

B I L A N S

sporządzony na dzień 31grudnia 2018 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2018	przekształcone dane wg stanu na 31.12.2017		31.12.2018	przekształcone dane wg stanu na 31.12.2017
	1	2	0	1	2
A. Aktywa trwałe	46 062 826,83	54 571 213,06	A. Kapitał (fundusz) własny	38 996 953,48	41 006 982,80
I. Wartości niematerialne i prawne	16 882,80	29 569,56	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	33 844 559,12	35 783 262,93
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	234 443,20	237 676,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 852 946,01	3 556 854,95
3. Inne wartości niematerialne i prawne	16 882,80	29 569,56	3. Fundusz wkładów budowlanych	30 255 758,26	31 474 930,70
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	501 411,65	513 800,38
II. Rzeczowe aktywa trwałe	45 317 586,12	47 529 285,92			
1. Środki trwałe	45 149 367,30	47 360 567,10			
a) grunty	5 503 051,52	5 734 701,76	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 038 519,07	5 185 005,57
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 260 810,20	2 302 937,20	- fundusz zasobowy	5 038 519,07	5 185 005,57
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	39 601 452,62	41 614 749,50	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny			- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu					
e) inne środki trwałe	44 863,16	11 115,84	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 718,82	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	721 377,91	7 005 377,58	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
1. Od jednostek powiązanych			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- na udziały (akcje) własne		
3. Od pozostałych jednostek	721 377,91	7 005 377,58			
IV. Inwestycje długoterminowe	6 980,00	6 980,00	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne			VI. Zysk (strata) netto	113 875,29	38 714,30
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 980,00	6 980,00			
a) w jednostkach powiązanych	-	-	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 300 573,80	17 009 924,24
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	I. Rezerwy na zobowiązania	27 044,00	-
- udziały lub akcje			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- inne papiery wartościowe			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- udzielone pożyczki			- długoterminowa		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowa		
c) w pozostałych jednostkach	6 980,00	6 980,00	3. Pozostałe rezerwy	27 044,00	-
- udziały lub akcje	6 980,00	6 980,00	- długoterminowe		
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowe	27 044,00	
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe			II. Zobowiązania długoterminowe	8 273 577,72	14 666 179,18
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
			3. Wobec pozostałych jednostek	8 273 577,72	14 666 179,18
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	a) kredyty i pożyczki	8 273 577,72	14 666 179,18
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			c) inne zobowiązania finansowe		
			d) zobowiązania wekslowe		
			e) inne		
B. Aktywa obrotowe	3 731 669,35	2 888 201,88	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 667 228,44	2 093 652,13
I. Zapasy	-	-	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
1. Materiały					
2. Półprodukty i produkty w toku					
3. Produkty gotowe					
4. Towary					

5. Zaliczki na dostawy i usługi			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
II. Należności krótkoterminowe	753 932,71	770 815,88	- do 12 miesięcy		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	- powyżej 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	b) inne		
- do 12 miesięcy			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- powyżej 12 miesięcy			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
b) inne			- do 12 miesięcy		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	- powyżej 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	b) inne		
- do 12 miesięcy			3. Wobec pozostałych jednostek	1 439 113,93	1 364 121,35
- powyżej 12 miesięcy			a) kredyty i pożyczki		
b) inne			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
3. Należności od pozostałych jednostek	753 932,71	770 815,88	c) inne zobowiązania finansowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	15 856,11	23 721,14	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 296 191,08	1 203 409,74
- do 12 miesięcy, w tym:	15 856,11	23 721,14	- do 12 miesięcy, w tym:	1 296 191,08	1 203 409,74
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 905,71	2 995,42	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	228 866,91	249 193,70	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	82 775,40	74 150,04
e) należności od osób uprawnionych	506 303,98	494 905,62	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	489 952,48	480 911,94	i) inne	60 147,45	86 561,57
- lokale użytkowe	16 351,50	13 993,68	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 480 816,30	1 389 008,89	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 480 816,30	1 389 008,89	- inne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	4. Fundusze specjalne	1 228 114,51	729 530,78
- udziały lub akcje			- ZFŚS	307,90	110,52
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	1 227 806,61	729 420,26
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			IV. Rozliczenia międzyokresowe	332 723,64	250 092,93
b) w pozostałych jednostkach	1 650 427,40	940 294,06	1. Ujemna wartość firmy		
- udziały lub akcje			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	80 800,56	145 825,79
- inne papiery wartościowe			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udzielone pożyczki			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80 800,56	145 825,79
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 650 427,40	940 294,06	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	251 923,08	104 267,14
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	830 388,90	448 714,83			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	830 388,90	448 714,83			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	496 920,34	728 377,11			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		30 460,80			
2. Fundusz remontowy	488 290,84	689 616,38			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	8 629,50	8 299,93			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	503 031,10	557 492,10			
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	50 297 527,28	58 016 907,04	Pasywa razem	50 297 527,28	58 016 907,04

24.10.2019 o. Sobiesiak
data i podpis osoby, której powierzono
przewodzenie ksiąg rachunkowych
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU
24.10.2019
Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM
Piotr Baranowski
data i podpis kierownika jednostki
Dariusz Siwek
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671, Regon 001216179

Rachunek zysków i strat (porównawczy)

sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 867 605,92	6 652 311,14
	– od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	6 867 605,92	6 652 311,14
	a) z opłat	6 619 242,01	6 394 516,68
	b) z działalności własnej	248 363,91	257 794,46
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	6 656 349,07	6 589 321,40
I.	Amortyzacja	39 768,23	38 617,17
II.	Zużycie materiałów i energii	3 574 607,64	3 699 682,61
III.	Usługi obce	775 446,29	823 608,10
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	129 689,30	114 572,82
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	937 884,84	1 138 661,85
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	207 664,36	219 998,56
	– emerytalne	155 145,63	176 859,20
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	991 288,41	554 180,29
	w tym odpis na fundusz remontowy	770 053,94	433 311,45
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	6 656 349,07	6 589 321,40
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 440 744,27	6 353 894,33
	b) z działalności własnej	215 604,80	235 427,07
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	211 256,85	62 989,74
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	178 497,74	40 622,35
	Wynik na działalności pozostałej	32 759,11	22 367,39
D.	Pozostałe przychody operacyjne	96 165,84	0,00
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	96 165,84	
E.	Pozostałe koszty operacyjne	36 993,14	11 102,24
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	36 993,14	11 102,24
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	270 429,55	51 887,50
G.	Przychody finansowe	47 324,77	54 973,52
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:	31 938,75	44 419,47
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne	15 386,02	10 554,05
H.	Koszty finansowe	19 073,29	18 926,52
I.	Odsetki, w tym:		

	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	19 073,29	18 926,52
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	298 681,03	87 934,50
J.	Podatek dochodowy	6 689,00	4 254,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	178 116,74	50 307,17
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)		5 340,97
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	113 875,29	38 714,30

24.10.2019 p.o. Głównej Księgowej
Sobienia
Agnieszka Sobienia
 data i podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

24.10.2019 PREZES ZARZĄDU
Piotr Baranowski
 data i podpis kierownika jednostki
 Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM
Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 „FELIN”
 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
 tel. 81 746 81 70; -71; -72
 NIP 712-01-63-671. Regon 001216179

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2018r.**

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.

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.

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

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

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

26.10.2019

p.o. Głównej Księgowej
Sobmentals
Agnieszka Sobieziak

PREZES ZARZĄDU
Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM
Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671, Regon 001216179

INFORMACJA DODATKOWA

I Informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

Rodzaj	Wartość początkowa			31.12.2018 r.
	01.01.2018r.	Zwiększenia w 2018r.	Zmniejszenia w 2018 r.	
Grunty	7.004.289,74	-	154.590,35	6.849.699,39
Budynki i budowle	56.642.389,16	-	1.759.621,40	54.882.767,76
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	217.472,20	-	-	217.472,20
Pozostałe środki trwałe	123.838,07	51.410,93	-	175.249,00
Razem środki trwałe	63.987.989,17	51.410,93	1.914.211,75	62.125.188,35

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			31.12.2018 r.
	01.01.2018r.	Zwiększenia w 2018r.	Zmniejszenia w 2018 r.	
Grunty	1.269.587,98	102.819,79	25.759,90	1.346.647,87
Budynki i budowle	15.027.639,66	836.141,32	582.465,84	15.281.315,14
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	217.472,20	-	-	217.472,20
Pozostałe środki trwałe	112.722,23	17.663,61	-	130.385,84
Razem środki trwałe	16.627.422,07	956.624,72	608.225,74	16.975.821,05

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie

Nazwa majątku	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Grunty w wieczystym użytkowaniu	2.302.937,20	-	42.127,00	2.260.810,20

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 trwałe przyjęte od Państwa, Miasta ani Gminy.

5. 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.

6. Należne wpłaty na fundusz podstawowy

Zgodnie ze zmianą ustawy zostały przesunięte z pozycji A II pasywów bilansu należne wpłaty na kapitał podstawowy do pozycji C aktywów bilansu należne wpłaty na fundusz własny co spowodowało zwiększenie sumy bilansowej w 2017 roku o kwotę 557.492,10 zł.

7. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2018 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2018 r.
Fundusz udziałowy	237.676,90		3.233,70	234.443,20
Fundusz zasobowy	5.185.005,57	54.388,63	200.875,13	5.038.519,07
Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.556.854,95	156.888,35	860.797,29	2.852.946,01
Fundusz wkładów budowlanych	31.474.930,71	1.736.066,94	2.947.008,09	30.255.758,26
Wkłady lokali użytkowych	513.800,38		12.388,73	501.411,65

8. Propozycja podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2018 w kwocie 113.875,29 zł.

Kwota 5.766,59 zł. stanowiąca pożytki uzyskane z nieruchomości, zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeznaczyć na fundusz remontowy nieruchomości z których te pożytki pochodzą.

Kwota 108.108,70 zł. zostanie przeznaczona zgodnie z art. 6.2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

9. Informacja o stanie rezerw.

Utworzono rezerwę na kwotę 27.044,00 zł. na sprawę toczącą się w sądzie.

Rozwiązano rezerwę na zaległości w kwocie 96.165,84 zł.

10. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:

Lp	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	11.102,24	43.195,03		54.297,27

11. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.364.121,35	1.439.113,93
- z tytułu dostaw i usług	1.203.409,74	1.296.191,08
- z tytułu podatków	74.150,04	82.775,40
- pozostałe zobowiązania	86.561,57	60.147,45
Zobowiązania długoterminowe, kredyty:	14.666.179,18	8.273.577,72
- kredyt	7.660.801,60	7.552.199,81
- odsetki	7.005.377,58	721.377,91

12. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	8.629,50	80.800,56
Wynik na GZM	-	251.923,08
Fundusz remontowy	488.290,84	
Razem	496.920,34	332.723,64

Szczegóły dotyczące stanu funduszy remontowych w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2018

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	
	niedobór	nadwyżka
I - ul. Królowej Jadwigi 1		87 841,04
II - ul. Królowej Jadwigi 5		103 787,67
III - ul. Królowej Jadwigi 7		66 701,78
IV - ul. Królowej Jadwigi 9		97 375,23
V - ul. Królowej Jadwigi 11		65 044,82
VI - ul. Królowej Jadwigi 15		157 295,09
VII - ul. K. Jadwigi 19, ul. Władysława Jagiełły 24 (bud 1,2)		88 634,42
VIII - ul. K. Jadwigi 19, ul. Władysława Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		30 062,95
IX - ul. Władysława Jagiełły 2		87 259,57
X - ul. Władysława Jagiełły 6	145 701,32	
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		67 008,42
XII - ul. Władysława Jagiełły 12	117 720,53	
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16	224 868,99	
XV - XXI - Garaże		69 870,80
ul. Pergolowa 1		63 471,12
ul. Pergolowa 3,5		68 295,64
ul. Pergolowa 4		24 370,73
ul. Jaskólcza 13		82 219,51
Osiedle Gęsia		68 567,82
Ogółem	488 290,84	1 227 806,61

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

Nie występują

14. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

PKO BP S.A. 394,96 zł.

II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	,Rok 2017	Rok 2018
GZM:	3.986.822,55	4.311.859,80
-lokale mieszkalne	3.817.834,50	4.132.581,51
-lokale użytkowe	47.016,72	57.748,38
-garaże i miejsca postojowe	121.971,24	121.529,91
Gospodarka ciepłem	2.407.694,13	2.307.382,21
Pożytki nieruchomości	9.964,20	12.284,84
Pożytki Spółdzielni	107.799,98	110.016,01
Pozostałe przychody operacyjne		96.165,84
Re-faktury	140.030,28	126.063,06
Przychody finansowe	54.973,52	47.324,77

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2017	Rok 2018	% 2018/2017
Amortyzacja	38.617,17	39.768,23	103,0
Energia i materiały	3.699.682,61	3.574.607,64	96,6
Usługi obce	823.608,10	775.446,29	94,2
Podatki i opłaty	114.572,82	129.689,30	113,2
Wynagrodzenia	1.138.661,85	937.884,84	82,4
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	219.998,56	207.664,36	94,4
Pozostałe kwoty	554.180,29	991.288,41	178,9
Razem	6.589.321,40	6.656.349,07	101,0

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	6.712.415,50
2.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania	6.712.415,50
3.	Przychody według ewidencji księgowej	7.011.096,53
4.	Umorzenie zadłużenia kredytu	5.773.931,49
5.	Nadwyżka zaliczek na media	73.764,89
6.	Nadwyżka przeglądów technicznych	30.638,63
7.	Przychody podatkowe (3+4+5+6)	12.889.431,54
8	Zysk brutto (7-2)	6.177.016,04
9.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	367.879,98
10.	Umorzenie zadłużenia kredytu	5.773.931,49
11.	Dochód do opodatkowania (8-9-10)	35.204,57
12.	Podatek dochodowy	6.689,00

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 objaśnienia 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 2017	Rok 2018	% 2018/2017
Pracownicy umysłowi	9,0	8,0	88,9%
Konserwatorzy	5,0	5,0	100,0%
Dozorcy	6,5	6,0	92,3%
Razem	20,5	19,0	92,7%

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.

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

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

24.10.2019

p.o. Głównej Księgowej
Somena
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU
PB
Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM
Dariusz Siwek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671. Regon 001216179