Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

za okres 01-01-2019 do 31-12-2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSIEDLE PIASTOWSKIE”
ul. Węgielna 2/2 4 43-400 Cieszyn
NIP 548 104 58 39

1. **Przedmiotem podstawowej działalności Jednostki w roku obrotowym było:**
   - gospodarka zasobami mieszkaniowymi
2. **Jednostka zarejestrowana jest** w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego –KRS 0000106435
3. Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 01-01-2019 do 31-12-2019 r.
4. Informacje o sprawozdaniach jednostek wewnętrznych - **Nie dotyczy**
5. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu możliwości dalszej kontynuacji działalności, nie stwierdzono okoliczności, które by jej zagrażały.
6. Informacje o łączeniu podmiotów - **Nie dotyczy.**
7. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z dokumentacją przyjętych zasad (polityką) rachunkowości – typowe rozwiązania.
   Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, dopuszczonych ustawą i wprowadzono je do stosowania na okres wieloletni.
8. Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa wyceniono następującymi metodami wyceny wynikającymi z przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:
   1) środki trwałe w: cenie nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe;
   2) należności i zobowiązania wg wartości wymagalnej;
   3) środki pieniężne wg wartości nominalnej
   4) fundusze własne w wartości nominalnej;

Główny Księgowy
Jadwiga Bogacz

Zastępca Prezesa Zarządu
Bożena Lubańska-Podstawny

PREZES ZARZĄDU
Dariusz Piotrowski

.....
podpis(y) osób reprezentujących jednostkę

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Ustęp 1. Informacje i objaśnienia do bilans:

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji i umorzenia.

1.1. Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
1. Wartość początkowa licencji	31 145,81 zł	0,00 zł	0,00 zł	31 145,81 zł
2. Umorzenie	31 145,81 zł	0,00 zł	0,00 zł	31 145,81 zł
3. Wartość netto				0,00 zł

1.2. Środki trwałe

a) wartość początkowa

Grupa rodzajowa	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
Grunty i prawo wieczystego użytkowania	885 877,94 zł	0,00 zł	0,00 zł	885 877,94 zł
Budynki, lokale i budowle	9 719 194,79 zł	0,00 zł	0,00 zł	9 719 194,79 zł
Maszyny i urządzenia techniczne	76 384,75 zł	0,00 zł	0,00 zł	76 384,75 zł
Środki transportu	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Narzędzia i wyposażenie	142 749,07 zł	0,00 zł	9 000,00 zł	133 749,07 zł
Ogółem	10 824 206,55 zł	0,00 zł	9 000,00 zł	10 815 206,55 zł

b)umorzenie i wartość netto

Grupa środków trwałych	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 01.01.2019	Wartość netto środków trwałych
Grunty i prawo wieczystego użytkowania	- zł	- zł	- zł	885 877,94 zł
Budynki, lokale i budowle	151 747,10 zł	- zł	3 471 115,15 zł	6 096 332,54 zł
Maszyny i urządzenia techniczne	- zł	- zł	76 384,75 zł	- zł
Środki transportu	- zł	- zł	- zł	- zł
Narzędzia i wyposażenie	- zł	9 000,00 zł	142 749,07 zł	- zł
Ogółem	151 747,10 zł	9 000,00 zł	3 690 248,97 zł	6 982 210,48 zł

1.3. Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu wprowadzone do ksiąg i amortyzowane: -nie dotyczy

1.4. Środki trwałe w budowie – nie dotyczy

1.5. Zaliczki na środki trwałe w budowie - nie dotyczy

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście:

Grupa rodzajowa	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
Prawo wieczystego użytkowania	885 877,94 zł	- zł	- zł	885 877,94 zł

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu: nie dotyczy

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli: nie dotyczy

5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego:

5.1. Kapitał udziałowy :

Według stanu na dzień 31.12.2019 Spółdzielnia liczyła 667 członków.
Wartość wpłaconego kapitału udziałowego na koniec roku obrotowego wyniósł – 27 113,50 zł
Udziały w Spółdzielni stanowią w 100 % własność krajowych osób fizycznych.

6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów:

Kapitały własne w złotych	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
Umorzenia funduszu zasobowego	- 3 547 499,90 zł	9 460,61 zł		- 3 556 960,51 zł
Razem kapitał podstawowy	10 738 178,62 zł	- zł	142 622,63 zł	10 595 555,99 zł
Fundusz remontowy	374 925,82 zł	738 125,40 zł	758 297,19 zł	354 754,03 zł
Razem kapitały pozostałe	7 565 604,54 zł			7 393 349,51 zł

7. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:
Spółdzielnia nie prowadzi zarobkowej działalności gospodarczej, stąd nie ustala wyniku finansowego, który podlegałby podziałowi decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.
Osiągnięty ogólny dodatni wynik w kwocie 92 472,88 zł, stanowiący nadwyżkę przychodów nad wydatkami z tytułu GZM i będzie przeznaczony na utrzymanie nieruchomości w okresach następnych.

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

8.1. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy:
nie dotyczy
8.2. Pozostałe rezerwy:
- spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze.
- spółdzielnia nie tworzyła na rezerwy na koszty możliwe do oszacowania.

9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego:
-na dzień bilansowy spółdzielnia nie posiadała należności wątpliwych, które należałoby objąć odpisem aktualizującym.

10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałych na dzień bilansowy, przewidywanych umową okresie spłaty: nie dotyczy

11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów:
brak

12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki: nie dotyczy

13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe: nie dotyczy

Ustęp 2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów ze sprzedaży:

klasyfikacja wg miejsca powstania	klasyfikacja wg ustawy o CIT	wartość przychodu	struktura	przychody opodatkowane CIT	przychody wolne od CIT na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT
GZM	art. 17 ust.1 pkt 44	3 292 902,05 zł	95,84%		95,84%
Pożytki	opodatkowane	109 073,64 zł	3,17%	3,17%	
Odsetki	opodatkowane	13 030,96 zł	0,38%	0,38%	
Odsetki GZM	art. 17 ust.1 pkt 44	3 087,88 zł	0,09%		0,09%
p. operacyjne	opodatkowane	11 199,05 zł	0,33%	0,33%	
p.operacyjne GZM	art. 17 ust.1 pkt 44	6 423,69 zł	0,19%		0,19%
				3,88%	**96,12%**
		3 435 717,27 zł	**100%**	**100,00%**	

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów: nie dotyczy

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym: nie dotyczy

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.
Spółdzielnia ze względu na treść art. 17 ust.1 pkt.44 ustawy o CIT, podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych ustaliła niezależnie od wyniku finansowego brutto, to jest przyjmując do wyliczenia jedynie te przychody i koszty, które nie stanowią gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Po wyłączeniu wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi dochód podatkowy ustalono wg poniższych zestawień:

Ustalenie struktury kosztów 2019 rok

nr konta	koszt ogółem	w tym		podział kosztów ogólnych wg obliczonej struktury przychodów	
		GZM	koszty ogólne	związane z GZM	związane z przychodami opodatkowanymi podatkiem CIT
400 - amortyzacja	0,00 zł	0,00 zł		0,00 zł	0,00 zł
401 - zakup materiałów	39 569,54 zł			0,00 zł	0,00 zł
Artykuły biurowe		6 341,12 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Paliwo		565,85 zł		0,00 zł	0,00 zł
BHP, odzież ochronna		725,56 zł		0,00 zł	0,00 zł
Zakupy warsztaowe, narzędzia		6 662,77 zł		0,00 zł	0,00 zł
Środki czystości		2 449,66 zł		0,00 zł	0,00 zł
Utrzymanie zieleni, odśnieżanie		10 491,32 zł		0,00 zł	0,00 zł
Pozostałe materiały		6 690,61 zł		0,00 zł	0,00 zł
Energia elektryczna - biuro		1 096,81 zł		0,00 zł	0,00 zł
Gaz - biuro		100,03 zł		0,00 zł	0,00 zł
Opłata stała ZW		2 336,50 zł		0,00 zł	0,00 zł
CO biuro ADM		1 795,38 zł		0,00 zł	0,00 zł
środki czystości i zakupy inne ADM		313,93 zł		0,00 zł	0,00 zł
				0,00 zł	0,00 zł
402 - zakup mediów GZM	1 650 849,08 zł	1 650 849,08 zł		0,00 zł	0,00 zł
402A - zakup uslug - konserwacje GZM	61 003,24 zł	61 003,24 zł		0,00 zł	0,00 zł
402B - podatki GZM	39 812,93 zł	39 812,93 zł		0,00 zł	0,00 zł
403 - zaku uslug	261 467,71 zł			0,00 zł	0,00 zł
Usługi bankowe		7 582,32 zł		0,00 zł	0,00 zł
acie, przeglądy techniczne, naprawy - GZM		38 440,10 zł		0,00 zł	0,00 zł
Utrzymanie sieci wodno-kanalizacyjnej		624,00 zł		0,00 zł	0,00 zł
Ubezpieczenie budynków		19 285,00 zł		0,00 zł	0,00 zł
Usługi pocztowe, telekomunikacyjne		9 152,69 zł		0,00 zł	0,00 zł
Usługi odśnieżania i utrzymania zieleni		10 977,71 zł		0,00 zł	0,00 zł
Obsługa prawna		26 890,18 zł		0,00 zł	0,00 zł
Obsługa BHP		250,00 zł		0,00 zł	0,00 zł
Szkolenia		725,70 zł		0,00 zł	0,00 zł
Usługi pozostałe		46 084,73 zł		0,00 zł	0,00 zł
Usługi Związku Rewizyjnego SM		5 805,88 zł		0,00 zł	0,00 zł
Usługi DDD		5 018,40 zł		0,00 zł	0,00 zł
Wymiana wodomierzy		285,00 zł		0,00 zł	0,00 zł
Sprzątanie klatek schodowych		84 000,00 zł		0,00 zł	0,00 zł
Ochrona mienia , konwój		6 346,00 zł		0,00 zł	0,00 zł
				0,00 zł	0,00 zł
404 - opłaty, podatki	5 396,10 zł	5 396,10 zł		0,00 zł	0,00 zł
405 - wynagrodzenia	274 246,31 zł	128 024,00 zł	146 222,31 zł	140 548,98 zł	5 673,33 zł
				0,00 zł	0,00 zł
406 - obciążenia wynagrodzeń	57 862,54 zł	25 490,90 zł	32 371,64 zł	31 115,64 zł	1 256,00 zł
				0,00 zł	0,00 zł
407 - Fundusz remontowy GZM	738 125,40 zł	738 125,40 zł		0,00 zł	0,00 zł
408 - Zarząd, R.Nadzorcza	200 070,06 zł		200 070,06 zł	192 307,47 zł	7 762,59 zł
409 - koszty pozostałe	3 007,12 zł	3 007,12 zł		0,00 zł	0,00 zł
751-1 - Odsetki budżetowe	191,43 zł	191,43 zł			
761-1 -Inne koszty operacyjne	967,94 zł	967,94 zł			
				0,00 zł	0,00 zł
		2 953 905,39 zł	**378 664,01 zł**	**363 972,09 zł**	**14 691,92 zł**
	3 332 569,40 zł		**3 332 569,40 zł**		**378 664,01 zł**

przychody opodatkowane	**133 303,65 zł**	**przychody wolne od podatku**	**3 302 413,62 zł**
koszty uzyskania przychodu	14 691,92 zł		
podstawa opdatkowania	118 611,73 zł		
stawka podatku	9%		
kwota podatku	**10 675,00 zł**		

6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:
nie dotyczy

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby:
nie dotyczy

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe;
nie dotyczy

Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe: nie określone

Poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska: nie określone

9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe: nie zaistniały

10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych: nie dotyczy

Ustęp 2a. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny

nie dotyczy

Ustęp 3.Objaśnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych (jeśli rachunek przepływów jest sporządzony metodą bezpośrednią należy dodatkowo przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny).

nie dotyczy

Ustęp 4. Informacje o:

1. Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:
-Spółdzielnia nie posiada zawartych umów, które wywierałyby skutki majątkowe, finansowe oraz wpływałyby na wynik finansowy.

2. Istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

2.1. osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub

2.2. osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub

2.3. jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w pkt 2.1. i 2.2., lub

2.4. jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki

- wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Spółdzielnia nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanymi.

3. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:
Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółdzielnia zatrudniała osoby.

administracja - 2

4. Wynagrodzenia, wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących spółdzielnię (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy: 200 070,06 zł

5. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółdzielnię (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty: nie dotyczy

6. Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

nie dotyczy

Ustęp 5. Istotne zdarzenia:

1.Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym rodzaju popełnionego błędu oraz kwoty :
nie zanotowano

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowych: nie dotyczy

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale własnym:
Nie wystąpiły

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający rok obrotowy: nie dotyczy

Ustęp 6. Informacje dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych:

nie dotyczy

Ustęp 7. Zagrożenia dla kontynuacji działalności:

Nie występują okoliczności, które miałyby świadczyć o zagrożeniach dla kontynuacji działalności.

Ustęp 8. Inne informacje uznane przez jednostkę za istotne:

Brak

Ustęp 9. Dodatkowe informacje i objaśnienia w zakresie instrumentów finansowych:

-spółdzielnia w 2019 r. nie prowadziła operacji w zakresie instrumentów finansowych.

Sporządziła:

Główny Księgowy
Jadwiga Bogacz

Zarząd Spółdzielni:

Zastępca Prezesa Zarządu
Bożena Lubańska-Podstawny

PREZES ZARZĄDU
Dariusz Piotrowski

Cieszyn, dnia 30 czerwca 2020 r.