

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

### Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2019-01-01

Okres do: 2019-12-31

Data sporządzenia: 2020-03-30

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

#### Dane identyfikujące jednostkę

##### Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: PILSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA W  
PILE

##### Siedziba

Województwo: WIELKOPOLSKIE

Powiat: PIŁA

Gmina: PIŁA

Miejscowość: PIŁA

##### Adres

Kod kraju: PL

Województwo: WIELKOPOLSKIE

Powiat: PIŁA

Gmina: PIŁA

Ulica: SIKORSKIEGO

Nr domu: 33

Miejscowość: PIŁA

Kod pocztowy: 64-920

Poczta: PIŁA

##### Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6820Z

##### Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000059107

**NIP:** 7640001213

---

## **Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym**

**Data od:** 2019-01-01

---

**Data do:** 2019-12-31

---

**Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrznymi jednostkami organizacyjnymi sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:**

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

---

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

tak

---

### **Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności**

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu, że działalność Spółdzielni będzie kontynuowana w okresie co najmniej roku od dnia bilansowego, nie są nam bowiem znane okoliczności i zdarzenia, które mogłyby świadczyć o istnieniu poważnych zagrożeń dla realizacji tego zamiaru.

---

## **Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek**

**W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, czy jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek**

sprawozdanie sporządzone przed połączeniem

---

### **Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)**

Nie dotyczy Spółdzielni

---

## **Zasady (polityka) rachunkowości**

**Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów**

**(także amortyzacji),**

1. Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów, ustala wynik finansowy i sporządza sprawozdanie finansowe tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

2. Ewidencję i rozliczenie kosztów prowadzi się zarówno w układzie rodzajowym na kontach zespołu "4" oraz w układzie kalkulacyjnym na kontach zespołu "5". Przeniesienie kosztów za pośrednictwem konta 490 na odpowiednie stanowiska kosztów w zespole "5" następuje równoległe do zapisów na kontach zespołu "4". Zamknięcie kont zespołu "5" następuje miesięcznie. Ponadto różnica między kosztami a przychodami z działalności wykonawstwa własnego - grupy konserwatorów na koniec roku odnoszona jest na konserwację i rozliczana w stosunku do powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach.

3. Koszty ogólne zgromadzone na kontach 555 i 522 z odpowiednią analityką, rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności według klucza podziału, corocznie zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczo finansowych.

Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wskazane w sprawozdaniu finansowym wycenia się przy uwzględnieniu nadrzędnych zasad rachunkowości, z tym że:

1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

2. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne powyżej wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych amortyzuje się stosując zasady, metody i stawki przewidziane w tych przepisach, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbycia lub stwierdzono niedobór.

3. Od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości niższej niż graniczna w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych i wyższej niż 1 000,00 zł odpisów amortyzacyjnych dokonuje się jednorazowo, w miesiącu następującym po miesiącu przyjęcia ich do użytkowania.

4. Pozostałe składniki majątku mające cechy środków trwałych o przewidzianym okresie użytkowania dłuższym niż rok, lecz wartości nie wyższej niż 1 000,00 zł zalicza się do materiałów i z chwilą przekazania ich do używania odpisuje się w ciężar kosztów zużycia materiałów. Dla tych składników majątku prowadzona jest pozabilansowa ewidencja ilościowa w sposób zapewniający identyfikację poszczególnych przedmiotów, miejsc ich użytkowania oraz osób odpowiedzialnych za ich stan.

5. Bez względu na wartość ujmowane są w ewidencji środków trwałych następujące składniki majątku: sprzęt komputerowy, sprzęt elektroniczny i techniczny.

6. Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych

nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.

7. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się metodą liniową, w równych ratach co miesiąc.

8. Nie podlegają amortyzacji lecz umorzeniu środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

. Umorzenie tych środków odnoszone jest na fundusz zasobów mieszkaniowych.

9. Spółdzielnia dokonuje odpisów amortyzacyjnych od lokali użytkowych w najmie, które nie są położone w nieruchomościach, których występują spółdzielcze prawa do lokali oraz odrębna własność.

10. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wycenia się według zasad stosowanych do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych lub według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej.

11. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

12. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższej niż cena ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

13. W odniesieniu do zapasów materiałów Spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową, w której dla każdego składnika ujmuje się obroty i stany w jednostkach naturalnych i pieniężnych.

14. Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

15. Rozchód materiałów z magazynu wycenia się metodą "pierwsze weszło, pierwsze wyszło" (FIFO).

16. Koszty zakupu rozlicza się w całości do rozchodu materiałów z magazynu w okresach miesięcznych.

---

### **ustalenia wyniku finansowego**

1. Spółdzielnia zgodnie z ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, w szczególności przepisy ustawy o rachunkowości oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, uwzględniając specyfikę gospodarki finansowej spółdzielni.

2. Uwzględniając wyżej wymienione przepisy ustaw, w celu ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego, w tym podatku dochodowego, w księgach rachunkowych zostały wyodrębnione:

a) koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

b) koszty i przychody pozostałej (gospodarczej) działalności operacyjnej,

c) koszty i przychody z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi i pozostała działalność operacyjna.

3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane w księgach rachunkowych bezwynikowo, w ten sposób, że wyniki na poszczególnych nieruchomościach uwzględniane są w planach gospodarczo-finansowych i mają one wpływ na ustalenie stawki eksploatacyjnej w roku następnym. Na

---

koniec roku obrotowego wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi księgowany jest na koncie "Rozliczeń międzyokresowych". Nie ma on wpływu na wynik finansowy w postaci zysku lub straty i nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

4. Koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej, tj. działalności zarobkowej, stanowią podstawę ustalenia wyniku finansowego oraz dochodu do opodatkowania.

5. Koszty i przychody z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi i pozostałej (gospodarczej) działalności operacyjnej ustala się odrębnie, według zasad określonych ustawą o rachunkowości, w sposób zapewniający dane do sporządzenia "Rachunku zysków i strat" w wariantcie porównawczym. W księgach wyodrębnia się:

- a) pozostałe koszty i przychody operacyjne,
- b) koszty i przychody finansowe.

Wynik z wyżej wymienionych operacji uwzględnia się również w podstawie ustalania wyniku finansowego oraz dochodu do opodatkowania.

---

#### **ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

1. Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.
2. Dane liczbowe w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w złotych.
3. Spółdzielnia sporządza "Rachunek zysków i strat" w wariantcie porównawczym.
4. Do sporządzenia "Rachunku przepływów pieniężnych" Spółdzielnia stosuje metodę pośrednią.

---

#### **pozostałe**

---

## **Lista złożonych podpisów:**

2020-03-30 12:01:19 MIROSŁAWA TYCNER - Certum QCA 2017  
2020-03-30 14:47:42 LUCJAN SZUTKOWSKI - Certum QCA 2017  
2020-03-31 07:46:18 Henryk Kądziela - Certum QCA 2017

## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	86 744 939,13	100 678 482,62
Aktywa trwałe	76 658 671,87	86 832 523,56
Wartości niematerialne i prawne	9 473,52	19 808,40
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	9 473,52	19 808,40
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	76 642 486,35	86 812 665,16
Środki trwałe	76 615 738,41	75 169 601,93
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 082 260,33	7 311 368,94
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	69 292 773,50	67 720 865,23
urządzenia techniczne i maszyny	187 796,42	59 984,62
środki transportu	52 908,16	76 331,39
inne środki trwałe	0,00	1 051,75
Środki trwałe w budowie	26 747,94	11 643 063,23
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	50,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	50,00	50,00
– udziały lub akcje	50,00	50,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 662,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 662,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>10 086 267,26</b>	<b>13 845 959,06</b>
Zapasy	15 060,15	16 689,16
Materiały	15 060,15	16 689,16
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	2 608 825,72	3 159 917,82
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	2 608 825,72	3 159 917,82
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 279 771,73	1 762 719,58
– do 12 miesięcy, w tym:	448 259,11	472 452,36
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	831 512,62	1 290 267,22
należności z tytułu opłat za lokale	1 132 746,98	1 245 189,93
- - mieszkalne	810 138,45	969 990,05
- - użytkowe	322 608,53	275 199,88
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	28 908,00	86 208,00
inne	167 399,01	65 800,31
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>5 781 685,96</b>	<b>8 578 987,15</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 781 685,96	8 578 987,15
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	41 961,50	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	41 961,50	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 739 724,46	8 578 987,15
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 038 171,78	307 908,87
– inne środki pieniężne	4 701 552,68	8 271 078,28
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 680 695,43	2 090 364,93
- Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 631 010,38	2 030 165,37
- - niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 513 599,37	1 946 806,93
- - pozostałe	117 411,01	83 358,44
- Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów	49 685,05	60 199,56
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>86 744 939,13</b>	<b>100 678 482,62</b>
<b>Fundusz własny</b>	<b>76 043 286,07</b>	<b>78 661 025,85</b>
Fundusz podstawowy	69 665 823,83	72 249 893,36
- Fundusz udziałowy	151 469,89	153 980,62
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	853 739,24	935 292,09
- Fundusz wkładów budowlanych	68 660 614,70	71 160 620,65
Fundusz zapasowy	4 434 539,53	4 023 510,44
Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	121 080,83	121 080,83
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	1 821 841,88	2 266 541,22
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>10 701 653,06</b>	<b>22 017 456,77</b>
Rezerwy na zobowiązania	93 185,91	92 387,19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 073,00	17 243,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	83 112,91	75 144,19
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	83 112,91	75 144,19
Zobowiązania długoterminowe	110 033,88	88 441,79
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	110 033,88	88 441,79
kredyty i pożyczki	110 033,88	88 441,79
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00



	Rok bieżący	Rok poprzedni
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>10 210 932,71</b>	<b>21 258 043,26</b>
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>9 487 226,42</b>	<b>20 885 231,76</b>
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	4 125 095,37	4 337 621,98
– do 12 miesięcy	3 903 728,42	4 162 507,03
– powyżej 12 miesięcy	221 366,95	175 114,95
zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	3 495 864,02	13 265 961,76
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	399 048,50	499 990,12
z tytułu wynagrodzeń	148 836,79	114 482,09
inne	1 318 381,74	2 667 175,81
<b>Fundusze specjalne</b>	<b>723 706,29</b>	<b>372 811,50</b>
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	67 736,24	90 020,37
- fundusz remontowy	655 970,05	282 791,13
- inne fundusze	0,00	0,00
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>287 500,56</b>	<b>578 584,53</b>
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>287 500,56</b>	<b>578 584,53</b>
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	287 500,56	578 584,53
-- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	287 074,63	577 491,94
-- pozostałe	425,93	1 092,59

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 12:01:19 MIROŚŁAWA TYCNER - Certum QCA 2017

2020-03-30 14:47:42 LUCJAN SZUTKOWSKI - Certum QCA 2017

2020-03-31 07:46:18 Henryk Kądziela - Certum QCA 2017

## Rachunek zysków i strat

### Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	38 638 846,64	35 843 561,78
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	38 282 359,13	35 360 114,73
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	34 052,57	17 547,63
– Pozostała zmiana stanu produktów	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	322 434,94	465 899,42
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	37 938 493,90	35 083 875,39
Amortyzacja	375 876,46	337 366,51
Zużycie materiałów i energii	15 834 077,24	15 192 244,02
Usługi obce	1 915 795,20	1 585 962,66
Podatki i opłaty, w tym:	3 572 763,72	2 874 142,22
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	7 030 156,35	6 525 515,23
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 435 868,24	1 375 998,68
– emerytalne	615 683,93	577 538,76
Pozostałe koszty rodzajowe	7 773 956,69	7 192 646,07
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	700 352,74	759 686,39
Pozostałe przychody operacyjne	581 255,05	1 415 126,81
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	45 656,05
Dotacje	42 826,28	45 540,90
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	3 099,28	0,00
Inne przychody operacyjne	535 329,49	1 323 929,86
Pozostałe koszty operacyjne	365 715,74	880 838,53
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	573,36	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	20 104,23	10 157,55
Inne koszty operacyjne	345 038,15	870 680,98
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	915 892,05	1 293 974,67
Przychody finansowe	132 607,70	182 453,39
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	132 366,29	182 176,69
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	241,41	276,70
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	4 883,61	4 629,83
Odsetki, w tym:	3 958,88	4 145,26
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	924,73	484,57
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności (F + G – H)	1 043 616,14	1 471 798,23
Podatek dochodowy	448 299,00	574 572,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (–)	263 232,73	241 561,02
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)	1 489 757,47	1 610 876,01
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)	1 821 841,88	2 266 541,22

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 12:01:19 MIROSŁAWA TYCNER - Certum QCA 2017

2020-03-30 14:47:42 LUCJAN SZUTKOWSKI - Certum QCA 2017

2020-03-31 07:46:18 Henryk Kądziała - Certum QCA 2017

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Fundusz własny na początek okresu (BO)	78 661 025,85	80 909 890,45
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	78 661 025,85	80 909 890,45
Fundusz podstawowy na początek okresu	72 249 893,36	74 836 715,65
Zmiany funduszu podstawowego	-2 584 069,53	-2 586 822,29
zwiększenie (z tytułu)	128 659,59	298 865,79
– wpłaconych udziałów	0,00	0,00
– wpłaconych wkładów	8 929,80	21 886,94
– waloryzacja wkładów	119 729,79	276 978,85
– innych zwiększeń	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	2 712 729,12	2 885 688,08
– zwrotu udziałów	2 510,73	2 469,81
– zwrotu wkładów	126 200,00	305 800,00
– umorzenia wkładów	2 236 974,54	2 246 149,35
– zniesienia ze stanu przeniesienia prawa do lokalu we własność odrębną	347 043,85	331 268,92
– innych zmniejszeń	0,00	0,00
Fundusz podstawowy na koniec okresu	69 665 823,83	72 249 893,36
Fundusz zasobowy na początek okresu	4 023 510,44	4 108 468,49
Zmiany funduszu zasobowego	411 029,09	-84 958,05
zwiększenie (z tytułu)	2 923 051,39	2 586 257,73
– wpisowego	0,00	0,00
– zwrotu udzielonego umorzenia wkładów	0,00	0,00
– odpisu z tytułu aktualizacji wyceny rozchodowanych środków trwałych	0,00	459,97
– umorzenia wkładów	2 236 974,54	2 246 149,35
– innych zwiększeń	686 076,85	339 648,41
zmniejszenie (z tytułu)	2 512 022,30	2 671 215,78
– umorzenie zasobów mieszkaniowych	2 383 362,71	2 372 349,99
– zwrotu kredytów umorzonych przez budżet	8 929,80	21 886,94
– różnicy z tytułu przeceny	0,00	0,00
– waloryzacji wkładów	119 729,79	276 978,85
– wyksięgowania prawa wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
– innych zmniejszeń	0,00	0,00
Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	4 434 539,53	4 023 510,44
Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu	121 080,83	121 540,80
Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	0,00	-459,97
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	459,97
– zbycia, likwidacji, aktualizacji środków trwałych	0,00	459,97

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	121 080,83	121 080,83
Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 266 541,22	1 843 165,51
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 266 541,22	1 843 165,51
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 266 541,22	1 843 165,51
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	2 266 541,22	1 843 165,51
– – podziału zysku	2 266 541,22	1 843 165,51
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Wynik netto	1 821 841,88	2 266 541,22
Zysk netto	1 821 841,88	2 266 541,22
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Fundusz własny na koniec okresu (BZ)	76 043 286,07	78 661 025,85
Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	74 221 444,19	76 394 484,63

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 12:01:19 MIROSŁAWA TYCNER - Certum QCA 2017  
 2020-03-30 14:47:42 LUCJAN SZUTKOWSKI - Certum QCA 2017  
 2020-03-31 07:46:18 Henryk Kądziela - Certum QCA 2017

## Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty  
 Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) netto	1 821 841,88	2 266 541,22
Korekty razem	938 083,30	-128 178,50
Amortyzacja	375 876,46	337 366,51
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-31 335,84	-113 852,79
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 077,48	-45 656,05
Zmiana stanu rezerw	798,72	14 426,38
Zmiana stanu zapasów	1 629,01	-2 999,55
Zmiana stanu należności	551 092,10	316 758,38
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	102 817,97	-838 467,49
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	111 923,53	249 787,01
Inne korekty	-169 641,17	-45 540,90
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>2 759 925,18</b>	<b>2 138 362,72</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	779 180,11	8 762 948,76
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	426,85	45 656,05
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	31 335,84	48 576,76
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	31 335,84	48 576,76
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	31 335,84	48 576,76
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	747 417,42	8 668 715,95
Wydatki	4 216 211,50	8 712 797,40
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 216 211,50	8 712 797,40
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>-3 437 031,39</b>	<b>50 151,36</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	177 648,90	440 399,62
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	246 824,43
Kredyty i pożyczki	109 764,00	88 441,79
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	67 884,90	105 133,40
Wydanki	2 339 805,38	1 845 635,32
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 510,73	2 469,81
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	2 266 541,22	1 843 165,51
Spłaty kredytów i pożyczek	70 753,43	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 162 156,48	-1 405 235,70
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-2 839 262,69	783 278,38
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-2 839 262,69	783 278,38
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	8 578 987,15	7 795 708,77
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	5 739 724,46	8 578 987,15
– o ograniczonej możliwości dysponowania	386 498,41	490 769,12

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 12:01:19 MIROSŁAWA TYCNER - Certum QCA 2017  
 2020-03-30 14:47:42 LUCJAN SZUTKOWSKI - Certum QCA 2017  
 2020-03-31 07:46:18 Henryk Kądziała - Certum QCA 2017



## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Załączony plik**

Dodatkowe\_informacje\_i\_objasnienia.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Załącznik nr 1 Zestawienie wartości aktywów trwałych

**Załączony plik**

Zalacznik\_nr\_1\_srodki\_trwale.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Załącznik nr 2 Zestawienie umorzeń i amortyzacji

**Załączony plik**

Zalacznik\_nr\_2\_umorzenie.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Załącznik nr 3 Wynik finansowy na GZM

**Załączony plik**

Zalacznik\_nr\_3\_wynik\_finansowy\_GZM.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Załącznik nr 4 Zestawienie stanu funduszu remontowego

**Załączony plik**

Zalacznik\_nr\_4\_stan\_funduszu\_remontowego.pdf

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 043 616,14	1 471 798,23
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	-127 410,23	-90 753,48
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	-127 410,23	-90 753,48
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	92 268,09	70 377,94
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	92 268,09	70 377,94
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	83 338,00	33 914,33
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	83 338,00	33 914,33
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	35 334,88	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	35 334,88	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	1 305 119,97	1 507 479,82
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	1 305 119,97	1 507 479,82
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 432 266,85	2 992 816,84
K. Podatek dochodowy	462 131,00	568 635,00

## Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 12:01:19 MIROSŁAWA TYCNER - Certum QCA 2017  
2020-03-30 14:47:42 LUCJAN SZUTKOWSKI - Certum QCA 2017  
2020-03-31 07:46:18 Henryk Kądziała - Certum QCA 2017