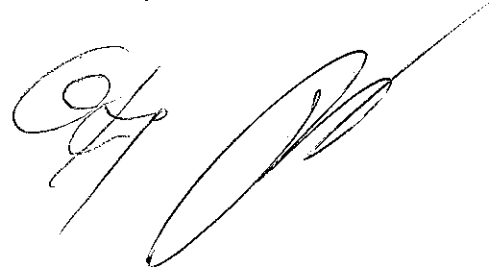


Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. gen. Sikorskiego
ul. E. Kwiatkowskiego 1, 62-504 Konin
tel./fax 63 244 33 21, 63 244 33 93
NIP 665-000-20-99 Regon 001105126

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2019

1. Nazwa i siedziba jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Gen. Sikorskiego w Koninie, 62-504 Konin ul. Kwiatkowskiego 1.
NIP: 665-00-02-099
Podstawowy przedmiot działalności: Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi
PKD 6832Z
Sąd Rejestrowy Spółdzielni: XXII Wydział Sądu Rejonowego w Poznaniu
KRS 0000173615
2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni: nieograniczony.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym : 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
4. Sprawozdanie zawiera dane jednostkowe Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń co do dalszego kontynuowania działalności.
6. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 395); Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.



W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich 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.

7. Przyjęte zasady rachunkowości:

7.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wyceniane zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (z późniejszymi zmianami), stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

7.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych oraz decyzji zatwierdzonych w ZPK przez Zarząd Spółdzielni.

7.3. Materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.

7.4. Należności zostały wycenione w kwocie wymagającej zapłaty z zasadą ostrożnej wyceny, czyli odpisów aktualizujących należności.

7.5. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty działalności GZM;
- pozostałe przychody i koszty operacyjne;

- przychody i koszty finansowe;
- zyski i straty nadzwyczajne.

Za 2019 rok rozliczenie działalności Spółdzielni wykazuje:

- niedobór przychodów nad kosztami na działalności GZM;
- zysk na pozostałej działalności gospodarczej.

Decyzję o pokryciu niedoboru na GZM i podziale zysku z pozostałej działalności podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

7.5. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

1. Bilans;
2. Rachunek zysków i strat - wersja porównawcza;
3. Dodatkowe informacje i objaśnienia;
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

Konin, 16.03.2020 r.

Sporządził:

Główna Księgowa

mgr Katarzyna Długosz

Zarząd Spółdzielni:

Z-ca Prezesa Zarządu


Lech Groniczny

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Andrzej Przybysławski

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2019 r.

jednostka obliczeniowa:

AKTYWA		Stan na		PASYWA		Stan na	
		2018	2019			2018	2019
A	Aktywa trwałe	11 513 753,97	7 856 928,09	A	Fundusze własne	12 689 213,13	8 988 476,74
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	4 044 042,58	2 272 434,31
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	11 610,50	10 915,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 210 915,39	1 210 915,39
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	2 821 516,69	1 050 603,92
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	4 824 251,80	4 074 663,54
II	Rzeczowe aktywa trwałe	11 513 703,97	7 856 878,09	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	3 465 735,57	2 434 519,34
1	Środki trwałe	11 513 703,97	7 856 878,09	IV	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 307 806,87	1 730 223,69	V	Zysk (strata) netto	355 183,18	206 859,55
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 202 279,67	6 123 036,97				
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 617,43	3 617,43				
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 207 341,77	1 244 814,59
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– długoterminowe		
IV	Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00		– krótkoterminowe		
1	Nieruchomości			II	Zobowiązania długoterminowe	269 458,73	156 328,76
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Wobec jednostek powiązanych		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	w jednostkach powiązanych	50,00	50,00	3	Wobec pozostałych jednostek	269 458,73	156 328,76
	– udziały lub akcje	50,00	50,00	a)	kredyty i pożyczki	269 458,73	156 328,76
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe						

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	850 642,04	1 088 485,83
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	641 004,83	739 969,11
B	Aktywa obrotowe	2 382 800,93	2 376 863,24	a)	kredyty i pożyczki	1 697,97	980,32
I	Zapasy	2 262,21	2 262,21	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały	2 262,21	2 262,21	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	217 520,41	229 069,55
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	217 520,41	229 069,55
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	275 196,21	105 317,14	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	28 639,75	25 316,70
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	180 580,66	123 925,84
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	212 566,04	360 676,70
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	212 566,04	360 676,70
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	209 637,21	348 516,72
b)	inne				– fundusz remontowy	209 637,21	348 516,72
3	Należności od pozostałych jednostek	275 196,21	105 317,14	IV	Rozliczenia międzyokresowe	87 241,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	144 168,30	54 501,88	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	144 168,30	54 501,88	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	87 241,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 517,74	11 707,00		- krótkoterminowe	87 241,00	
c)	inne	62 467,88		3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00					
e)	należności od osób uprawnionych:	67 042,29	39 108,26				
	- lokale mieszkalne	38 538,60	9 328,33				
	- lokale użytkowe	28 503,69	29 779,93				
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 026 906,15	2 222 843,35				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 026 906,15	2 222 843,35				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 026 906,15	2 222 843,35				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	79 072,46	84 909,38				
	- inne środki pieniężne	1 947 833,69	2 137 933,97				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	78 436,36	45 940,54				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	78 436,36	45 940,54				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
AKTYWA razem (suma poz. A) B (C) D)		13 896 554,90	10 233 291,33				
PASYWA razem (suma poz. A) B)		13 896 554,90	10 233 291,33				

Główna Księgowa
mgr Katarzyna Długosz

Z-ca Prezesa Zarządu
Lech Graniczny

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Andrzej Przybysławski

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

(pieczęć jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2018	2019
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 327 494,59	3 545 586,34
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	3 266 599,63	3 517 145,80
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 014 231,13	3 257 358,73
	b) z działalności własnej	252 368,50	259 787,07
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	60 894,96	28 440,54
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	3 267 670,74	3 488 894,72
I	Amortyzacja	14 007,54	1 389,30
II	Zużycie materiałów i energii	1 965 964,27	2 181 710,84
III	Usługi obce	404 744,20	419 017,63
IV	Podatki i opłaty, w tym:	106 912,54	99 496,72
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	351 737,68	353 101,67
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	66 275,26	63 889,17
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	358 029,25	370 289,39
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	w tym:		
	a) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	3 075 167,49	3 286 099,27
	b) z działalności własnej	192 544,65	202 795,45
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	59 823,85	56 691,62
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-60 936,36	-28 740,54
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	120 760,21	85 432,16
D	Pozostałe przychody operacyjne	353 588,29	205 499,70
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	287 941,71	
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	65 646,58	205 499,70
E	Pozostałe koszty operacyjne	14 937,40	56 520,81
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	14 937,40	56 520,81
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	398 474,74	205 670,51
G	Przychody finansowe	20 387,45	21 674,65
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	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:	20 387,45	21 674,65
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	0,01	24,61
I	Odsetki, w tym:	0,01	24,61
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) z działalności (F + G - H)	418 862,18	227 320,55
J	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)		
K	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (-)		
L	Zysk (strata) brutto (I + J - K)	418 862,18	227 320,55
M	Podatek dochodowy	63 679,00	20 461,00
N	Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)		
O	Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)		
P	Zysk (strata) netto (L - M - N + O)	355 183,18	206 859,55

Główna Księgowa

mgr Katarzyna Długosz

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Z-ca Prezesa Zarządu

Lech Graniczny

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Andrzej Przybylski

DO BILANSU I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ZA ROK 2019

GRUPA 1 – BILANS

Aktywa – 10 233 291,33

A. Aktywa trwale – 7 876 363,24

I. Wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe).

II. Wartość nabycia.

Stan na 01.01.2019 r.	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2019 r.
23 377,96	-----	0,00	23 377,96

III. Amortyzacja/wartość netto.

Stan na 01.01.2019 r.	Amortyzacja	Stan na 31.12.2019 r.	Wartość netto	
			01.01.2019	31.12.2019
23 377,96	0,00	23 377,96	0,00	0,00

IV. Rzeczowe aktywa trwale – środki trwale.

Wartość nabycia.

Lp.	Grupy środków trwałych	Stan na 01.01.2019	Przychody	Rozchody	Stan na 31.12.2019
1.	Grunty własne	2 121 610,59	-----	573 834,48	1547776,11
2.	Użytkowanie wieczyste gruntu	249 913,30	-----	-----	249 913,30
3.	Budynki i budowle	15 599 298,12		4 944 382,07	10 654 916,05
4.	Urządzenia techniczne	41 340,59	688,54	-----	42 029,13
5.	Inne środ. trwałe (wyposażenie)	79 876,45	700,76	11 436,47	69 140,74
x	Ogółem	18 092 039,05	1 389,30	5 529 653,02	12 563 775,33



Umorzenie - amortyzacja/wartość netto.

Lp	Nazwa grupy	Stan na 01.01.2019	Umorzenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019	Wartość netto	
						01.01.2019	31.12.2019
1.	Grunty własne					2 121 610,59	1 547 776,11
2.	Użytkowanie wieczyste gruntu	63 717,02	3 748,70		67 465,72	186 196,28	182 447,58
3.	Budynki i budowle	6 397 018,45	180 796,91	2 045 936,28	4 531 879,08	9 202 279,67	6 123 036,97
4.	Urządzenia techniczne	37 723,16	688,54		38 411,70	3 617,43	3 617,43
5.	Inne środki trwałe (wyposażenie)	79 876,45	700,76	11 436,47	69 140,74	0,00	0,00
x	Ogółem	6 578 335,08	282 618,24	1 377 195,29	6 578 335,08	11 513 703,97	7 856 878,09

Zmiany w środkach trwałych w 2019 roku.

Grunty (m²) :

Grunty	Stan na 01.01.2019 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019 r.
Własność Spółdzielni	11 984,82	0	9 777,33	2 207,49
Użytkowanie wieczyste	55 502,00	0	0	55 502,00
Ogółem :	67 486,82	0	9 777,33	57 709,49

Zmniejszenie gruntów własnych to wyodrębnienie się na własność 138 lokali mieszkalnych (9 777,33 m²)

Zmniejszenie gruntów w użytkowaniu wieczystym – nie wystąpiło.

Przeznaczenie gruntów :

- a) Obręb Przydziałki (ul. Piłsudskiego – Topazowa) – 27 323,83 m² w tym :
- grunty związane z zabudową – 4 612,77 m²
 - grunty pod zielen – (park) -11 318,13 m²
 - grunty wolne wzdłuż ul. Szpitalnej - 11 393,00 m²
- b) Obręb Pawłówek (ul. Rataja – Kwiatkowskiego) – 30 385,66 m² w tym :
- grunty związane z zabudową - 7 380,47 m²
 - grunty wolne przeznaczone pod bud. mieszkaniowe niskie - za szpitalem – 15 259,00 m²
 - grunty przeznaczone pod garaż – 7 746,19 m²

Budynki i budowle – wartość brutto 10 654 916,05 zł.

I. Budynki mieszkalne i lokale użytkowe – 9 706 806,44 zł .

1. Budynki mieszkalne 17 szt. o wartości 9 46 193,21 zł obejmujących 398 mieszkań o łącznej powierzchni 23 762,04 m² w tym . Łączna powierzchnia 30 575,54 m², 542 mieszkania, 97 lokatorskie, 151 spółdzielcze własnościowe, 294 wyodrębniona własność.

2. Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych 4 szt. o wartości 290 613,23 zł o łącznej powierzchni 401,60 m² w tym :

- ul. Kwiatkowskiego 5 – 2 lokale – wartość 224 080,43 zł i powierzchni 301,40 m²
- ul. Piłsudskiego 1,3 – 2 lokale – wartość 66 532,80 zł i powierzchni 100,20 m².

II. Budynki niemieszkalne i budowle o wartości 948 109,61 zł w tym :

- biurowiec o wartości 639 611,54zł i pow. 1 163,20 m² (na dzień 31.12.2019 r. wynajmowane było 687,08 m²),
- infrastruktura (drogi, chodniki i oświetlenie) o wartości 639 611,54 zł,
- parking ul. Piłsudskiego 1 o wartości 68 76185 zł,
- plac zabaw ul. Piłsudskiego 3-5 o wartości 38 759,40 zł,
- plac zabaw ul. Rataja 4-5 o wartości 50 283,83 zł,
- śmietnik przy ul. Rataja 2 o wartości 27 506,18 zł,
- śmietnik przy ul. Topazowej 26 o wartości 18 592,98 zł,
- parking przy ul. Witosa o wartości 20 257,95 zł,
- śmietnik przy ul. Kwiatkowskiego 7 o wartości 17 006,84 zł,
- śmietnik przy ul. Kwiatkowskiego 5 o wartości 18 623,12 zł,
- śmietnik przy ul. Piłsudskiego 3 i 5 o wartości 18 623,12 zł.



Uwaga :

Ewidencja pozabilansowa – odrębna własność – 14 810 227,22 zł w tym :

- lokale użytkowe ul. Kwiatkowskiego 3 o wartości 257 472,31 zł – powierzchnia 403 m²;
- mieszkania 144 szt. o wartości 12 966 799,58zł – powierzchnia 6 813,50 m² w tym :
- grunty o wartości 1 561 614,33 zł lok. mieszk. + 24 341,00 zł lok. użytk. (powierzchnia 5 898,23 m²).

Urządzenia techniczne i inne środki trwale (wyposażenie) – wartość brutto 111 169,87 zł

Zwiększenia – zakupiono (monitor, fotel biurowy, przyrząd do lokalizowania nieszczelności gazowych) na wartość 1 389,30 zł.

Zmniejszenie – likwidacja zużytego sprzętu (2 maszyny do pisania, 2 maszyna do liczenia, kalkulatory, kserokopiarka, drukarka, sprężyna do przepycharki) o wartości 11 436,47zł.

V. Należności długoterminowe.

Na dzień 31.12.2019 r. należności długoterminowe nie występują.

VI. Długoterminowe aktywa finansowe – dotyczą udziałów Spółdzielni w Krajowym

Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych – udział wynosi 50 zł – zał.

Potwierdzenie salda.

B. Aktywa obrotowe – 2 376 363,24 zł

I. Zapasy (materiały) – 2 262,21zł w tym :

- 15 szt. głowic termostatu o wartości 345,00 zł ;
- 1 szt. drzwi aluminiowych typ M3 o wartości 1 917,21 zł.

II. Należności krótkoterminowe.

Należności z tytułu :	Stan na 01.01.2019 rok	Stan na 31.12.2019 rok
Czynszu i opłat za najem	301 805,31	186 604,86
Odpis aktualizujący z tytułu czynszu i opłat za najem	- 96 794,72	-96 794,72
Podatku VAT, CIT do odliczenia	1 517,74	11 707,00
Odszkodowanie za grunty przekazane pod drogi z UM Konin	62 467,88	0,0
Pozostałe należności	6 200,00	3 800,00
RAZEM :	275 196,21	105 317,14

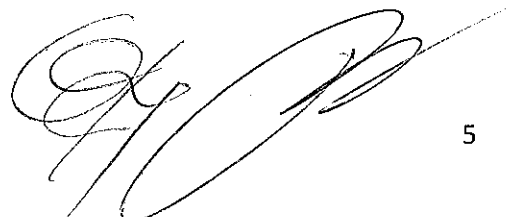
Należności krótkoterminowe w kwocie 105 317,14 zł obejmują :

Zaległości w opłatach za mieszkanie i lokale użytkowe :

- nadpłata w opłatach za mieszkanie – 33 211,50 zł
- należności za 12/2019 i zaległości opłat za lokale użytkowe – 107 436,40 zł
w tym od Urzędu Miasta za drogi 79 168,30
- należności z tytułów budżetowych – 11 707,00 zł
- nakazy zapłaty w postępowaniu sądowym – 17 148,13 zł

III. Środki finansowe i inwestycje krótkoterminowe.

Środki finansowe	Stan na 01.01.2019 r.	Stan na 31.12.2019
KASA	37,16	43,49
Rachunek Bankowy bieżący	79 035,30	84 865,89
LOKATY bankowe	1 947 833,69	2 137 933,97
Razem :	2 026 906,15	2 222 843,35



Lokaty bankowe krótkoterminowe pochodzą m.in. z wolnych środków finansowych pozyskanych ze sprzedaży gruntów i wypłaconych odszkodowań przez Miasto Konin za grunty przekazane pod drogi.

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne.

	Stan na 01.01.2019 r.	Stan na 31.12.2019 r.
Koszty opracowania dokumentacji technicznej na garaże – ul. Witosa	17 500,00	17 500,00
Niedobór przychodów nad kosztami na działalności GZM za rok 2018	60 936,36	28 440,54
Razem :	78 436,36	45 940,54

Średni niedobór przychodów nad kosztami na działalności GZM za 2019 rok w przeliczeniu do powierzchni użytkowej mieszkań wynosi 0,07 zł/m² (w roku 2018 było 0,2 zł/m², 2017 było 0,04 zł/m², 2016 było 0,01 zł/m²)

Pasywa – 10 233 291,33 zł

A. Fundusze własne – 8 988 476,74 zł

I. Fundusz podstawowy – 2 272 434,31 zł

Struktura funduszu podstawowego :

- fundusz udziałowy – 10 915,00 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych – 2 261 519,31 zł

1. Fundusz udziałowy .

Stan na 01.01.2019 r. – 11 610,50

Zwiększenie - 0,00

Zmniejszenia - 695,50

Stan na 31.12.2019 r. - **10 915,00**

Na dzień 31.12.2018 było 776 członków.

Zwiększenie związane jest z przyjęciem nowych członków Spółdzielni – 0 osób.

Zmniejszenie – rezygnacja z członka Spółdzielni – 0 osób.

Na 31.12.2019 w Spółdzielni jest 776 członków.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych.

	WKŁAD		Umorzenie i waloryzacja wkładu	FUNDUSZE NETTO
	Mieszkaniowy	Budowlany		
Stan– 01.01.2019	6 440 240,91	2 821 516,69	5 229 325,52	4 032 432,08
Zwiększenie	217 653,62		121 336,83	96 316,79
Zmniejszenie	3 913 165,84		2 045 936,28	1 867 229,56
Stan 31.12.2019	2 744 728,69	2 821 516,69	3 304 726,07	2 261 519,31

Zmiany funduszu mieszkaniowego :

a) zwiększenie o 217 653,62 zł z tytułu :

- oddłużeń i przekształceń mieszkań – 217 653,62 zł;

b) zmniejszenie o 3 913 165,84 zł to wyksięgowanie odrębnej własności mieszkań.

Zmiany funduszu wkładów budowlanych:

Nie było zmian.

Umorzenie zasobów mieszkaniowych:

a) zwiększenie – o 121 336,83 zł to umorzenie zasobów Spółdzielni za 2019 r.

b) zmniejszenie – o 2 045 936,28 zł to wyksięgowanie umorzeń odrębnych własności.

IV. Fundusz zasobowy – 4 074 663,54 zł

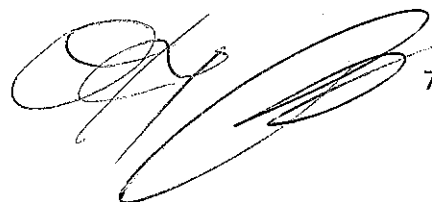
Struktura funduszu zapasowego:

- fundusz zasobowy – 2 880 283,88 zł

- fundusz zasobowy – prawo użytkowania wieczystego gruntu – 183 088,56 zł

- fundusz zasobowy – wpisowe – 27 530,00 zł

- fundusz wolnych środków obrotowych – 983 361,10 zł



1. Fundusz zasobowy.

	Fundusz zasobowy	Umorzenie	Fundusz netto
Stan – 01.01.2019 r.	6 142 636,79	1 318 384,99	4 824 251,80
Zwiększenie	18 704,50	59 460,08	-40 755,58
Zmniejszenie	708 832,68		708 832,68
Stan – 31.12.2019 r.	5 52 508,61	1 377 845,07	4 074 663,54

Zmiany funduszu zasobowego :

- a) zwiększenie o 18 704,50 zł z tytułu :
- spłaty nominału (mieszkania) – 18 704,50 zł;
- b) zmniejszenie o 708 832,68 zł z tytułu :

Umorzenie funduszu zasobowego.

Zwiększenie o 59 460,08 zł dotyczy umorzenia biurowca i budowli za 2019 r.

2. Prawo użytkowania wieczystego gruntów.

Stan na 01.01.2019 r. – 186 837,26 zł

Zmniejszenie - 3 748,70 zł (umorzenia za 2019 r.)

Zwiększenie - 0,00 zł

Stan na 31.12.2019 r. - **183 088,56 zł**

3. Wpisowe.

Stan na 01.01.2019 r. – 27 530,00 zł

Zwiększenie - 0,00 zł

Stan na 31.12.2019 r. - **27 530,00 zł**

4. Wolne środki obrotowe.

Stan na 01.01.2019 r. – 983.361,10 zł

Stan na 31.12.2019 r. - **983.361,10 zł**

V. Fundusz aktualizacji wyceny zasobów (do 1995 r.) :

Stan na 01.01.2019 r. – 3 465 735,57 zł

Zmniejszenia - 1 031 216,23 zł (to wyksięgowanie odrębnej własności)

Stan na 31.12.2019 r. - 2 434 519,34 zł

VII. Zysk netto na pozostałej działalności Spółdzielni za 2019 r. – 206 859,55 zł

1. Zysk brutto na lokalach użytkowych i innych przychodach – 51 58884 zł
2. Zysk brutto na pozostałych przychodach operacyjnych i finansowych – 155 270,71 zł
3. Obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych – 20 461,00 zł.

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 1 244 814,59 zł

I. Rezerwy na zobowiązania – 0,00 zł.

Stan na 31.12.2019 wynosi 0,00 zł.

II. Zobowiązania długoterminowe – 156 328,76 zł.

Na zobowiązania długoterminowe składa się :

Tytuł zadłużenia	Stan na 01.01.2019 r.	Splata, umorzenia lub wykup przez budżet	Stan na 31.12.2019 r.
Kredyt mieszkaniowy	269 458,73	113 883,62	155 575,11
Odsetki bankowe	0,00	0,00	0,00
Odsetki budżetowe	0,00	0,00	0,00
Razem :	269 458,73	113 883,62	155 575,11

Kredyt i odsetki dotyczą kredytu na budownictwo mieszkaniowe (kredyt normatywny) i obejmują zadłużenie na 22 mieszkaniach. Zasady wpłaty normatywu, wykupu i umorzeń reguluje ustawa „ o pomocy państwa w spłacie, niektórych kredytów mieszkaniowych...” z 30 listopada 1995 roku z późniejszymi zmianami.

W 2019 roku na 9 mieszkaniach dokonano całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami bankowymi i budżetowymi zgodnie z w/w ustawą.



Struktura zadłużenia kredytowego na poszczególnych zadaniach :

Zadanie	Kredyt	Odsetki bankowe	Odsetki budżetowe	Razem
Ul. Piłsudskiego 3	7 541,91	0,00	0,00	7 541,91
Ul. Piłsudskiego 1	2 859,34	0,00	0,00	2 859,34
Ul. Piłsudskiego 5	733,85	0,00	0,00	733,85
Ul. Topazowa	144 440,01	753,65	0,00	145 193,66
Razem :	155 575,11	753,65	0,00	156 328,76

III. Zobowiązania krótkoterminowe – 1 088 485,83 zł.**1. Zobowiązania - 739 969,11 zł.**

Tytuł zobowiązania	Stan na 01.01.2019	Stan na 31.12.2019
Odsetki od kredytu	1 697,97	980,32
Dostaw i usług (MPEC, PWIK, Energa)	217 520,41	229 069,55
Zwrot za rozliczenie „CO”	212 566,04	360 676,70
Podatki i ubezpieczenia	28 639,75	25 316,70
Inne rozliczenia (Rozliczenie sprzedanych mieszkań)	180 580,66	123 925,84
Razem	641 004,83	739 969,11

Odsetki od kredytu – obejmują naliczone odsetki od kredytów mieszkaniowych. Pozostałe zobowiązania zostały zapłacone w miesiącach styczeń 2020 r. a nadwyżka za centralne ogrzewanie rozliczana w marcu 2020 r.

2. Fundusze specjalne – 348 516,72 zł.

Fundusze specjalne obejmują fundusz remontowy i jego ewidencje na poszczególne nieruchomości.

Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2019

Stan na 01.01.2019 r. –	209 637,21 zł
Zmniejszenie -	504 169,37 zł – wykonane prace remontowe w 2019 roku
Zwiększenie -	643 048,88 zł
Stan na 31.12.2019 r. -	348 516,72 zł

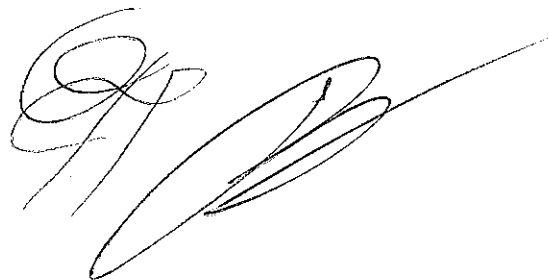
Fundusz	Stan na 01.01.2019 r.	Stan na 31.12.2019 r.
Remontowy - ogólny	51 332,29	15 549,97
Remontowy na poszczególnych nieruchomościach	70 936,77	240 965,97
Wymiany stolarki okiennej	32 296,29	30 654,77
Wymiany wodomierzy	57 549,15	59 471,17
Przeгляdu instalacji gazowej	-2 477,29	1 874,84
Razem :	209 637,21	348 516,72

W 2019 roku dokonano remontów z funduszu remontowego na kwotę 504 169,37 zł. Między innymi malowanie biurowca, wycinka drzew, plac zabaw, lampy oświetleniowe, zakup przepychacza kanalizacji, malowanie klatek schodowych w 4 blokach, docieplenie stropodachu, założenie opaski i malowanie wiatrołapu, malowanie elewacji, wymiana wodomierzy w blokach Kwiatkowskiego i Rataja.

IV. Rozliczenia międzyokresowe oraz przychody przyszłych okresów – 0,00 zł.

Przychody przyszłych okresów 0,00 zł – dotyczą odszkodowania za przekazane grunty pod drogi Urzędu Miejskiego w Koninie.

Stan na 01.01.2019 –	87 241,00 zł
Zmniejszenie -	87 241,00 zł
Stan na 31.12.2019 -	0,00 zł



GRUPA 2 – RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Przychody i koszty w układzie kalkulacyjnym przedstawiają się następująco :		
	2018 rok	2019 rok
A. Zasoby mieszkaniowe – GZM		
1. Przychody z gospodarki na zasobach mieszkaniowych	3 014 231,13	3 257 658,73
- przychody z GZM	3 014 231,13	3 257 658,73
- nadwyżka przychodów nad kosztami za poprzedni rok	0	0
2. Koszt działalności zasobami mieszkaniowymi :	3 087 260,07	3 286 099,27
3. Strata na działalności zasobami mieszkaniowymi :	51 545,02	-28 440,54
B. Pozostała działalność Spółdzielni Mieszkaniowej :		
I. Lokale użytkowe :		
1. Przychody z najmu i inne :	252 368,50	259 487,07
- z wynajmu lokalu ;	248 826,86	255 573,09
- inne przychody ;	3 541,64	3 913,98
2. Koszty na lokalach użytkowych :	180 410,67	202 795,45
3. Zysk na lokalach użytkowych :	71 957,83	56 691,62
II. Pozostałe przychody i koszty :		
1. Pozostałe przychody :	373 975,74	227 174,35
- zysk ze sprzedaży gruntów i lokalu ;	287 941,71	150 000,00
- przychody operacyjne ;	63 846,58	55 499,70
- przychody finansowe :	22 187,45	21 674,65
- zyski nadzwyczajne :	0,00	0,00
2. Koszty operacyjne :	14 937,41	56 545,42
- koszty operacyjne i finansowe :	14 937,41	56 545,42
- straty nadzwyczajne :	0,00	0,00
3. Zysk na pozostałej działalności :	359 038,33	170 628,93
III. Zysk brutto na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (B.I.3+B.II.3):	430 996,16	227 320,55
IV. Podatek dochodowy :	63 679,00	20 461
V. Zysk netto na pozostałej działalności	367 317,16	206 859,55
C. Nadwyżka przychodów nad kosztami na całokształcie działalności Spółdzielni (B.V.-A.3.)	418 862,18	221 659,09

Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia Członków o podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku uzyskanego na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za rok 2019 w kwocie 206 859,55 zł na :

- pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami na zasobach mieszkaniowych (GZM) za 2019 rok w kwocie 28 440,54 zł ;
- na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w 2020 roku kwotę 95 395,68 zł.
- Fundusze Remontowe - 83 023,33 zł.

GRUPA 3 – Pozostałe informacje i objaśnienia

1. Objasnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych – nie dotyczy, gdyż Spółdzielnia nie sporządza sprawozdania z przepływów pieniężnych.

2. Informacja o zatrudnieniu.

Pracownicy umysłowi – 3 osób

Konserwatorzy – elektryk – 2 osoby

Razem : 5 osób

3. Wynagrodzenia brutto wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorczych Spółdzielni.

- Zarząd Spółdzielni – 78 316,55 zł

- Rada Nadzorcza - 18 675,00 zł

4. Pożyczki i świadczenia udzielone członkom Zarządu i organom nadzorczym.

- nie występuje.

5. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczeń na majątku.

Długotrwałe kredyty bankowe na budownictwo mieszkaniowe zostały zabezpieczone wpisami w księgach wieczystych (hipoteki) na ogólną kwotę 13 771 580,30 zł na rzecz PKO BP S.A.

6. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez Spółdzielnię gwarancji, poręczenia, także wekslowe.

- nie występuje

7. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

- nie występuje.

8. Informacje o zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

- nie występuje.

9. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

- nie występuje.

10. Przedstawienie dokonanych zmian w roku obrotowym zasad rachunkowości, w tym metod wyceny zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

- nie wystąpiły



11. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
Sprawozdanie zawiera dane porównawcze do sprawozdania za ubiegły rok.
12. Informacje o przedsięwzięciach, które podlegają konsolidacji metodą pełną prawa własności.
- nie występuje.
13. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.
- nie występuje.
14. Wykaz spółek, w których Spółdzielnia posiada co najmniej 20 % udziałów.
- nie występuje.
15. Dane liczbowe dotyczące Spółek powiązanych kapitałowo ze Spółdzielnią.
- nie występuje.
16. W przypadku wystąpienia niepewności co do możliwości kontynuowania działalności opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje.
Nie występują niepewności co do dalszej możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni.
17. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni, należy ujawnić te informacje.
- nie występują inne informacje uzupełniające.

Konin, dn. 16.03.2020

Sporządził :

Główna Księgowa
mgr Katarzyna Długosz

Zarząd Spółdzielni :

Z-ca Prezesa Zarządu
Lech Grańiczny

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Andrzej Przybylski

Uchwała Nr 8 /2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Generała Sikorskiego w Koninie
z dnia 25.05.2020 r.

w sprawie: przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Generała Sikorskiego w Koninie za 2019 r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. – Dz.U. z 2018r, poz.1285 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. – Dz. U. z 2018r., poz. 845 ze zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie uchwalony uchwałą założycieli nr 1/84 z dnia 23.11.1984 r., zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000173615 z późniejszymi zmianami.

§ 1.

1. Na podstawie art.46 § 1 pkt. 2 lit. a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 109 pkt.2 lit a w zw. z §126 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie za 2019 rok po uprzednim zapoznaniu się.

2. Sprawozdanie o którym mowa w §1 ust. 1 składa się z:

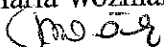
- wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2019 rok
- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- dodatkowych informacji i objaśnień.

3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie za 2019r. stanowi integralną częścią niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Woźniak


Przewodniczący Rady Nadzorczej

Czesław Mazur

