

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

NIP 6250009577 KRS 0000044254

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		25.03.2019	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2018	Data do	31.12.2018
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "WSPÓLNOTA"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	ŚLĄSKIE	Powiat	BĘDZIN
Gmina	BĘDZIN	Miejscowość	BĘDZIN
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	ŚLĄSKIE
Powiat	BĘDZIN	Gmina	BĘDZIN
Ulica	ZWYCIĘSTWA	Nr domu	12
		Nr lokalu	
Miejscowość	BĘDZIN	Kod pocztowy	42-500
		Poczta	BĘDZIN
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6820Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2018 data do 31.12.2018

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

nie

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

tak

nie

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości

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

Spółdzielnia stosuje zasady przyjęte w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (z późn.zm.) oraz prowadzi działalność zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, w jego skład wchodzi okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie spółdzielni.

Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu programów komputerowych oraz ręcznie (w zakresie ksiąg pomocniczych). Stosujemy zasadę rachunkowości ciągłej, jednakowo grupującej operacje gospodarcze, wyceniającej aktywa i pasywa.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Odpisów amortyzacyjnych dokonujemy metodą liniową, stosując stawki zawarte w załącznikach do ustawy podatkowej.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Materiały wycenia się w cenach zakupu. Na dzień bilansowy aktywa trwałe wycenia się w wartościach netto. Należności wycenia się z zachowaniem zasady ostrożności czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących. Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty. Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia ustala wynik finansowy na koniec roku obrotowego w następujący sposób :

1. Ustalenie wyniku na poszczególnych nieruchomościach ewidencyjnych zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynik ten ewidencjonowany jest na koncie "647"- rozliczenia międzyokresowe wyniku nieruchomości i zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Ustalenie wyniku z pozostałej działalności gospodarczej i pozostawienie go do dyspozycji Walnego Zgromadzenia Członków. Wynik ewidencjonowany jest na koncie "820" do momentu podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały o jego przeznaczeniu.

Ustalania sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe na które składa się :

1. Bilans
2. Rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym
3. Zestawienie zmian w kapitale własnym
4. Rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"**

42-500 Będzin, ul. Zwycięstwa 12
tel. 32 267-57-58, fax 32 267-54-98
NIP 625-000-95-77, KRS 0000044254
SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
WYDZIAŁ VIII GOSPODARZY KRS

**PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY**


mgr Monika Chabińska

**Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości**


mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

**PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości**


Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"

(dane jednostki)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"

42-500 Będzin, ul. Zwycięstwa 12
tel. 32 267-57-58, fax 32 267-54-58
NIP 625-000-95-77, KRS 0000044254
SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
WYDZIAŁ VIII GOSPODARZY KRS

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017			rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
A	Aktywa trwałe	63 395 802,74	73 083 372,47	A	Fundusze własne	65 054 974,38	67 142 710,71
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	52 483 977,20	53 741 357,31
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	943 010,45	970 269,85
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 894 948,49	3 206 383,60
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	48 646 018,26	49 564 703,86
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	11 372 726,83	12 698 472,57
II	Rzeczowe aktywa trwałe	63 228 528,59	66 338 684,11	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	32 587,48	32 587,48
1	Środki trwałe	63 004 227,66	65 537 893,23	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 908 632,83	8 190 935,56	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	54 881 663,16	57 027 838,41	VI	Zysk (strata) netto	1 165 682,87	670 293,35
c)	urządzenia techniczne i maszyny	53 000,73	74 169,53	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu	160 930,94	244 894,86				
e)	inne środki trwałe	0,00	54,87	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	30 485 061,43	35 517 019,13
2	Środki trwałe w budowie	224 300,93	800 790,88	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	2 108,82	6 409 189,70	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	2 108,82	6 409 189,70		– długoterminowe		
IV	Inwestycje długoterminowe	165 165,33	335 498,66		– krótkoterminowe		
1	Nieruchomości	102 533,33	272 866,66	II	Zobowiązania długoterminowe	16 075 597,45	24 856 203,06
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Wobec jednostek powiązanych		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	62 632,00	62 632,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	16 075 597,45	24 856 203,06
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki	16 008 049,74	24 856 203,06
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe	67 547,71	0,00
	– 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	9 250 804,71	8 350 836,99
	– 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	62 632,00	62 632,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje	62 632,00	62 632,00		– 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	9 244 862,94	8 339 840,25
B	Aktywa obrotowe	31 613 639,80	28 568 754,86	a)	kredyty i pożyczki	2 252 237,38	2 148 152,52
I	Zapasy	54 934,31	66 164,01	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały	54 934,31	66 164,01	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 996 599,22	2 679 224,58
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	2 996 599,22	2 679 224,58
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 612 825,10	2 886 290,05	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	1 032 331,71	673 357,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	103 712,29	110 509,39
	– do 12 miesięcy			i)	inne	2 859 982,34	2 728 596,76
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
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:	5 941,77	10 996,74
b)	inne				– fundusz remontowy		
3	Należności od pozostałych jednostek	2 612 825,10	2 886 290,05	IV	Rozliczenia międzyokresowe	5 158 659,27	2 309 979,08
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 506 362,23	2 724 566,97	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	2 506 362,23	2 724 566,97	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 158 659,27	2 309 979,08
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	43 244,13	25 986,35		– krótkoterminowe	5 158 659,27	2 309 979,08
c)	inne	63 218,74	135 736,73	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 194 357,64	13 987 590,67				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 194 357,64	13 987 590,67				
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	19 194 357,64	13 987 590,67				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19 194 357,64	13 987 590,67				
	– inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 751 522,75	11 628 710,13				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 751 522,75	11 628 710,13				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	530 593,27	1 007 602,51				
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	95 540 035,81	102 659 729,84		PASYWA razem (suma poz. A i B)	95 540 035,81	102 659 729,84

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Monika Chabińska
mgr *Monika Chabińska*

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
Renata Włodarczyk
mgr *Renata Włodarczyk*
licencja UMIRM nr 1911

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
Jolanta Zaczekowska
Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	55 332 930,68	54 258 910,27
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	48 989 394,13	48 080 489,03
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	6 335 038,75	6 172 659,37
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 497,80	5 761,87
B	Koszty działalności operacyjnej	55 272 163,12	54 639 659,69
I	Amortyzacja	108 496,57	110 056,11
II	Zużycie materiałów i energii	24 697 351,09	25 704 837,04
III	Usługi obce	2 542 375,59	2 192 083,26
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 173 467,91	3 193 231,03
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	10 640 024,34	10 641 778,46
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 049 889,88	2 032 530,58
	– emerytalne	910 823,86	901 014,35
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	12 052 059,94	10 759 381,34
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8 497,80	5 761,87
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	55 263 665,32	54 633 897,82
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	60 767,56	-380 749,42
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)		
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	60 767,56	-380 749,42
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 295 339,98	590 824,32
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	958 820,59	213 593,70
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	336 519,39	377 230,62
E	Pozostałe koszty operacyjne	251 615,14	172 674,70
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	251 615,14	172 674,70
III	Inne koszty operacyjne		
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 104 492,40	37 400,20
G	Przychody finansowe	325 102,60	271 154,02
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:	325 102,60	271 154,02
	– 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	1 337,08	1 182,05
I	Odsetki, w tym:	1 337,08	1 182,05
	– 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) brutto (F + G - H)	1 428 257,92	307 372,17
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	1 428 257,92	307 372,17
J	Podatek dochodowy	252 300,00	105 578,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	1 175 957,92	201 794,17
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	-10 275,05	468 499,18
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	1 165 682,87	670 293,35

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Monika Chabińska
mgr Monika Chabińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

Renata Włodarczyk
mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

Jolanta Zaczekowska
Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"**

(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	67 142 710,71	69 176 694,93
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	67 142 710,71	69 176 694,93
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	53 741 357,31	55 097 500,33
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	970 269,85	954 930,85
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	44 280,00
	- wpłaty udziałów	0,00	44 280,00
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	27 259,40	28 941,00
	- wypłaty udziałów	27 259,40	28 941,00
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	943 010,45	970 269,85
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	3 206 383,60	3 516 505,64
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	42 192,38
	- naliczenia wkładów	0,00	42 192,38
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	311 435,11	352 314,42
	- wyodrębnienie lokali	223 728,30	239 931,20
	- inne	87 706,81	112 383,22
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	2 894 948,49	3 206 383,60
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	49 564 703,86	50 626 063,84
	a) zwiększenie (z tytułu)	677 724,45	40 494,72
	- naliczenie wkładów	677 724,45	40 494,72
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 596 410,05	1 101 854,70
	- wyodrębnienie mieszkań i garaży	807 979,19	271 653,50
	- umorzenie wkładów	746 944,83	761 745,90
	- inne	41 486,03	68 455,30
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	48 646 018,26	49 564 703,86
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	52 483 977,20	53 741 357,31
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	12 698 472,57	13 389 026,27
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-1 325 745,74	-690 553,70
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 317 510,84	1 898 571,95
	- umorzenia	1 298 586,22	1 362 103,86
	- wpisowe	0,00	16 020,00
	- inne	18 924,62	520 448,09
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 643 256,58	2 589 125,65
	- umorzenia	1 849 388,90	1 844 821,03
	- sprzedaż działek	282 302,73	82 085,50
	- wyodrębnienie lokali	511 564,95	591 628,43
	- inne	0,00	70 590,69
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	11 372 726,83	12 698 472,57

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	32 587,48	32 587,48
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	32 587,48	32 587,48
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	670 293,35	657 580,85
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	670 293,35	657 580,85
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	670 293,35	657 580,85
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	670 293,35	657 580,85
	- pokrycie wydatków zw. z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości	670 293,35	657 580,85
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	1 165 682,87	670 293,35
	a) zysk netto	1 165 682,87	670 293,35
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	65 054 974,38	67 142 710,71
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	63 889 291,51	66 472 417,36

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Monika Chabińska
mgr Monika Chabińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
Rendta Włodarczyk
mgr Rendta Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
Jolanta Zaczekowska
Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	6 296 929,90	-706 152,26
I.	Zysk (strata) netto	1 165 682,87	670 293,35
II.	Korekty razem	5 131 247,03	-1 376 445,61
1.	Amortyzacja	108 441,70	110 056,11
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-958 820,59	-213 593,70
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	11 229,70	27 224,82
7.	Zmiana stanu należności	273 464,95	256 595,49
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	795 882,86	-986 905,10
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 725 867,57	-69 270,58
10.	Inne korekty	175 180,84	-500 552,65
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	6 296 929,90	-706 152,26
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	916 530,46	35 720,03
I.	Wpływy	958 820,59	213 593,70
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	958 820,59	213 593,70
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych		
-	dywidendy i udziały w zyskach		
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
-	odsetki		
-	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	42 290,13	177 873,67
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	42 290,13	177 873,67
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych		
-	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	916 530,46	35 720,03
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-2 006 693,39	1 617 543,20
I.	Wpływy	0,00	3 795 635,61
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	3 795 635,61
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	2 006 693,39	2 178 092,41
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	2 005 332,10	2 165 739,67
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	1 361,29	12 352,74
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 006 693,39	1 617 543,20
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	5 206 766,97	947 110,97
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	5 206 766,97	947 110,97
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	13 987 590,67	13 040 479,70
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	19 194 357,64	13 987 590,67
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Monika Chabińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

mgr Rendra Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

Jolanta Zaczowska
licencja UMIRM nr 1915

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie
za 2018 r.

Zarząd SM „Wspólnota” w Będzinie w 2018 r. pracował w składzie:

Jolanta Zaczowska - Prezes Zarządu
Renata Włodarczyk - Z-ca Prezesa Zarządu

i odbył 29 protokołowanych posiedzeń podejmując 172 uchwały dotyczące całokształtu działalności.

Na 31.12.2018 r. Spółdzielnia zarządzała 130 budynkami mieszkalnymi oraz 73 budynkami niemieszkalnymi i 2 budowlanymi o łącznej powierzchni użytkowej 388 114 m² p.u., część budynków wyposażona jest w dźwigi w ilości 86 sztuk.

Całkowita ilość gruntów, których Spółdzielnia jest współużytkownikiem wieczystym wynosi ponad 57 hektarów.

Na dzień 31.12.2018 r. z 6983 mieszkań:

- 3 464 to mieszkania własnościowe (49,6 %)
- 190 to mieszkania lokatorskie (2,7 %)
- 3 329 to mieszkania stanowiące odrębną własność (47,7 %).

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia zrzeszała 7 705 członków, z tego:

- 7 601 członków zamieszkałych,
- 92 członków z tyt. posiadania garażu,
- 12 członków z tyt. posiadania własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

W trakcie 2018 r. kontynuowany był proces ustanowienia i przenoszenia odrębnej własności lokali, w wyniku którego podpisano łącznie 55 umów notarialnych dot. mieszkań i garaży.

Zasoby Spółdzielni administrowane są przez 3 administracje osiedlowe:

ADM-1 os. Syberka obejmuje 39 nieruchomości, w tym 21 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 4 066 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 188 985 m², część budynków jest wyposażona w dźwigi w łącznej ilości 54 sztuk.

ADM-2 os. Zamkowe-Gzichów obejmuje 29 nieruchomości, w tym 13 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 1 689 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 99 421 m².

ADM-3 os. Warpie-Ksawera obejmuje 22 nieruchomości, z czego 7 to nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 1 228 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 68 981 m². Na osiedlu Warpie wszystkie budynki wyposażone są w dźwigi osobowe w ilości 32 sztuk.

Coraz starsze zasoby wymagają większych nakładów na wykonanie prac obowiązkowych wynikających z ustawy prawo budowlane, a także na renowację zasobów, tak pod względem bezpieczeństwa zamieszkiwania, zabezpieczenia przed degradacją budynków, jak i estetyką.

W okresie sprawozdawczym wykonaliśmy w naszej Spółdzielni remonty na kwotę 6 640.975,17 zł w tym 2 903.535,70 zł - ocieplenie budynków oraz konserwację na kwotę 4 270.387,80 zł, łącznie wydatkowano 10 911.362,97 zł.

W ADM-1 kwota wydatkowanych środków na wykonanie robót remontowych i konserwację wyniosła 4 591.361,61 zł, w tym remonty 2 466.011,69 zł (z tego 457.678,06 zł ocieplenie budynków) oraz konserwacja 2 125.349,92 zł.

W ADM-2 – łącznie wydatkowano 4 433.620,55 zł, w tym remonty 3 086.165,79 zł (z tego 2 218.868,59 zł ocieplenie budynków), oraz konserwacja 1 347.454,76 zł.

W ADM-3 – łącznie wydatkowano 1 886.380,81 zł, w tym remonty 1 088.797,69 zł (z tego 226.989,05 zł ocieplenie budynków) oraz konserwacja 797.583,12 zł.

Wpływ na wysokość kosztów utrzymania zasobów mają występujące ciągle dewastacje, za 2018 r. w wysokości 41 294,33 zł.

Za 2018 r. działalność gospodarcza Spółdzielni zamknęła się wynikiem dodatnim 1 428.257,92 zł, z czego: działalność podstawowa, czyli wynik na poszczególnych nieruchomościach „+„ 10 275,05, działalność pozostała „+„ 1 417.982,87 zł.

Mimo utrzymujących się na wysokim poziomie zaległości czynszowych system finansowo-ekonomiczny Spółdzielni w 2018 r. był stabilny – utrzymywaliśmy pełną płynność finansową, o czym świadczą wskaźniki płynności finansowej, które kształtują się następująco:

- Wskaźnik płynności finansowej I stopnia: 3,42
- Wskaźnik płynności finansowej II stopnia: 3,41
- Wskaźnik płynności finansowej III stopnia: 2,07

Jesteśmy, jak w latach ubiegłych, wiarygodnym partnerem w rozliczeniach z dostawcami mediów oraz innymi kontrahentami, a także takimi instytucjami jak Urząd Skarbowy, ZUS, banki, WFOŚ i GW.

Ponadto informujemy, że w 2018 r. uzyskaliśmy kwotę 200.264,48 zł z tyt. odsetek od nieterminowych wpłat czynszów oraz kwotę 124.838,12 zł, z tyt. lokat bankowych – łącznie 325.102,60 zł.

W 2018 r. otrzymaliśmy z Urzędu Miasta odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dla osób z wyrokami eksmisyjnymi na kwotę 27 124,31 zł

Na przestrzeni 2018 r. nieznacznie zmalały zaległości czynszowe o 54 176,16 zł tj. o 1,8 %.

Na dzień 01.01.2018 r. zaległości wynosiły 3 091.034,15 zł, natomiast na 31.12.2018 r. wynosiły 3 036.857,99 zł, z tego:

ADM-1	1 553.576,56 zł
ADM-2	940.181,71 zł
ADM-3	543.099,72 zł

W 2018 r. zaległości w stosunku do naliczeń wyniosły 6,04 %, podczas gdy w roku 2017 wynosiły 6,21 %. Zaległości w przeliczeniu na 1 mieszkanie w Spółdzielni wynoszą 435,00 zł.

Pomimo tak wysokiego zadłużenia, Spółdzielnia jako duża jednostka na bieżąco reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców.

Bardzo niekorzystnym zjawiskiem jest fakt, że spośród zaległości ponad 19,20 % stanowią zaległości ponad czteromiesięczne (w r. ub. 18 %), w wielu przypadkach trudne do odzyskania.

Na przestrzeni 2018 r. nastąpił wzrost zaległości dot. lokali użytkowych o 18 244,00 zł, tj. z kwoty 349 941,00 zł w roku 2017 do kwoty 368 185,00 zł w roku 2018 r.

Na wniosek osób zadłużonych Zarząd rozkłada zaległości na raty, podpisujemy tzw. ugody z dłużnikami, informujemy o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. W wyjątkowych przypadkach odraczamy terminy spłat, poprzez wyroki obligujemy osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkałe do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania.

Liczba mieszkań korzystających z dodatków mieszkaniowych w stosunku do roku ubiegłego zmalała o 20. W 2018 r. z dodatku skorzystało 175 mieszkań, które otrzymały kwotę 421 929,60 zł, co stanowi średnio 200,00 zł na 1 mieszkanie na miesiąc.

W 2018 r. prowadzono 205 spraw sądowych z tego:

- 187spraw o zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne na kwotę 861.759,68 zł.
- 5 spraw o zaległości z lokali użytkowych
- 9 spraw o zaległości z garażu
- 1 sprawa o eksmisję z lokalu użytkowego (Silver)
- 1 sprawa postępowania spadkowego
- 2 sprawy przeciwko Spółdzielni

W przypadku niespłacenia zadłużenia zasądzonego wszystkie sprawy są kierowane do egzekucji komorniczej, część z nich niestety stanowi egzekucję bezskuteczną.

W przypadku zaległości mieszkań własnościowych lub o statusie odrębnej własności kierujemy do komornika wnioski o egzekucję z nieruchomości (wpisujemy hipotekę), co ma szczególne znaczenie w przypadku mieszkań wyodrębnionych.

Czynności zarządzania i administrowania zasobami w 2018 r. Spółdzielnia wykonywała poprzez 187 pracowników (w przeliczeniu na pełne etaty), z czego 120 et. to stanowiska robotnicze (gospodarze, konserwatorzy) i 67 et. to stanowiska biurowo-administracyjne.

Średnia płaca miesięczna brutto za 2018 r. wynosiła 4 654,26zł w przeliczeniu na 1 pracownika – przy średniej w sektorze przedsiębiorstw 4 852,00 zł.

Nadmieniamy, że Spółdzielnia kontynuuje proces termomodernizacji budynków – w 2018 r. na kwotę 2 903.535,70 zł

Docieplenie zasobów jest finansowane m.in. z zaciągniętych na ten cel kredytów w PKO BP oraz w WFOŚiGW. Stosunek kapitału własnego do kapitału obcego wynosi 213,40 % i świadczy o tym, że zobowiązania Spółdzielni nie przekraczają połowy funduszu własnego czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej Spółdzielni.

W 2018 r. miały miejsce kontrole przeprowadzone przez Bank PKO BP o/Sosnowiec, WFOŚ i GW , które nie wykazały nieprawidłowości.

Ponadto informujemy, że w dniach od 23.05.2018r. do 26.09.18r. została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach pełna lustracja za lata 2015-2017, która również nie wykazała nieprawidłowości w zakresie działalności Spółdzielni.

**Z-CIA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości**

mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

**PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości**

Jolanta Zaćzkowska
licencja UMIRM nr 1915

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"
42-500 Będzin, ul. Zwycięstwa 12
tel. 32 267-57-58, fax 32 267-54-98
NIP 625-000-95-77, KRS 0000044254
SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
WYDZIAŁ KRS

W związku z przeprowadzonym przez Państwa badaniem sprawozdania finansowego za 2018 rok

Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA” z siedzibą 42 – 500 Będzin, ul. Zwycięstwa 12

sporządzonego według ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, w celu sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta z badania w/w sprawozdania finansowego obejmującego okres od 2018-01-01 do 2018-01-01 roku, w świetle znanych Zarządowi na dzień sporządzenia niniejszego Oświadczenia faktów oraz posiadanych dokumentów, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą oraz działając w najlepszym interesie gospodarczym Spółdzielni oświadczamy niniejszym:

1. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za prowadzenie rachunkowości spółdzielni zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Jest równocześnie świadom odpowiedzialności za przygotowanie sprawozdania finansowego przedstawiającego rzetelnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni, wynik jej działalności oraz przepływy pieniężne na dzień 2018-01-01 roku, zgodnie z przepisami wyżej wymienionej ustawy, a w szczególności z art. 5 ust.2.
2. Zarząd Spółdzielni jest świadomy odpowiedzialności za wdrożenie i działanie systemu sprawozdawczości finansowej i kontroli wewnętrznej służącego zapobieganiu i wykrywaniu nadużyć i błędów.
3. Zarząd udostępnił Państwu:
 - a. kompletne sprawozdanie finansowe, księgi rachunkowe oraz odpowiednie dowody księgowe i inne dane,
 - b. wszystkie protokoły ze zebrań członków oraz uchwały powzięte na tych zgromadzeniach w okresie od 2018-01-01 roku do dnia podpisania niniejszego oświadczenia,
 - c. wszystkie protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz uchwały powzięte na tych posiedzeniach w okresie od 2018-01-01 roku do dnia podpisania niniejszego oświadczenia,
 - d. wszystkie protokoły z posiedzeń Zarządu Spółdzielni oraz uchwały powzięte na tych posiedzeniach w okresie od 2018-01-01 roku do dnia podpisania niniejszego oświadczenia,
 - e. lub streszczenia z przebiegu ostatnich posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej, z których protokoły nie zostały jeszcze sporządzone.
4. Nie zaistniały żadne nieprawidłowości w działaniu kierownictwa Spółdzielni lub innych pracowników, pełniących ważne role w systemie kontroli wewnętrznej.
5. Nie są nam znane przypadki nadużyć lub oszustw ze strony kierownictwa spółdzielni, pracowników pełniących ważne role w systemie kontroli wewnętrznej lub innych pracowników, które mogłyby mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.
6. Nie posiadamy informacji na temat żadnych przypadków nadużyć lub podejrzeń o nadużycia wynikających z informacji otrzymanych od pracowników, byłych pracowników oraz osób trzecich.

7. Wszelkie okoliczności dotyczące oceny ryzyka, że sprawozdanie finansowe może zawierać błędy spowodowane nadużyciami zostały Państwu ujawnione.
8. Spółdzielni nie przedstawiono żadnych zastrzeżeń ze strony odpowiednich urzędów dotyczących niezgodności lub nieprawidłowości w jej sprawozdawczości finansowej.
9. Według najlepszej wiedzy Zarządu, przedłożone sprawozdanie finansowe jest wolne od istotnych błędów i przeoczeń. Wszystkie transakcje zostały zaksięgowane i odzwierciedlone w sprawozdaniu finansowym.
10. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność, przez zastosowanie jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich prezentowanych okresach, jakie zostały przez nas przyjęte w aktualnej polityce rachunkowości.
11. Nie zaistniały naruszenia lub możliwe naruszenia przepisów, których skutki powinny być wykazane w sprawozdaniu finansowym lub wzięte pod uwagę jako podstawa do utworzenia rezerwy na straty, za wyjątkiem już ujętych i ujawnionych w sprawozdaniu finansowym.
12. Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich postanowień zawartych umów, których niespełnienie mogłoby wpłynąć na sprawozdanie finansowe.
13. Według najlepszej wiedzy Zarządu, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym, Spółdzielnia przestrzegała wszystkich obowiązujących ją przepisów prawa i warunków zawartych umów istotnych z punktu widzenia prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.
14. Zarząd Spółdzielni dokonał weryfikacji przyjętych do stosowania stawek amortyzacyjnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych. W ocenie Zarządu przyjęte i stosowane przez Spółdzielnię stawki amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych odpowiadają okresowi ich ekonomicznej przydatności.
15. Zarząd jest odpowiedzialny za określenie i zapewnienie odpowiedniego poziomu odpisów aktualizujących wartość wątpliwych należności, jak również za oszacowanie tych kwot. Zarząd uważa, że wartość utworzonych odpisów jest odpowiednia, by pokryć należności, oceniane w chwili obecnej jako nieściągalne.
16. Przedstawiliśmy Państwu wszystkie stosowane przez nas warunki sprzedaży.
17. Sądzymy, że wszystkie koszty zaliczone do czynnych rozliczeń międzyokresowych związane są z przychodami, które będą realizowane w następnym okresie obrotowych.
18. Podczas przygotowywania sprawozdania finansowego zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości Zarząd korzystał z danych szacunkowych. Zarząd ujawnił w sprawozdaniu finansowym wszystkie szacunki tam, gdzie istnieje uzasadnione prawdopodobieństwo, że szacunki ulegną zmianie w krótkim okresie, a skutki tych zmian wpłyną w istotny sposób na sprawozdanie finansowe.
19. Zarząd jest przekonany o racjonalności znaczących założeń przyjętych przy ustalaniu wartości szacunkowych
20. Utworzono rezerwę na pewne, lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Uważamy, że tak oszacowane wartości są uzasadnione i zostały one oparte na wszystkich dostępnych informacjach.
21. Przekazaliśmy Państwu kompletne informacje na temat spraw sądowych w toku, w których Spółdzielnia jest stroną / jako pozwany jak i pozywający). Wszelkie okoliczności dotyczące oceny ryzyka z tym związanego zostały Państwu ujawnione. Zarząd Spółdzielni, korzystając z najlepszych w jego mniemaniu

szacunków dokonał oceny w/w kwestii i odpowiednio ujął je w sprawozdaniu finansowym. Zarząd potwierdza, że wszystkie znane obecnie i potencjalne spory prawne i roszczenia, których skutki należy rozważyć podczas sporządzania sprawozdań finansowych, zostały ujawnione biegłemu rewidentowi oraz ujęte i ujawnione zgodnie z mającymi zastosowanie ramowymi założeniami sprawozdawczości finansowej.

22. Sprawozdanie finansowe w prawidłowy i rzetelny sposób ujmuje i wykazuje:

a. wszystkie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, łącznie z informacjami dotyczącymi ich zabezpieczenia,

23. Zarząd nie ma planów, ani zamiarów, które mogłyby wpłynąć na wartość księgową lub klasyfikację jej aktywów i pasywów. Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że Spółdzielnia będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność gospodarczą w niezmnieszonej istotnie zakresie, co jest zgodne ze stanem faktycznym.

24. Spółdzielnia ma prawny tytuł do posiadanych lub użytkowanych składników majątku, a składniki te nie są przedmiotem zastawu ani obciążenia hipotecznego, poza przypadkami wykazanymi w sprawozdaniu finansowym.

25. Poza zdarzeniami opisanymi w informacji dodatkowej, po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne zdarzenia, które należałoby uwzględnić w formie korekty lub ujawnienia.

**Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości**

Renata Włodarczyk
mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

**PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości**

Jolanta Zachęć
Jolanta Zachęć
licencja UMIRM nr 1915

(podpisy wszystkich członków zarządu)

**PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY**

Monika Chabińska
mgr Monika Chabińska

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W BĘDZINIE
ZA ROK 2018

I.

1. W roku 2018 nie zmieniono zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny wywierającej wpływ na sprawozdanie finansowe.
2. Wszystkie informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym ujęto w sprawozdaniu finansowym.

II.

1. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Tytuł	Licencje i koncesje	Pozostałe	Razem
1. Wartość brutto WNiP na 01.01.18 r. (bo)	84 412,19	40 700,11	125 112,30
2. Zwiększenia	-	1965,7	1965,7
a/ zakup		1 965,70	1 965,70
b/ darowizna			
c/ pozostałe			
3. Zmniejszenia	-	-	-
a/ sprzedaż			
b/ likwidacja			
c/ darowizna			
d/ pozostałe			
4. Wartość brutto WNiP na 31.12.18 r. (bz)	84 412,19	42 665,81	127 078,00

2. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych - UMORZENIE od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Tytuł	Licencje i koncesje	Pozostałe	Razem
1. Wartość umorzenia na 01.01.18 r. (bo)	84 412,19	40 700,11	125 112,30
2. Zwiększenia	-	1965,7	1 965,70
a/ naliczanie umorzenia w tym:			
nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów			
b/ odpisy amortyzacyjne	-	1965,7	1 965,70

c/ pozostałe			
3. Zmniejszenia	-	-	-
a/ sprzedaż			
b/ likwidacja			
c/ darowizny			
d/ pozostałe			
4. Wartość umorzenia na 31.12.17 r. (bz)	84 412,19	42 665,81	127 078,00
5. Wartość netto WNiP na 01.01.18 r. (bo)		-	0
6. Wartość netto WNiP na 31.12.18 r. (bz)	-	-	0

3. Zmiany w stanie środków trwałych od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Razem
1. Wartość brutto środków trwałych na 01.01.18 r. (bo)	8 190 935,56	113 593 423,93	2 095 852,69	573 600,73	213 632,23	124 667 445,14
2. Zwiększenia		617 648,8				617 648,80
a/ zakup środków trwałych						
b/ przyjęcie z budowy		561 492,34				561 492,34
c/ darowizny otrzymane						
d/ ujawnienia (inventaryzacja)						
e/ pozostałe		56 156,46				56 156,46
3. Zmniejszenia	282 302,73	1 417 862,94	24 788,60			
a/ sprzedaż						
b/ likwidacja środków trwałych	223 145,67		22 682,41			245 828,08
c/ darowizny przekazane						
d/ straty losowe						
e/ niedobory (inventaryzacja)						
f/ pozostałe	59 157,06	1 417 862,94	2 106,19			1 479 126,19
4. Wartość brutto środków trwałych na 31.12.18 r. (bz)	7 908 632,83	112 793 209,79	2 071 064,09	573 600,73	213 632,23	123 560 139,67

4. Zmiany w stanie środków trwałych – UMORZENIE od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Razem
1. Umorzenie środków trwałych na 01.01.2018 r. (bo)	-	56 565 585,52	2 021 683,16	328 705,87	213 577,36	59 129 551,91
2. Zwiększenia	-	1 762 681,91	21 168,80	83 963,92	54,87	1 867 869,50

a/ naliczanie umorzenia w tym:	-	1 762 681,91	21 168,80	83 963,92	54,87	1 867 869,50
nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-					
b/ odpisy amortyzacyjne	-					
c/ pozostałe	-					
3. Zmniejszenia	-	416 720,80	-	24788,6	-	441 509,40
a/ sprzedaż						
b/ likwidacja				22 682,41		22 682,41
c/ darowizny						
d/ pozostałe		416 720,80		2106,19		418 826,99
4. Umorzenie środków trwałych na 31.12.18 r. (bz)	-	57 911 546,63	2 018 063,36	412 669,79	213 632,23	60 555 912,01
5. Wartość netto środków trwałych na 01.01.18r. (bo)	8 190 935,56	57 027 838,41	74 169,53	244 894,86	54,87	65 537893,23
6. Wartość netto środków trwałych na 31.12.18 r. (bz)	7 908 632,83	54 881 663,16	53 000,73	160 930,94	0,00	63004227,66

5. Zmiany struktury własnościowej środków trwałych – umorzenie
– od 01.01.2018 r. do 31.12.2018r.

Struktura własnościowa środków trwałych ewidencjonowanych bilansowo (w wartości netto), w rozbiciu na:	Stan na 01.01.2018 r. BO	Stan na 31.12.2018r. BZ
Własne	57 346 957,67	55 095 594,83
Używane na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	8 190 935,56	7 908 632,83
RAZEM	65 537 893,23	63 004227,66
Struktura środków trwałych ewidencjonowanych pozabilansowo	Stan na 01.01.2018 BO	Stan na 31.12.2018 BZ
Używana na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	0,00	0,00
Środki trwałe w likwidacji		
Inne środki trwałe	747 715,02	791 972,56
RAZEM	747 715,02	791 972,56

6. Zmiany w stanie wartości gruntów użytkowanych wieczysto
od 01.01.2018 r. do 31.12.2018r.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018 r. (bo)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2018 r. (bz)
Powierzchnia (m ²), w tym	362 838,63	-	13 605,51	349 233,12
- obiekt A				
- obiekt B				
Wartość gruntu, w tym	8 190 935,56	-	282 302,73	7 908 632,83
- obiekt A				
- obiekt B				

7. Zmiany w stanie należności długoterminowych od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Należności długoterminowe	Z tytułu dostaw, robót i usług	Z tytułu udzielonych pożyczek i kredytów	Pozostałe	Razem
1. Wartość brutto należności długoterminowych na 01.01.2018 r. (BO)	-	6 409 189,70		6 409 189,70
2. Zwiększenia	-	92 469,45		92 469,45
a) powstanie	-			
b) pozostałe	-	92 469,45		92 469,45
3. Zmniejszenia	-	6 499 550,33		6 499 550,33
a) spłata	-	11 858,33		11 858,33
b) umorzenie	-	6 409 189,70		6 409 189,70
c) pozostałe- anulowanie waloryzacji na 31.12.18	-	78 502,30		78 502,30
4. Wartość brutto należności długoterminowych na 31.12.2018 r. (BZ)	-	2 108,82		2 108,82
5. Wartość rezerw na należności długoterminowe na 01.01.2018 r. (BO)	-			
6. Zwiększenia	-			
a) utworzenie				
7. Zmniejszenia	-			
a) wykorzystanie				
b) rozwiązanie				
8. Wartość rezerw na należności długoterminowe na 31.12.2018 r. (BZ)	-			
9. Wartość netto należności długoterminowych na 01.01.2018 r. (BO)	-	6 409 189,70		6 409 189,70
10. Wartość netto należności długoterminowych na 31.12.2018 r. (BZ)		2 108,82		2 108,82

8. Inwestycje długoterminowe – długoterminowe aktywa finansowe i nieruchomości .

		Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
1	Udziały i akcje w tym:	62 632,00	62 632,00
	● w podmiotach zależnych	-	-
	● w podmiotach pozostałych	62 632,00	62 632,00
2	Nieruchomości	272 866,66	102 533,33

9. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących wartość należności od 01.01.2018 r. do
31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności	Razem
1. Wartość odpisów aktualizujących na 01.01.2018 r. (bo)	390 969,82	-	390 969,82
2. Zwiększenia	188 324,23		188 324,23
a) utworzenie	188 324,23		188 324,23
3. Zmniejszenia	23 661,53		23 661,53
a) rozwiązanie w zw. ze splatą	17 820,34		17 820,34
b) rozwiązanie w zw. z uznaniem za nieściągalne	5 841,19		5 841,19
c) pozostałe			
4. Wartość odpisów aktualizujących na 31.12.2018 r. (bz)	555 632,52		555 632,52

10. Stan należności od lokatorów z tytułu opłat (czynszów) na dzień 31.12.2018 r.

LOKALE	Stan na koniec roku obrotowego należności z tyt. opłat za lokale	Z tego zaległości			W postępowaniu egzekucyjnym	w tym odpisy aktualizujące	Stan na koniec roku obrotowego należności netto z tyt. opłat za lokale
		do 3 mies.	3-6 mies.	powyżej 6 mies.			
OGÓLEM	3 036 857,99	994 830,72	362 124,98	514 894,68	1 165 007,61	555 632,52	2 481 225,47
w tym za lokale mieszkalne	2 668 673,52	928 943,65	303 747,97	434 887,11	1 001 094,79	336 934,91	2 331 738,61

11. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych

Wyszczególnienie	Na 31.12.2017 r.	na 31.12.2018 r.
Środki pieniężne i inne aktywa razem	13 987 590,67	19 194 357,64
a) środki pieniężne na rachunkach bankowych	13 985 274,43	19 942 884,06
b) środki pieniężne w kasie	2 316,24	1 472,58

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na 31.12.2018 r. - 2 632,81 zł

12 Ruch na kapitałach w okresie 01.01.2018 r. - 31.12.2018 r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Fundusz zasobowy	Wynik netto	Razem
Saldo otwarcia wg zatwierdz.spraw.fin.	53 741 357,31	32 587,48	12 698 472,57	670 293,35	67 142 710,71
Zwiększenia ogółem	677 724,45	-	1 317 510,84	1 405 089,46	3 400 324,75
z tego: - z zysku				1 405 089,46	1 405 089,46
wpłaty					
- inne	677 724,45		1 317 510,84		1 995 235,29
Zmniejszenia ogółem	1 935 104,56	-	2643256,58	670 293,35	5 248 654,49
z tego: - podział zysku	-			670 293,35	670 293,35
-umorzenia	746944,83		1849388,9		2596333,73
Wyodrębnienia lokali	1031707,49		511564,95		1543272,44
- inne	156 452,24	-	282302,73		438 754,97
Saldo na 31.12.2018 r.	52 483 977,20	32 587,48	11 372 726,83	1 405 089,46	65 294 380,97

13. Fundusz podstawowy i zasobowy spółdzielni

Fundusz	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5-6)
		zwiększenia	zmniejszenia			
			umorzenia	wykup lokali	inne	
1	2	3	4	5	6	
udziałowy	970 269,85				27 259,40	943 010,45
wkładów mieszkalnych	3 206 383,60		44 131,42	223 728,30	43 575,39	2 894 948,49
wkładów budowlanych	49 561 016,65	677 724,45	746 944,83	807 979,19	37 798,82	48 646 018,26
zasobowy i zasobów mieszkaniowych	12 698 472,57	1 317 510,84			2 643 256,58	11 372 726,83
Ogółem	66 436 142,67	1 995 235,29	791 076,25	1 031 707,49	2 751 890,19	63 856 704,03

14. Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Okres spłaty od 2 do 5 lat	Razem
1. Wartość zobowiązań długoterminowych na 01.01.2018 r. (bo), w tym:	27004355,58	27 004 355,58
a) pożyczki	9635220,64	9 635 220,64
b) kredyty		17369134,94
c) inne zobowiązania finansowe	17369134,94	
d) pozostałe		
2. Zwiększenia, w tym:	92469,21	92 469,21
a) pożyczki		
b) kredyty		
c) inne zobowiązania finansowe – odsetki od starych kredytów mieszkaniowych	92469,21	92 469,21
d) pozostałe		
3. Zmniejszenia, w tym:	8836537,67	8 836 537,67
a) pożyczki	1062938,64	1 062 938,64
b) kredyty	1074990,96	1 074 990,96
c) inne zobowiązania finansowe		
d) „stare”, kredyty mieszkaniowe	6698608,07	6 698 608,07
4. Wartość zobowiązań długoterminowych na 31.12.2018 r. (bz), w tym:	18260287,12	18 260 287,12
a) pożyczki	8572282	8 572 282,00
b) kredyty	9688005,12	9 688 005,12
c) inne zobowiązania finansowe		-
d) pozostałe	-	-

15. Struktura zobowiązań krótkoterminowych od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Okres spłaty do 1 roku	Razem
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 086 738,94	9 086 738,94
a) krajowe	9 086 738,94	9 086 738,94
b) zagraniczne		
2. Dostawy niefakturowane, w tym:		
a) krajowe		
b) zagraniczne		
3. Zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej, w tym:		
a) krajowe		
b) zagraniczne		
4. Zaliczki otrzymane na poczet dostaw, w tym:		
a) krajowe		
b) zagraniczne		
5. Zobowiązania krótkoterminowe w okresie spłaty		
a) krajowe		
b) zagraniczne		
6. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	9 086 738,94	98 086 738,94
a) pożyczki i kredyty	2 252 237,38	2 252 237,38
b) z tyt. dostaw i usług	299 659,22	299 659,22
c) zobowiązania wekslowe	-	
d) zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	-	
e) zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społ.	874 207,71	874 207,71
f) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	103 712,29	1 031 712,29
g) pozostałe	2 859 982,34	2 859 982,34
RAZEM		

16. Fundusze specjalne od 01.01.2018 do 31.12.2018r.

	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	Fundusz na remonty zasobów mieszaniowych	Razem fundusze
Saldo na 01.01.2018 r.	10 996,74	-11 026 045,56	-11 015 048,82
+ odpis podstawowy	242 665,08	7 916 175,71	8 158 840,79
+ odpis z zysku			0
+ premia termomodernizacyjna		132 597,5	132 597,5
+ inne zwiększenia	1 706,10	2 166,64	3 872,74
- koszty związane z działalnością	251 534,97	6 640 975,17	6 892 510,14
- pozostałe zmniejszenia	-	-	-
Saldo na 31.12.2018 r.	3 832,95	-9 616 080,88	-9 612 247,93
Stan pożyczek do spłaty	33 360,00		33 620,00
Kwoty środków przekazane na rachunek bankowy	255 509,73		255 509,73

17. Rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomościach za 2018 r.

L.p	Adres nieruchomości	Fundusz remontowy				WYNIK
		Nr. nieruchomości	Stan funduszu na 01.01.2018r B.O	Naliczenia (odpisy) (wpływy)	Koszty (wykonanie) (wydatki)	
1	Rewolucjonistów 1, 1a, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16	101	-411 427,75	687 327,87	311 977,99	-36 077,87
2	Skalskiego 3, 5, 7, 9	102	52 904,05	1 065 032,32	852 096,87	265 839,50
3	Bilika 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11	103	532 340,98	339 441,84	394 634,68	477 148,14
4	Śmigielskiego 7, 7b, 7c, 9, 9a, 9b, 13	104	-478 185,04	435 927,08	313 693,75	-355 951,71
5	Narutowicza 2	105	-799 065,92	120 361,92	32 452,32	-711 156,32
6	Narutowicza 1, 3	106	535 301,91	427 776,15	130 300,59	832 777,47
7	Śmigielskiego 5	107	312 301,09	62 565,96	7 705,75	367 161,30
8	Piłsudskiego 21	108	155 182,49	67 537,56	1 647,79	221 072,26
9	Skalskiego 10	109	-2 313 342,44	372 462,88	130 493,00	-2 071 372,56
10	Kasprzaka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16	110	35 951,38	27 958,44	13 317,29	50 592,53
11	Rewolucjonistów 8A	118	-8 419,42	4 875,12	1 576,29	-5 120,59
12	Zwycięstwa 12	119	32 367,70	8 315,04	,00	40 682,74
13	Narutowicza 6	127	63 010,35	78 213,18	7 870,51	133 353,02
14	Daszyńskiego 1	129	39 493,63	19 858,80	7 243,17	52 109,26
15	Daszyńskiego 2	130	40 531,32	19 858,80	7 107,57	53 282,55
16	Daszyńskiego 3	131	11 221,53	19 858,80	40 854,84	-9 774,51
17	Daszyńskiego 4	132	33 574,47	19 858,80	15 786,86	37 646,41
18	Daszyńskiego 5	133	59 936,27	23 509,32	4 884,26	78 561,33
19	Daszyńskiego 7	134	33 151,05	19 858,80	542,30	52 467,55
20	Daszyńskiego 2a	135	37 898,25	19 858,80	6 906,23	50 850,82
21	Śmigielskiego 1	136	23 320,05	43 683,72	26 235,00	40 768,77
22	Śmigielskiego 1a	137	4 114,53	43 683,72	5 311,10	42 487,15
23	Powstańców Śląskich 3, 9	138	50 158,31	72 587,28	153 373,53	-30 627,94
24	Grunwaldzka 1, 3, 5, 7	201	70 554,10	92 877,11	622 419,96	-458 988,75
25	Partyzantów 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 Gzichowska	202	-1 502 039,34	382 135,41	146 143,95	-1 266 047,88
26	Basztowa 1, 2 Turniejowa 2, 4 Bursztynowa 2	203	-2 396 466,89	299 925,49	194 144,87	-2 290 686,27
27	Turniejowa 1, 3 Bursztynowa 4	204	100 797,15	89 425,22	56 846,45	133 375,92
28	Chrobrego 4, 6, 8, 10	205	66 979,65	107 217,07	560 492,43	-386 295,71
29	Chrobrego 12, 14, 16, 18 Grunwaldzka 2, 4	206	-646 286,53	148 383,60	68 419,73	-566 322,66
30	Podgrodzie 1 Bursztynowa 1, 3, 5 Rycerska 1	207	-774 986,24	170 864,79	128 626,37	-732 747,82
31	Bursztynowa 11, 13, 15	208	-1 524 913,09	161 961,88	90 916,38	-1 453 867,59
32	Bursztynowa 7, 9 Rycerska 2	209	5 826,85	113 182,40	48 374,51	70 634,74
33	Chrobrego 1, 3 Mieszka I 2, 4, 5	210	-658 575,18	154 254,68	199 603,60	-703 924,10
34	Mieszka I 6, 8 Chrobrego 5, 7	211	88 196,96	92 611,12	451 741,67	-270 933,59
35	Jagielly 1, 2, 3, 4, 6 Królowej Jadwigi 1	212	395 181,27	383 529,40	457 679,93	321 030,74
36	Paziowa 1, 3 Mieszka I 1, 3	213	-1 060 844,12	171 796,61	53 504,70	-942 552,21
37	Królowej Jadwigi 2	215	30 145,35	4 915,68	7 251,24	27 809,79
38	Andersa 1, 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	301	-3 707 794,56	525 962,62	433 429,95	-3 615 261,89
39	Andersa 6, 8, 10 Pileckiego 1, 3, 5, 7, 9, 15, 17	302	-762 001,57	436 360,84	253 941,21	-579 581,94
40	Przyjaźni 8, 10, 12 Kielecka 1, 3, 5, 7, 2, 4, 6	303	528 928,76	313 062,48	295 069,29	546 921,95
41	Kolejowa 18	304	71 059,05	139 112,93	12 009,71	198 162,27
42	Andersa Kioski UNO	305	-4 089,96	838,80	-3 321,06	69,90
43	Kolejowa 14	321	-481 924,35	59 139,00	29 126,97	-451 912,32
44	Kolejowa 16	322	86 033,22	59 129,04	4 683,56	140 478,70
45	Kolejowa 24	323	-874 288,44	143 841,48	63 858,06	-794 305,02
	RAZEM		-14 908 189,12	8 050 939,85	6 640 975,17	-13 498 224,44

18. Przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku obrotowym 2018

Nr	Adres nieruchomości	Opłaty	Koszty	nadwyżka/ niedobór	nadwyżka bilansowa	nadwyżka/ niedobór
				z roku 2017 przechodząca na rok 2018	z roku 2017	2018
101	Rewolucjonistów 1,1a,3,4,6,9,10,11,12,13,14,15,16	2 018 568,90	2 008 938,26	-143 846,34	66 922,72	-67 292,98
102	Skalskiego 3,5,7,9	2 360 831,79	2 268 700,92	-330 474,39	73 364,22	-164 979,30
103	Bilika 2,3,4,5,7,9,11	1 102 034,94	1 077 431,07	-147 977,86	37 853,66	-85 520,33
104	Śmigielskiego 7,7b,7c,9,9a,9b,13	1 214 857,08	1 198 248,06	-14 237,16	36 075,47	38 447,33
105	Narutowicza 2	252 406,39	273 984,45	-38 452,55	7 045,67	-52 984,94
106	Narutowicza 1,3	1 229 346,11	1 275 820,81	51 644,44	40 531,48	45 701,22
107	Śmigielskiego 5	189 068,60	212 352,68	4 922,56	6 997,49	-11 364,03
108	Piłsudskiego 21	145 746,24	149 053,20	-14 481,30	4 578,42	-13 209,84
109	Skalskiego 10	758 485,21	760 466,93	42 032,36	20 622,88	60 673,52
110	Kasprzaka 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16	108 409,06	97 980,09	-32 189,13	2 786,53	-18 973,63
127	Narutowicza 6	220 154,95	212 799,51	-23 410,49	7 124,40	-8 930,65
129	Daszyńskiego 1	67 710,30	72 696,57	-6 537,19	2 360,52	-9 162,94
130	Daszyńskiego 2	68 006,00	72 146,80	-5 332,74	2 360,52	-7 113,02
131	Daszyńskiego 3	67 658,51	68 459,78	-11 735,52	2 109,04	-10 427,75
132	Daszyńskiego 4	67 259,77	65 876,91	-6 015,90	1 983,30	-2 649,74
133	Daszyńskiego 5	71 770,26	75 928,02	-5 490,44	2 234,78	-7 413,42
134	Daszyńskiego 7	70 075,18	71 814,44	-349,42	2 486,26	397,58
135	Daszyńskiego 2a	69 822,92	74 121,66	-6 600,95	2 109,04	-8 790,65
136	Śmigielskiego 1	118 361,17	146 158,18	18 815,67	5 049,17	-3 932,17
137	Śmigielskiego 1a	130 075,99	150 279,01	-4 428,59	5 234,63	-19 396,98
138	Powstańców Śląskich 3, 9	251 520,83	230 034,03	-41 193,25	8 145,35	-11 561,10
201	Grunwaldzka 1,3,5,7	296 166,85	322 955,42	-89 968,24	9 630,80	-107 126,01
202	Partyzantów 2,4,6,8,10,12,14,16 Gzichowska	935 729,28	918 125,42	-86 240,94	23 629,22	-45 007,86
203	Basztowa 1,2 Tumiejowa 2,4 Bursztynowa 2	678 256,41	731 065,44	92 468,79	18 900,81	58 560,57
204	Tumiejowa 1,3 Bursztynowa 4	285 982,58	308 268,22	-43 209,52	8 349,83	-57 145,33
205	Chrobrego 4,6,8,10	325 522,59	347 917,17	-75 252,79	9 366,63	-88 280,74
206	Chrobrego 12,14,16,18 Grunwaldzka 2,4	394 845,20	429 705,67	537,22	11 404,00	-22 919,25
207	Podgrodzie 1 Bursztynowa 1,3,5 Rycerska 1	497 016,78	522 717,54	-47 159,89	13 928,75	-58 931,90
208	Bursztynowa 11,13,15	343 976,82	341 870,50	-109 559,03	7 183,94	-100 268,77
209	Bursztynowa 7,9 Rycerska 2	350 670,81	342 875,10	-47 000,20	9 671,21	-29 533,28
210	Chrobrego 1,3 Mieszka I 2,4,5	405 637,35	412 015,24	-41 800,39	11 152,44	-37 025,84
211	Mieszka I 6,8 Chrobrego 5,7	294 901,49	323 692,55	-90 012,88	9 102,83	-109 701,11
212	Jagielli 1,2,3,4,6 Królowej Jadwigi 1	1 279 731,68	1 294 910,16	130 273,57	45 976,59	161 071,68
213	Paziowa 1,3 Mieszka I 1,3	368 237,45	388 019,15	9 572,04	10 372,14	162,48
301	Andersa 1,3,5,7,9,13,15,17,19,21,23,25,27,29	1 241 475,62	1 191 808,26	35 845,22	35 142,22	120 654,80
302	Andersa 6,8,10 Pileckiego 1,3,5,7,9,15,17	1 055 939,72	958 036,65	216 373,16	32 595,44	346 871,67
303	Przyjaźni 8,10,12 Kielecka 1,3,5,7,2,4,6	843 788,65	810 699,71	-22 512,96	25 612,50	36 188,48
304	Kolejowa 18	373 154,48	397 926,59	25 170,42	12 065,99	12 464,30
321	Kolejowa 14	153 298,93	174 009,54	-51 006,91	3 993,55	-67 723,97
322	Kolejowa 16	150 761,70	175 957,24	-42 251,21	4 265,99	-63 180,76
323	Kolejowa 24	337 883,81	354 131,85	42 535,24	10 132,53	36 419,73
128	wspólnota Narutowicza 8	2 006,52	6 964,09	-2 192,88	2 224,36	-4 926,09
		117 872,26	120 827,72			-2 955,46
117	Śmigielskiego – pawilon	4 049,64	16 013,15	20 352,31	452,14	8 840,94
119	Zwycięstwa 12	180 179,61	216 032,25	278 888,90	5 481,13	248 517,39
121	Sznajdera – kiosk	3 744,00	1 495,15	11 345,55	53,12	13 647,52
111	Piłsudskiego – 6 szt.	3 281,04	2 928,42	1 493,62	201,66	2 047,90
114	Bilika -20 szt.	8 797,20	7 520,73	20 164,82	691,83	22 133,12
122	Czeladzka/Zwycięstwa	2 661,41	796,46	-2 046,17	235,99	54,77
140	Piłsudskiego – 13 szt.	6 496,80	6 706,16	3 959,82	403,94	4 154,40
141	Piłsudskiego – 21 szt.	7 880,40	6 359,38	23 274,84	686,52	25 482,38
143	Piłsudskiego – 13 szt.	5 070,24	3 957,00	-770,82	370,23	712,65
144	Piłsudskiego – 6 szt.	19 197,96	18 594,05	19 939,90	1 648,26	22 192,07
145	Piłsudskiego – 6 szt.	7 659,12	6 933,87	13 023,77	470,75	14 219,77
147	Walki Młodych – garaże	0,00	3 172,70	0,00	0,00	-3 172,70
214	Piastowska – 18 szt.	5 651,16	6 252,26	12 198,61	627,28	12 224,79
217	Akacjowa –4 szt.	587,76	1 033,37	-231,64	62,93	-614,32
231	Piastowska – 19 szt.					
232	Piastowska – 32 szt.					
233	Piastowska – 8 szt.					
234	Piastowska – 21 szt.	3 000,91	1 703,66	89,66	614,19	2 007,10
235	Piastowska – 6 szt.	1 078,80	873,61	-50,93	170,61	324,87
236	Piastowska – 6 szt.	909,13	581,55	28,08	204,73	560,39
308	Andersa, Krakowska – 9 szt.	3 067,92	2 662,85	-536,71	259,90	128,26
309	Andersa, Krakowska – 9 szt.	1 938,48	1 777,83	-628,80	292,38	-175,77
310	Andersa – 24 szt.	6 204,60	16 056,30	15 774,91	714,71	6 637,92
311	Andersa - 14 szt.	4 178,40	10 375,90	7 878,42	438,57	2 119,49
312	Andersa - 5 szt.	1 892,64	4 535,09	3 237,05	162,43	757,03
313	Andersa – 11 szt.	3 937,92	7 283,55	6 237,89	324,87	3 217,13
314	Andersa - 4 szt.	1 175,28	2 225,75	2 477,37	129,95	1 556,85
315	Andersa - 7 szt.	2 480,28	3 701,83	3 442,18	194,92	2 415,55
316	Andersa, Krakowska - 9 szt.	2 785,56	2 942,43	187,80	259,90	290,83
317	Andersa, Krakowska - 9 szt.					
318	Andersa, Krakowska - 9 szt.	1 198,20	1 111,22	136,43	194,92	418,33
319	Andersa, Krakowska - 4 szt.	1 305,00	1 644,54	640,96	97,46	398,88
		21 605 436,64	21 793 061,68	-470 222,55	668 122,64	10 275,05

19. Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych (art. 41 ustawy o rachunkowości)
od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Wartość przychodów przyszłych okresów na 01.01.18 (bo)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość przychodów przyszłych okresów na 31.12.18 (bz)
1. Przychody przyszłych okresów, w tym:	1 051 476,58	2 862 819,37	960 961,27	2 953 334,68
a) zapłaty na poczet przyszłych świadczeń	1 051 476,58	2 862 819,37	960 961,27	2 953 334,68
b) nadwyżka dodatnich, statystycznych różnic kursowych dotyczących jednej waluty, nad różnicami ujemnymi				
c) dotacje i subwencje przeznaczone na inwestycje i rozwój				
d) kwoty podwyższające należności				
e) pozostałe				
2. Przychody przyszłych okresów korygujące stan aktywów				
3. Przychody przyszłych okresów prezentowane w pasywach bilansu	1051476,58			2 953 334,68

20. Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.18 r. (bo)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.18 r. (bz)
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	134 165,39	782 330,92	781 054,44	135 441,87
a) koszty uruchomienia nowej produkcji				
b) remonty				
c) czynsze				
d) ubezpieczenia	54 145,80	214 158,00	209 095,35	59 208,45
e) prenumerata	292,16	3 193,18	3 287,34	198,00
f) pozostałe	79 727,43	564 979,74	568 671,75	76 035,42
2. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 258 502,50	2 269 144,71	1 332 597,67	2 195 049,54

a) rezerwa na urlopy, nagrody jubileuszowe i inne świadczenia pracownicze	-	-	-	-
b) rezerwa na naprawy gwarancyjne	-	-	-	
c) pozostałe	1 258 502,50	2 269 144,71	1 332 597,67	2 195 049,54
3. Rozliczenia międzyokresowe wyniku GZM 647	468 499,18	10 275,05	468 499,18	10 275,05

21. Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych w 2018 roku.

Wyszczególnienie	Liczba osób na dzień	
	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	66	63
Pracownicy pośrednio produkcyjni	58	51
Pozostali		
Stanowiska nierobotnicze	67	65
Razem:	191	179

22. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Tytuł	Wartość
1 .Zysk brutto z RZ i S	1428257,92
2 . Przychody ujęte w RZiS w roku obrotowym nie stanowiące przychodów podatkowych (-)	43222,97
- naliczone niezapłacone odsetki od lokaty terminowej	39522,05
- zwrócone wydatki nie zaliczone uprzednio do kosztów uzyskania przychodów	3700,92
3. Przychody podatkowe nieujęte w RZiS roku obrotowego (+)	1444121,6
- nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów ujęta na koncie 845	1270640,76
- premia termomodernizacyjna odniesiona na f.remontowy	132597,5
- otrzymane odsetki naliczone w latach poprzednich	40883,34
4 Koszty ujęte w RZ i S w roku obrotowym nie stanowiące kosztów podatkowych (+)	303643,38
- niewypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych	11325,6
- niezapłacone składki ZUS płatnika od premii za XII wypłaconej w I roku następnego	25327,21
- odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona	164 584,66
- wpłaty na PFRON	92811

- wydatki na szkolenie Rady Nadzorczej	2 128,35
- składki na OC zarządu	5241,81
- wierzytelności odpisane jako przedawnione	1845,64
- odsetki budżetowe	124,24
- składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	200
- amortyzacja	54,87
5 Koszty podatkowe nie ujęte w RZ i S roku obrotowego (-)	30904,25
- wypłacone w roku obrotowym wynagrodzenia z tytułu umów cywilnoprawnych z lat poprzednich	2 653,53
- składki ZUS płatnika z roku poprzedniego zapłacone w roku obrotowym	28250,72
6. Koszty uzyskania przychodu roku bieżącego nie ujęte w wyniku finansowym w zw. z uchwałą o rozliczeniu nadwyżki bilansowej za rok poprzedni (-)	197 900,09
7 Dochód podatkowy	2903995,58
8. Dochody wolne od podatku	1 576 099,94
9 Podstawa opodatkowania	1327895,64
10 Należny podatek dochodowy za rok obrotowy (19%)	252300
11. Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego	94176
12. Podatek dochodowy do rozliczenia: do zapłaty	158124

23. Jednostka nie zawarła w roku 2018 żadnych istotnych transakcji ze stronami powiązanymi na zasadach innych niż rynkowe.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie ogółem (z VAT)	w tym:	
			wypłacone	należne
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	9 840,00	-	9 840,00
2.	Inne usługi poświadczające			
3.	Usługi doradztwa podatkowego			
4.	Pozostałe usługi			

Będzin, dnia 25.03.2019 r.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"**

42-500 Będzin, ul. Zwycięstwa 12
tel. 32 267-57-58, fax 32 267-54-58
NIP 625-000-95-77, KRS 0000044254

SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
WYDZIAŁ KRS

.....
(pieczęć firmowa)

**PREZARZĄDZU
SM "WSPÓLNOTA"**
Zarządca Nieruchomości

1.
Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

2.
**Z-CIA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"**
Zarządca Nieruchomości

mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

**PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY**

Monika Chabińska
mgr *Monika Chabińska*

.....
(osoba sporządzająca)