UCHWAŁA NR ..6../ 2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży
z dnia ..28.04. 2020 r.

w sprawie **przyjęcia sprawozdania finansowego SBM „Jedność" w Łomży za 2019 rok.**

Na podstawie § 38 ust.1 pkt.2 lit.a Statutu Spółdzielni w związku z art.88a § 1 Prawa spółdzielczego z dnia 16.09.1982 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.) oraz w oparciu o opinię Komisji Rewizyjnej z dnia 14.04.2020 r. Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i uchwala co następuje:

§ 1

Przyjmuje się sprawozdanie finansowe Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży za 2019 rok, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 35.966.195,71 zł.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. wykazujący stratę netto w wysokości 30.829,12 zł.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§2

W oparciu o powyższe Rada Nadzorcza wnioskuje o przedstawienie do zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....
Małgorzata Sierbińska-Włodkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

.....
Marian Brożyna

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	
NIP 7180002138	KRS 0000117449	

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	23.03.2020

Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

Data od	Data do
01.01.2019	31.12.2019

Jednostka danych liczbowych

☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa Firmy

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "JEDNOŚĆ" W ŁOMŻY

Siedziba podmiotu

Województwo	Powiat
PODLASKIE	ŁOMŻA
Gmina	**Miejscowość**
M.ŁOMŻA	ŁOMŻA

Adres

Kraj	Województwo		
POLSKA	PODLASKIE		
Powiat	**Gmina**		
ŁOMŻA	M.ŁOMŻA		
Ulica		**Nr domu**	**Nr lokalu**
KSIĘŻNEJ ANNY		25	25A
Miejscowość	**Kod pocztowy**	**Poczta**	
ŁOMŻA	18-400	ŁOMŻA	

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Numer PKD

6832Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
6820Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
6810Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony *(opcjonalnie)*

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2019 data do 31.12.2019

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak ☐ nie

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

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) ☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 351, z późniejszymi zmianami) oraz zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

Informacje ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok 2019 są porównywalne z danymi za rok poprzedni.

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.
Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

Ustalenia wyniku finansowego

Metody wyceny aktywów i pasywów

1. Wartości niematerialne i prawne
Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie i umarza metodą liniową przy zastosowaniu następujących okresów ich ekonomicznej użyteczności:
Koszty zakończonych prac rozwojowych - 5 lat,
Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe - od 3 do 50 lat,
Oprogramowanie - 3 lata,
Inne - od 3 do 5lat.
Aktywa o wartości do 3.500,00 złotych netto zalicza się bezpośrednio w koszty zużycia materiałów w miesiącu zakupu tych aktywów.
2. Środki trwałe
Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.
Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.
Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.
Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.
Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych sfinansowane kredytami mieszkaniowymi oraz wkładami nie są amortyzowane, natomiast dokonuje się umorzenia tych środków odnosząc równowartość na odpowiednie konta wkładów oraz fundusz zasobowy.
Środki trwałe o wartości do 3.500 zł zalicza się bezpośrednio w koszty zużycia materiałów w miesiącu zakupu tych aktywów albo w miesiącu następnym.
Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:
a) Budynki i budowle - do 70 lat,
b) Obiekty inżynierii lądowej i wodnej - do 40 lat,
c) Urządzenia techniczne i maszyny - do 15 lat,
d) Środki transportu - 5 lat.

3. Inwestycje
Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

4. Trwała utrata wartości aktywów
Na każdy dzień bilansowy ocenia się czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszone na rachunek zysków i strat.

4. Zapasy
Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji materiałów. Ich zakup obciąża bezpośrednio koszty działalności.

6. Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe
Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.
Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

7. Rozliczenia międzyokresowe
Spółdzielnia dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

8. Rezerwy na zobowiązania
Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

9. Podatek dochodowy
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.
Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 865 z poź. zm. i obowiązującym od 01.01.2007 r. art. 17 ust. 1 ww. ustawy, wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Wynik finansowy Spółdzielni został wyceniony przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy składają się:
- wynik na działalności operacyjnej,
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności znim związanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy ustala sie z całej działalności, z kórego wydrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk(stratę) netto, która podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Pozostałe *(opcjonalnie)*

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 351, z późniejszymi zmianami).
Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr.
Rachunek zysków i strat został sporzadzony w postaci porównawczej.
Na podstawie art. 64 ust. 1 i art. 45 ust. 2 i 3 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie sporządza Rachunku przepływów pieniężnych.

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

NIE DOTYCZY

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "JEDNOŚĆ" W ŁOMŻY

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	**Aktywa trwałe**	27 676 095,91	28 372 925,46	**A**	**Fundusze własne**	27 080 428,55	29 788 200,82
I	**Wartości niematerialne i prawne**	0,00	0,00	**I**	**Fundusz podstawowy**	20 987 650,65	23 052 926,02
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	228 990,40	229 125,40
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 741 036,11	4 961 463,23
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	16 017 624,14	17 862 337,39
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			**II**	**Fundusz zasobowy**	5 148 264,62	5 683 920,91
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	25 562 278,36	26 633 107,14	**III**	**Fundusz z aktualizacji wyceny**	975 342,40	975 342,40
1	Środki trwałe	23 262 874,86	25 805 340,50	**IV**	**Pozostałe fundusze rezerwowe**		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 325 793,53	2 974 114,41	**V**	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	20 625 195,29	22 492 622,92	**VI**	**Zysk (strata) netto**	-30 829,12	76 011,49
c)	urządzenia techniczne i maszyny	311 886,04	338 603,17	**VII**	**Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
d)	środki transportu	0,00	0,00				
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00	**B**	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	8 885 767,16	7 445 231,08
2	Środki trwałe w budowie	2 299 403,50	827 766,64	**I**	**Rezerwy na zobowiązania**	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	**Należności długoterminowe**	134 731,01	155 095,64	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	134 731,01	155 095,64	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	**Inwestycje długoterminowe**	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	**II**	**Zobowiązania długoterminowe**	5 156 755,06	4 957 668,62
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	5 156 755,06	4 957 668,62
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	4 977 631,91	4 802 572,98
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	179 123,15	155 095,64

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			**III**	**Zobowiązania krótkoterminowe**	3 498 158,68	2 256 448,39
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	1 979 086,54	1 584 722,68		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 979 086,54	1 584 722,68	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 981 649,92	1 740 324,55
B	**Aktywa obrotowe**	4 909 972,86	5 273 748,72	a)	kredyty i pożyczki	203 125,78	180 548,04
I	**Zapasy**	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 185 150,26	1 381 317,92
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 178 029,00	1 348 831,61
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy	7 121,26	32 486,31
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	**Należności krótkoterminowe**	334 266,56	354 175,54	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	40 682,20	27 394,62
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	10 669,10	9 980,60
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	143 937,50	115 627,09
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	132 982,40	107 152,79
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	10 955,10	8 474,30
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	1 398 085,08	25 456,28
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	516 508,76	516 123,84
b)	inne				– fundusz remontowy	415 699,34	455 606,62
3	Należności od pozostałych jednostek	334 266,56	354 175,54	**IV**	**Rozliczenia międzyokresowe**	230 853,42	231 114,07
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	237 089,57	241 967,60	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	237 089,57	241 967,60	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	147 598,82	231 114,07
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	24 879,62	46 335,32		– krótkoterminowe	147 598,82	231 114,07
c)	inne	0,00	214,61	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	83 254,60	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	72 297,37	65 658,01				
	– lokale mieszkalne	62 023,18	57 008,49				
	– lokale użytkowe	10 274,19	8 649,52				
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	4 001 806,67	4 638 587,97				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 001 806,67	4 638 587,97				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 001 806,67	4 638 587,97				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 001 806,67	4 638 587,97				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	573 899,63	280 985,21				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	573 899,63	259 555,99				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	21 429,22				
C	**Należne wpłaty na fundusz podstawowy**	3 380 126,94	3 586 757,72				
D	**Udziały (akcje) własne**						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	35 966 195,71	37 233 431,90		**PASYWA razem (suma poz. A i B)**	35 966 195,71	37 233 431,90

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO
"JEDNOŚĆ" W ŁOMŻY
(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	3 858 499,84	3 747 037,76
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	3 657 286,24	3 400 749,37
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	3 657 286,24	3 400 749,37
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	201 213,60	346 288,39
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	**Koszty działalności operacyjnej**	3 906 857,78	3 691 436,71
I	Amortyzacja	8 237,29	8 237,29
II	Zużycie materiałów i energii	1 202 723,88	1 063 439,41
III	Usługi obce	877 917,01	839 356,66
IV	Podatki i opłaty, w tym:	319 812,63	295 537,44
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	669 638,63	685 533,48
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	131 514,25	125 850,19
	– emerytalne	60 570,90	60 266,16
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	697 014,09	673 482,24
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	3 906 857,78	3 691 436,71
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 705 644,18	3 345 148,32
	b) z działalności własnej		
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)**	-48 357,94	55 601,05
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-48 357,94	55 601,05
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	0,00	0,00
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	21 350,66	58 145,61
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	21 350,66	58 145,61
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	104 894,00	47 655,32
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	104 894,00	47 655,32
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)**	-131 901,28	66 091,34
G	**Przychody finansowe**	61 907,72	81 539,20
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	61 907,72	81 539,20
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	**Koszty finansowe**	7,50	0,00
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	7,50	0,00

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

I	**Zysk (strata) brutto (F + G – H)**	-70 001,06	147 630,54
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	-70 001,06	147 630,54
J	**Podatek dochodowy**	9 186,00	16 018,00
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
L	**Zysk (strata) netto (I – J – K)**	-79 187,06	131 612,54
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	55 601,05
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	48 357,94	0,00
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	-30 829,12	76 011,49

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (ze względu na ich specyfikę) generalnie nie mają nadanej jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Informacja dodatkowa może być sporządzona w formacie pdf, csv, jpg, png, doc, docx, xls, xlsx, odt, ods, txt lub rtf. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny.

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę – druk dostępny poniżej. Przy czym, druk ten wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: zł

	Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni *(opcjonalnie)*		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych *(opcjonalnie)*	z innych źródeł przychodów *(opcjonalnie)*	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	-70 001,06					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00	0,00	0,00			
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	306 155,04	0,00	306 155,04			
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	254 467,85	0,00	254 467,85			
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	1 243,00	0,00	1 243,00			
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	101 363,15	0,00	101 363,15			
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00			
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00			
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	-121 146,48	0,00	-121 146,48			
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	102 064,38					
K.	Podatek dochodowy	9 186,00					

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej (1)

Załączony plik:

nazwa: dodatkoweinformacjeiobjasnienia2019.pdf
rozmiar: 2,20 MB
data modyfikacji: 2020-03-23 10:20:26

Opis:

dodatkoweinformacjeiobjasnienia2019

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "JEDNOŚĆ" W ŁOMŻY

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

1. Wartości niematerialne i prawne

Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto		
01.01.2019	26 817,55	26 817,55
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
31.12.2019	26 817,55	26 817,55
Umorzenie		
01.01.2019	-26 817,55	-26 817,55
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
31.12.2019	-26 817,55	-26 817,55
Wartość netto		
01.01.2019	0,00	0,00
31.12.2019	0,00	0,00

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "JEDNOŚĆ" W ŁOMŻY

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2. 1 Zmiana stanu środków trwałych

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
01.01.2019	2 974 114,41	29 378 267,02	418 940,12	53 100,00	0,00	32 824 421,55
Zwiększenia	72 444,88	0,00	0,00			72 444,88
Zmniejszenia	-720 765,76	-1 534 509,32	0,00			-2 255 275,08
31.12.2019	2 325 793,53	27 843 757,70	418 940,12	53 100,00	0,00	30 641 591,35
Umorzenie						
01.01.2019	0,00	-6 885 644,10	-80 336,95	-53 100,00	0,00	-7 019 081,05
Zwiększenia - amortyzacja, umorzenie za rok 2019		-422 042,82	-26 717,13			-448 759,95
Zmniejszenia		89 124,51	0,00			89 124,51
31.12.2019	0,00	-7 218 562,41	-107 054,08	-53 100,00	0,00	-7 378 716,49
Wartość netto						
01.01.2019	2 974 114,41	22 492 622,92	338 603,17	0,00	0,00	25 805 340,50
31.12.2019	2 325 793,53	20 625 195,29	311 886,04	0,00	0,00	23 262 874,86

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

W roku obrotowym i porównywalnym nie tworzono odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych. Na podstawie ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność z mocą od 1 stycznia 2019 r. grunty oddane w użytkowanie wieczyste stały się własnością Spółdzielni. Są to grunty położone w Łomży przy ul. Wyszyńskiego 2 i 2A, i ul. Poznańskiej (przekształcenie nie objęło 3 działek) oraz w Nowogrodzie przy ul. Zielonej 7 A, B i C. W związku z powyższym dokonano wyksiegowania z ewidencji bilansowej wartości początkowej gruntów o prawach użytkowania wieczystego i wprowadzono do ewidencji wartość środków trwałych - gruntów na podstawie otrzymanych zaświadczeń i zastosowaniu opłaty jednorazowej z wykorzystaniem bonifikaty (99,9% w Łomży) dla lokali którym ona przysługuje. W Nowogrodzie mieszkańcy zdecydowali, że spłata opłaty przekształceniowej dokonywana będzie przez 20 lat. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście, które nie podlegają przekształceniu (3 działki na ulicy Poznańskiej w Łomży) ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 622 tys.zł.

2. 2 Środki trwałe nieamortyzowane

Spółdzielnia nie korzysta ze środków trwałych używanych na podstawie umów najmu i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu operacyjnego.

3. Należności długoterminowe

3. 1 Struktura należności długoterminowych

	31.12.2019	31.12.2018
Od pozostałych jednostek	134 731,0	155 095,6

Należności długoterminowe wg stanu na dzień 31.12.2019 r. obejmują odsetki skapitalizowane dotyczące kredytów zaciągniętych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę budynków wielorodzinnych w latch 1998-2001.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

4. Inne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2019	31.12.2018
Fundusz remontowy - rozliczenia powyżej 12 m-cy z tytułu montażu wodomierzy i ciepłomierzy	16 302,03	17 684,68
Fundusz remontowy - rozliczenia powyżej 12 m-cy z tytułu kosztów termodernizacji budynków	1 907 037,05	1 567 038,00
Opłata przekształceniowa z tyt. przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność do rozliczenia powyżej 12 m-cy	55 747,46	0,00
	1 979 086,54	1 584 722,68

5. Zapasy

Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji materiałów. Ich zakup obciąża bezpośrednio koszty

6. Należności krótkoterminowe

6. 1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

	31.12.2019	31.12.2018
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	237 089,57	241 967,60
Powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	237 089,57	241 967,60
Stan należności brutto	237 089,57	241 967,60
Odpis aktualizujący wartość należności	0,00	0,00
Stan należności netto	237 089,57	241 967,60

6. 2 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu opłat za lokale mieszkalne

	31.12.2019	31.12.2018
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	89 235,81	83 697,98
	89 235,81	83 697,98
Stan należności	89 235,81	83 697,98
Odpis aktualizujący wartość należności	-16 938,44	-18 039,97
Stan należności netto	72 297,37	65 658,01

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

6. 3 *Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe (w tym dochodzonych na drodze sądowej)*

	31.12.2019	31.12.2018
01.01.2019	18 039,97	61 296,16
Zwiększenia	5 148,17	10 419,10
Rozwiązanie	-6 249,70	-53 675,29
31.12.2019	16 938,44	18 039,97

7. Inwestycje krótkoterminowe

7. 1 *Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 001 806,67	4 638 587,97
	4 001 806,67	4 638 587,97

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2019	31.12.2018
Ubezpieczenia	387,36	432,00
Fundusz remontowy - rozliczenia z tytułu montażu ciepłomierzy	19 031,90	16 141,44
Saldo WN funduszu remontowego nieruchomości	333 129,52	61 057,58
Wynik na GZM - nadwyżka kosztów nad przychodami		21 429,23
Fundusz remontowy - koszty wykonania termomodernizacji	203 125,78	180 548,04
Opłata przekształceniowa z tyt. przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność do rozliczenia w okresie 12 m-cy	16 486,42	0,00
Pozostałe	1 738,65	1 376,92
	573 899,63	280 985,21

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

9. Fundusze własne

9. 1 Fundusz własny obejmuje:

		31.12.2019	31.12.2018
a)	Fundusz podstawowy:		
	- fundusz udziałowy	228 990,40	229 125,40
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	4 741 036,11	4 961 463,23
	- fundusz wkładów budowlanych	16 017 624,14	17 862 337,39
		20 987 650,65	23 052 926,02
b)	Fundusz zasobowy	5 148 264,62	5 683 920,91
		5 148 264,62	5 683 920,91
c)	Fundusz z aktualizacji wyceny zasobów mieszkaniowych	975 342,40	975 342,40
		975 342,40	975 342,40
d)	Zysk (strata) netto	-30 829,12	76 011,49
		-30 829,12	76 011,49

Zmiany w poszczególnych funduszach wynikają m.in. z rozliczenia wkładów budowlanych inwestycji oddanej do użytkowania, z wyodrebnień lokali, wypłat udziałów, umorzeń zasobów mieszkaniowych, itp.

9. 2 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd Spódzielni proponuje dokonać pokrycia straty za rok obrotowy 2019 w wysokości 30 829,12 zł z funduszu zasobowego.

Ostateczna decyzja o pokryciu wyniku finansowego należy do Walnego Zgromadzenia Członków.

10. Rezerwy

10. 1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalne i z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

11. Rozliczenia międzyokresowe

12. 1 Inne rozliczenia krótkoterminowe

	Rozliczenie GZM - nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu CO	Nadwyżka z eksploatacji - wynik narastająco	Inne	Razem
01.01.2019	229 664,07		1 450,00	231 114,07
Zwiększenia	181 364,85	83 254,60	4 614,99	269 234,44
Zmniejszenia	-266 303,47		-3 191,62	-269 495,09
31.12.2019	144 725,45	83 254,60	2 873,37	230 853,42

12. 1 Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek wg pozycji:

	Kredyty i inne	Razem
		0,00
Kredyty BGK	3 070 594,9	3 070 594,86
Inne zobowiązania BGK - odsetki skapitalizowane	134 731,0	134 731,01
Kredyty PKO BP - część długoterminowa	1 907 037,05	1 907 037,05
Opłata przekształceniowa - część długoterminowa	44 392,14	44 392,14
Razem 31.12.2019	5 156 755,06	5 112 362,92

Zobowiązania długoterminowe stanowią wartości rat kapitałowych oraz inne zobowiązania długoterminowe obejmujace odsetki skapitalizowane kredytów udzielonych przez Bank Gospdarstwa Krajowego w ramach byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zaciągniętego na budowę lokali w latach 1998-2001. Przewidywany okres spłaty powyższych kredytów wraz z odsetkami to lata 2037-2066. Powyższa kwota obejmuje również zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów inwestycyjnych NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną z BGK zawartych z PKO BP na prace remontowe termomodernizacyjne budynków przy ulicy Poznańskiej i Wyszyńskiego w Łomży oraz budynków położonych w Nowogrodzie przy ulicy Zielonej. Okres spłaty powyższych kredytów wg umów to lata 2021-2038. W zobowiązaniach długoterminowych prezentowane są również zobowiązania wobec Urzędu Gminy w Nowogordzie z tytułu opłaty przekształceniowej dotyczącej przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność dla nieruchomości położonych w Nowogrodzie przy ulicy Zielonej 7 A, B i C. Warość powyższej opłaty określona została na podstawie zaświadczenia wystawionego przez Urząd Gminy. Spłata opłaty przekształceniowej dla tych nieruchomości gruntowych dokonywana będzie przez 20 lat.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

12. 2 ***Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli***

W 2019 i 2018 roku nie wystąpiły zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

13. Zobowiązania krótkoterminowe

13. 1 Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie nie wystepują.

13. 2 Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 1.185.150,26 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego, natomiast wartość 7 121,26 zł jest wymagalna powyżej 12 miesięcy.

W zobowiązaniach krótkoterminowych prezentowana jest wartość wniesionych wkładów budowlanych wnoszonych przez członków na budowę lokali do momentu ustanowienia prawa własności. Na koniec okresu sprawozdawczego wysokość wniesionych wkładów to kwota 1 398 085,08 zł, na koniec okresu porównawczego to wartość 25 456,28 zł.

14. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania. Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia nie poddawała badaniu sprawozdanie finansowe.

15. Struktura przychodów ze sprzedaży

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Struktura terytorialna		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Kraj	3 657 286,24	3 400 749,37
Eksport	0,00	0,00
	3 657 286,24	3 400 749,37
	0,00	0,00
Struktura rzeczowa		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Eksploatacja - lokale mieszkalne i garaże GZM	3 404 718,99	3 162 810,46
Eksploatacja - lokale użytkowe i garaże (opodatkowane, wynajem)	252 567,25	237 938,91
	3 657 286,24	3 400 749,37

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

16. Przychody finansowe

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odsetki od lokat terminowych	58 540,20	76 734,57
Pozostałe odsetki i inne przychody	3 367,52	4 804,63
	61 907,72	81 539,20

17. Koszty finansowe

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Pozostałe odsetki	0,00	0,00
Pozostałe koszty finansowe	7,50	0,00
	7,50	0,00

18. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	1 471 636,86	638 904,17
w tym na ochronę środowiska:	-	-

19. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	2 019	2 018
Pracownicy umysłowi	8,5	8,1
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	2,0	2,8
	10,5	10,9

20. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących

W 2019 i 2018 roku nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

21. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

22. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystapiły zdarzenia nie ujęte w sprawozdaniu finansowym.

23. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, nie podlegających konsolidacji

W roku obrotowym nie występowały wspólne przedsięwzięcia.

24. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Spółdzielnia nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

25. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 roku Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań warunkowch, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

26. Ustanowione przez Spółdzielnię zabezpieczenia majątkowe

	31.12.2019	31.12.2018
Środki trwałe:		
- hipoteka stanowiąca zabepieczenie kredytów zaciągniętych w BGK S.A. na budowę budynków wielorodzinnych	8 212 054,00	8 212 054,00
Należności:		
- cesja praw z tytułu czynszów lokali kredytowanych na rzecz BGK S.A.	258 599,19	258 599,19
Środki pieniężne:		
- weksel in blanco wystawiony na rzecz Ministerstwa Sportu i Turystki (OSA 2018)	25 000,00	
- weksel in blanco wystawiony na rzecz banku PKO BP celem zabezpieczenia kredytu na termomodernizację budynków Ks. Anny 23 i 23A	580 660,00	

27. Działalność zaniechana

W 2019 r. Spółdzielnia nie zaniechała żadnego rodzaju działalności.

28. Informacje o instrumentach finansowych

28. 1 Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Środki pieniężne	Środki na rachunkach bankowych	4 001 806,67	-
Kredyty otrzymane	Umowy kredytowe na budowę budynków wielorodzinnych z BGK S.A.	3 205 325,87	Oprocentowanie - zmienne jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskonta weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez NBP - nie niższa niż 4,5%
Kredyty otrzymane	Umowy kredytu inwestorskiego NASZ REMONT premią termomodernizacyjną z BGK zawarte z PKO BP	2 110 162,83	Oprocentowanie wg zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym wg WIBOR3M i stałej marży banku w wysokości 2,30 pp.

28. 2 *Informacje na temat ryzyka stopy procentowej*

Na dzień bilansowy portfel dłużnych instrumentów finansowych ma następującą strukturę:

Instrumenty finansowe:	31.12.2019 wartość bilansowa	31.12.2018 wartość bilansowa
Aktywa finansowe	4 001 806,67	4 638 587,97
Zobowiązania finansowe	5 315 488,70	5 138 216,66

Na dzień bilansowy Spółdzielnia nie posiadała instrumentów finansowych, dla których termin wykupu przypada wcześniej od terminu pierwotnie określonego w umowie. Zmiany efektywnej stopy procentowej dla instrumentów o zmiennej stopie procentowej następują zgodnie ze zmianami rynkowej stopy procentowej, tj. WIBOR.

28. 3 *Informacje na temat ryzyka kredytowego*

Maksymalne narażenie Spółdzielni na ryzyko kredytowe odpowiada wartości bilansowej następujących aktywów finansowych:

Aktywa finansowe:	31.12.2019 wartość bilansowa	31.12.2018 wartość bilansowa
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	4 001 806,67	4 638 587,97
	4 001 806,67	4 638 587,97

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego związanego z przedstawionymi powyżej aktywami finansowymi.

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "JEDNOŚĆ" W ŁOMŻY

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

29. *Zmiana prezentacji danych porównawczych*

W związku z możliwością uszczegółowienia prezentacji danych dla spółdzielni mieszkaniowych, Spółdzielnia dokonała zmiany prezentacji danych w Rachunku zysków i strat za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 w zakresie prezentacji działalności dotyczącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zmianie uległy pozycje prezentacji wyniku na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Rachunek zysków i strat		zatwierdzone sprawozdanie finansowe	korekta	dane po korekcie
		31.12.2018		31.12.2018
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**3 691 436,71**	**55 601,05**	**3 747 037,76**
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	3 400 749,37		3 400 749,37
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		3 400 749,37	3 400 749,37
	b) z działalności własnej			
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	-55 601,05	55 601,05	
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	346 288,39		346 288,39
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**3 691 436,71**	**0,00**	**3 691 436,71**
I	Amortyzacja	8 237,29		8 237,29
II	Zużycie materiałów i energii	1 063 439,41		1 063 439,41
III	Usługi obce	839 356,66		839 356,66
IV	Podatki i opłaty	295 537,44		295 537,44
V	Wynagrodzenia	685 533,48		685 533,48
VII	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	125 850,19		125 850,19
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	673 482,24		673 482,24
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów			0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	3 691 436,71	0,00	3 691 436,71
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		3 345 148,32	3 345 148,32
	b) z działalności własnej			
C	**Zysk (strata) na sprzedaży (A-B)**	**0,00**	**55 601,05**	**55 601,05**
I	Wynik na eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a-B.IX.a)	0,00	55 601,05	55 601,05
II	Wynik z działalności własnej (C-C.I)	0,00		0,00
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	**58 145,61**		**58 145,61**
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	**47 655,32**		**47 655,32**
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**10 490,29**	**55 601,05**	**66 091,34**

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO "JEDNOŚĆ" W ŁOMŻY

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

G	**Przychody finansowe**	**81 539,20**		**81 539,20**
H	**Koszty finansowe**	**0,00**		**0,00**
I	**Zysk (strata) brutto (F+G-H)**	**92 029,49**	**55 601,05**	**147 630,54**
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00	0,00
J	**Podatek dochodowy**	16 018,00	0,00	16 018,00
K	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	0,00		0,00
L	**Zysk (strata) netto (I-J-K)**	**76 011,49**	**55 601,05**	**131 612,54**
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		55 601,05	55 601,05
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego			0,00
III	**Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłegoi bieżącego (I.III-J-K-L.I+L.II)**	**76 011,49**	**0,00**	**76 011,49**

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SBM „Jedność" w Łomży
Justyna Małgorzata Mieczkowska

Justyna Małgorzata Mieczkowska
Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU
SBM „Jedność" w Łomży
Edward Andrzej Karwowski

Edward Andrzej Karwowski
Prezes Zarządu

Łomża, 23 marca 2020 r.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2020-03-23 12:51:00	Justyna Małgorzata Mieczkowska
2020-03-23 12:52:20	Edward Andrzej Karwowski