

Sprawozdanie za okres 2018.01.01 - 2018.12.31

Informacje wprowadzające

Data sporządzenia	2019.03.12
Typ jednostki	Inna
Przyjęte zaokrąglenie	Zaokrąglenie do 2-go miejsca po przecinku
Rodzaj wprowadzenia do sprawozdania	wg załącznika nr 1 (jednostka inna)
Nazwa firmy	Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni
Siedziba	Województwo Pomorskie, Powiat Gdynia, Gmina Gdynia, Miejscowość Gdynia
Adres	Województwo Pomorskie, Powiat Gdynia, Gmina Gdynia, Ulica Podgórska, Numer domu 14, Numer lokalu , Miejscowość Gdynia, Kod Pocztowy 81166, Poczta Gdynia
PKD	6820Z;6832Z
Identyfikator	KRS 0000011455

Opis polityki rachunkowości

1. Informacje ogólne:

1.1 Nazwa jednostki: ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. KOMUNY PARYSKIEJ
Siedziba jednostki: GDYNIA, PODGÓRSKA 14

1.2 Jednostka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000011455
Wpisu dokonał: Sąd Rejonowy w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data dokonania wpisu: 18-06-2001

1.3 Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest (zgodnie z wpisem do KRS):

- Wynajem nieruchomości na rachunek własny 70.20 Z
- Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi 70.32 A
- Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi 70.32 B
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 70.12
- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 70.11

1.4 Czas trwania działalności jednostki zgodnie ze statutem, jest nieograniczony.

1.5 W roku obrotowym oraz w okresie następnym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

- Wiesław Wawer - Prezes Zarządu w okresie 01-01-2018 do 31-12-2018
- Dariusz Roman - Z-ca Prezesa Zarządu w okresie 01-01-2018 do 31-12-2018
- Jolanta Kubańska - Czł. Zarządu Gł. Księgowy w okresach 01-01-2018 do 25-07-2018, 01-08-2018 do 31-12-2018

2. Sprawozdanie finansowe:

2.1 Sprawozdaniem finansowym został objęty okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

2.2 W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, wobec czego to sprawozdanie nie zawiera danych łącznych obejmujących te jednostki.

2.3 Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.

2.4 W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie jednostki z innymi jednostkami.

Metody wyceny aktywów i pasywów

3. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

3.1 Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne:

Spółdzielnia amortyzuje metodą liniową poszczególne grupy środków trwałych i wartości niematerialne i prawne. Amortyzacji nie podlegają budynki i lokale mieszkalne.

Spółdzielnia stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu - 1,50%
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej - 2,5%-10%
- urządzenia techniczne i maszyny - 2,5%-30%
- środki transportu - 14%
- pozostałe środki trwałe - 10%-100%

Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje - 20%

Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji raz w roku.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej wyższej niż 200,-zł, lecz nieprzekraczającej 10 000,-zł. ujmowane są w ewidencji środków trwałych oraz amortyzowane metodą liniową, w miesiącu przekazania ich do użytkowania.

3.2 Inwestycje:

- Inwestycje długoterminowe - nie występują
- Długoterminowe aktywa finansowe - nie występują
- Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartości nominalnej, powiększonej o należne na dzień bilansowy odsetki.

Nie występują środki pieniężne i inne inwestycje krótkoterminowe w walutach obcych.

3.3 Należności:

- Należności długoterminowe dotyczą należności od członków spółdzielni z tytułu obsługi kredytów i skapitalizowanych odsetek, zaciągniętych na budowę ich lokali mieszkalnych. Należności te wyceniane są w kwotach wymagalnej zapłaty.

- Należności krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące wartość należności).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

3.4 Zapasy:

- Materiały:

Zapasy materiałów wycenia się w cenach zakupu, natomiast ich rozchodu dokonuje się metodą FIFO.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową materiałów.

- Towary - nie występują

- Wyroby gotowe - nie występują

3.5 Aktywa pieniężne:

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, na które w spółdzielni składają się środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym oraz lokaty krótkoterminowe. Wykazuje się je w wartości nominalnej, a w przypadku lokat powiększa się je o należne lecz niezyskane odsetki do dnia bilansowego. Lokaty na koniec roku ujmowane są w bilansie w pozycji "Środki pieniężne w kasie i na rachunkach".

3.6 Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów, a dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczania jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem zasady ostrożności wyceny.

3.7 Rezerwy na zobowiązania:

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na:

- pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania dotyczące pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na przewidywane straty wynikające z toczącego się postępowania sądowego.

- nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne i nagrody roczne z Zakładowego Funduszu Nagród, których obowiązek wypłaty wynika z zakładowego układu zbiorowego pracy. Rezerwa tworzona jest w wysokości oszacowanej przez spółdzielnię, a aktualizowanie wartości tych rezerw odbywa się raz na rok w okresie

sporządzania sprawozdania finansowego.

3.8 Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- rozliczenia międzyokresowe bierne, które dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków, których realizacja nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych
- wartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

3.9 Usługi o okresie realizacji nie dłuższym niż 6 miesięcy - nie występują

3.10 Usługi o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy - nie występują

3.11 Podatek dochodowy odroczony:

Kierując się zasadą istotności spółdzielnia nie tworzy rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółdzielnia jest zobowiązana przepisami podatkowymi do dzielenia swojej działalności na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (niepodatkowa) i działalność pozostałą (podatkowa). Ewentualne różnice przejściowe stanowiące podstawę do wyliczenia podatku odroczonego powstałyby na działalności pozostałej, która stanowi nieznaczny procent działalności. Stąd uznano, iż wpływ podatku odroczonego na sprawozdanie finansowe jest znikomy.

3.12 Fundusze własne:

Fundusze własne wycenia się w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i statutem spółdzielni.

- Fundusz udziałowy służy do ewidencji wpłat udziałów przez członków spółdzielni w wysokości określonej statutem. Środki gromadzone na koncie funduszu służą do finansowania bieżącej działalności spółdzielni oraz do pokrycia straty bilansowej zgodnie z zapisami prawa spółdzielczego.

Fundusz zasobów mieszkaniowych służy do ewidencji zmian funduszu zasobów mieszkaniowych. Fundusz ten finansuje mienie spółdzielni w stosunku do, którego ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, względnie wynajętych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych służy do ewidencji aktualnego stanu wkładów mieszkaniowych członków spółdzielni posiadających lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Fundusz wkładów budowlanych służy do ewidencji wniesionych wkładów budowlanych.

3.13 Zmiany zasad rachunkowości

W roku obrotowym objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym jednostka nie dokonała zmian zasad rachunkowości w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy bieżącego roku obrotowego

Ustalenie wyniku finansowego

W zakresie działalności gospodarczej spółdzielnia prowadzi:

1. działalność gospodarczą dotyczącą gospodarki zasobami mieszkaniowymi - korzysta ze zwolnienia z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
2. oraz pozostałą działalność gospodarczą - opodatkowaną.

Wynik z tej działalności stanowi wynik finansowy brutto Spółdzielni. Wynik ten pomniejszony o należny podatek dochodowy od osób prawnych prezentowany jest w bilansie jako zysk netto (nadwyżka bilansowa), pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

Sposób sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- bilans,
- rachunek zysków i strat - wersja porównawcza,
- informację dodatkową obejmującą:
 - 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - 2) dodatkowe informacje i objaśnienia.
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia.

Analizy finansowe

Bilans	e-Bilans 2018(Bilans) Załącznik nr 1
Rachunek zysków i strat	e-Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (spółdzielnia mieszk.)(Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy) Załącznik nr 2
Zestawienie zmian w kapitale	e-Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym (spółdzielnia mieszk.)(Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym) Załącznik nr 3
Rachunek przepływów pieniężnych	e-Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia(Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia Załącznik nr 4)

Informacje uszczegółowiające

Informacje dotyczące instrumentów finansowych

Informacje dotyczące instrumentów finansowych

I. Jednostka posiada następujące instrumenty finansowe:

1) Kategoria pożyczki i należności własne:

Do tej kategorii jednostka zalicza: należności z/t dostaw i usług o wartości netto 7 028 535,81 zł. Jednostka ocenia, iż ryzyko kredytowe związane z tą pozycją jest nieznaczne.

Spółdzielnia identyfikuje istotne ryzyko spłaty należności z/t dostaw i usług, skutkiem czego było utworzenie odpisów aktualizujących o wartości 755 460,63 zł. Zdaniem Zarządu Spółdzielni nie objęte odpisem należności, są realne do windykowania w kolejnych okresach.

2) Kategoria dostępne do sprzedaży:

Do tej kategorii jednostka zalicza:

Środki na rachunkach bankowych i w kasie - w kwocie 17 449 091,07 zł. (w tym środki Funduszu Remontowego GZM w kwocie 622 516,59 zł. i ZFŚS, które wynoszą 33,01 zł.). Spółdzielnia na dzień bilansowy posiadała lokaty bankowe na kwotę 16 373 101,05 zł.

Jednostka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne odsetki.

3) Kategoria zobowiązania finansowe:

Do tej kategorii jednostka zalicza: kredyty mieszkaniowe zaciągnięte w imieniu członków spółdzielni na budowę mieszkań.

Ryzyko stopy procentowej jednostka ocenia jako niskie i nie mające znacznego wpływu na kształtowanie się wyniku finansowego.

Jednostka wycenia wyżej wskazaną pozycję w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne odsetki.

II. Ze względu na charakter posiadanych instrumentów finansowych Spółdzielnia wskazuje, iż ich wartość księgowa nie odbiega od wartości godziwej.

III. Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych pochodnych.

IV. Pozostałe zagadnienia konieczne do ujawnienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych nie występują w Spółdzielni.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

tabele 1 do 11	tabele1do11.pdf(Załącznik nr 5)
tabele 12 do 16	tabela12do16.pdf(Załącznik nr 6)
tabele 17 do 28	tabele17do28.pdf(Załącznik nr 7)
tabele 29 do 36	tabele29do36.pdf(Załącznik nr 8)
tabele 37	tabela37.pdf(Załącznik nr 9)
tabele 48 do 53	tabele48do53.pdf(Załącznik nr 10)
tabele 38 do 47	tabele38-47.pdf(Załącznik nr 11)

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

Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł	Z zysków kapitałowych	Z innych źródeł
	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe	Pozostałe
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 966 277,33		1 549 127,80	
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	50 619 544,62		50 793 415,00	
	0,00	50 619 544,62	0,00	50 793 415,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	61 037,45		24 501,73	
	0,00	61 037,45	0,00	24 501,73
	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	51 463 208,70		51 614 040,41	
	0,00	51 463 208,70	0,00	51 614 040,41
	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00		0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 870 978,86		2 394 254,94	
K. Podatek dochodowy	545 486,00		454 908,00	

e-Bilans 2018 (Załącznik nr 1)

Opis	Stan na 2018-12-31	Stan na 2018-01-01	Przekształcone dane porównawcze
AKTYWA			
Aktywa razem	99 077 736,93	100 499 530,03	0,00
A. Aktywa trwałe	73 221 260,44	71 253 025,05	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	6 593,51	8 384,70	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	6 593,51	8 384,70	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	73 214 666,93	71 244 640,35	0,00
1. Środki trwałe	73 041 560,86	71 222 976,35	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 209 718,82	5 860 838,85	0,00
w tym: prawo wieczystego użytkowania	2 456 946,48	2 566 902,28	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	66 719 119,71	65 246 668,70	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	85 350,59	74 167,16	0,00
d) środki transportu	5 768,15	12 848,92	0,00
e) inne środki trwałe	21 603,59	28 452,72	0,00
2. Środki trwałe w budowie	173 106,07	21 664,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	25 856 476,49	29 246 504,98	0,00
I. Zapasy	5 389,40	7 361,58	0,00
1. Materiały	5 389,40	7 361,58	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	7 028 535,81	10 798 498,95	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00

· a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
· - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
· - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
· b) inne	0,00	0,00	0,00
· 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
· a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
· - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
· - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
· b) inne	0,00	0,00	0,00
· 3. Należności od pozostałych jednostek	7 028 535,81	10 798 498,95	0,00
· a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 937 557,91	5 172 303,74	0,00
· - do 12 miesięcy	4 937 557,91	5 172 303,74	0,00
· - od osób uprawnionych	0,00	0,00	0,00
· - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
· b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno - prawnych	123 920,22	12 911,70	0,00
· c) inne	1 967 057,68	5 613 283,51	0,00
· d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
· III. Inwestycje krótkoterminowe	17 449 091,07	16 273 613,09	0,00
· 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 449 091,07	16 273 613,09	0,00
· a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
· - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
· - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
· - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
· - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
· b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
· - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
· - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
· - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
· - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
· c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 449 091,07	16 273 613,09	0,00
· - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 449 091,07	16 273 613,09	0,00
· - inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
· - inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
· 2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
· IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 373 460,21	2 167 031,36	0,00
· - Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	893 063,75	771 097,22	0,00
· - Rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	0,00	1 065 771,99	0,00
· - Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	480 396,46	330 162,15	0,00
· C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
· D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
PASYWA			
Pasywa razem	99 077 736,93	100 499 530,03	0,00
· A. Kapitał (fundusz) własny	82 818 826,24	81 028 829,16	0,00
· I. Kapitał (fundusz) podstawowy	65 841 892,11	67 410 565,60	0,00
· 1. Fundusz udziałowy	2 872 126,01	2 927 571,65	0,00
· 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 121 068,22	2 494 241,60	0,00
· 3. Fundusz wkładów budowlanych	60 848 697,88	61 988 752,35	0,00
· II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	15 556 142,80	12 524 043,76	0,00
· - Fundusz zasobowy	15 556 142,80	12 524 043,76	0,00
· - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
· III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
· - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
· IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
· - tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00	0,00
· - na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
· V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
· VI. Zysk (strata) netto	1 420 791,33	1 094 219,80	0,00
· VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
· B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16 258 910,69	19 470 700,87	0,00

I. Rezerwy na zobowiązania	613 115,60	541 901,81	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	324 684,80	253 555,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	324 684,80	253 555,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	288 430,80	288 346,81	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	288 430,80	288 346,81	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	14 851 412,83	18 054 432,80	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	14 105 306,44	17 963 311,09	0,00
a) kredyty i pożyczki	1 845 714,07	5 455 955,75	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 985 156,63	9 155 301,50	0,00
- do 12 miesięcy	8 985 156,63	9 155 301,50	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	875 909,34	825 975,15	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	377 206,15	367 834,69	0,00
i) inne	2 021 320,25	2 158 244,00	0,00
4. Fundusze specjalne	746 106,39	91 121,71	0,00
a) fundusz remontowy	622 516,59	0,00	0,00
b) ZFŚS	89 357,42	89 631,46	0,00
c) inne fundusze	34 232,38	1 490,25	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	794 382,26	874 366,26	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	746 240,59	818 995,59	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	48 141,67	55 370,67	0,00
- długoterminowe	48 141,67	49 466,67	0,00
- krótkoterminowe	0,00	5 904,00	0,00

e-Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (spółdzielnia mieszk.) (Załącznik nr 2)

Opis	Stan na koniec 2018	Stan na koniec 2017
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	54 732 312,16	54 366 723,59
· - od jednostek powiązanych	0,00	0,00
· I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	53 366 196,28	53 270 008,05
· II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	1 366 115,88	1 096 715,54
· a) Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	-30 980,41	-46 823,21
· b) Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości netto	1 243 503,21	1 485 198,71
· c) pozostała zmiana stanu produktów	153 593,08	-341 659,96
· III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
· IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	53 698 925,86	53 527 962,60
· I. Amortyzacja	235 353,82	259 684,51
· II. Zużycie materiałów i energii	30 091 638,29	30 752 244,12
· III. Usługi obce	4 379 782,02	4 048 256,28
· IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 676 598,19	1 669 525,66
· - podatek akcyzowy	0,00	0,00
· V. Wynagrodzenia	7 040 030,17	6 712 111,25
· VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 494 101,09	1 434 867,65
· - emerytalne	0,00	0,00
· VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8 781 422,28	8 651 273,13
· VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 033 386,30	838 760,99
D. Pozostałe przychody operacyjne	834 213,48	519 435,04
· I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
· II. Dotacje	0,00	0,00
· III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
· IV. Inne przychody operacyjne	834 213,48	519 435,04
E. Pozostałe koszty operacyjne	409 865,28	219 169,58
· I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
· II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
· III. Inne koszty operacyjne	409 865,28	219 169,58
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 457 734,50	1 139 026,45
G. Przychody finansowe	508 671,33	410 189,23
· I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
· a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
· - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
· b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
· - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
· II. Odsetki, w tym:	508 671,33	410 189,23
· - od jednostek powiązanych	0,00	0,00
· III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
· - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
· IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
· V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	128,50	87,88
· I. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
· - dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
· II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
· - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
· III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
· IV. Inne	128,50	87,88
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 966 277,33	1 549 127,80
J. Podatek dochodowy	545 486,00	454 908,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	1 420 791,33	1 094 219,80

e-Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym (spółdzielnia mieszk.) (Załącznik nr 3)

Opis	Rok bieżący	Rok poprzedni
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	81 028 829,16	83 938 511,17
· - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
· - korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	81 028 829,16	83 938 511,17
· 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	67 410 565,60	69 595 657,19
· 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 568 673,49	-2 185 091,59
· a) zwiększenie (z tytułu)	79 290 136,89	114 865,52
· - wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
· - korekta z tytułu uzgodnienia finansowania środków trwałych	79 290 136,89	114 865,52
· b) zmniejszenie (z tytułu)	80 858 810,38	2 299 957,11
· - umorzenia udziałów (akcji)	55 599,40	89 253,22
· - korekta z tytułu uzgodnienia finansowania środków trwałych	78 454 064,45	0,00
· - wyodrębnienia lokali-zwroty wkładów	2 349 146,53	2 210 703,89
· 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	65 841 892,11	67 410 565,60
· 2. Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	12 524 043,76	11 737 485,32
· 2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	3 032 099,04	786 558,44
· a) zwiększenie (z tytułu)	3 286 039,25	1 462 836,80
· - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
· - fundusz zasobowy	0,00	1 300 000,00
· - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
· - korekta z tytułu uzgodnienia finansowania środków trwałych	2 923 604,70	0,00
· - zakup działki	129 663,92	0,00
· - wpisowe korekta	364,30	35 749,82
· - spłata kredytu i umorzenia	232 406,33	127 086,98
· b) zmniejszenie (z tytułu)	253 940,21	676 278,36
· - pokrycia straty	0,00	0,00
· - umorzenie wieczystego użytkowania gruntów	140 286,51	218 834,07
· -wartość wyodrębnień i umorzenie	113 653,70	457 444,29
· 2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	15 556 142,80	12 524 043,76
· 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
· 3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
· a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
· b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
· - zbycia środków trwałych	0,00	0,00
· 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
· 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
· 4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
· a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
· b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
· 4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
· 5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 094 219,80	2 605 368,66
· 5.1. Zysk 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
· 5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 094 219,80	2 605 368,66
· a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
· - podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
· b) zmniejszenie (z tytułu)	1 094 219,80	2 605 368,66
· - dofinansowanie eksploatacji	1 044 619,80	1 249 550,66
· - fundusz zasobowy	0,00	1 300 000,00
· - fundusz remontowy	49 600,00	55 818,00
· 5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
· 5.4. 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

· 5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
· a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
· - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
· b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
· 5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
· 5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
· 6. Wynik netto	1 420 791,33	1 094 219,80
· a) zysk netto	1 420 791,33	1 094 219,80
· b) strata netto	0,00	0,00
· c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	82 818 826,24	81 028 829,16
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	81 398 034,91	79 934 609,36

e-Rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia (Załącznik nr 4)

Opis	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej	180 462,33	2 077 622,68
· I. Zysk (strata) netto	1 420 791,33	1 094 219,80
· II. Korekty razem	-1 240 329,00	983 402,88
· 1. Amortyzacja	235 353,82	259 684,51
· 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
· 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	-410 189,23
· 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
· 5. Zmiana stanu rezerw	-71 213,79	72 772,54
· 6. Zmiana stanu zapasów	-1 972,18	393,55
· 7. Zmiana stanu należności	-3 769 963,14	1 596 468,86
· 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	3 203 019,97	-373 813,53
· 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-835 553,68	-161 913,82
· 10. Inne korekty	0,00	0,00
· III. Przepływ pieniężny netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	180 462,33	2 077 622,68
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-198 975,93	-107 948,95
· I. Wpływy	3 610 241,68	278 627,49
· 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
· 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
· 3. Z aktywów finansowych, w tym:	3 610 241,68	278 627,49
· a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
· b) w pozostałych jednostkach	3 610 241,68	278 627,49
· - zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
· - dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
· - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	3 610 241,68	278 627,49
· - odsetki	0,00	0,00
· - inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
· 4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
· II. Wydatki	3 809 217,61	386 576,44
· 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	198 975,93	107 948,95
· 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
· 3. Na aktywa finansowe, w tym:	3 610 241,68	278 627,49
· a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
· b) w pozostałych jednostkach	3 610 241,68	278 627,49
· - nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
· - udzielone pożyczki długoterminowe	3 610 241,68	278 627,49
· 4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
· III. Przepływ pieniężny netto z działalności inwestycyjnej (I +/- II)	-198 975,93	-107 948,95
C. Przepływ środków pieniężnych z działalności finansowej	1 193 991,58	-724 009,30
· I. Wpływy	1 743 625,36	992 604,05
· 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1 743 625,36	582 414,82
· 2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
· 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
· 4. Inne wpływy finansowe	0,00	410 189,23
· II. Wydatki	549 633,78	1 716 613,35
· 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
· 2. Dywidendy i inne wpływy na rzecz właścicieli	0,00	0,00
· 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
· 4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
· 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
· 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
· 7. Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
· 8. Odsetki	0,00	0,00
· 9. Inne wydatki finansowe	549 633,78	1 716 613,35
· III. Przepływ pieniężny netto z działalności finansowej (I +/- II)	1 193 991,58	-724 009,30

D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	1 175 477,98	1 245 664,43
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	0,00	0,00
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	16 273 613,09	15 027 948,66
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	17 449 091,07	16 273 613,09
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończo- nych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO					
BO 01.01.2018	0,00	0,00	319 810,80	0,00	319 810,80
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	6 744,59	0,00	6 744,59
- nabycie	0,00	0,00	6 744,59	0,00	6 744,59
- przeniesienie ze śr. trw. w bud.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	326 555,39	0,00	326 555,39
UMORZENIE					
BO 01.01.2018			311 426,10		311 426,10
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	8 535,78	0,00	8 535,78
- amortyzacja	0,00	0,00	8 535,78	0,00	8 535,78
- przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	319 961,88	0,00	319 961,88
ODPISY AKTUALIZUJĄCE					
BO 01.01.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ NETTO					
BO 01.01.2018	0,00	0,00	8 384,70	0,00	8 384,70
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	6 593,51	0,00	6 593,51

Przyczyny odpisów aktualizujących:

nie dotyczy

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 2 Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania	Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO						
BO 01.01.2018	6 621 844,65	142 028 376,63	2 353 911,42	126 183,01	379 838,18	151 510 153,89
Zwiększenia, w tym:	489 166,48	7 767 473,74	53 655,32	0,00	3 717,38	8 314 012,92
- przyjęte z inwestycji zakończ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z zakupu	489 166,48	118 813,79	53 655,32	0,00	3 717,38	665 352,97
- przekształ. prawa własności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne (korekty wynikające z uzgodn.z funduszami)	0,00	7 648 659,95	0,00	0,00	0,00	7 648 659,95
Zmniejszenia, w tym:	102 525,41	12 186 851,89	41 271,48	0,00	450,00	12 331 098,78
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacje	0,00	0,00	14 748,90	0,00	450,00	15 198,90
- przekształ. prawa własności	102 525,41	2 349 146,53	26 522,58	0,00	0,00	2 478 194,52
- inne	0,00	9 837 705,36	0,00	0,00	0,00	9 837 705,36
BZ 31.12.2018	7 008 485,72	137 608 998,48	2 366 295,26	126 183,01	383 105,56	147 493 068,03
UMORZENIE						
BO 01.01.2018	761 005,80	76 781 707,93	2 279 744,26	113 334,09	351 385,46	80 287 177,54
Zwiększenia, w tym:	51 301,05	2 580 210,14	42 471,89	7 080,77	10 566,51	2 691 630,36
- amortyzacja	0,00	166 698,87	42 471,89	7 080,77	10 566,51	226 818,04
- umorzenie	51 301,05	1 877 259,69	0,00	0,00	0,00	1 928 560,74
- inne	0,00	536 251,58	0,00	0,00	0,00	536 251,58
Zmniejszenia, w tym:	13 539,95	8 472 039,30	41 271,48	0,00	450,00	8 527 300,73
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacje	10 629,16	0,00	14 748,90	0,00	450,00	25 828,06
- przekształ. prawa własności	2 910,79	1 255 789,09	26 522,58	0,00	0,00	1 285 222,46
- inne	0,00	7 216 250,21	0,00	0,00	0,00	7 216 250,21
BZ 31.12.2018	798 766,90	70 889 878,77	2 280 944,67	120 414,86	361 501,97	74 451 507,17
ODPISY AKTUALIZUJĄCE						
BO 01.01.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ NETTO						
BO 01.01.2018	5 860 838,85	65 246 668,70	74 167,16	12 848,92	28 452,72	71 222 976,35
BZ 31.12.2018	6 209 718,82	66 719 119,71	85 350,59	5 768,15	21 603,59	73 041 560,86

Przyczyny odpisów aktualizujących

ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. KOMUNY
PARYSKIEJ
PODGÓRSKA 14
81-166 GDYNIA

DODATKOWE INFORMACJE

I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

nie dotyczy

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 3 Zmiana stanu środków trwałych w budowie

BO 01.01.2018	21 664,00
Poniesione nakłady w roku obrotowym	270 255,86
- w tym wytworzone na własne potrzeby	0,00
Rozliczenie inwestycji:	118 813,79
- środki trwałe gr. 0	0,00
- środki trwałe gr. 1-2	118 813,79
- środki trwałe gr. 3-6	0,00
- środki trwałe gr. 7	0,00
- środki trwałe gr. 8	0,00
Odpisanie w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych poniesionych nakładów bez efektu gospodarczego	0,00
BZ 31.12.2018	173 106,07

Tabela 4 Zadania inwestycyjne na dzień bilansowy

Pozycja	Wartość
-pawilon handlowy przy ul. Rzęciowa	163 892,07
RAZEM	163 892,07

Tabela 5 Zmiana stanu zaliczek na środki trwałe w budowie - nie wystąpiły

Tabela 6 Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Wyszczególnienie	BO 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ 31.12.2018
grunty w użytkowaniu wieczystym nabyte na rynku wtórnym	3 274 066,58	11 502,57	70 157,32	3 215 411,83
nabyte od samorządów terytorialnych	0,00	0,00	0,00	0,00
otrzymane nieodpłatnie	0,00	0,00	0,00	0,00
grunty w użytkowaniu wieczystym nie wykazywane w aktywach	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	3 274 066,58	11 502,57	70 157,32	3 215 411,83

Tabela 7 Struktura własnościowa środków trwałych - według wartości netto

Wyszczególnienie	BO 01.01.2018	BZ 31.12.2018
Środki trwałe własne	68 656 074,07	70 584 614,38
Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu	2 566 902,28	2 456 946,48
Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	71 222 976,35	73 041 560,86
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	0,00	0,00

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 8 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Zobowiązanie wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli na dzień bilansowy nie występuje.

Tabela 9 Zmiana stanu inwestycji w nieruchomościach i wartościach niematerialnych i prawnych

Pozycja nie występuje

Tabela 10 Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych - nie dotyczy

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO					
BO 01.01.2018					0,00
Zwiększenia, z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup					0,00
- przemieszczenia wewnętrzne					0,00
-					0,00
Zmniejszenia, tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- przemieszczenia wewnętrzne					0,00
-					0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODPISY AKTUALIZUJĄCE					
BO 01.01.2018					0,00
Zwiększenia					0,00
Zmniejszenia					0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ NETTO					
BO 01.01.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Przyczyny odpisów aktualizujących

--

Tabela 11 Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach innych niż powiązane

Pozycja nie występuje

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 12 Zapasy i odpisy aktualizujące ich wartość na dzień bilansowy

Wyszczególnienie	Zaleganie				Razem
	do 90 dni	91 - 180 dni	181 - 360 dni	od 361 dni	
MATERIAŁY					
Wartość brutto	5 389,40	0,00	0,00	0,00	5 389,40
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	5 389,40	0,00	0,00	0,00	5 389,40
PÓŁPRODUKTY I PRODUKTY W TOKU					
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WYROBY GOTOWE					
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOWARY					
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ZALICZKI NA DOSTAWY					
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość zapasów - netto	5 389,40	0,00	0,00	0,00	5 389,40

Tabela 13 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie występują

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 14 Należności krótkoterminowe wg okresów zalegania i odpisy aktualizujące ich wartość

Wyszczególnienie	Przed terminem wymagalności	Zaleganie				Razem
		do 90 dni	91 - 180 dni	181 - 360 dni	od 361 dni	
Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG - w jednostkach powiązanych						
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INNE - w jednostkach powiązanych						
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG - w jednostkach pozostałych						
Wartość brutto	1 157 187,12	848 917,80	470 960,09	438 261,44	2 777 692,09	5 693 018,54
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	755 460,63	755 460,63
Wartość netto	1 157 187,12	848 917,80	470 960,09	438 261,44	2 022 231,46	4 937 557,91
INNE - w jednostkach pozostałych						
Wartość brutto	2 090 977,90	0,00	0,00	0,00	0,00	2 090 977,90
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	2 090 977,90	0,00	0,00	0,00	0,00	2 090 977,90
DOCHODZONE NA DRODZE SĄDOWEJ						
Wartość brutto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółdzielnia nie tworzy odpisów aktualizujących należności od mieszkańców do wysokości wniesionych przez nich wkładów, stąd tylko częściowo kwota należności znajdujących się w przedziale zalegania powyżej 361 dni objęta jest odpisami aktualizującymi.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 15 Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Aktualizowane pozycje aktywów	Należności długoterminowe	Należności krótkoterminowe			Razem
		z tytułu dostaw i usług	dochodzone na drodze sądowej	pozostałe	
BO 01.01.2018	0,00	44 466,19	675 816,44	0,00	720 282,63
Zwiększenia	0,00	72 733,89	0,00	0,00	72 733,89
z tego dotyczące:					
- działalności operacyjnej	0,00	72 733,89	0,00	0,00	72 733,89
- działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	29 836,53	7 719,36	0,00	37 555,89
z tego dotyczące:					
- działalności operacyjnej	0,00	29 836,53	7 719,36	0,00	37 555,89
- działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	87 363,55	668 097,08	0,00	755 460,63

Tabela 16 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Wyszczególnienie	BO 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ 31.12.2018
- ubezpieczenia majątkowe i osobowe	355,25	2 776,00	2 857,00	274,25
- prenumerata czasopism i publikacji	7 131,30	8 330,04	7 131,30	8 330,04
- podatek od nieruchomości	116 605,44	0,00	29 151,36	87 454,08
- składki ZUS od umów cywilnoprawnych	41 249,50	36 317,00	18 615,96	58 950,54
- rozliczenie w czasie kosztów remontów LU	131 678,28	181 042,57	108 193,48	204 527,37
- przeglądy	33 142,38	103 538,88	15 821,08	120 860,18
- saldo funduszu remontowego	1 065 771,99	0,00	1 065 771,99	0,00
- wynik na GZM	771 097,22	688 387,73	566 421,20	893 063,75
Razem	2 167 031,36	1 020 392,22	1 813 963,37	1 373 460,21

Spółdzielnia prezentuje wynik na działalności związanej z gospodarką mieszkaniową w bilansie w szyku rozwartym, nadwyżkę przychodów nad kosztami w rozliczeniach międzyokresowych biernych, natomiast niedobór w rozliczeniach międzyokresowych czynnych.

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 17 Struktura własności kapitału (funduszu) podstawowego 31.12.2018

Właścicielami kapitału (funduszu) podstawowego są osoby fizyczne i prawne posiadające prawo do lokalu według stanu na dzień 31.12.2018 r., które wniosły wkłady budowlane i udziały.

Tabela 18 Wynik finansowy netto za poprzedni rok obrotowy

Zysk netto za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 wyniósł 1094219,8 zł. Zysk ten został podzielony w sposób przedstawiony poniżej:

Uchwała (numer, data)	3/2018 z dnia 2018-05-24
Organ podejmujący uchwałę	Walne Zgromadzenie
Sposób podziału zysku:	przeznaczono na: - zasilenie funduszu remontowego w kwocie 49 600,- zł, - pożyczki z nieruchomości wspólnej w kwocie 365 506,82 zł, - pokrycie wydatków związanych z gosp. zasob. mieszk w kwocie 678 840,98 zł. - czysta nadwyżka lokali użytkowych 272,00 zł,

Tabela 19 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zysk netto za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 wyniósł 1420791,33 zł. Proponowany podział zysku przedstawia się następująco:

Zysk netto	- 1 420 791,33
pożyczki z nieruchomości	- 367 667,12
czysta nadwyżka	- 1 053 124,21
pokrycie kosztów eksploatacji	- 992 456,21
zasilenie funduszu remontowego	- 60 191,00
czysta nadwyżka lokali użytkowych	- 477,00

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 20 Zmiany stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy	Na inne tytuły	Razem
DŁUGOTERMINOWE					
BO 01.01.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcia do krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
KRÓTKOTERMINOWE					
BO 01.01.2018	84 040,00	169 515,00	0,00	0,00	253 555,00
Zwiększenia	196 067,36	128 617,44	0,00	0,00	324 684,80
Wykorzystanie	84 040,00	169 515,00	0,00	0,00	253 555,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcia z długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	196 067,36	128 617,44	0,00	0,00	324 684,80

Tabela 21 Zmiany stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Na przewidywane koszty	Na przewidywane straty	Na urlopy	Na inne tytuły FN	Razem
DŁUGOTERMINOWE					
BO 01.01.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcia do krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
KRÓTKOTERMINOWE					
BO 01.01.2018	0,00	0,00	0,00	288 346,81	288 346,81
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	276 339,32	276 339,32
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	276 255,33	276 255,33
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcia z długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	288 430,80	288 430,80

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 22 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu ze względu na przewidywany umową okres spłaty

Przedział czasowy	Kredyty i pożyczki	Z tyt. emisji dłużnych papierów wart.	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
WOBEC JEDNOSTEK POWIĄZANYCH					
do 1 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 3 do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WOBEC JEDNOSTEK INNYCH NIŻ POWIĄZANE					
do 1 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 3 do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

Tabela 23 Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw wg okresów zalegania

Wyszczególnienie	Przed terminem wymagalności	Zaleganie				Razem
		do 90 dni	91 - 180 dni	181 - 360 dni	od 361 dni	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw wobec pozostałych jednostek	8 985 156,63	0,00	0,00	0,00	0,00	8 985 156,63

Tabela 24 Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	BO 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ 31.12.2018
- pawilon handlowy ul. Unruga 78	49 466,67	0,00	1 325,00	48 141,67
Razem	49 466,67	0,00	1 325,00	48 141,67

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 25 Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	BO 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ 31.12.2018
- wynik na GZM	818 995,59	501 380,07	574 135,07	746 240,59
- koszty lustracji	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	818 995,59	501 380,07	574 135,07	746 240,59

Spółdzielnia przetuje wynik na działalności związanej z gospodarką mieszkaniową w bilansie w szyku rozwartym, nadwyżkę w rozliczeniach międzyokresowych biernych, natomiast niedobór w rozliczeniach międzyokresowych czynnych.

Tabela 26 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Rodzaj zobowiązania i wierzyciel	Wartość zobowiązania	Rodzaj majątku	Cel zabezpieczenia
Kredyty mieszk. Bank PKO o/Gdynia	1 845 714,07	lokale mieszk.	sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego

Tabela 27 Wykaz zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych

Rodzaj zobowiązania	Wierzyciel	Wartość zobowiązania
WOBEC JEDNOSTEK POWIĄZANYCH		
WOBEC POZOSTAŁYCH JEDNOSTEK		
Wpłacone wadia		285 595,52
Kaucje		1 689 111,19
Razem wartość zobowiązań warunkowych		1 974 706,71

Tabela 28 Wykaz należności warunkowych

Pozycja nie występuje

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 29 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów

	Przychody ze sprzedaży krajowej	Przychody ze sprzedaży do pozostałych krajów UE	Przychody ze sprzedaży eksportowej	Przychody ogółem za poprzedni okres sprawozdawczy
Przychody ze sprzedaży produktów w bieżącym okresie sprawozdawczym	0,00			
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym	0,00	0,00	0,00	0,00
- nie występuje	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży usług w bieżącym okresie sprawozdawczym	53 366 196,28			
Przychody ze sprzedaży usług, w tym	53 366 196,28	0,00	0,00	53 270 008,05
-eksploatacja lokali mieszkalnych	15 416 344,99	0,00	0,00	15 221 916,51
-eksploatacja lokali użytkowych i parkingów	4 015 534,88	0,00	0,00	3 594 929,64
- przychody z nieruch. Garażowych	265 685,19	0,00	0,00	265 763,47
- media	33 668 631,22	0,00	0,00	34 187 398,43
Przychody ze sprzedaży towarów w bieżącym okresie sprawozdawczym	0,00			
Przychody ze sprzedaży materiałów w bieżącym okresie sprawozdawczym	0,00			
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów razem:	53 366 196,28	0,00	0,00	53 270 008,05

Tabela 30 Działalność zaniechana w roku obrotowym - nie wystąpiła

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 31 Działalność przewidziana do zaniechania w roku następnym - nie wystąpiła

Tabela 32 Pozostała działalność operacyjna - przychody

Wyszczególnienie	Przychody za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Przychody za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
Razem	0,00	0,00
Dotacje		
Razem	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne		
- wpływ kar, odszkodowań	81 421,57	60 108,57
- pożytki z lokalu Skwer Kościuszki	23 352,71	27 618,13
- zwrot kosztów sądowych i innych windykacyjnych	260 451,61	193 303,59
- pozostałe przychody	84 149,90	58 832,84
- rozwiązanie rezerwy na roszczenia	0,00	0,00
- wyksięgowanie przedawn. wkładów i inne	0,00	164 382,96
- pożytki z nieruchomości, dodatkowe pomieszczenia	0,00	0,00
- pozostała sprzedaż najem, refaktury, parkingi	384 837,69	15 188,95
Razem	834 213,48	519 435,04
Pozostałe przychody operacyjne razem	834 213,48	519 435,04

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 33 Pozostała działalność operacyjna - koszty

Wyszczególnienie	Koszty za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Koszty za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
Razem	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
Razem	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne		
- koszty postępowania sądowego	219 060,14	187 874,30
- pozostałe koszty	104 291,77	26 295,28
- drobne różnice	0,00	0,00
- ubezpieczenie koszty remontu	13 779,48	5 000,00
- utworzenie odpisów aktualizujących	72 733,89	0,00
- opłata za najem gruntu od UM	0,00	0,00
Razem	409 865,28	219 169,58
Pozostałe koszty operacyjne razem	409 865,28	219 169,58

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 34 Działalność finansowa - przychody

Wyszczególnienie	Przychody za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Przychody za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Dywidendy i udziały w zyskach		
Razem	0,00	0,00
Odsetki		
- odsetki od środków na rachunkach bankowych	217 732,38	227 582,91
- odsetki od należności windykacja otrzymane	290 938,95	182 606,32
- wycena bilansowa należności (odwrócenie)	0,00	0,00
Razem	508 671,33	410 189,23
Zysk ze zbycia inwestycji		
Razem	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		
Razem	0,00	0,00
Inne przychody finansowe		
- dodatnie różnice kursowe	0,00	0,00
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	0,00	0,00
- rozliczenia z tytułu leasingu	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00
Przychody finansowe razem	508 671,33	410 189,23

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 35 Działalność finansowa - koszty

Wyszczególnienie	Koszty za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Koszty za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Odsetki		
- odsetki od zobowiązań handlowych naliczone, zapłacone	0,00	0,00
- odsetki zapłacone z tytułu decyzji organów skarbowych naliczone, zapłacone	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00
Strata ze zbycia inwestycji		
Razem	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji		
Razem	0,00	0,00
Inne koszty finansowe	128,50	87,88
Razem	128,50	87,88
Koszty finansowe razem	128,50	87,88

Tabela 36 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych - nie wystąpiły

Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

- podatek od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

nie wystąpił

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 37 Rozliczenie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku brutto jednostki

Wyszczególnienie	Wartość za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Wartość za poprzedni okres sprawozdawczy
Wynik brutto jednostki	1 966 277,33	1 549 127,80
Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania (różnice przejściowe)	326 328,57	203 651,95
- naliczone odsetki od należności lokale mieszkalne i użytkowe	274 404,94	171 303,81
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	29 836,53	4 250,00
- rozwiązanie rezerw na odprawy emeryt. i fundusz nagród	0,00	0,00
- wycena bilansowa należności - odsetki od lokat naliczone a uzyskane w roku następnym	22 087,10	28 098,14
Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania (różnice trwałe)	50 293 216,05	50 589 763,05
- działalność GZM	48 712 565,75	48 754 729,87
- wynik GZM	1 212 522,80	1 438 375,50
- pozostała działalność GZM	367 855,50	396 239,68
- zasilenie funduszu remontowego mienia czystą nadwyżką	272,00	418,00
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania (różnice przejściowe)	3 870,67	4 650,75
- pożytki przeznaczone na Fundusz Remontowy	3 870,67	4 650,75
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania (różnice trwałe)	57 166,78	19 850,98
- przychody z tytułu odsetk bankowych memerialowych z 2017 r.	28 438,14	19 850,98
- odwrócenie odpisów aktualizujących	28 728,64	0,00
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice przejściowe)	0,00	0,00
- naliczone, lecz nie zapłacone albo umorzone odsetki od zobowiązań	0,00	0,00
- nie wypłacone osobom fizycznym wynagrodzeniom z tytułu umów - zleceń	0,00	0,00
- odpisy aktualizujące należności utworzone w roku bieżącym	0,00	0,00

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	51 463 208,70	51 614 040,41
- koszty bezpośrednie działalności GZM	45 612 107,10	46 101 278,61
- koszty pośrednie działalności GZM	5 434 813,09	5 228 755,31
- pozostałe koszty finansowe	128,50	87,88
- koszty windykacji związane z odzyskaniem należności (sądowe, komornicze, administracyjne i inne) administracyjnym i w sprawach o wykroczenia oraz odsetki od tych grzywien i kar	272 212,33	211 146,08
- wpłaty na PFRON	0,00	0,00
- rezerwa na odprawy emeryt., fundusz nagród, nagrody jubil. i inne	71 213,79	72 772,53
- koszty remontów wyższe od naliczeń	72 733,89	0,00
- odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych i innych należności, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej	0,00	0,00
Koszty podatkowe zmniejszające podstawę opodatkowania (różnice trwałe)	0,00	0,00
- koszty bezpośrednie działalności GZM	0,00	0,00
- Koszty pośrednie działalności GZM	0,00	0,00
- pozostałe koszty	0,00	0,00
Inne zmniejszenia dochodu podatkowego	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych	2 870 978,86	2 394 254,94

Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	19%
--	------------

Podatek dochodowy obciążający wynik roku	545 486,00
---	-------------------

z tego:

Podatek dochodowy	545 486,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	0,00
- zwiększenia	0,00
- zmniejszenia	0,00
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy, w tym:	0,00
- zwiększenia	0,00
- zmniejszenia	0,00
Podatek zapłacony z tytułu dywidend	0,00
Wynik na działalności GZM	0,00
Zysk netto	1 420 791,33

Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego	0,00
Podatek dochodowy w bieżącym okresie sprawozdawczym (zobowiązanie)	545 486,00

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 38 Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby - nie występuje

Tabela 39 Fundusz Remontowy

Wyszczególnienie	W okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	W okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017
- ogółem w tym:	4 639 714,45	3 670 665,11
- nadwyżka środków nad wydatkami	4 824 837,05	3 969 695,71
- niedobór środków nad wydatkami	185 122,60	299 030,60
	0,00	0,00
Razem	4 639 714,45	3 670 665,11

Tabela 40 Poniesione w ostatnim roku i planowane w roku kolejnym nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Poniesione	Planowane
1. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2. Środki trwałe,	23 930,17	30 650,00
- tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
3. Środki trwałe w budowie,	163 892,07	500 000,00
- tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
Razem	187 822,24	530 650,00

Tabela 41 Kursy walut przyjęte do wyceny wyrażonych w walutach obcych pozycji bilansu - nie dotyczy

Waluta	Kurs	
	Aktywa	Pasywa

Tabela 42 Kursy walut przyjęte do wyceny wyrażonych w walutach obcych pozycji rachunku zysków i strat oddziału zagranicznego - nie dotyczy

Tabela 43 Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 31.12.2017
Środki pieniężne w kasie	15 900,57	24 028,72
Na rachunkach bankowych (PLN)	1 021 042,99	398 823,81
Na rachunkach w walutach obcych	0,00	0,00
Lokaty terminowe	16 373 101,05	15 775 760,56
Rachunek środków podatku VAT	7 046,46	0,00
Środki pieniężne w drodze	32 000,00	75 000,00
Razem	17 449 091,07	16 273 613,09

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 44 Informacje o przeciętnym zatrudnieniu (w przeliczeniu na pełne etaty), z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	W okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	W okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017
Pracownicy umysłowi	50	51
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2	2
Gospodarze	60	59
Pracownicy przebywający na urloпах (wychowawczych lub bezpłatnych)	0	0
Konserwatorzy	19	17
Razem	131	129

Tabela 45 Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

Wyszczególnienie	W okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	W okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zarząd	364 544,61	337 008,15
Rada Nadzorcza	79 170,00	38 650,00
Razem	443 714,61	375 658,15

Tabela 46 Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących według stanu na dzień 31.12.2018

Nie wystąpiły

Tabela 47 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	9 500,00
- inne usługi poświadczające	0,00
- usługi doradztwa podatkowego	0,00
- pozostałe usługi	0,00

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

Tabela 48 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty

W 2018 znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych nie wystąpiły.

Tabela 49 Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym znaczące zdarzenia nie wystąpiły.

Tabela 50 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości

W roku obrotowym nie dokonano zmian (zasad) polityki rachunkowości, kontynuowano ewidencję księgową przy zastosowaniu programu komputerowego "DOM 5 " .

Tabela 51 Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Nie dotyczy

Tabela 52 Dodatkowe informacje w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuacji działalności przez jednostkę - brak zagrożeń

Tabela 53 Inne istotne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki

Nie wystąpiły

GDYNIA, 05.03.2019 roku

**Osoba sporządzająca sprawozdanie
finansowe**