

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### I. Objasnienia 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 Nr 1, 2.

W roku obrotowym Spółdzielnia dokonywała odpisów amortyzacyjnych zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992r. z późn. zmianami i z aktualnym planem amortyzacji.

Zgodnie ze zmianą z dnia 14 czerwca 2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmiana do ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.) obowiązującą od dnia 01.08.2007r. Spółdzielnia w roku obrotowym dokonała przekształceń praw do lokali mieszkalnych.

W roku 2019 dokonano przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność na wartość 33.865,38 zł – grunty oraz 1.506.349,13 zł – budynki i budowle. Łącznie ustanowiono w 2019 roku 168 odrębnych własności.

**2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.**

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**3. Kwotę 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 wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie.**

Tabela Nr 2.

**5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.**

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.**

W roku obrotowym Spółdzielnia dokonała odpisów aktualizujących pozycję należności z tytułu dostaw i usług w zakresie: m.in. należności opłat eksploatacyjnych z tytułu najmu lokali użytkowych,



dzierżawy terenu, dochodzonych na drodze postępowania sądowego, oraz od powyższych należności po wyrokach sądowych. Odpisy aktualizujące dotyczą należności podstawowych, kosztów sądowych oraz naliczonych odsetek.

Dane dotyczące zmian w stanie odpisów aktualizujących wartość należności przedstawia poniższe zestawienie:

Konto	Kwota na dzień 31.12.2019r.	Kwota odpisów	Kwota należności netto na dzień 31.12.2019r.
247-3 Rozrachunki po wyroku dot. kosztów sądowych i odsetek Lokale mieszkalne	125.633,72	125.633,72	0,00
247-4 Rozrachunki po wyroku dot. kosztów sądowych i odsetek Lokale użytkowe i pozostała sprzedaż	20.543,59	20.543,59	0,00
248-2-x1 Rozrachunki po wyrokach sądowych -należność główna Lokale mieszkalne	1.987.190,09	167.403,47	1.819.786,62
248-2-x2 Rozrachunki po wyrokach sądowych -należność główna Lokale użytkowe i pozostała sprzedaż	149.001,87	39.378,80	109.623,07
<b>Razem należności objęte odpisem aktualizującym</b>	<b>2.282.369,27</b>	<b>352.959,58</b>	<b>1.929.409,69</b>

W ujęciu szczegółowym -Tabela Nr 9.

**8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.**

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**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.**

Spółdzielnia sporządza Zestawienie zmian w kapitale ( funduszu) własnym.

Konto/nazwa	811 fundusz udziałowy	816 fundusz mieszkaniowy	817 fundusz wkładów zaliczkowych
Stan na początek roku 01.01.2019	2.872.126,01	2.121.068,22	60.848.697,88
zwiększenia	-20.968,09	-308.876,73	-930.038,62
zmniejszenia	413,03	10.486,61	1.176.003,03
Stan na koniec roku 31.12.2019	<b>2.850.744,89</b>	<b>1.801.704,88</b>	<b>58.742.656,23</b>

**FUNDUSZ WŁASNY PO UZGLĘDNIENIU  
WYNIKU FINANSOWEGO**

Konto/nazwa	812 fundusz zasobowy	Wynik finansowy 2019
Stan na początek roku 01.01.2019	15.556.142,80	
zwiększenia	1.771.936,39	673.363,00
zmniejszenia	2.119.589,71	
Stan na koniec roku 31.12.2019	<b>15.208.489,48</b>	<b>673.363,00</b>

**Ogółem suma  
funduszy: 79.276.958,48**



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

Zysk na działalności mieszkaniowej nie występuje. Zysk z działalności gospodarczej stanowi kwotę 673.363,00 zł. Szczegółowa propozycja podziału przedstawia Tabela nr 12.

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

Tabela Nr 13.

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

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 lat do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat.

Tabela Nr 14.

**13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.**

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

**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.**

Tabela Nr 10 i 16.

Spółdzielnia ustala wysokość prawdopodobnych zobowiązań na przyszłe świadczenia na rzecz pracowników.

**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.**

Tabela Nr 13

**16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki 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 wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

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

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do



*przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,*

*c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

**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 i 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).*

Stan środków z tyt. podatku VAT, zgromadzonych na rozliczeniowych rachunkach bankowych stanowi kwotę 15.155,18 zł.

## **II. Informacje i objaśnienia do Rachunku Zysków i Strat**

*1. Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) 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.*

Tabela Nr 17.

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

*a) amortyzacji,*

*b) zużycia materiałów i energii,*

*c) usług obcych,*

*d) podatków i opłat,*

*e) wynagrodzeń,*

*f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,*

*g) pozostałych kosztach rodzajowych.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

**6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.** Tabela Nr 22.

**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 wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.**

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

**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.**

Tabela Nr 3.

**10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

Koszty: 800.679,87 zł- wyśięgowanie należności z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych, spowodowane uzgodnieniem i urealnieniem sald za okresy wsteczne w związku ze stwierdzonym niedoborem.

**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 wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

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

Tabela Nr 27.

**IV. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy 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.**

Tabela Nr 28. Wymieniono w sprawozdaniu finansowym wszelkie tytuły zwiększeń i zmniejszeń wielkości bilansowych.



## V. 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.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

*2. Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, 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 powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. 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 jednostki.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*3. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.*

Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych – 51,7 osób / 49,3 etatów

Pracownicy na stanowiskach robotniczych - 84,1 osób / 82,4 etaty

*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.*

Tabela Nr 30.

*5. Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, 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 wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

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

*a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,-*

Zgodnie z umową kwota netto 12.000,00 zł

*b) inne usługi poświadczające,*

*c) usługi doradztwa podatkowego,*

*d) pozostałe usługi - audyt związany z należnościami z tytułu kredytów za okresy wsteczne, zgodnie z umową kwota netto 12.000,00 zł*



## VI. Informacje:

*1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*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 wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*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 jednostki, 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.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

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

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

## VII. Informacje :

*1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:*

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,*
- b) procentowym udziale,*
- c) części wspólne kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,*
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,*
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,*
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,*
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.*

Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

*3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.



*4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:*

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,*
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,*
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:*
  - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,*
  - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,*
  - wartość aktywów, - przeciętne roczne zatrudnienie,*
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

*5. Informacje o:*

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,*
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

*6. Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**VIII. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:**

*1. Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:*

- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,*
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,*
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

*2. Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:*

- a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,*
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,*
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

**IX. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy**



*sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.*

Nie wystąpiło w okresie sprawozdawczym.

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


Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

**Podpisy Członków Zarządu:**

1. Prezes Zarządu : Wiesław Wawer

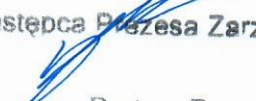
2. Zastępca Prezesa Zarządu : Dariusz Roman

3. Członek Zarządu -Główny Księgowy:  
Anna Grzelka

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Anna Grzelka

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr inż. Wiesław Wawer

Gdynia, dnia 05-05-2020r.

Zastępca Prezesa Zarządu  
  
mgr Dariusz Roman



