Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)

1 **ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI**

2 **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

3 **Dane identyfikujące jednostkę**

4 Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

5 Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu

6 Siedziba:

7 Województwo: Kujawsko-pomorskie

8 Powiat: Świecki

9 Gmina: Świecie

10 Miejscowość: Świecie

11 Adres:

12 Kod kraju: PL

13 Województwo: Kujawsko-pomorskie

14 Powiat: Świecki

15 Gmina: Świecie

16 Ulica: B.Prusa

17 Nr domu: 1

18 Nr lokalu:

19 Miejscowość: Świecie

20 Kod pocztowy: 86-100

21 Poczta: 86-100 Świecie

22 Podstawowy przedmiot działalności jednostki:

23 Kod PKD: 6820Z

24 Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji:

25 KRS: 0000173471

26 **Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym**

27 Data od: 01.01.2018

28 Data do: 31.12.2018

29 **Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych**

30 Nie

31 **Założenie kontynuacji działalności**

32 Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)

33 Tak

34 Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

35 Nie

36 **Zasady (polityka) rachunkowości**

37 Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

38 Stosowane przez spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. nr 1047, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych(tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. nr 1222, z późn. zmianami) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku – prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. nr 21, z późn. zmianami).
Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.(tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. Nr 76 poz. 1047, z późn. zmianami),
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. 112, poz. 1317, z późn. zmianami),
Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654, z późn. zmianami

39 metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

40 Przyjęte zasady rachunkowości:
a) Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dn. 29.09.1994 r. (Dz. U. 2016 poz. 1047 z późn. zmianami) stosując ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należność),
b) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych wynikających z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych,
c) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości,
d) Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
e) Należności i zobowiązania wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożności. Na dzień bilansowy wycenia się kwotę wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zaś zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,
f) Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu. Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej,
g) Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej,

41 ustalenia wyniku finansowego:

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)

42 Spółdzielnia zgodnie z § 4 Statutu prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz działalność gospodarczą inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi składają się wszystkie dochody z nieruchomości otrzymywane przez Spółdzielnię w trybie art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (teks jednolity Dz. U. nr 119, poz. 116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami). Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Niedobór lub nadwyżka z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na dzień bilansowy rozliczana jest za pośrednictwem konta „Rozliczenie międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi"
W bilansie ustalony wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wykazywany jest w poz. :
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (Aktywa B.IV.) – nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór),
- rozliczenia międzyokresowe (Pasywa B.IV.2) – nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka).
W rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów" (A.II) w następujący sposób:
- nadwyżka kosztów nad przychodami – ze znakiem „+",
- nadwyżka przychodów nad kosztami – ze znakiem „-„.

43 ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego:

44 Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:
a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
b) dodatkowe informacje i objaśnienia,
c) bilans,
d) rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,

Główna Księgowa
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Mariusz Zawadziński

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
1	**ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI**		
2	**Bilans**		
3	**Aktywa razem**	**19 400 862,40**	**20 311 813,37**
4	A Aktywa trwałe	17 276 850,24	18 645 146,68
5	A.I. Wartości niematerialne i prawne	3 560,98	
6	Wartości niematerialne i prawne	3 560,98	
7	A.I.1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
8			
9	A.I.2. Wartość firmy		
10	A.I.3. Inne wartości niematerialne i prawne		
11	A.I.4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
12	A.II. Rzeczowe aktywa trwałe	15 337 133,49	15 493 243,21
13	A.II.1. Środki trwałe	14 729 706,92	15 366 478,21
14	*A.II.1.A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)*	*1 107 480,35*	*1 133 948,89*
15	*grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)*	*1 107 480,35*	*1 133 948,89*
16	*A.II.1.B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej*	*10 554 107,05*	*10 956 818,95*
17	*budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej*	*10 554 107,05*	*10 956 818,95*
18	*A.II.1.C. urządzenia techniczne i maszyny*	*3 048 731,48*	*3 252 630,83*
19	*urządzenia techniczne i maszyny*	*3 048 731,48*	*3 252 630,83*
20	*A.II.1.D. środki transportu*	*6 510,37*	*8 581,93*
21	*środki transportu*	*6 510,37*	*8 581,93*
22	*A.II.1.E. inne środki trwałe*	*12 877,67*	*14 497,61*
23	*inne środki trwałe*	*12 877,67*	*14 497,61*
24	A.II.2. Środki trwałe w budowie	607 426,57	126 765,00
25	*Środki trwałe w budowie*	*607 426,57*	*126 765,00*
26	A.II.3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
27	A.III. Należności długoterminowe		333 207,00
28	A.III.1. Od jednostek powiązanych		
29	A.III.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
30	A.III.3. Od pozostałych jednostek		333 207,00
31	*od pozostałych jednostek*		*333 207,00*
32	A.IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	300,00
33	A.IV.1. Nieruchomości		
34	A.IV.2. Wartości niematerialne i prawne		
35	A.IV.3. Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
36	*Długoterminowe aktywa finansowe*	*300,00*	*300,00*
37	*A.IV.3.A. w jednostkach powiązanych*		
38	*A.IV.3.A.1. – udziały lub akcje*		
39	*A.IV.3.A.2. – inne papiery wartościowe*		
40	*A.IV.3.A.3. – udzielone pożyczki*		
41	*A.IV.3.A.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe*		
42	*A.IV.3.B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*		
43	*A.IV.3.B.1. – udziały lub akcje*		
44	*A.IV.3.B.2. – inne papiery wartościowe*		
45	*A.IV.3.B.3. – udzielone pożyczki*		
46	*A.IV.3.B.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe*		
47	*A.IV.3.C. w pozostałych jednostkach*		
48	*A.IV.3.C.1. – udziały lub akcje*		
49	*A.IV.3.C.2. – inne papiery wartościowe*		
50	*A.IV.3.C.3. – udzielone pożyczki*		
51	*A.IV.3.C.4. – inne długoterminowe aktywa finansowe*		
52	A.IV.4. Inne inwestycje długoterminowe		
53	A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 935 855,77	2 818 396,47
54	A.V.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
55	A.V.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 935 855,77	2 818 396,47
56	*Inne rozliczenia międzyokresowe*	*1 935 855,77*	*2 818 396,47*
57	B. Aktywa obrotowe	2 124 012,16	1 666 666,69
58			
59	B.I. Zapasy		
60			
61	B.I.1. Materiały		
62			
63	B.I.2. Półprodukty i produkty w toku		
64	B.I.3. Produkty gotowe		
65	B.I.4. Towary		
66	B.I.5. Zaliczki na dostawy i usługi		
67	B.II. Należności krótkoterminowe	1 332 373,03	1 084 935,26
68	B.II.1. Należności od jednostek powiązanych		
69	*B.II.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:*		
70	*B.II.1.A.1. – do 12 miesięcy*		
71	*B.II.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy*		
72	*B.II.1.B. inne*		

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
73	B.II.2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
74	*B.II.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:*		
75	*B.II.2.A.1. – do 12 miesięcy*		
76	*B.II.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy*		
77	*B.II.2.B. inne*		
78	B.II.3. Należności od pozostałych jednostek	1 332 373,03	1 084 935,26
79	*B.II.3.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:*	*925 799,76*	*675 090,65*
80	*B.II.3.A.1. – do 12 miesięcy*	*771 674,41*	*543 709,32*
81	*- do 12 miesięcy*	*771 674,41*	*543 709,32*
82	*B.II.3.A.2. – powyżej 12 miesięcy*	*154 125,35*	*131 381,33*
83	*- powyżej 12 miesięcy*	*154 125,35*	*131 381,33*
84	*B.II.3.B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych*	*4 101,92*	*6 772,96*
85	*z tytułu podatków, dotacji, ceł i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych i innych świadczeń*	*4 101,92*	*6 772,96*
86	*B.II.3.C. inne*	*402 471,35*	*403 071,65*
87	*inne*	*402 471,35*	*403 071,65*
88	*B.II.3.D. dochodzone na drodze sądowej*		
89	B.III. Inwestycje krótkoterminowe	647 317,13	444 729,28
90	B.III.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	647 317,13	444 729,28
91	*B.III.1.A. w jednostkach powiązanych*		
92	*B.III.1.A.1. – udziały lub akcje*		
93	*B.III.1.A.2. – inne papiery wartościowe*		
94	*B.III.1.A.3. – udzielone pożyczki*		
95	*B.III.1.A.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe*		
96	*B.III.1.B. w pozostałych jednostkach*		
97	*B.III.1.B.1. – udziały lub akcje*		
98	*B.III.1.B.2. – inne papiery wartościowe*		
99	*B.III.1.B.3. – udzielone pożyczki*		
100	*B.III.1.B.4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe*		
101	*B.III.1.C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	*647 317,13*	*444 729,28*
102	*B.III.1.C.1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach*	*77 072,98*	*81 714,17*
103	*środki pieniężne w kasie i na rachunkach*	*77 072,98*	*81 714,17*
104	*B.III.1.C.2. – inne środki pieniężne*		
105	*B.III.1.C.3. – inne aktywa pieniężne*	*570 244,15*	*363 015,11*
106	*inne aktywa pieniężne*	*570 244,15*	*363 015,11*
107	B.III.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
108	B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	144 322,00	137 002,15
109	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	43 615,87	44 774,55

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
110	Inne	100 706,13	92 227,60
111	C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
112	D. Udziały (akcje) własne		
113	**Pasywa razem**	**19 400 862,40**	**20 311 813,37**
114	A. Kapitał (fundusz) własny	11 018 572,73	11 460 290,08
115	A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 189 392,13	10 609 196,43
116	Kapitał (Fundusz) własny	10 189 392,13	10 609 196,43
117	A.II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	512 721,55	515 315,54
118	Kapitał (fundusz) zapasowy	512 721,55	515 315,54
119	A.II.1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
120	A.III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	15 281,20	15 281,20
121	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	15 281,20	15 281,20
122	A.III.1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
123	A.IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
124	A.IV.1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
125	A.IV.2. – na udziały (akcje) własne		
126	A.V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
127	A.VI. Zysk (strata) netto	301 177,85	320 496,91
128	Zysk/strata netto	301 177,85	320 496,91
129	A.VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
130	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 382 289,67	8 851 523,29
131	B.I. Rezerwy na zobowiązania		
132	B.I.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
133	B.I.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
134	*B.I.2.1. – długoterminowa*		
135	*B.I.2.2. – krótkoterminowa*		
136	B.I.3. Pozostałe rezerwy		
137	*B.I.3.1. – długoterminowe*		
138	*B.I.3.2. – krótkoterminowe*		
139	B.II. Zobowiązania długoterminowe	3 567 410,45	4 704 500,78
140	B.II.1. Wobec jednostek powiązanych		
141	B.II.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
142	B.II.3. Wobec pozostałych jednostek	3 567 410,45	4 704 500,78
143	*B.II.3.A. kredyty i pożyczki*	*3 183 361,94*	*4 296 786,94*
144	*kredyty i pożyczki*	*3 183 361,94*	*4 296 786,94*
145	*B.II.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych*		

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
146	*B.II.3.C. inne zobowiązania finansowe*	*384 048,51*	*407 713,84*
147	*inne zobowiązania finansowe*	*384 048,51*	*407 713,84*
148	*B.II.3.D. zobowiązania wekslowe*		
149	*B.II.3.E. inne*		
150	B.III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 027 025,16	3 301 719,17
151	B.III.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
152	*B.III.1.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:*		
153	*B.III.1.A.1. – do 12 miesięcy*		
154	*B.III.1.A.2. – powyżej 12 miesięcy*		
155	*B.III.1.B. inne*		
156	B.III.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
157	*B.III.2.A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:*		
158	*B.III.2.A.1. – do 12 miesięcy*		
159	*B.III.2.A.2. – powyżej 12 miesięcy*		
160	*B.III.2.B. inne*		
161	B.III.3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 089 618,58	2 672 556,69
162	*B.III.3.A. kredyty i pożyczki*	*836 336,38*	*931 529,79*
163	*kredyty i pożyczki*	*836 336,38*	*931 529,79*
164	*B.III.3.B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych*		
165	*B.III.3.C. inne zobowiązania finansowe*		
166	*B.III.3.D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:*	*2 150 583,13*	*1 515 465,20*
167	*B.III.3.D.1. – do 12 miesięcy*	*2 150 583,13*	*1 515 465,20*
168	*do 12 miesięcy*	*2 150 583,13*	*1 515 465,20*
169	*B.III.3.D.2. – powyżej 12 miesięcy*		
170	*B.III.3.E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi*		
171	*B.III.3.F. zobowiązania wekslowe*		
172	*B.III.3.G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych*	*37 874,00*	*135 636,05*
173	*z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń*	*37 874,00*	*135 636,05*
174	*B.III.3.H. z tytułu wynagrodzeń*		
175	*B.III.3.I. inne*	*64 825,07*	*89 925,65*
176	*inne*	*64 825,07*	*89 925,65*
177	B.III.4. Fundusze specjalne	937 406,58	629 162,48
178	*Fundusze specjalne*	*937 406,58*	*629 162,48*
179	B.IV. Rozliczenia międzyokresowe	787 854,06	845 303,34
180	B.IV.1. Ujemna wartość firmy		
181	B.IV.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	787 854,06	845 303,34
182	*B.IV.2.1. – długoterminowe*	*641 986,69*	*720 211,57*

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
183	*długoterminowe*	*641 986,69*	*720 211,57*
184	*B.IV.2.2. – krótkoterminowe*	*49 200,69*	*58 425,13*
185	*krótkotermionowe-nadwyżka przychodów nad kosztami GZM*	*49 200,69*	*58 425,13*
186	*krótkoterminowe - inne*	*96 666,68*	*66 666,64*

Główna Księgowa
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadziński

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
1	**ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI**		
2	**Rachunek zysków i strat**		
3	**Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)**		
4	A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	12 704 586,74	12 157 984,74
5	A.J. – od jednostek powiązanych		
6	A.I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 702 036,80	12 143 054,87
7	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 702 036,80	12 143 054,87
8	A.II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	8 134,76	28 580,45
9	zmiana stanu produktów	8 134,76	28 580,45
10	nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	43 615,87	44 774,55
11	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	-49 200,69	-58 425,13
12	A.III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
13	A.IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
14	B. Koszty działalności operacyjnej	12 458 901,56	11 863 314,95
15	B.I. Amortyzacja	458 324,02	255 290,74
16	Amortyzacja	458 324,02	255 290,74
17	B.II. Zużycie materiałów i energii	4 471 857,39	4 554 258,68
18	Zużycie materiałów i energii	4 471 857,39	4 554 258,68
19	B.III. Usługi obce	770 289,62	759 342,12
20	Usługi obce	770 289,62	759 342,12
21	B.IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 207 802,83	1 189 747,30
22	Podatki i opłaty	2 207 802,83	1 189 747,30
23	B.IV.1. – podatek akcyzowy		
24	B.V. Wynagrodzenia	1 854 847,21	1 670 526,10
25	Wynagrodzenia	1 854 847,21	1 670 526,10
26	B.VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	390 026,75	365 133,86
27	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	222 121,31	212 686,35
28	B.VI.1. – emerytalne	167 905,44	152 447,51
29	*emerytalne*	*167 905,44*	*152 447,51*
30	B.VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 305 753,74	3 069 016,15
31	Pozostałe koszty rodzajowe	2 305 753,74	3 069 016,15
32	B.VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
33	C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	245 685,18	294 669,79
34	Zysk/strata ze sprzedaży	245 685,18	294 669,79
35	D. Pozostałe przychody operacyjne	135 646,05	95 156,31

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
36	D.I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
37	D.II. Dotacje		
38	D.III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
39	D.IV. Inne przychody operacyjne	135 646,05	95 156,31
40	Inne przychody operacyjne	135 646,05	95 156,31
41	E. Pozostałe koszty operacyjne	18 142,30	14 426,45
42	E.I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
43	E.II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
44	E.III. Inne koszty operacyjne	18 142,30	14 426,45
45	Inne koszty operacyjne	18 142,30	14 426,45
46	F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	363 188,93	375 399,65
47	Zysk/strata z działalności operacyjnej	363 188,93	375 399,65
48	G. Przychody finansowe	44 621,76	53 113,62
49	G.I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
50	G.I.A. Od jednostek powiązanych, w tym:		
51	*G.I.A.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*		
52	G.I.B. Od jednostek pozostałych, w tym:		
53	*G.I.B.1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*		
54	G.II. Odsetki, w tym:		
55	G.II.J. – od jednostek powiązanych		
56	G.III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
57	G.III.J. – w jednostkach powiązanych		
58	G.IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
59	G.V. Inne	44 621,76	53 113,62
60	Inne	44 621,76	53 113,62
61	H. Koszty finansowe	24 770,84	22 599,36
62	H.I. Odsetki, w tym:		
63	H.I.J. – dla jednostek powiązanych		
64	H.II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
65	H.II.J. – w jednostkach powiązanych		
66	H.III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
67	H.IV. Inne	24 770,84	22 599,36
68	Inne	24 770,84	22 599,36
69	I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	383 039,85	405 913,91
70	Zysk/strata brutto	383 039,85	405 913,91
71	J. Podatek dochodowy	81 862,00	85 417,00
72	Podatek dochodowy	81 862,00	85 417,00

Lp.	Opis	A (2018)	B (2017)
73	K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
74	L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	301 177,85	320 496,91
75	Zysk/strata netto	301 117,85	320 496,91

Główna Księgowa
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadziński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU
ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie
e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl
tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989
tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911
NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2018.

Sporządzone na dzień 31.12.2018 r. zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. zmienioną dn. 9.11.2000 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz.1047 z późn. zmianami).

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

1) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawia zestawienie zmian w aktywach trwałych – załącznik nr 1
2) kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – nie dotyczy
3) kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – nie występuje
4) wartość gruntów użytkowanych wieczyście: kwota 3 663 321,55 zł, powierzchnia 105 833,80 m^2
5) wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występują
6) liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych,

warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – nie dotyczy

7) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego – w roku obrachunkowym nie utworzono odpisu aktualizującego

Stan odpisów aktualizujących wartość należności:

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	wykorzystanie	uznane za zbędne	
1	2	3	4	5	6
Należności wątpliwe do wyegzekwowania	103 882,76	0,00	0,00	0,00	103 882,76

8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych – nie dotyczy

9) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych - Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym:

Fundusz	Stan na 31.12.2017 r.	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na 31.12.2018 r.
A IV. Kapitał zapasowy				
"802" - Fundusz zasobowy	515 315,54	82 981,51	85 575,50	512 721,55
A V. Kapitał z aktualizacji wyceny				
"803" - Fundusz z aktual.niemieszk.- 1995 r.	15 281,20	-	-	15 281,20
Kapitał z aktualizacji	**15 281,20**	**0,00**	**0,00**	**15 281,20**
A VIII. Kapitał z aktualizacji wyceny				
"860" - Wynik finansowy Spółdzielni	320 496,91	301 177,85	320 496,91	301 177,85
Wynik finansowy Spółdzielni	**320 496,91**	**301 177,85**	**320 496,91**	**301 177,85**

10) zysk w kwocie **301 177,85 zł** proponuje się przeznaczyć na:

- przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego w celu przyśpieszenia remontów klatek schodowych - w kwocie 45 000,00 zł,
- dofinansowanie działalności SOK Stokrotka – w kwocie 28 084,40 zł,
- przeznaczenie na fundusz zasobowy z odpowiednim ukierunkowaniem (garaże) – w kwocie 92 906,45 zł,
- dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni – w kwocie 135 187,00 zł,

11) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – nie występują

12) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe – pasywa B II

Zobowiązania	Okres wymagalności					
	od 1 roku do 3 lat		od 3 - 5 lat		powyżej 5 lat	
	Bo 1.01.2018r.	Bz 31.12.2018r	Bo 1.01.2018r.	Bz 31.12.2018r	Bo 1.01.2018r.	Bz 31.12.2018r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	1 572 567,43	1 346 885,11	1 440 982,40	1 186 328,17	1 357 324,33	1 034 197,17
a) kredyty i pożyczki	1 572 567,43	1 346 885,11	1 033 268,56	802 279,66	1 357 324,33	1 034 197,17
b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	407 713,84	384 048,51	-	-
d) inne	-	-			0,00	0,00
Razem:	**1 572 567,43**	**1 346 885,11**	**1 440 982,40**	**1 186 328,17**	**1 357 324,33**	**1 034 197,17**

Zobowiązania krótkoterminowe – pasywa B III.2

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	Bo 1.01.2018r.	Bz 31.12.2018r	Bo 1.01.2018r.	Bz 31.12.2018r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-
a) z tyt.dostaw i usług	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 672 556,69	3 114 719,16	-	-
a) kredyty i pożyczki	931 529,79	836 336,38	-	-
b) z tyt. emisji dłużnych papierów	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	1 515 465,20	2 150 583,13	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
g) z tyt .podat., ceł, ubezp.i	135 636,05	37 874,00	-	-
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-
i) inne zobowiązania	89 925,65	89 925,65	-	-
Razem:	**2 672 556,69**	**3 114 719,16**	**-**	**-**

13) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju):

- hipoteka umowna do kwoty 165 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, Słowackiego 2a",
- hipoteka umowna do kwoty 128 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, Krasickiego 1a",
- hipoteka umowna do kwoty 168 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, B. Prusa 5",
- hipoteka umowna do kwoty 168 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, B. Prusa 3",

14) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2018r.
1.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe Aktywa B.IV**	**137 002,15**	**255 970,57**	**248 650,72**	**144 322,00**
	inne rozliczenia międzyokresowe "649"	90 812,38	210 940,34	202 805,58	98 947,14
	podatek VAT należny w następnym miesiącu "227"	1 415,22	1 414,36	1 070,59	1 758,99
	ujemny wynik na GZM "647"	44 774,55	43 615,87	44 774,55	43 615,87
2.	**Rozliczenia międzyokresowe Pasywa B.IV**	**845 303,34**	**194 200,69**	**251 649,97**	**787 854,06**
	długoterminowe	720 211,57	0,00	78 224,88	641 986,69
	przeznaczenie zysku na GZM	66 666,64	145 000,00	114 999,96	96 666,68
	dodatni wynik na GZM "647"	58 425,13	49 200,69	58 425,13	49 200,69
	Razem :	**982 305,49**	**450 171,26**	**500 300,69**	**932 176,06**

Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów GZM na poszczególnych nieruchomościach:

l.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2017	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10		-550,67
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90		-2 124,92
3	I. Krasickiego 3	363,70	1 001,17	
4	Słowackiego 2	400,00	460,63	
5	Słowackiego 3	395,00		-968,48
6	Słowackiego 4	140,00		-337,24
7	Słowackiego 6	200,00		-387,10
8	Słowackiego 5	395,00		-585,13
9	Słowackiego 7	663,00	363,90	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 624,40
11	Słowackiego 10	440,00		-593,53
12	Słowackiego 2a	4 892,70	4 220,75	
13	Gen. Hallera 3a	929,50	229,05	
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85	2 737,18	
15	B. Prusa 3	2 360,00	3 241,92	
16	B. Prusa 5	3 234,70	6 716,73	

17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00		-795,58
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00		-2 910,89
19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50		-67,98
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80		-871,34
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00		-1 439,29
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-4 046,79
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00		-1 188,32
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		-2 239,02
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	9 076,51	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		-267,78
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	456,38	
28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	595,39	
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20		-21,31
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	613,81	
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	892,74	
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		-1 221,30
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	268,04	
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	5 520,94	
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		-3 033,83
36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	467,22	
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		-1 441,36
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		-433,40
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		-1 184,70
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		-2 090,26
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00	493,66	
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00		-1 716,63
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00		-2 468,73
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00	127,08	
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50	971,70	
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00	704,96	
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00	597,78	
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50		-1 114,69
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00	8,42	
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10		-3 034,32
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70	497,33	
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70		-1,97
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00	658,01	
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00		-848,90
55	Paderewskiego 6a	2 297,50	1 052,57	
56	Paderewskiego 6b	1 633,50	537,47	
57	Paderewskiego 6c	1 629,00	2 124,21	
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00	4 178,26	
59	Moniuszki 1-11	1 138,86		-1 034,96

60	Moniuszki 13-17	602,60	286,06	
61	Słoneczna 1b i 1a	931,20	40,87	
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00	59,95	
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00		-570,93
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-772,51
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		-1 627,61
	Ogółem lokale mieszkalne	**129 546,91**	**49 200,69**	**-43 615,87**
	Ogółem wynik na nieruchomościach		**5 584,82**	

15) W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiazanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

16) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe:

- kaucja zabezpieczająca wierzytelność BOŚ S.A. z tytułu umowy kredytów S/26/06/2016/1027/K/INW/WFO/EKO, S/27/06/2016/1027/K/INW/WFO/EKO na wymianę węzłów cieplnych c.o. i c.w.u. w budynkach przy ulicy B. Prusa 3, 5, I. Krasickiego 1a i Słowackiego 2a,

17) W przypadku, gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego,

A.I	**Kapitał podstawowy**				
"801"	Fundusz udziałowy	137 816,00	0,00	3 272,50	134 543,50
"804"	Fundusz wkładów mieszkaniowych	498 616,74	41,67	41 751,32	456 907,09
"805-01"	Fundusz wkładów budowlanych	6 748 242,94	733,08	13 413,83	6 735 562,19
"805-02"	Fundusz wkładów budowl.garaże	174 955,47	0,00	8 209,78	166 745,69
"805-03"	Fundusz wkładów budowl.lok.użytk.	30 643,86	0,00	0,00	30 643,86
"807"	Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	16 739 959,78	2 486,92	134 712,47	16 607 734,23
"808"	Zmniejszenie funduszu z tyt.umorzenia zas.mieszkan.	-13 721 038,36	178 174,22	399 880,29	-13 942 744,43
	Razem kapitał podstawowy:	**10 609 196,43**	**181 435,89**	**601 240,19**	**10 189 392,13**
A IV.	**Kapitał zapasowy**				
"802"	Fundusz zasobowy	515 315,54	82 981,51	85 575,50	512 721,55
	Kapitał zapasowy	**515 315,54**	**82 981,51**	**85 575,50**	**512 721,55**

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o których mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138) – nie dotyczy

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106 i 138) – nie dotyczy

2.

1) struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług:

Rodzaj działalności - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi

Terytorium – kraj

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów:

Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych	3 848 708,47
Przychody z tytułu mediów (woda, gaz, gosp. odpadami)	4 544 719,30
Przychody z tytułu c.o. i c.w. lokali mieszkalnych i użytkowych	3 504 573,59
Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i inne	182 435,06
Przychody – pozostała sprzedaż	291 277,84
Przychody z działalności społeczno – kulturalnej	330 322,54
Ogółem :	**12 702 036,80**

2) w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym
3) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występują
4) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują
5) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występują
6) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto
   - zysk brutto – 383 039,85 zł
   - zwiększenie podstawy – 123 138,24 zł
   - zmniejszenie podstawy – 75 325,24 zł
   - postawa opodatkowania – 430 854,00
7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – 607 426,57 zł
8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie występują

9) zestawienie poniesionych w 2018 roku i planowanych na 2019 rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe

L.p	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2018 r.	Koszty planowane na 2019 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych prawnych	6 574,21	5 000
2.	Nabycie środków trwałych w tym na ochronę środowiska	321 340,27	800 000
3.	Środki trwałe w budowie w tym na ochronę środowiska	327 914,88	100 000
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	-
	Razem:	**655 829,36**	**905 000**

7) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie występuje

8) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości materialnych i prawnych – nie występuje

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny – nie występuje

4.

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny – Spółdzielnia nie jest objęta obowiązkiem badania

5.

Informacje o:

1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – nie dotyczy

2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – nie dotyczy

3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

– pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	18,90 etatu
– pracownicy na stanowiskach robotniczych	17,35 etatu
średnie roczne etaty za 2018 r.	**36,25 etatu**

4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

– Zarząd	278 951,67 zł
– Rada Nadzorcza	100 590,00 zł

5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty – nie występuje

6) Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłacone lub należne za rok obrotowy:
   a) wynagrodzenie należne zgodnie z umową z dnia 13.11.2018 r. - badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 – 6 000,00 zł netto,
   b) inne usługi atestacyjne – nie występuje
   c) usługi doradztwa podatkowego – nie występuje
   d) pozostałe usługi – nie występuje

6.

1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju – nie występuje
2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki – nie występuje
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny – nie dokonano zmian
4) Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawo-zdaniem za rok obrotowy – sprawozdanie zawiera dane porównywalne do sprawozdania za rok ubiegły

7.

1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:
   a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia – nie dotyczy
   b) procentowym udziale - nie dotyczy
   c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych stadników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych - nie dotyczy
   d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych - nie dotyczy
   e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych - nie dotyczy

f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych - nie dotyczy

g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia - nie dotyczy

2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi – nie dotyczy

3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy - nie dotyczy

4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji - nie dotyczy

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji - nie dotyczy

c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:

- przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe - nie dotyczy
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy - nie dotyczy
- wartość aktywów trwałych - nie dotyczy
- przeciętne roczne zatrudnienie - nie dotyczy

d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane - nie dotyczy

5) Informacje o:

a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest

dostępne – nie dotyczy

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne – nie dotyczy

6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową – nie dotyczy

8.

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia – nie dotyczy

a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej – nie dotyczy

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia – nie dotyczy

c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji – nie dotyczy

2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów – nie dotyczy

a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru – nie dotyczy

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia – nie dotyczy

c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia – nie dotyczy

9.

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności – nie występuje niepewność, co do możliwości

kontynuowania działalności

10.

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

1) Wyniki finansowe Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:
   - nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 49 200,69 zł występuje na 31 nieruchomościach,
   - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 43 615,87 zł występuje na 34 nieruchomościach,
2) Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. wynosi 926 729,71 zł, z tego:
   - 38 budynków wykazuje saldo ujemne w kwocie – 3 036 483,47 zł,
   - 39 budynków wykazuje saldo dodatnie w kwocie 3 016 594,48 zł,
   - fundusz remontowy lokali użytkowych i infrastruktury wykazuje saldo dodatnie w kwocie 161 928,30 zł,
   - fundusz remontowy wolne środki w obrocie wykazuje saldo dodatnie w kwocie 784 690,40 zł.
3) Należności eksploatacyjne, c.o. i c. w. na dzień 31.12.2018 r. wynoszą ogółem 408 999,31 zł, na lokalach mieszkalnych – 276 209,44 zł, na lokalach użytkowych – 132 789,87 zł. Wskaźnik zadłużenia ogółem wynosi 2,91 zł/m^2, na lokalach mieszkalnych – 2,13 zł/m^2, na lokalach użytkowych – 11,91 zł/m^2.

Główna Księgowa
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadziński

Świecie , dnia 28 marzec 2019 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Bolesława Prus
86-100 Świecie
31 19 09,
0-45-32, RE

Załącznik nr 1. ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH W ROKU 2018

	NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG						UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG					WARTOŚĆ NETTO	
		Stan na początek roku 1.01.2018	Przychody zakup budowa	Przychody inne	Rozchody * sprzedaż * likwidacja	Rozchody nieodpłatne śr. trwałe	Stan na koniec roku 31.12.2018	Stan na początek roku 1.01.2018	Umorzenie zasobów	Amortyzacja śr. trwałych niemieszk.	Zmniejszenia z tyt. likwidacji sprzedaży korekty	Stan na koniec roku 31.12.2018	Stan na początek roku 1.01.2018	Stan na koniec roku 31.12.2018
									Zwiększenia					
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	**47 802,25**	**6 574,21**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**54 376,46**	**47 802,25**	**3 013,23**	**0,00**	**0,00**	**50 815,48**	**0,00**	**3 560,98**
1.	Koszty zakonczone prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartośc firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	47 802,25	6 574,21	0,00	0,00	0,00	54 376,46	47 802,25	3 013,23	0,00	0,00	50 815,48	0,00	3 560,98
4.	Zaliczki wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**30 056 316,40**	**1 129 917,12**	**0,00**	**376 773,61**	**278 194,46**	**30 531 265,45**	**14 563 073,19**	**399 880,29**	**455 310,79**	**224 132,31**	**15 194 131,96**	**15 493 243,21**	**15 337 133,49**
1.	Środki trwałe	29 929 551,40	321 340,67	0,00	48 858,73	278 194,46	29 923 838,88	14 563 073,19	399 880,29	455 310,79	224 132,31	15 194 131,96	15 366 478,21	14 729 706,92
a)	grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 434 764,27	0,00	0,00	0,00	10 047,15	1 424 717,12	300 815,38	19 015,02	0,00	2 593,63	317 236,77	1 133 948,89	1 107 480,35
b)	budynki i lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 623 838,88	136 867,33	0,00	0,00	268 147,31	24 492 558,90	13 667 019,93	380 865,27	66 147,24	175 580,59	13 938 451,85	10 956 818,95	10 554 107,05
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 687 871,09	177 430,88	0,00	42 265,93	0,00	3 823 036,04	435 240,26	0,00	381 330,23	42 265,93	774 304,56	3 252 630,83	3 048 731,48
d)	środki transportu	109 385,54	0,00	0,00	0,00	0,00	109 385,54	100 803,61	0,00	2 071,56	0,00	102 875,17	8 581,93	6 510,37
e)	Inne środki trwałe	73 691,62	7 042,46	0,00	6 592,80	0,00	74 141,28	59 194,01	0,00	5 761,76	3 692,16	61 263,61	14 497,61	12 877,67
2.	Środki trwałe w budowie	126 765,00	808 576,45	0,00	327 914,88	0,00	607 426,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126 765,00	607 426,57
3.	Zaliczki naśr. trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	**Należnosci długoterminowe**	**333 207,00**	**0,00**	**18 020,92**	**0,00**	**351 227,92**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**333 207,00**	**0,00**
1.	Od pozostałych jednostek	333 207,00	0,00	18 020,92	0,00	351 227,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	333 207,00	0,00
IV.	**Inwestycje długoterminowe**	**300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**300,00**	**300,00**
1.	W pozostałych jednostkach	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**2 818 396,47**	**0,00**	**112 627,54**	**0,00**	**995 168,24**	**1 935 855,77**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2 818 396,47**	**1 935 855,77**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 818 396,47	0,00	112 627,54	0,00	995 168,24	1 935 855,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 818 396,47	1 935 855,77
	Aktywa trwałe ogółem:	**33 256 022,12**	**1 136 491,33**	**130 648,46**	**376 773,61**	**1 624 590,62**	**32 521 797,68**	**14 610 875,44**	**402 893,52**	**455 310,79**	**224 132,31**	**15 244 947,44**	**18 645 146,68**	**17 276 850,24**

Główna Księgowa
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadziński