

UCHWAŁA NR 11/20

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie
z dnia 18 maja 2020 r.

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie
za 2019 rok.

Na podstawie § 54 ust. 2 pkt. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
i wydanej pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej wyznaczonej do badania w/w
sprawozdania Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Zaopiniować pozytywnie sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok i
zarekomendować zatwierdzenie tego sprawozdania przez Walne Zgromadzenie
Członków Spółdzielni.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba Członków RN obecnych osobiście podczas głosowania:8.....

Liczba Członków RN obecnych podczas głosowania przy pomocy środków bezpośredniego
porozumiewania się na odległość:0.....



Liczba głosów oddanych na piśmie:0.....

Wyniki głosowania:

Za podjęciem uchwały -8..... głosów

Przeciw -0..... głosów

Wstrzymało się -0..... głosów

| SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ | PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ |
|---|--|
|  /Eugeniusz Pidek/ |  /Artur Łopuszyński/ |

Protokół

Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie z kontroli przeprowadzonej w dniach 9 do 13 marca 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się 16 grudnia 2019 r. Komisja Rewizyjna przeprowadziła analizę i kontrolę materiałów źródłowych do sporządzonego sprawozdania finansowego za 2019 rok w celu wyrażenia opinii w sprawie rzetelności, prawidłowości i jasności sprawozdania finansowego oraz prawidłowości prowadzonych ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Działając z upoważnienia Rady Nadzorczej Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Zofia Kulka - przewodnicząca
2. Stanisław Kiciak - członek
3. Beata Domańska-Momot - członek

rozpoczęła pracę od zapoznania się z dokumentami z inwentaryzacji rocznej przeprowadzonej w drodze spisu z natury oraz uzgodnieniem sald z kontrahentami.

Komisja stwierdziła, że na podstawie Zarządzenia Nr 1/2019 Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” z dnia 22 listopada 2019 roku przeprowadzona została roczna inwentaryzacja składników majątkowych Spółdzielni.

Inwentaryzacja dotyczyła:

- rzeczowego majątku trwałego na dzień 31 grudnia 2019 r.
- weryfikacji prawidłowości sald potwierdzonych na dzień 30 września 2019 r. w zakresie rozliczenia z członkami, najemcami i właścicielami z tytułu eksploatacji, czynszów, kredytów długoterminowych, naliczonych odsetek od nieterminowo wnoszonych wpłat, kosztów sądowych i opłat.

Ujęto również:

- rozliczenie kosztów energii elektrycznej w garażach w oparciu o odczyty na dzień 30. 11. 2019
- rozliczenie wody i kanalizacji oraz czynnika grzewczego do podgrzania wody w oparciu o odczyty wodomierzy na dzień 31 grudnia 2019 r.,
- inwentaryzację znaczków pocztowych i długoterminowych aktywów finansowych na dzień 31.12.2019 r.,
- potwierdzenie sald należności i zobowiązań z kontrahentami i pracownikami,
- potwierdzenie sald środków pieniężnych na rachunkach bankowych,
- funduszy Spółdzielni.

Protokół z przeprowadzonej inwentaryzacji sporządzony przez Przewodniczącą Komisji Inwentaryzacyjnej z dnia 12 stycznia 2020 r. potwierdzony został za zgodność ze stanem faktycznym przez Główną Księgową i przyjęty przez Zarząd Spółdzielni.

Komisji udostępniono wszystkie żądane dokumenty i wydruki niezbędne do przeprowadzenia kontroli ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Komisja dokonała analizy i kontroli dokumentów źródłowych dotyczących zaległości w opłatach czynszowych na dzień 31.12.2019 r. w porównaniu do stanu na 31.12.2018 r.

Zadłużenia czynszowe w SM „FELIN” na 31 grudnia 2019 r.

| Okres | Ilość mieszkań zadłużonych 31.12.2018 | Ilość mieszkań zadłużonych 31.12.2019 | Kwota zadłużenia 31.12.2018 | Kwota zadłużenia 31.12.2019 | % 5:4 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Poniżej 1 miesiąca | 377 | 318 | 70.593,75 | 50.420,63 | 71,4 |
| 1-3 miesięcy | 119 | 127 | 76.440,35 | 95.546,04 | 125,0 |
| 3-6 miesięcy | 44 | 47 | 73.961,23 | 74.891,85 | 101,3 |
| 6-12 miesięcy | 21 | 25 | 76.574,26 | 93.756,86 | 122,4 |
| Powyżej 12 miesięcy | 17 | 19 | 181.768,54 | 240.946,88 | 132,6 |
| RAZEM | 578 | 536 | 479.338,13 | 555.562,26 | 115,9 |

Istotnym problemem finansowym Spółdzielni w dalszym ciągu są zaległości w opłatach czynszowych. Użytkownicy lokali na dzień 31.12.2019 r. zalegali z opłatami na kwotę 555.562,26 zł co stanowi 8,6% naliczenia. Zaległości w opłatach wzrosły o 15,9 % w porównaniu do stanu na koniec 2018 r. W podanej wyżej kwocie są czynsze zasądzone w wysokości 64.636,27 zł.

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach jest następujące:

Poniżej miesiąca to: 50.420,63 zł,

1-3 miesięcy to: 95.546,04 zł,

3-6 miesięcy to: 74.891,85 zł,

6-12 miesięcy to: 93,756,86 zł.

Niepokój budzi fakt znacznego wzrostu zadłużenia powyżej 12 miesięcy. Na koniec 2018 r. zadłużenie w tym przedziale wynosiło 181.768,54 zł zaś w grudniu 2019 r. 240.946,88 zł co stanowi wzrost o 32,6 %. Z płatnościami powyżej 12 miesięcy zalega 19 osób.

W ramach swoich czynności Komisja Rewizyjna sprawdziła dokumentację związaną z przeprowadzonymi w 2019 r. pracami remontowymi. Dokonała przeglądu dokumentów źródłowych związanych z pracami dotyczącymi:

- malowania klatek schodowych,
- wymiany oświetlenia, domofonów, okien i drzwi wyjściowych,
- wykonania opasek wokół budynków, docieplenia ścian fundamentowych i inne.

Ponadto Komisja zapoznała się i przeanalizowała stan środków funduszu remontowego na dzień 1 stycznia i 31 grudnia 2019 r. na poszczególnych nieruchomościach.

Wydatki na remonty w 2019 r. wyniosły 781.268,56 zł. Na koniec roku na koncie funduszu pozostawały środki w wysokości 889.894,93 zł.

W zakresie ponoszonych kosztów eksploatacyjnych Komisja dokonała wglądu do dokumentów na świadczenie usług dotyczących konserwacji instalacji domofonowych, dźwigów, hydroforni i pogotowia technicznego.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała dokumenty związane z rozliczeniem kosztów zużycia wody za II półrocze 2019 r. Komisja dokonała wrywkowo przeglądu dokumentów księgowych stanowiących podstawę rozliczenia kosztów. Kontrolni podlegały następujące dokumenty źródłowe:

1. Faktury z MPWiK nr:
 - 1244990012019 z dnia 1.09.2019 r.
 - 137614012019 z dnia 29.10.2019 r.
 - 168133012019 z dnia 31.12.2019 r.
2. Dokumenty rozliczeniowe zużycia zimnej wody z Hydroforni nr 2 za drugie półrocze 2019 r. wg wskazań wodomierzy w lokalach oraz wskazań wodomierzy zbiorczych dla budynków przy Królowej Jadwigi 9,11,15, ZNK KJ 11 i Władysława Jagiełły 16 i 20. Różnica między odczytem zużycia zimnej wody przez MPWiK a licznikami lokalowymi wyniosła 141,86 m³ co stanowi 2,31 %.

Następnie Komisja Rewizyjna dokonała przeglądu dokumentów stanowiących materiał do sporządzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Szczegółowe informacje dotyczące weryfikacji danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym (bilansie i rachunku zysków i strat) przedstawiono w załączniku nr 1 do protokołu.

Ponadto dokonano przeglądu dokumentów w zakresie naliczenia za 2019 rok przychodów i kosztów z tytułu eksploatacji poszczególnych nieruchomości SM „FELIN”.

Na podstawie obrotów ksiąg rachunkowych poniżej przedstawiono koszty i przychody za 2019 r. oraz wyniki osiągnięte na poszczególnych rodzajach działalności.

Rozliczenie kosztów i przychodów za 2019 r.

| L.p. | Wyszczególnienie | Przychody | Koszty | Wynik | Podatek dochodowy | |
|---------------|---|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | Wynik netto | |
| k-to 702/ 501 | lokale mieszkalne w tym: | 6 752 029,42 | 6 829 780,05 | - 77 750,63 | -162,00 | - 77 588,63 |
| | Opłaty ekspl.lok. mieszk | 4 281 758,23 | 4 361 820,14 | - 80 061,91 | | - 80 061,91 |
| | Opłaty ekspl. Garaże | 123 363,60 | 120 202,41 | 3 161,19 | | 3 161,19 |
| | Opłaty ekspl. Lokale użytkowe | 50 034,24 | 50 884,15 | -849,91 | -162,00 | - 687,91 |
| | CO i CW | 2 296 873,35 | 2 296 873,35 | - | | |
| | Wynik na GZM | 72 781,28 | | 72 781,28 | | 72 781,28 |
| | Razem wynik GZM 2019 | 6 824 810,70 | 6 829 780,05 | - 4 969,35 | -162,00 | - 4 807,35 |
| k-to 702/501 | Lokale użytkowe – pożytki nieruchomości | 12 312,01 | 6 376,66 | 5 935,35 | 1 128,00 | 4 807,35 |
| k-to 702/501 | Lokale użytkowe – pożytki spółdzielni | 234 494,39 | 199 842,64 | 34 651,75 | 6 584,00 | 28 067,75 |
| | Wynik GZM lat ubiegłych | 251 923,08 | | 251 923,08 | | 251 923,08 |
| | Wynik GZM 2019 narastająco | - 179 141,80 | | - 179 141,80 | | - 179 141,80 |
| | „AZEM dz. podstawowa | 246 806,40 | 206 219,30 | 40 587,10 | 7 712,00 | 32 875,10 |
| k-to 750/751 | Przychody/koszty finansowe w tym: | | | | | |
| | % od czynszu l. mieszk. | 12 680,98 | | 12 680,98 | | 12 680,98 |
| | % od czynszu l. użytk. | 77,47 | | 77,47 | 15,00 | 62,47 |
| | % od lokaty | 14 009,83 | | 14 009,83 | | 14 009,83 |
| | Opłata koresponden. | 593,20 | | 593,20 | | 593,20 |
| | Koszty sądowe | 17 804,08 | 4 799,61 | 13 004,47 | | 13 004,47 |
| | Odpis aktualiz. odsetki | | 2 280,47 | - 2 280,47 | | - 2 280,47 |
| | RAZEM finansowe | 45 165,56 | 7 080,08 | 38 085,48 | 15,00 | 38 070,48 |
| k-to 760/761 | Przychody/koszty operacyjne w tym: | | | | | |
| | Sprzedaż lokalu mieszk | 223 200,00 | 219 167,96 | 4 032,04 | | 4 032,04 |
| | Odszk. za wywł. gruntu | 598 260,00 | | 598 260,00 | | 598 260,00 |
| | Awaria wody | 8 901,02 | 4 857,62 | 4 043,40 | | 4 043,40 |
| | Kara umowna | 1 472,66 | | 1 472,66 | 280,00 | 1 192,66 |
| | Odpisane pożyczki mieszkaniowe | 3 128,30 | | 3 128,30 | 594,00 | 2 534,30 |
| | Odpis aktualiz. należność | | 13 435,88 | - 13 435,88 | | - 13 435,88 |
| | | | | | 421,00 | - 421,00 |
| | RAZEM operacyjne | 834 961,98 | 237 461,46 | 597 500,52 | 1295,00 | 596 205,52 |
| | RAZEM | 7 951 744,64 | 7 280 540,89 | 671 203,75 | 8 860,00 | 662 343,75 |

Z przedłożonych zestawień i rozliczeń wynika, że z tytułu eksploatacji poszczególnych lokali mieszkalnych i garaży w 2019 roku występuje nadwyżka kosztów nad przychodami, czyli wynik ujemny w wysokości 77.750,62 zł.

Ponadto Komisja Rewizyjna zapoznała się z występującymi pożytkami w poszczególnych nieruchomościach. Uzyskane przez nieruchomości pożytki stanowią za 2019 rok kwotę ogółem 4.807,35 zł. Po uwzględnieniu wyniku GZM lat ubiegłych i roku 2019 w kwocie 72.781,28 zł na działalności podstawowej pozostaje wynik w wysokości - 179. 141,80 zł.

Na wynik finansowy brutto w kwocie 670.839,75 zł wpłynęły przychody jednorazowe pochodzące ze sprzedaży lokalu mieszkalnego i odszkodowania z Urzędu Miasta za wywłaszczenie gruntu. Przychody operacyjne osiągnęły kwotę 597.500,52 zł. Razem za 2019 r. Spółdzielnia wygoszparowała zysk brutto w wysokości 671.203,75 zł. Po odjęciu podatku dochodowego w kwocie 8.860,00 zł pozostał zysk netto - 662.343,75 zł.

Komisja przeprowadziła również analizę wskaźnikową bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2019 r.

1. Wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe/ zobowiązania krótkoterminowe:

2018 r. = $3.731.669,35/2.667.228,44 = 1,40$

2019 r. = $4.171.020,33/2.495.281,95 = 1,67$

Wskaźnik płynności bieżącej oznacza zdolność spłaty krótkoterminowych zobowiązań Spółdzielni. Optymalna wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5-2,00. Wskaźnik płynności finansowej/bieżącej na poziomie 1,67 świadczy o prawidłowym zarządzaniu spółdzielnią.

2. Wskaźnik szybkiej płynności = aktywa obrotowe (należności)/zobowiązania krótkoterminowe

2018 r. = $753.932,71/ 2.667.228,44 = 0,28$

2019 r. = $755.907,72/ 2.495.281,95 = 0,30$

Optymalna wysokość tego wskaźnika powinna wynosić 1-1,2.

3. Wskaźnik zdolności płatniczej = środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe

2018 r. = $2.480.816,30/ 2.667.228,44 = 0,93$

2019 r. = $3.039.178,41/ 2.495.281,95 = 1,22$

Wskaźnik określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych środkami pieniężnymi. Istnieją trudności z określeniem wzorcowej wartości tego wskaźnika, jednak praktyka stwierdza, że powinien on oscylować w granicach 1-1,2. Wskaźnik osiągnął poziom 1,22 i pokazał, że działalność spółdzielni jest optymalna i należy ocenić ją pozytywnie.

4. Wskaźnik szybkości obrotu należności w dniach = należności z tyt. dostaw tow. i usług x 365/przychód netto za sprzedaż

2018 r. = $753.932,71 \times 365/ 6.867.605,92 = 40$ dni

2019 r. = $755.907,72 \times 365/ 6.998.835,82 = 39$ dni

Wskaźnik obrotu należności w dniach informuje, przez ile dni gotówka jest zamrożona w należnościach. Spadek rotacji należności w dniach ocenia się pozytywnie i interpretuje jako poprawę zarządzania należnościami oraz poprawę płynności finansowej.

4.Szybkości spłaty zobowiązań = zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365/ przychód netto za sprzedaży

2018 r. = $1.296.191,08 \times 365 / 6.867.605,92 = 69$ dni

2019 r. = $1.116.861,20 \times 365 / 6.998.835,82 = 58$ dni

Wskaźnik obrotu zobowiązań w dniach określa, ile przeciętnie dni upływa od momentu powstania zobowiązań do momentu ich spłaty. Spadek rotacji zobowiązań bieżących w dniach oceniamy negatywnie z punktu widzenia konieczności angażowania innych źródeł kapitału, świadczy jednak o poprawie płynności finansowej.

5.Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym = kapitał własny + rezerwy x 100%/ aktywa trwałe

2018 r. = $38.996.953,48 \times 100\% / 46.062.826,83 = 84,7\%$

2019 r. = $36.283.569,22 \times 100\% / 42.490.261,88 = 85,4\%$

6.Stopa zadłużenia = zobowiązania ogółem/wartość pasywów (kap. podstawowy)

2018 r. = $11.300.573,80 / 33.844.559,12 = 0,33$

2019 r. = $10.300.573,80 / 32.616.387,55 = 0,32$

Wskaźnik zadłużenia określa udział zobowiązań w finansowaniu majątku Spółdzielni, Wskaźnik ten mieści się w granicach 0,57-0,67. Niski wskaźnik mówi o samodzielności Spółdzielni.

Podsumowanie.

Na podstawie przedłożonych dokumentów źródłowych to jest:

- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 r.,
- rachunku zysków i strat,
- dodatkowej informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego,

Komisja Rewizyjna stwierdza, że sprawozdanie finansowe za 2019 r. zostało sporządzone zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) oraz przyjętymi zasadami rachunkowości.

Komisja stwierdza, że sprawozdanie finansowe składa się z wszystkich wymaganych ustawą o rachunkowości elementów, a dane w nim zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych.

Wszystkie pozycje aktywów i pasywów zostały odpowiednio zinwentaryzowane.

Po przeanalizowaniu wyników finansowych przedstawionych w sprawozdaniu Komisja nie wnosi zastrzeżeń do prowadzonej gospodarki majątkowo-finansowej.

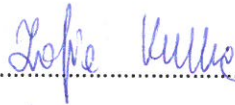
Wielkość majątku obrotowego nie stwarza niebezpieczeństwa braku środków na spłaty zobowiązań bieżących spółdzielni. Osiągnięte wskaźniki nie wskazują na zagrożenie w możliwości działalności spółdzielni w zakresie świadczenia przez nią usług związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz dobrego zarządzania i administrowania lokalami mieszkaniowymi, użytkowymi, garażami i miejscami postojowymi spółdzielni.

Komisja uznaje prowadzone przez Zarząd działania za prawidłowe, pozwalające utrzymać zrównoważony poziom przychodów i kosztów.


Wobec tego Komisja Rewizyjna rekomenduje załączone sprawozdanie finansowe za rok 2019 do przyjęcia przez Radę Nadzorczą i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie.

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

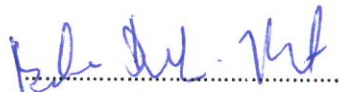
1. Zofia Kulka – przewodniczący


.....

2. Stanisław Kiciak - członek


.....

3. Beata Domańska-Momot -członek


.....

Lublin, dnia 17.03.2020 r.

I. ZAKRES SPRAWDZENIA BILANSU I KSIĄG RACHUNKOWYCH

- zgodność danych ujętych w sprawozdaniu z danymi z ksiąg rachunkowych,
- zgodność urządzeń ewidencji analitycznej i syntetycznej,
- realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji,
- wynik finansowy.

II. PRZEDMIOT SPRAWDZENIA

- bilans na dzień 31.12.2019 r.
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa,
- zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych,
- inwentaryzacja roczna za 2019 r.

III. USTALENIA

1. Księgi rachunkowe zamknięto prawidłowo na dzień 31.12.2019 r.

2. Sprawozdanie finansowe za 2019 r. obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans zamykający się sumą 47.100.776,21 zł,
- rachunek zysków i strat na 31.12.2019 r. – zysk netto w kwocie 662.343,75 zł

3. Weryfikacja aktywów i pasywów:

AKTYWA

A. AKTYWA TRWAŁE

I. Wartości niematerialne i prawne:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| - wartość brutto (konto 025) | 60.383,86 zł |
| - wartość umorzenia (konto 075) | 51.175,20 zł |
| - wartość netto (konto 025-075) | 9.408,66 zł |

(obejmują modernizację programów komputerowych po uwzględnieniu umorzenia.

| | |
|---|-------------------------|
| I'. Rzeczowe aktywa trwałe: | 41.910.028,30 zł |
| - środki trwałe netto (011) | 41.741.809,48 zł |
| - środki trwałe w budowie (083) | 168.218,82 zł |
| Zmiany w środkach trwałych: | |
| a) zwiększenia środków trwałych: | |
| - przekształcenie gruntu w wieczystym użytkowaniu na własność | 151.826,40 zł |
| - szlabany ul. Pergolowa oraz zakup macierzy i serwera | 51.164,04 zł |
| b) zmniejszenia środków trwałych: | |
| - wyksięgowanie z ewidencji wieczystego użytkowania gruntu | 2.640.593,00 zł |
| - ustanowienie odrębnej własności lokali | 1.903.676,04 zł |
| c) zmiany w umorzeniu środków trwałych wynikały z: | |
| - zwiększenia - naliczenie umorzenia majątku za 2019 r. | 894.028,25 zł |
| - zmniejszenia - wyksięgowanie umorzeń dotyczących ustanowienia praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych oraz wyksięgowanie umorzenia wieczystego użytkowania gruntu | 1.830.267,03 zł |
| Środki trwałe w budowie w kwocie 168.218,82 zł obejmują poniesione nakłady na roboty budowlane ul. Gęsiej w Lublinie - odcinek od skrzyżowania z ul. Granatową do zjazdu na teren inwestycji Spółdzielni oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji. | |
| III. Należności długoterminowe (020) | 563.844,92 zł |
| Należności długoterminowe obejmują kapitalizację odsetki od kredytów mieszkaniowych w okresie spłaty, ujętych na kontach osobowych członków - kredytobiorców: | |
| - stan odsetek na 01.01.2019 r | 721.377,91 zł |
| - odsetki naliczone w 2019 r. | + 141.213,01 zł |
| - odsetki spłacone lub umorzone w 2019 r. | - 298.746,00 zł |
| - stan odsetek na 31.12.2019 r. | 563.844,92 zł |
| IV. inwestycje długoterminowe (030) | 6.980,00 zł |
| Inwestycje długoterminowe to akcje w: | |
| - LIFT-SERVICE SA w Lublinie | 50,00 zł |
| - INWESTOPROJEKT SA w Lublinie | 6.930,00 zł |
| RAZEM GRUPA A | 42.490.261,88 zł |

B. AKTYWA OBROTOWE

1. Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2019 r. stanowią kwotę 4.171.020,33 zł

i obejmują:

| | |
|--|-----------------|
| - należności krótkoterminowe | 755.907,72 zł |
| - inwestycje krótkoterminowe | 3.039.178,41 zł |
| - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 375.934,20 zł |

Ad.1. Należności krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu finansowym, ujmują:

| | |
|--|---------------|
| - należności z tytułu dostaw, usług i inwestycji | 18.560,84 zł |
| - należności z lokali mieszkalnych | 550.794,43 zł |
| - należności z lokali użytkowych | 28.069,91 zł |
| - należności mediów | 157.120,29 zł |
| - należności z tytułu podatków | 1.362,25 zł |

/ d.2. Inwestycje krótkoterminowe ujmują stany środków pieniężnych na rachunkach bankowych w:

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| - Bank Polski PKO | 40.833,79 zł |
| - lokata Bank Polski PKO | 950.171,26 zł |
| - Bank Pocztowy S.A. | 312.169,41 zł |
| - lokata Bank Pocztowy S.A. | 1.710.501,31 zł |
| - rachunek VAT PKO BP | 700,68 zł |
| - rachunek ZFŚS | 24.801,96 zł |

Środki pieniężne na rachunkach bieżących i lokat zostały potwierdzone przez banki obsługujące Spółdzielnię.

Ad.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

| | |
|---|---------------|
| - przeglądy techniczne (5 letnie) | 10.695,58 zł |
| - niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik na GZM) | 9.679,61 zł |
| - niedobór funduszu remontowego | 355.559,01 zł |

C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY 439.494,00 zł

Są to środki do rozliczenia z tytułu środków trwałych w budowie (207)

AKTYWA RAZEM (A+ B+C) 47.100.776,21 zł

PASYWA

| | |
|---|-------------------------|
| A. FUNDUSZE WŁASNE | 36.283.569,22 zł |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 32.616.387,55 zł |
| w tym: 1. fundusz udziałowy (801) | 234.271,90 zł |
| 2. fundusz wkładów mieszkaniowych (804) | 2.405.776,11 zł |
| 3. fundusz wkładów budowlanych (805) | 29.476.621,71 zł |
| 4. wkłady lokali użytkowych (810) | 499.717,83 zł |
| zmiany: zmniejszenie funduszy o 1.228.171,57 zł jest to wynik wyksięgowania z ewidencji wartości wkładów i umorzenia tych wkładów z tytułu przeniesienia na odrębność własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych. Dla poszczególnych funduszy prowadzona jest ewidencja analityczna według osób w odrębnym module WKŁADY i UDZIAŁY. Ewidencja ta jest zgodna z syntetyką. | |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy | 3.004.837,92 zł |
| w tym: fundusz zasobowy (802) | 3.004.837,92 zł |
| Zmniejszenie o 2.033.681,15 zł z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności i zmniejszenie wartości gruntu w związku z przekształceniem na własność odrębną. | |
| III. Zysk netto (860) | 662.343,75 zł |
| Zysk jest zgodny z rachunkiem zysków i strat. | |
| B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 10.817.206,99 zł |
| w tym: I. Rezerwa na zobowiązania (840) | 27.044,00 zł |
| utworzona w roku 2018 r. na zobowiązania z tytułu toczącego się procesu sądowego. | |
| II. Zobowiązania długoterminowe (190,196,197) | 8.005.425,94 zł |
| w tym: kredyty | 7.441.581,02 zł |
| odsetki | 563.844,92 zł |
| Saldo bilansowe wykazuje stan kredytu KFM na budownictwo mieszkaniowe potwierdzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie. | |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 2.495.281,95 zł |
| w tym: 1. Wobec pozostałych jednostek | 1.247.784,00 zł |
| a) z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności | 1.116.861,20 zł |
| b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych | 101.306,54 zł |
| c) inne | 29.616,26 zł |
| 2. Fundusze specjalne w tym: | 1.247.497,95 zł |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| a) ZFŚS (851) | 2.044,01 zł |
| b) fundusz remontowy (856) | 1.225.453,94 zł |

IV. Rozliczenia międzyokresowe 289.455,10 zł

w tym: 1) przychody przyszłych okresów (845) 100.633,69 zł

2) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik na GZM) 188.821,41 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują nadwyżkę zaliczek na centralne ogrzewanie, do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego 2019/2020, środki na przeglądy techniczne, które będą wykonywane w roku następnym, nadwyżkę przychodów nad kosztami w nieruchomościach, w których taka sytuacja nastąpiła.

PASYWA RAZEM (A+B) 47.100.776,21 zł

F ACHUNEK ZYSKÓW I STRAT:

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi: 6.998.835,82 zł
obejmują (wg kont księgowych)

I Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| a) przychody z lokali mieszkalnych | 4.281.758,23 zł |
| b) przychody z lokali użytkowych | 50.034,24 zł |
| c) z garaży i miejsc postojowych | 123.363,60 zł |
| d) zaliczka na CO i CW | 2.296.873,35 zł |
| e) pożytki nieruchomości | 12.312,01 zł |
| f) pożytki spółdzielni | 121.279,53 zł |
| g) refaktury do rozliczenia (media) | 113.214,86 zł |

B. Koszty działalności operacyjnej 7.035.999,35 zł
obejmują:

| | |
|--|-----------------|
| a) opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych | 4.361.820,14 zł |
| b) opłaty eksploatacyjne garaży i m. postojowych | 120.202,51 zł |
| c) opłaty eksploatacyjne lokali użytkowych | 50.884,05 zł |
| d) CO i CW | 2.296.873,35 zł |
| e) pożytki nieruchomości | 6.376,66 zł |
| f) pożyczki spółdzielni | 86.627,78 zł |
| f) refaktury do rozliczenia (media) | 113.214,86 zł |

C. Strata ze sprzedaży (A-B) w tym - 37.163,53 zł

- wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości - 77.750,63 zł
- wynik na działalności z pożytków nieruchomości i pożytków spółdzielni + 40.587,10 zł

| | |
|--|----------------------|
| D. Pozostałe przychody operacyjne | 834.961,98 zł |
| w tym: a) sprzedaż lokalu mieszkalnego | 223.200,00 zł |
| b) odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu | 598.260,00 zł |
| c) awaria wody | 8.901,02 zł |
| d) odpisanie pożyczki mieszkaniowej | 3.128,30 zł |
| e) kara umowna | 1.472,66 zł |
| E. Pozostałe koszty operacyjne | 237.461,46 zł |
| w tym główne pozycje : | |
| a) sprzedaż lokalu mieszkalnego | 219.167,96 zł |
| b) awaria wody | 4.857,62 zł |
| c) odpis aktualizacyjny należności | 13.435,88 zł |
| F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | 560.336,99 zł |
| G. Przychody finansowe | 45.165,56 zł |
| obejmują a) odsetki | 26.768,28 zł |
| b) inne przychody finansowe | 18.397,28 zł |
| H. Koszty finansowe (wg konta 752) | 7.080,08 zł |

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

1. Zofia Kulka – przewodniczący
2. Stanisław Kiciak - członek
3. Beata Domańska-Momot -członek

Zofia Kulka
Stanisław Kiciak
Beata Domańska-Momot