

## Informacja dodatkowa

## CZĘŚĆ I – Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

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

Tabela ruchu środków trwałych:

	grunty własne	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	pozostałe środki trwałe	wartości niematerialne i prawne	RAZEM środki trwałe
<b>Wartość brutto</b>						
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	2 219 497,34	28 009 141,03	40 435,85	36 703,33	6 278,82	<b>30 312 056,37</b>
a) zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
b) zmniejszenia	74 875,32	1 079 046,37	964,00	4 257,80	0,00	<b>1 159 143,49</b>
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	2 144 622,02	26 930 094,66	39 471,85	32 445,53	6 278,82	<b>29 152 912,88</b>
<b>Umorzenie</b>						
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		7 648 849,33	40 435,85	36 703,33	4 970,75	<b>7 730 959,26</b>
a) umorzenie za okres		102 287,90	0,00	0,00	1 308,07	<b>98 374,17</b>
- zmniejszenia		319 441,79	964,00	4 257,80	0,00	<b>324 663,59</b>
- zwiększenia		421 729,69	0,00	0,00	1 308,07	<b>423 037,76</b>
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu		7 751 137,23	39 471,85	32 445,53	6 278,82	<b>7 829 333,43</b>
<b>Wartość netto</b>						
Wartość netto środków trwałych na początek okresu	2 219 497,34	20 360 291,70	0,00	0,00	1 308,07	<b>22 581 097,11</b>
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	2 144 622,02	19 178 957,43	0,00	0,00	0,00	<b>21 323 579,45</b>

Zmiany wartości środków trwałych w 2019 r. były wynikiem wyodrębnień 14 lokali (w tym: 10 mieszkań, 3 garaże, 1 lokal użytkowy), na skutek czego wartość księgowa środków trwałych zmniejszyła się na przestrzeni roku o 1 153 921,69 zł (w tym 74 875,32 zł dotyczyło zmniejszenia wartości gruntów). Zgodnie z protokołem likwidacji LT 1/2019 wysięgowano z ewidencji inne środki trwałe o łącznej wartości 5 221,80 zł. Razem wartość księgowa środków trwałych zmniejszyła się o kwotę 1 159 143,49 zł.

2. **Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych** – nie wystąpiły.
3. **Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10** – nie wystąpiły.
4. **Wartość gruntów użytkowanych wieczysto** – nie dotyczy.
5. **Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

Spółdzielnia użytkuje grunty na podstawie Umów zawartych z Gminą Miasto Elbląg:

- Umowy dzierżawy nr 40/2016 – dotyczy działek 301/2 i 829 o łącznej pow. 1136 m<sup>2</sup> na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przy ul. Obrońców Pokoju 13,
- Umowy dzierżawy nr 14/2016 – dotyczy działek 315/1, 316 i 432/1 o łącznej pow. 173 m<sup>2</sup> na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przy ul. Robotniczej 124,
- Umowy dzierżawy nr 333/2016 – dotyczy działki 835 o pow. 545 m<sup>2</sup> na cele mieszkaniowe budynków przy ul. Matejki 9-11 (istniejąca droga wewnętrzna do budynków),
- Umowy dzierżawy nr 73/1/D/2016 – dotyczy działki 170/4 na potrzeby nieruchomości przy ul. Zielonej 1.

Grunty będące przedmiotem dzierżaw nie podlegają ewidencji księgowej w Spółdzielni.

6. **Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają** – nie występuje.
7. **Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego** – nie dotyczy.
8. **Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych** – nie występuje.
9. **Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.**

#### **Fundusze własne Spółdzielni:**

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Fundusz udziałowy</b>	<b>Fundusz wkładów mieszkaniowych</b>	<b>Fundusz wkładów budowlanych</b>
<b>1. Stan funduszu na początek okresu</b>	<b>33 861,50</b>	<b>2 919 836,73</b>	<b>16 337 048,01</b>
a) zwiększenia:	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenia:	1 041,00	326 853,69	813 285,85
- odrębna własność (netto)		268 200,82	464 003,40
- inne, w tym zmniejszenie z tyt. umorzenia	1 041,00	58 652,87	349 282,45
<b>2. Stan funduszu na koniec okresu</b>	<b>32 820,50</b>	<b>2 592 983,04</b>	<b>15 523 762,16</b>

WYSZCZEGÓLNIENIE	Fundusz zasobowy	Fundusz z aktualizacji wyceny
<b>1. Stan funduszu na początek okresu</b>	<b>3 818 530,15</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenia:	28 512,57	0
- z rozliczenia nadwyżki bilansowej	28 512,57	
b) zmniejszenia:	115 731,25	0
- pokrycie straty	0	
- odrębna własność	115 731,25	
- inne	0	
<b>2. Stan funduszu na koniec okresu</b>	<b>3 731 311,47</b>	<b>0</b>

W roku 2019 fundusze Spółdzielni w ujęciu netto, tj. pomniejszone o umorzenie, zmniejszyły się łącznie o 1 256 911,79 zł, w tym kwota 847 935,47 zł w wyniku ustanowienia odrębnych praw własności lokali.

**Struktura finansowania zasobów Spółdzielni poszczególnymi funduszami:**

Budynki	Fundusze na 31/12/2019			Źródła finansowania majątku na 31/12/2019		
	Wartość księgowa brutto	Umorzenie	Wartość księgowa netto	F. zasobowy [netto]	F. wkładów mieszkaniowych [netto]	F. wkładów budowlanych [netto]
Polna 11	451 706,67	180 055,12	271 651,55	12 738,11		258 913,44
Robotnicza 81-83	474 670,69	187 715,72	286 954,97			286 954,97
Robotnicza 85-89	954 941,21	380 239,36	574 701,85			574 701,85
Robotnicza 124	676 279,80	260 753,45	415 526,35			415 526,35
Robotnicza 124 lokale	127 029,68	73 044,36	53 985,32			53 985,32
Obrońców Pokoju 13	1 434 930,00	558 986,92	875 943,08			875 943,08
Zielona 1	1 818 661,31	664 809,63	1 153 851,68			1 153 851,68
Zielona 1 lokale	253 555,34	144 422,50	109 132,84			109 132,84
Beniowskiego 1	690 507,00	238 453,11	452 053,89			452 053,89
Ogrodowa 4	1 557 524,01	560 116,07	997 407,94			997 407,94
Grobla Św. Jerzego 18	890 752,21	307 309,45	583 442,76			583 442,76
Grobla Św. Jerzego lokale	150 802,96	83 758,77	67 044,19			67 044,19
Klimuszki 12-14	709 654,45	223 489,97	486 164,48			486 164,48
Klimuszki 16-18	725 966,34	236 325,23	489 641,11			489 641,11
Klimuszki 20	460 317,60	143 248,40	317 069,20			317 069,20
Klimuszki 22	547 086,24	172 390,48	374 695,76			374 695,76
Ogrodowa 5	3 776 693,41	1 146 746,42	2 629 946,99			2 629 946,99
Ściegiennego 2	754 410,40	189 811,57	564 598,83			564 598,83
Ściegiennego 2 lokale	306 854,46	151 643,25	155 211,21			155 211,21
Żyrardowska 73	2 089 678,29	439 512,26	1 650 166,03	251 974,53	1 398 191,50	
Żyrardowska 75	1 767 461,75	348 964,11	1 418 497,64	223 706,10	1 194 791,54	
Konopnicka 2A	5 823 579,74	1 026 439,50	4 797 140,24	119 663,97		4 677 476,27
Krynica Morska	478 560,88	24 459,40	454 101,48	454 101,48		
	<b>26 921 624,44</b>	<b>7 742 695,05</b>	<b>19 178 929,39</b>	<b>1 062 184,19</b>	<b>2 592 983,04</b>	<b>15 523 762,16</b>
				<b>19 178 929,39</b>		

**10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Całokształt działalności Spółdzielni za rok obrotowy zamknął się zyskiem brutto w wysokości 64 942,53 zł. Po skorygowaniu wyniku o:

- podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 5 548,00 zł,
- łączny wynik na gospodarce nieruchomościami w kwocie 37 087,67, który zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości w roku następnym,

rok 2019 zamknął się nadwyżką bilansową (zysk netto) w wysokości 22 306,86 zł.

Nadwyżka bilansowa wymaga decyzji Walnego Zgromadzenia członków, co do sposobu jej podziału.

Zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

**Struktura wyniku z gospodarki nieruchomościami wg poszczególnych nieruchomości:**

Nieruchomość	Wynik z BO		wynik za rok bieżący		Wynik narastająco	
	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka
Polna 11		1 209,71		2 289,39		3 499,10
Robotnicza 81-89	-45 203,00		-11 052,22		-56 255,22	
Robotnicza 124		5 588,65	-2 901,43			2 687,22
Obrońców Pokoju 13	-12 293,23		-4 796,18		-17 089,41	
Zielona 1		36 358,48		23 844,47		60 202,95
Beniowskiego 1A	-5 232,55			163,08	-5 069,47	
Ogrodowa 4-5		30 104,60		24 288,81		54 393,41
Grobla Św. Jerzego 18		1 224,67		2 679,35		3 904,02
Klimuszki 12-22	-1 172,14			1 058,05	-114,09	
Ściegiennego 2	-3 647,30		-2 028,59		-5 675,89	
Żyrardowska 73-75		17 843,36		16 488,67		34 332,03
Konopnicka 2A		20 077,53		11 529,99		31 607,52
Matejki 9-11	-19 222,71		-10 288,15		-29 510,86	
Krynica Morska	-21 786,64		-14 187,57		-35 974,21	
<b>RAZEM</b>	<b>-108 557,57</b>	<b>112 407,00</b>	<b>-45 254,14</b>	<b>82 341,81</b>	<b>-149 689,15</b>	<b>190 626,25</b>
		<b>3 849,43</b>		<b>37 087,67</b>		<b>40 937,10</b>

**11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym – nie dotyczy.**

**12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.**

Zobowiązania długoterminowe wykazane w bilansie dotyczące zobowiązań kredytowych:

	Bank kredytujący	Umowa kredytowa	Data Umowy	Termin spłaty	Zadłużenie			
					Początek roku	zmiana	Koniec roku	
<b>Kredyty z premią termomodernizacyjną</b>								
Polna	PKO BP SA	71102017520000 079600495903	26/02/2014	20/01/2034	283 982,38	-12 547,83	271 434,55	
Obrońców Pokoju		76102017520000 059600495911	26/02/2014	20/01/2034	497 992,26	-22 003,86	475 988,40	
Robotnicza 81-83		98102017520000 019600258061	01/10/2010	20/09/2026	85 221,30	-9 687,57	75 533,73	
Robotnicza 85-87		75102017520000 019600258087	01/10/2010	20/09/2026	185 871,73	-20 908,01	164 963,72	
Kredyt inwestorski NASZ REMONT_ Ogrodowa 4		03102017520000 059600825570			399 359,07	-14 035,72	385 323,35	
<b>Kredyt - przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane ze środków KFM</b>								
Żyrardowska 73-75	BGK	12002885/102/2 003	28/07/2003		690 811,86	-159 918,72	530 893,14	
					<b>RAZEM:</b>	<b>2 143 238,60</b>	<b>-239 101,71</b>	<b>1 904 136,89</b>
					w tym część długoterminowa:		1 697 937,65	
					w tym część krótkoterminowa:		206 199,24	

oraz opłat za zajęcie pasów drogowych – wieloletnie decyzje UM w Elblągu:

	DECYZJA Urzędu Miasta w Elblągu				RAZEM:	
	DZD.7230.440.2012.DB		DZD.7230.833.2012.DB			DZD.7230.758.2012.DB
	do 12/2056	od 2057 do 2060	do 31/12/2062			do 31/12/2062
<b>Opłata należna do końca terminu obowiązywania decyzji:</b>						
Matejki	740,00	60,00	21 482,80		2 726,20	25 009,00
Robotnicza			4 231,20			4 231,20
Konopnickiej	16 354,00					16 354,00
						<b>45 594,20</b>
<b>Opłata roczna:</b>						
Matejki	20,00	20,00	499,60		63,40	
Robotnicza			98,40			
Konopnickiej	442,00					
<b>RAZEM roczna do 12/2056:</b>	<b>462,00</b>		<b>598,00</b>		<b>63,40</b>	<b>1 123,40</b>
<b>RAZEM roczna od 2057 do 2060:</b>		<b>20,00</b>	<b>598,00</b>		<b>63,40</b>	<b>681,40</b>
<b>RAZEM roczna od 2061 do 2062:</b>			<b>598,00</b>		<b>63,40</b>	<b>661,40</b>

Opłata należna do końca terminu obowiązywania decyzji jest mniejsza o 20 zł i wynika z nadpłaconej raty w 2019 r. Powyższa kwota została skorygowana przy płatności raty za 2020 r.

**13. Łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń – nie wystąpiły.**

**14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.**

	Stan na dzień	
	31/12/2018	31/12/2019
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe</b>		
Nadwyżka z utrzymania i eksploatacji nieruchomości	112 407,00	190 626,25
Przedwstępna umowa sprzedaży lokalu w Krynicy	154 471,54	173 821,13
<b>RAZEM:</b>	<b>266 878,54</b>	<b>364 447,38</b>
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe</b>		
Niedobór z utrzymania i eksploatacji nieruchomości	108 557,57	149 689,15
Ujemne salda Funduszu Remontowego dla nieruchomości zadłużonych z tytułu termomodernizacji		
- część krótkoterminowa:	267 879,98	0,00
- część długoterminowa:	1 101 730,91	1 196 276,34
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów - koszty dostaw mediów fakturowane na przełomie roku	36 820,19	33 814,36
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów – wieloletnie decyzje na opłaty za zajęcie pasów drogowych:		
- część krótkoterminowa:	1 123,40	1 123,40
- część długoterminowa:	45 614,20	44 490,80
<b>RAZEM:</b>	<b>1 561 726,25</b>	<b>1 425 683,02</b>

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

Nazwa pozycji	Kwota całkowita	Pozycja bilansu		
		kwota częstkowa		
Kredyty bankowe	1 904 136,89	Pasywa B.II.3 a)	Pasywa B.III.3 a)	X
		1 697 937,65	206 199,24	X
Fundusz remontowy	452 576,62	Aktywa A.V.2.	Aktywa B.IV.1.	Pasywa B.III.4
		1 196 276,34	0,00	1 648 852,96
Zobowiązania _UM Elbląg w zakresie opłat za zajęcie pasów drogowych	45 594,20	Pasywa B.II.3 e)	Pasywa B.III.3 g)	X
		44 490,80	1 103,40	X
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tyt. opłat za zajęcie pasów drogowych	45 614,20	Aktywa A.V.2.	Aktywa B.IV.1.	X
		44 490,80	1 123,40	X

Spółdzielnia, stosownie do art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki nieruchomościami. Łączny odpis dla wszystkich nieruchomości za 2019 r. wyniósł 565 654,23 zł.

Dodatkowo w roku 2019 na fundusz remontowy wpłynęło 9 263,55 zł tytułem odszkodowań, kary umownej za niewykonane w terminie umownym roboty oraz refaktur za roboty budowlane.

Wydatki pokryte z funduszu wyniosły 460 978,12 zł, w tym największa pozycja to remont elewacji nieruchomości przy ul. Ogrodowej 5 w kwocie 194 715,82 zł.

**Stan funduszu remontowego w układzie nieruchomości:**

Fundusz remontowy	BO		zmiany stanu funduszu		BZ	
	zadłużenie	środki	zmniejszenia	zwiększenia	zadłużenie	środki
Polna 11	-266 932,46		-17 507,51	41 912,88	-242 527,09	
<i>w tym termomodernizacja/remont</i>	<i>-273 031,85</i>		<i>-17 507,51</i>	<i>40 120,08</i>	<i>-250 419,28</i>	
Robotnicza 81-89	-245 836,20		-25 829,46	97 607,43	-174 058,23	
<i>w tym termomodernizacja/remont</i>	<i>-255 865,58</i>		<i>-25 829,46</i>	<i>93 839,43</i>	<i>-187 855,61</i>	
Robotnicza 124		149 489,09	-5 556,94	24 416,40		168 348,55
Obrońców Pokoju 13	-345 193,43		-27 223,44	48 369,60	-324 047,27	
<i>w tym termomodernizacja/remont</i>	<i>-360 940,91</i>		<i>-27 223,44</i>	<i>44 913,60</i>	<i>-343 250,75</i>	
Zielona 1	-38 242,22		-14 100,08	85 024,36		32 682,06
<i>w tym termomodernizacja/remont</i>	<i>-35 717,81</i>		<i>-14 100,08</i>	<i>82 129,96</i>		<i>32 312,07</i>
Beniowskiego 1A		133 808,54	-788,40	26 139,72		159 159,86
Ogrodowa 4	-419 728,22		-19 676,73	44 414,40	-394 990,55	
<i>w tym remont</i>	<i>-425 401,93</i>		<i>-19 676,73</i>	<i>42 319,20</i>	<i>-402 759,46</i>	
Ogrodowa 5		280 999,98	-201 422,21	36 215,44		115 793,21
Grobla Św. Jerzego 18		206 239,61	-4 386,23	21 045,40		222 898,78
Klimuszki 12-22		166 988,97	-31 011,37	25 484,80		161 462,40
Ściegiennego 2		59 088,05	-40 410,95	7 794,00		26 471,10
Żyrardowska 73-75		320 362,79	-44 974,07	45 024,48		320 413,20
Konopnicka 2A		276 838,29	-12 023,53	40 485,26		305 300,02
Matejki 9-11		47 797,70	-6 937,56	9 937,20		50 797,34
Krynica Morska		12 956,47	-9 129,64	21 046,41		24 873,24
<i>w tym remont</i>	<i>-14 918,68</i>		<i>-9 129,64</i>	<i>13 568,81</i>	<i>-10 479,51</i>	
<b>RAZEM</b>	<b>-1 315 932,53</b>	<b>1 654 569,49</b>	<b>-460 978,12</b>	<b>574 917,78</b>	<b>-1 135 623,14</b>	<b>1 588 199,76</b>
<b>per saldo</b>	<b>338 636,96</b>		<b>113 939,66</b>		<b>452 576,62</b>	
<b>RAZEM</b>	<b>-1 365 876,76</b>	<b>0,00</b>	<b>-113 466,86</b>	<b>316 891,08</b>	<b>-1 194 764,61</b>	<b>0,00</b>

**16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych – nie występują.**

**17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej – nie dotyczy.**

**18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:**

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243, 2354),**
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).**

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2019 r. – 0,00 zł.

## **CZĘŚĆ II – Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat**

- 1. Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynków geograficznych) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.**

Zrealizowane w 2019 r. bilansowe przychody w całości dotyczą sprzedaży krajowej, w tym :

- sprzedaż podstawowa – 3 214 402,06 zł,
- pozostałe przychody operacyjne – 5 412,88 zł,
- przychody finansowe – 29 332,05 zł.

<b>Rodzaj działalności</b>	<b>Przychód</b>
Eksploatacja lokali mieszkalnych	1 572 849,42
Eksploatacja lokali użytkowych	101 395,28
Eksploatacja garaży/ miejsc parkingowych	40 646,58
Dostawa zimnej wody	426 969,17
Dostawa energii cieplnej	1 029 243,30
Pożytki nieruchomości	7 921,60
<i>Razem przychody z gospodarki nieruchomości</i>	<i>3 179 025,35</i>
Dochody z działalności ogólnej Spółdzielni	35 376,71
<b>Razem przychody netto ze sprzedaży:</b>	<b>3 214 402,06</b>
Pozostałe przychody operacyjne	5 412,88
Przychody finansowe	29 332,05
<b>Razem przychody bilansowe:</b>	<b>3 249 146,99</b>

- 2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.**

Nie dotyczy – Spółdzielnia sporządza rachunek w wariantcie porównawczym.

- 3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe** – nie występują.
- 4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów** – nie występują.
- 5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym** – nie dotyczy.
- 6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.**

Ustalenie podstawy opodatkowania przedstawia załącznik ustrukturyzowany.

- 7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym** – nie dotyczy.
- 8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym** – nie dotyczy.



9. ***Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska*** – nie dotyczy.
10. ***Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie*** – nie dotyczy.
11. ***Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych*** – nie dotyczy.

**CZĘŚĆ III – Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny** – nie dotyczy.

**CZĘŚĆ IV – Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych...** – nie dotyczy.

**CZĘŚĆ V – Informacje o:**

1. ***charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni*** – nie dotyczy.
2. ***transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni*** – nie dotyczy.
3. ***przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.***

Zatrudnienie Spółdzielni to 5 etatów na stanowiskach administracyjno-biurowych.

4. ***wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu*** – nie dotyczy.
5. ***kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów*** – nie dotyczy.

**6. wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

**CZĘŚĆ VI – Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych**

- 1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju – nie dotyczy.**
- 2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki – nie dotyczy.**
- 3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.**

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

- 4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy – nie dotyczy.**

**CZĘŚĆ VII – Informacje o wspólnych przedsięwzięciach i transakcjach z jednostkami powiązanymi – nie dotyczy.**

**CZĘŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek – nie dotyczy.**

**CZĘŚĆ IX – Zagrożenia dla kontynuacji działalności.**

Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni na 31.12.2019 r. nie wskazuje na zagrożenie kontynuowania działalności w 2020 r.

**CZĘŚĆ X – Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni – nie dotyczy.**

Data sporządzenia: 25.03.2020 r.