

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 01.01.2018 – 31.12.2018 R.

**W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW „
GLIWICE**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZA OKRES 01.01.2018 – 31.12.2018 ROK

1. **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków”**
44-122 Gliwice ul. Bojkowska 22
NIP 631-257-02-94

Przedmiotem podstawowej działalności spółdzielni było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb kulturalnych wynikających z zamieszkiwania we wspólnych osiedlach lub zespole budynków, w tym zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności.

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000311531.

2. *Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018r.*
3. *Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.*
4. *Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.*
5. *Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad rachunkowości ustalonych i wprowadzonych do stosowania w sposób zgodny w szczególności z postanowieniami art. 4, 10 i 50 oraz rozdziałów 2, 4 i 8 ustawy o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. poz. 1047 z 2016r. z późniejszymi zmianami). Zakładowe zasady metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, metod i wzorów dopuszczonych ustawą i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni.*

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- a. wprowadzenie do sprawozdania finansowego*
- b. bilans*
- c. rachunek zysków i strat wg wersji porównawczej*
- d. dodatkowe informacje i objaśnienia*
- e. sprawozdanie z działalności spółdzielni*

Wynik z całokształtu działalności obejmuje:

- przychody i koszty operacyjne*
- pozostałe przychody i koszty operacyjne*
- przychody i koszty finansowe*

- zyski i straty nadzwyczajne

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższe dotyczy tzw. gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wynik na pozostałej działalności – zysk spółdzielni za 2018 r, po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych, stanowi nadwyżkę bilansową . Decyzję o sposobie podziału nadwyżki bilansowej określa każdorazowo uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków.

6. Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa zostały wycenione następująco:

- a. *środki trwałe oraz wartości nie materialne i prawne wg cen zakupu lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne – umorzeniowe.
Koszty amortyzacji określono jak dla celów podatkowych zgodnie z wykazem stawek-ustawa z 15 lutego 1992r. o pdop j.t. DZ.U. z 2000r. poz. 654 z późniejszymi zmianami.
Dla środków trwałych o wartości do 3500 zł odpisu amortyzacyjnego dokonuje się jednorazowo, po ich wydaniu do użytkowania.*
- b. *Inwestycje krótkoterminowe- środki pieniężne (w kasie i na rachunkach bankowych) wg wartości nominalnej.*
- c. *Fundusze własne wg wartości nominalnej*
- e. *Zobowiązania wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty.*

Gliwice dn. 02.05.2019r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” GLIWICE

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
za okres 01.01.2018 – 31.12.2018r.
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GWARKÓW
ul. Bojkowska 22 w Gliwicach

I .

1. Zakres zmian w ciągu roku obrotowego wartości grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają poniższe tabele

a) środki trwałe wg wartości brutto na dzień 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie wg poz. bilansowych	Wartość początkowa na dzień 01.01.2018r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2018r.
Środki trwałe w tym:	4.697.922,19	5.325,33	31.138,85	4.672.108,67
- grunty własne	29.827,91			29.827,91
- grunty w wieczystym użytkowaniu	218.965,21		981,84	217.983,37
- budynki i budowle	4.362.465,78		21.531,33	4.340.934,45
- urządzenia techniczne i maszyny oraz inne środki trwałe	86.663,29	5.325,33	8.625,68	83.362,94

Zwiększenia: **5.325,33**

dotyczy zakupu – urządzenia UPS .

Zmniejszenia: **31.138,85**

dotyczą przeniesienia praw lokatorskich i własnościowych na odrębną własność w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntów i likwidacji środków trwałych, likwidacja serwera.

b) umorzenie środków trwałych

Wyszczególnienie wg poz. bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na dzień 01.01.2018r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2018r.
Umorzenie środków trwałych w tym:	1.918.720,68	76.603,47	17.750,86	1.977.573,29
-grunty w wieczystym użytkowaniu	29.743,20	2.581,68		32.324,88
-Budynki i budowle	1.802.314,19	68.696,46	9.125,18	1.861.885,47
- maszyny i urządzenia techniczne i inne środki trwałe	86.663,29	5.325,33	8.625,68	83.362,94

Zwiększenia: **76.603,47**

dotyczą planowanych odpisów amortyzacji i umorzeń środków trwałych w okresie sprawozdawczym.

Zmniejszenia: **17.750,86**

dotyczy wyksięgowania dotychczasowych umorzeń lokali mieszkalnych z związku z przeniesieniem lokali w odrębną własność.

c) wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Wartość początkowa na 01.01.2018 r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2018
Licencje i programy komputerowe	20.023,19	-	-	20.023,19

d) umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Wartość na początek 01.01.2018r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2018r.
Licencje i programy komputerowe	20.023,19	-	-	20.023,19

2. WARTOŚĆ GRUNTÓW W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU

Wartość gruntów w wieczystym użytkowaniu wg stanu na 31.12.2018r. Wynosi 215.486,40 zł.

3. ŚRODKI TRWAŁE nie amortyzowane przez jednostkę, używane na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu.

W okresie 01.01.2018r.-31.12.2018r. Spółdzielnia nie posiadała środków trwałych w użytkowaniu na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu.

4. ZOBOWIĄZANIA WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB GMINY Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI

Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

5. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych .

Kapitał (fundusz) podstawowy					
	Fundusz Udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał podstawowy (2+3+4-5)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Stan na początek roku	35.565,32	390.389,25	2.780.377,66	-1.487.649,24	1.718.682,99
Zwiększenia	-	3.453,79	-	10.025,10	
Zmniejszenia	500,20	11.959,36	54.704,10	6.124,52	
Stan na koniec roku	35.065,12	381.883,68	2.725.673,56	-1.491.549,82	1.651.072,54

	Kapitał(fundusz) podstawowy	Kapitał(fundusz) zasobowy
Stan na początek roku	1.718.682,99	1.498.775,58
Zwiększenia	9.578,31	-
Zmniejszenia	77.188,76	7.244,04
Stan na koniec roku	1.651.072,54	1.491.531,54

Fundusze ulegają zmniejszeniu z tytułu:

- przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo własności wyodrębnionej do lokalu
- umorzeń zasobów mieszkaniowych
- wyksięgowanie umorzeń po przeniesieniu praw do lokalu mieszkalnego w odrębną własność (zwiększenia)

6. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	kwota
1. Wynik finansowy netto	348.908,77
2.Proponowany podział:	

a) zwiększenie kapitału zapasowego	-
b) zasilenie funduszu remontowego	300.000,00
c) gzm - eksploatacja	48.908,77
3. Proponowane pokrycie straty funduszem zasobowym	-

7. Dane o stanie rezerw według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Spółdzielnia nie tworzyła rezerw w roku obrotowym.

8. Dane o odpisach aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisu	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego
Zapasy – towary	-	-	-	-	-
Od dłużników przypadku oddalenia wniosku o ogłoszeniu upadłości	-	-	-	-	-
Kwestionowane przez dłużników oraz z zapłatą dłużnik zalega	-	-	-	-	-
Przeterminowane lub nieprzeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności	178.781,34	-	-	-	178.781,34
Pozostałe	38.711,40	-	-	-	38.711,40
Ogółem wartość	217.492,74	-	-	-	217.492,74

W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizacyjnych na należności.

9. Podział zobowiązań długoterminowych dotyczących kredytów i pożyczek według pozycji bilansu o pozostałym do spłaty na dzień bilansowy, przewidywanym umową okresie spłaty. Kredyt długoterminowy zaciągnięty na budownictwo mieszkaniowe na dzień 31.12.2019r. wynosi 619.909,37 zł w okresie spłaty:
- a) do roku 14.547,84 zł
 - b) od 1 roku do 3 lat 605.361,53 zł
- Umorzenie kredytu nastąpi w roku 2020 według ustawy o pomocy państwa w spłacie (Dz.U. z 2014 r. poz.1011)

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Tytuł	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
Czynne rozliczenia międzyokresowe w tym;	132.112,88	101.142,54
Wynik z lat ubiegłych	-	-
Wynik z roku obrotowego i lat ubiegłych na GZM	-25.003,99	-43.971,74
Inne (opłaty, polisy, pozostałe)	107.108,89	57.170,80

11. Wykaz zabezpieczeń na majątku spółdzielni.

Wyszczególnienie	Forma zabezpieczeń	Stan na koniec roku obrotowego
PKO BP	Hipoteka umowna łączna zwykła	888.337,27
Razem		888.337,27

12. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksle.

Spółdzielnia w roku obrotowym nie udzieliła gwarancji ani poręczeń innym podmiotom.

13. Saldo rachunku bankowego VAT wynosi zero.

II.

1.Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za bieżący rok obrotowy
Przychody ogółem	2.152.638,26
W tym : lokale mieszkalne	1.978.563,88
Lokale użytkowe	126.077,39
Garaże	22.524,48
Pozostała sprzedaż	25.472,51

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółdzielnia nie dokonała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

3. Wysokość odpisów aktualizujących zapasów.

Spółdzielnia nie posiada stanu zapasów materiałów i towarów.

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku obrotowym w Spółdzielni nie zaniechano żadnej działalności, jak również nie przewiduje się jej zaprzestania w następnym okresie.

5. Różnice głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku (zysku, straty) brutto.

Przychody bilansowe	2.625.836,45
Koszty bilansowe	2.237.592,52
Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania	0
Koszty podatkowe	2.237.592,52
Dochód	388.243,93
dochody warunkowo wolne od podatku (art.17)	40.753,84
dochód	428.997,77
dochód zwolniony od podatku	7.478,70
podstawa do opodatkowania	421.519,07
podatek	80.089,00
wynik netto	348.908,77

6. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie.

W roku obrotowym nie wystąpiły nakłady na środki trwałe w budowie.

7. Poniesione w roku obrotowym i planowane na rok następny nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Nakłady	Poniesione w bieżącym roku obrotowym
Wartości niematerialne i prawne	0,00
Aparaty, narzędzia, maszyny	5.325,33

Spółdzielnia nie planuje poniesienia nakładów na niefinansowe aktywa trwałe w 2019 roku.

III.

Objaśnienia struktury środków pieniężnych do rachunku przepływu środków pieniężnych.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
1) środki pieniężne w kasie	1.395,29	1.028,86
2) środki pieniężne na rachunku bankowym	46.302,35	256.625,44
3) środki pieniężne na rachunku lokat	900.459,04	1.323.729,02
RAZEM	948.156,68	1.581.383,32

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania sprawozdania z przepływu środków pieniężnych.

IV.

Informacje o:

1. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	W roku obrotowym
1) pracownicy umysłowi	3,96
2) pracownicy fizyczni	0

2. Wynagrodzenie, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Wyszczególnienie	W roku obrotowym
Wynagrodzenie ogółem:	317.798,23
W tym: Zarząd	96.787,71
W tym: Członkowie Rady Nadzorczej	27.588,48

Spółdzielnia wypłaciła w 2018 roku wynagrodzenie za lustrację w kwocie 6.150,00 zł.

V.

Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Po dacie bilansu nie zaszły istotne zmiany, niekorzystne dla jednostki zdarzenia, które mogły zniekształcić prezentowane sprawozdanie finansowe.

W roku obrotowym w Spółdzielni nie zmieniono zasad prowadzenia rachunkowości, jak i wyceny i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

Rozdział VI nie dotyczy Spółdzielni

VII.

Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.
Nie wystąpiły zagrożenia dla działalności Spółdzielni.

Pozostałe punkty z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości nie wystąpiły bądź jej nie dotyczą.

Gliwice, 02.05.2019r.