

B I L A N S

sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
	1	2	0	1	2
A. Aktywa trwałe	42 490 261,88	46 062 826,83	A. Kapitał (fundusz) własny	36 266 802,79	38 996 953,48
I. Wartości niematerialne i prawne	9 408,66	16 882,80	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	32 616 387,55	33 844 559,12
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	234 271,90	234 443,20
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 405 776,11	2 852 946,01
3. Inne wartości niematerialne i prawne	9 408,66	16 882,80	3. Fundusz wkładów budowlanych	29 476 621,71	30 255 758,26
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	499 717,83	501 411,65
II. Rzeczowe aktywa trwałe	41 910 028,30	45 317 586,12			
1. Środki trwałe	41 741 809,48	45 149 367,30			
a) grunty	4 126 702,95	5 503 051,52	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	3 004 837,92	5 038 519,07
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	132 615,98	2 260 810,20	- fundusz zasobowy	3 004 837,92	5 038 519,07
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	37 589 826,65	39 601 452,62	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	25 279,88	44 863,16	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
e) inne środki trwałe			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
III. Należności długoterminowe	563 844,92	721 377,91	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
1. Od jednostek powiązanych			- na udziały (akcje) własne		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
3. Od pozostałych jednostek	563 844,92	721 377,91	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
IV. Inwestycje długoterminowe	6 980,00	6 980,00	VI. Zysk (strata) netto	645 577,32	113 875,29
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 980,00	6 980,00			
a) w jednostkach powiązanych	-	-	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 836 915,10	11 300 573,80
- udziały lub akcje			I. Rezerwy na zobowiązania	27 044,00	27 044,00
- inne papiery wartościowe			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- udzielone pożyczki			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- długoterminowa		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	- krótkoterminowa		
- udziały lub akcje			3. Pozostałe rezerwy	27 044,00	27 044,00
- inne papiery wartościowe			- długoterminowe		
- udzielone pożyczki			- krótkoterminowe	27 044,00	27 044,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
c) w pozostałych jednostkach	6 980,00	6 980,00	II. Zobowiązania długoterminowe	8 005 425,94	8 273 577,72
- udziały lub akcje	6 980,00	6 980,00	1. Wobec jednostek powiązanych		
- inne papiery wartościowe			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udzielone pożyczki			3. Wobec pozostałych jednostek	8 005 425,94	8 273 577,72
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki	8 005 425,94	8 273 577,72
4. Inne inwestycje długoterminowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	c) inne zobowiązania finansowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			d) zobowiązania wekslowe		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			e) inne		
B. Aktywa obrotowe	4 173 962,01	3 731 669,35	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 503 174,22	2 667 228,44
I. Zapasy	-	-	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
1. Materiały			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
2. Półprodukty i produkty w toku			- do 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			- powyżej 12 miesięcy		
4. Towary			b) inne		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Należności krótkoterminowe	755 907,72	753 932,71	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	- do 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	- powyżej 12 miesięcy		
- do 12 miesięcy			b) inne		
- powyżej 12 miesięcy			3. Wobec pozostałych jednostek	1 252 042,00	1 439 113,93
b) inne					
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy					

- powyżej 12 miesięcy			a) kredyty i pożyczki		
b) inne			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
3. Należności od pozostałych jednostek	755 907,72	753 932,71	c) inne zobowiązania finansowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 560,84	15 856,11	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 116 861,20	1 296 191,08
- do 12 miesięcy, w tym:	18 560,84	15 856,11	- do 12 miesięcy, w tym:	1 116 861,20	1 296 191,08
- powyżej 12 miesięcy:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 362,25	2 905,71	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	157 120,29	228 866,91	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	105 564,54	82 775,40
e) należności od osób uprawnionych	578 864,34	506 303,98	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	550 794,43	489 952,48	i) inne	29 616,26	60 147,45
- lokale użytkowe	28 069,91	16 351,50	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 039 178,41	2 480 816,30	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 039 178,41	2 480 816,30	- inne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	4. Fundusze specjalne	1 251 132,22	1 228 114,51
- udziały lub akcje			- ZFŚS	2 044,01	307,90
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	1 249 088,21	1 227 806,61
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			IV. Rozliczenia międzyokresowe	301 270,94	332 723,64
b) w pozostałych jednostkach	2 660 672,57	1 650 427,40	1. Ujemna wartość firmy		
- udziały lub akcje			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	100 633,69	80 800,56
- inne papiery wartościowe			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udzielone pożyczki			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	100 633,69	80 800,56
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 660 672,57	1 650 427,40	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	200 637,25	251 923,08
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	378 505,84	830 388,90			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	378 505,84	830 388,90			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	378 875,88	496 920,34			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 987,02				
2. Fundusz remontowy	359 193,28	488 290,84			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	10 695,58	8 629,50			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	439 494,00	503 031,10			
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	47 103 717,89	50 297 527,28	Pasywa razem	47 103 717,89	50 297 527,28

GŁÓWNY KSIĘGOWY

17.12.2020 Solnierak

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

17.12.2020 Piotr Baranowski

data i podpis kierownika jednostki

PREZESA ZARZĄDU

D/S GZM

Dariusz Siwek

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 998 835,82	6 867 605,92
	– od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	6 998 835,82	6 867 605,92
	a) z opłat	6 752 029,42	6 619 242,01
	b) z działalności własnej	246 806,40	248 363,91
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	7 023 445,98	6 656 349,07
I.	Amortyzacja	33 022,81	39 768,23
II.	Zużycie materiałów i energii	3 455 596,08	3 574 607,64
III.	Usługi obce	1 055 674,71	775 446,29
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	121 083,06	129 689,30
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 148 379,24	937 884,84
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	228 879,80	207 664,36
	– emerytalne	179 203,37	155 145,63
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	980 810,28	991 288,41
	w tym odpis na fundusz remontowy	785 600,81	770 053,94
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	7 023 445,98	6 656 349,07
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 817 226,61	6 440 744,27
	b) z działalności własnej	206 219,37	215 604,80
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-24 610,16	211 256,85
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-65 197,19	178 497,74
	Wynik na działalności pozostałej	40 587,03	32 759,11
D.	Pozostałe przychody operacyjne	852 766,06	96 165,84
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	852 766,06	96 165,84
E.	Pozostałe koszty operacyjne	254 300,87	36 993,14
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	254 300,87	36 993,14
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	573 855,03	270 429,55
G.	Przychody finansowe	27 361,48	47 324,77
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	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:	26 768,28	31 938,75
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne	593,20	15 386,02
H.	Koszty finansowe	2 794,04	19 073,29
I.	Odsetki, w tym:	513,57	
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		

	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	2 280,47	19 073,29
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	598 422,47	298 681,03
J.	Podatek dochodowy	13 118,00	6 689,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	3 823,17	178 116,74
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	64 096,02	
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	645 577,32	113 875,29

17.12.2020
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Solmeniak
 data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDUZ-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S/GZM
 17.12.2020 Piotr Bartanowski
 data i podpis kierownika jednostki
 Dariusz Siwek

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2019r.

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Obsługa nieruchomości

3. Organ rejestrowy

*Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział
Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.*

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

6832 Z

5. Numer identyfikacji podatkowej

712-01-63-671

6. Czas trwania spółdzielni

nieograniczony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości, spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

11. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia spółdzielni prawo wyboru.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy 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.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowiących nabyte prawa dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów.

Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową według zasad i stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia albo według ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku obrotowego

odpisem aktualizującym, zgodnie z art. 35 b Ustawy o rachunkowości w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów wycenia się według wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych stosownie do upływu czasu z zachowaniem ostrożności .

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Bilans
- Rachunek zysków i strat

17.12.2020

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sobienal
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU
Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/SGLM
Dariusz Siwek

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

	Rodzaj	Stan na 01.01.2019 r.	Zwiększenia w 2019r.	Zmniejszenia w 2019 r.	Stan na 31.12.2019 r.
0	Grunty	6.849.699,39	151.826,40	2.839.570,82	4.161.954,97
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	54.882.767,76		1.704.698,22	53.178.069,54
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	64.171,74	3.459,81		67.631,55
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	97.323,37			97.323,37
6	Urządzenia techniczne	24.134,69	47.704,23		71.838,92
7	Środki transportu	195.070,61			195.070,61
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79			12.020,79
	Razem środki trwałe	62.125.188,35	202.990,44	4.544.269,04	57.783.909,75

poz. 1. zmiana wartości gruntów wynika z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.(Dz.U. z 2018 poz. 1716) oraz wyodrębniania lokali mieszkalnych,
 poz. 2. zmniejszenie wartości budynków i budowli wynika z ustanowienia odrębnych własności lokali w ciągu 2019 r.
 poz. 5. zwiększenie majątku trwałego dotyczy szlabanów zamontowanych na Os. Pergolowa.

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2019r.	Zwiększenia w 2019r	Zmniejszenia w 2019 r	31.12.2019 r.
Grunty	1.346.647,87	2.518,00	1.313.913,85	35.252,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	15.281.315,14	820.762,93	513.835,18	15.588.242,89
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	61.302,39	6.329,16		67.631,55
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	55.329,56	16.713,93		72.043,49
Urządzenia techniczne	24.134,69	47.704,23		71.838,92
Środki transportu	195.070,61			195.070,61
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	12.020,79			12.020,79
Razem środki trwałe	16.975.821,05	894.028,25	1.827.749,03	16.042.100,27

Zmniejszenia umorzenia majątku trwałego spowodowane było wyksięgowaniem z ewidencji wieczystego użytkowania gruntu, ustanowienia praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych
 Zwiększenie umorzenia majątku trwałego dotyczyło naliczenia umorzenia majątku.

3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2019 r.	Zwiększenia w 2019 r.	Zmniejszenia w 2019 r.	Stan na 31.12.2019 r.
Program komputerowy	15.322,18		10.011,36	5.310,82
Licencja	1.560,62	5.176,19	2.638,97	4.097,84
Razem wartości niematerialne i prawne	16.882,80	5.176,19	12. 650,33	9.408,66

Zwiększenia wartości niematerialnych i prawnych dotyczą zakupu licencji. Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Nazwa majątku	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Grunt w wieczystym użytkowaniu	2.808.461,00	-	2.640.593,00	167.868,00
Umorzenie gruntu w wieczystym użytkowaniu	547.650,80	2.518,00	514.916,78	35.252,02

Zmniejszenie spowodowane jest wyksięgowaniem z ewidencji gruntów użytkowanych wieczysto zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2018 poz. 1716)

5. Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego)

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

6. Wartość zobowiązań wobec Budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie występują środki trwale przyjęte od Państwa, Miasta ani Gminy.

7. Środki trwale w budowie

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.218,82 zł. obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, od zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji.

8. Należne wpłaty na fundusz podstawowy

Należne wpłaty na kapitał podstawowy w kwocie 439.494,00 zł. obejmują wkłady budowlane na garaże i miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Gęsiej, niesprzedane na dzień 31.12.2019r.

9. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2019 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019 r.
Fundusz udziałowy	234.443,20	-	171,30	234.271,90
Fundusz zasobowy	5.038.519,07	151.017,23	2.184.698,38	3.004.837,92
Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.852.946,01	430.311,47	877.481,37	2.405.776,11
Fundusz wkładów budowlanych	30.255.758,26	1.429.832,77	2.208.969,32	29.476.621,71
Wkłady lokali użytkowych	501.411,65		1.693,82	499.717,83

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły przekształcenia gruntów użytkowanych wieczysto we własność gruntów zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r.(Dz.U. z 2018 poz. 1716), spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przeksięgowanie lokali lokatorskich na własnościowe.

Zmniejszenia dotyczyły wyksięgowania z ewidencji wieczystego użytkowania gruntów, ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz naliczenia umorzenia od majątku.

10. Propozycja podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2019 w kwocie 645.577,32 zł.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 645.577,32 zł. na:

- zasilenie funduszu zasobowego,
- zasilenie funduszu remontowego nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni,
- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni.

11. Informacja o stanie rezerw.

Stan rezerw na dzień 01.01.2019 r. 27.044,00 zł. rezerwa utworzona na sprawę toczącą się w sądzie W 2019 roku nie tworzą rezerw.

12. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:

L.p.	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	54.297,27	15.716,35	-	70.013,62

13. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2019 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.439.113,93	1.252.042,00
- z tytułu dostaw i usług	1.296.191,08	1.116.861,20
- z tytułu podatków	82.775,40	105.564,54
- pozostałe zobowiązania	60.147,45	29.616,26
Zobowiązania długoterminowe,	8.273.577,72	8.005.425,94
- kredyt	7.552.199,81	7.441.581,02
- odsetki	721.377,91	563.844,92

14. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	10.695,58	100.633,69
Wynik na GZM	8.987,02	200.637,25
Fundusz remontowy	359.193,28	1.249.088,21
Razem	378.875,88	1.550.359,15

15. Stan funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2019

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		90.010,18
II – ul. Królowej Jadwigi 5		106.413,65
III – ul. Królowej Jadwigi 7		43.348,94
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		112.411,77
V – ul. Królowej Jadwigi 11		52.816,35

VI – ul. Królowej Jadwigi 15		209.634,20
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		75.242,24
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		45.179,47
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		93.290,77
X – ul. Władysława Jagiełły 6	123.408,71	
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		94.586,86
XII - ul. Władysława Jagiełły 12	91.513,96	
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16	140.636,34	
XV - XXI - Garaże	3.634,27	37.793,64
ul. Pergolowa 1		60.038,42
ul. Pergolowa 3,5		66.896,30
ul. Pergolowa 4		19.581,77
ul. Jaskółcza 13		28.982,40
Osiedle Gęsia		112.861,25
Ogółem	359.193,28	1.249.088,21

16. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2019 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2019	Przychody z opłat 2019 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości 2019 r.	Pożytki nieruch. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik narastająco na 31.12.2019	
	Nadwyżka				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	11.206,71	136.029,36	137.823,22			1.793,86	9.412,85	
K. Jadwigi 5	14.132,96	145.376,74	147.086,63			1.709,89	12.423,07	
K. Jadwigi 7	9.607,19	139.407,51	141.456,03			2.048,52	7.558,67	
K. Jadwigi 9	6.128,69	159.854,96	161.928,84			2.073,88	4.054,81	
K. Jadwigi 11	4.020,79	114.865,16	116.227,59			1.362,43	2.658,36	
K. Jadwigi 15	7.996,76	370.637,51	375.412,92			4.775,41	3.221,35	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	7.283,49	223.002,34	227.141,29			4.129,95	3.153,54	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	28.755,37	333.592,33	338.037,77			4.445,44	24.309,93	
Wł. Jagiełły 2	21.702,52	254.902,48	253.245,69	1.595,86	3.252,65		24.955,17	
Wł. Jagiełły 6	8.685,24	249.623,69	252.079,69			2.456,00	6.229,24	
Wł. Jagiełły 10	18.870,93	120.856,66	122.209,89			1.353,23	17.517,70	
Wł. Jagiełły 12	3.393,67	264.701,02	265.925,14			1.224,12	2.169,55	
Wł. Jagiełły 16	5.674,69	368.398,47	374.600,84	1.427,05		4.711,32	963,37	
Garaże	565,65	44.017,77	43.447,25		570,52		1.136,17	
Razem	148.024,66	2.925.266,00	2.956.622,79	3.022,91	3.823,17	32.084,05	119.763,78	
Pergolowa 1	18.381,67	168.607,19	176.020,04	740,03		6.672,82	11.708,85	
Pergolowa 3,5	14.398,27	304.904,72	312.829,85	383,49		7.541,64	6.856,63	
Pergolowa 4	2.524,38	213.358,28	224.869,68			11.511,40		8.987,02
Razem	35.304,32	686.870,19	713.719,57	1.123,52		25.725,86	18.565,48	
Jaskółcza	3.805,82	288.951,53	290.346,22			1.394,69	2.411,13	
Gęsia	64.788,28	554.068,35	559.664,68	661,91		4.891,42	59.896,86	
Posumowanie	251.923,08	4.455.156,07	4.520.353,26	4.808,34	3.823,17	64.096,02	200.637,25	8.987,02

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

Nie występują

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

PKO BP S.A. 700,68 zł.

19. Środki pieniężne na rachunkach bankowych i lokatach

PKO BP S.A 1.015.807,01 zł.

Bank Pocztowy 2.022.670,72 zł.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2018	Rok 2019
GZM:	4.311.859,80	4.455.156,07
-lokale mieszkalne	4.132.581,51	4.284.919,32
-lokale użytkowe	57.748,38	50.034,24
-garaże i miejsca postojowe	121.529,91	120.202,51
Gospodarka ciepłem	2.307.382,21	2.296.873,35
Pożytki nieruchomości	12.284,84	12.312,01
Pożytki Spółdzielni	110.016,01	121.279,53
Pozostałe przychody operacyjne	96.165,84	852.766,06
Re-faktury	126.063,06	113.214,86
Przychody finansowe	47.324,77	27.361,48

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2018	Rok 2019	% 2019/2018
Amortyzacja	39.768,23	33.022,81	83,0
Energia i materiały	3.574.607,64	3.455.596,08	96,7
Usługi obce	775.446,29	1.055.674,71	136,1
Podatki i opłaty	129.689,30	121.083,06	93,4
Wynagrodzenia	937.884,84	1.148.379,24	122,4
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	207.664,36	228.879,80	110,2
Pozostałe kwoty	991.288,41	980.810,28	98,9
Razem	6.656.349,07	7.023.445,98	105,5

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysk lub Strata brutto):

L.p.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1.	Koszty według ewidencji księgowej	7.280.540,89
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	10.373,50
3.	Przeeglądy techniczne	2.066,08
4.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3)	7.272.233,47
5.	Przychody według ewidencji księgowej	7.878.963,36
6.	Przeeglądy techniczne	19.833,13
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2018r.- media	207.322,75
8.	Przychody podatkowe (5+6-7)	7.691.473,74
11.	Zysk brutto (8-4)	419.240,27
12.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	350.198,71
13.	Dochód do opodatkowania (10-5-12)	69.041,56
14.	Podatek dochodowy	13.118,00

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, który zawiera informacje o kosztach wg rodzaju.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

III. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

3. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	% 2019/2018
Pracownicy umysłowi	8,0	8,1	101,3%
Konserwatorzy	5,0	4,7	94,0%
Dozorcy	6,0	5,7	95,0%
Razem	19,0	18,5	97,4%

4. Wynagrodzenie łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorczych albo administrujących spółek handlowych za rok obrotowy.

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

5. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków i terminów spłaty.

Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.

Inne istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki nie wystąpiły.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

17.12.2020

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Solmena
Agnieszka Sobiesiák

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

