10	1 062,45	-35 754,09
NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	600 113,23	580 630,76	-19 482,47	11 620,10	1 269,09	-9 131,46
ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	381 116,64	335 656,31	-45 460,33	7 050,50	770,00	-39 179,83
RAZEM	10 128 851,94	9 989 280,09	-139 571,85	209 738,73	22 906,84	47 260,04

6. Informacja o działalności zaniechanej.

W roku 2018 nie zaniechano żadnego rodzaju działalności.

7. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Wyszczególnienie	2 017	2 018
I	Przychody ogółem, w tym	10 709 414,74	10 762 143,97
1.	przych. dotyczące GZM	10 175 281,38	10 151 758,78
2.	przychody z dział. pozostałej	534 133,36	610 385,19
II	Koszty ogółem	11 301 406,28	10 501 383,36
1.	koszty dotyczące GZM	11 005 325,82	10 151 758,78
2.	koszty dział. pozostałej, w tym	296 080,46	349 624,58
	- koszty NKUP	0,00	0,00
	- wykorzystana rezerwa na wynagrodzenia	4 231,18	
3.	Koszty dział pozostałej -podatkowe	300 311,64	349 624,58
	Podstawa opodatkowania	233 821,72	260 760,61

Pozostałe informacje

1. Spółdzielnia nie zawierała żadnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

2. Informacja o średnim zatrudnieniu.

W roku 2018 przeciętne zatrudnienie pracowników umysłowych i fizycznych wynosiło 19,8 etatów. W stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o 1,5 etatu, a jest to wynikiem zatrudnienia pracowników „ekipy sprzątającej” w związku z rezygnacją od m-ca marca 2017 r. z usług firmy zewnętrznej utrzymującej porządek na zasobach Spółdzielni .

W Spółdzielni nie było uczniów ani pracowników przebywających na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych.

3. Informacja o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających , nadzorujących.

- wynagrodzenia Członków Zarządu 171.986,20 zł.

- wynagrodzenia Rady Nadzorczej 23.394,00 zł.

4. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających , nadzorujących.


W roku 2018 zjawisko nie wystąpiło.

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

5. W roku 2018 wynagrodzenie biegłego rewidenta nie wystąpiło z uwagi na fakt, że nie poddano sprawozdania badaniu.
6. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.
W okresie po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne zdarzenia, które miałyby wpływ na ocenę sprawozdania finansowego za 2018 r.
7. W roku 2019 planuje się przeznaczyć środki funduszu remontowego w całości na nakłady inwestycyjne, które dotyczyć mają termomodernizacji budynków mieszkalnych. Dysponowany fundusz remontowy, w przypadku decyzji o przeznaczeniu zysku z roku 2018 na jego zasilenie, wynosić będzie 1.715.074,65 tys. zł
W roku 2018 Spółdzielnia nie będzie ponosiła nakładów związanych z ochroną środowiska.
8. Zmiany zasad rachunkowości.
W roku 2018 nie dokonano zmian dotyczących przyjętych zasad rachunkowości.
9. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
W roku 2017 nadwyżka z tytułu rozliczenia CO i CWU w kwocie 579.5796,34 zł, do wypłaty dla mieszkańców prezentowana była jako zobowiązanie (bilans B.III.2.d) Spółdzielni, w roku 2018 jako rozliczenia międzyokresowe (bilans B.IV.2) w kwocie 397.663,64.

Słupca, dnia 22.05.2019 r.

Zarząd

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

mgr Miroslawa Wróbel


Prezes Zarządu
Kierownik
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
mgr inż. Henryk Lewandowski