

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

**Dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK"**

**Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

**Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK" („Spółdzielnia”), które składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31/12/2019 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą **35 007 802,19 zł**
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto w wysokości **1 040 467,82 zł**
- zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące spadek funduszu własnego o kwotę **1 139 719,70 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę **1 938 354,33 zł**
- oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

**Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów

nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów z późn. zm. („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. z 2019 r. poz. 1421 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Inna sprawa**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 20 kwietnia 2019 roku.

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Łapczyńska.

Działająca w imieniu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie z siedzibą 33-100 Tarnów, ul. Sowińskiego 19 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1460 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

.....  
Elżbieta Łapczyńska, nr w rejestrze 12081

.....  
Tarnów, 13 maja 2020 roku

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <b>6.7.5.0.0.0.5.9.3.8.</b>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <b>0.0.0.0.1.2.5.0.0.3.</b>	
---	---	--

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		25.03.2020	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2019	Data do	31.12.2019
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA UGOREK			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAŁOPOLSKIE	Powiat	KRAKÓW
Gmina	M.KRAKÓW	Miejscowość	KRAKÓW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAŁOPOLSKIE
Powiat	KRAKÓW	Gmina	M.KRAKÓW
Ulica	DZIELSKIEGO	Nr domu	2
		Nr lokalu	
Miejscowość	KRAKÓW	Kod pocztowy	31-465
		Poczta	KRAKÓW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

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 wchodzi wewnętrzną 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)

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych ustawą o rachunkowości z tym, że do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stosuje się stawki amortyzacyjne uwzględniające okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego na określenie którego wpływają czynniki określone w art. 32 ust.2 ustawy o rachunkowości:

a) środki trwale wyceniono wg cen nabycia,

środki trwale o wartości powyżej 5.000 zł amortyzowane są metodą liniową,

środki trwale o wartości od 3.500zł do 5.000 zł są amortyzowane jednorazowo, po ich wydaniu do użytkowania,

b) środki pracy o wartości od 200 zł do 3.500 zł zaliczane są do materiałów (objęte ewidencją poza bilansową),

c) do środków trwałych zaliczono wartość wieczystego użytkowania gruntów z równoczesnym zwiększeniem funduszu zasobowego, prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w wys. 5% w stosunku rocznym w ciężar funduszu zasobowego,

d) środki trwale zaliczane do zasobów mieszkaniowych ( 1,2 i 6 grupa (dźwigi)

są umarzane zbiorczo na jednym koncie, pozostałe środki trwale amortyzowane są w ciężar kosztów,

e) wartości niematerialne i prawne zaliczane są jednorazowo w koszty, a od kwoty 4.500 zł do 10.000zł amortyzowane jednorazowo, powyżej 10.000zł amortyzowane są przez okres 5 lat,

f) środki trwale w budowie wycenia się w koszcie wytworzenia,

g) należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących,

h) nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie, tj. na należności z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań do wysokości wkładów mieszkaniowych czy budowlanych ustalanych wg wartości rynkowej,

i) środki pieniężne wycenia się wg wartości nominalnej,

j) zobowiązania wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty,

k) rezerwy wycenia się w wiarygodnie uzasadnionej wartości,

l) fundusze własne wycenia się w wartości nominalnej.

m) rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne wg wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywane stosownie do upływu czasu z zachowaniem zasady ostrożności,

n) rozliczenia międzyokresowe bierne wg wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy,

o) fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa wg wartości nominalnej.

## Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, s w związku z tym wynik ustalany jest zgodnie a art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r.

Gospodarkę zasobami mieszkniowymi stanowią:

- a) koszty i przychody z tytułu eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych,
- b) koszty i przychody z tytułu eksploatacji dźwigów,
- c) koszty i przychody z tytułu eksploatacji garaży,
- d) koszty i przychody z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- e) koszty i przychody z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi,
- f) koszty i przychody z tytułu funduszu remontowego
- g) koszty i przychody z tytułu podstawowego pakietu telewizji kablowej,
- h) koszty i przychody z tytułu eksploatacji domofonów,
- i) koszty monitoringu,
- k) koszty ni przychody z tytułu centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej wyminione koszty w zakresie nieruchomości mieszkalnych i garaży.

Wszystkie koszty zaewidencjonowane na kontach zespołu "4" i "7" oraz przychody na kontach zespołu "7" przenoszone są na wynik finansowy. Wynik z całokształtu działalności spółdzielni danego roku obrotowego ustalany jest na dzień 31 grudnia na koncie "860". Rozliczenie wyniku finansowego następuje za pośrednictwem konta "820" po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Wynik z GZM ustalany jest na koniec roku obrotowego w układzie nieruchomości mieszkalnych i zespołów garażowych, a następnie przenoszony z konta "860" na konto "647" Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM wg poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży. Prezentowany jest ww odrębnej pozycji sprawozdania finansowego - bilansu i rachunku zysków i strat.

Koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych, koszty i przychody związane z prowadzeniem wspólnot mieszkaniowych, koszty i przychody związane z administrowaniem Bazy, kosztyn utrzymania pomieszczeń na potrzeby spółdzielni, pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe zaliczane sa do pozostałej działalności spółdzielni i stanowią podstawę ustalenia wyniku finansowego na pozostałej działalności gospodarczej.

Wynik z tej działalności nadwyżka lub strata bilansowa, prezentowany jest w sprawozdaniu finansowym jako "zysk" lub "strata" danego roku obrotowego i podlega rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.



Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości, spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, zestawienie przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadą memoriału, współmierności przychodów i kosztów, ostrożnej wyceny.

W rachunku zysków i strat spółdzielnia nadwyżkę / niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tylko za rok obrotowy wskazany w sprawozdaniu, a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za lata poprzednie dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych.

Pozostałe (opcjonalnie)

"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzone 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			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	44 141,18									
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00									
Pozostałe <sup>*)</sup>										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	-1 435 020,98									
rozwiązanie odpisów aktualizujących	-463 722,81			12	1	4e				
rozliczenie mediów 2018r	-971 298,17			12	1	3j				
Pozostałe <sup>*)</sup>										

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	882 731,86									
rozliczenie mediów 2018r	863 871,20			12	1	3j				
Pozostałe*)	18 860,66									
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	108 484,32									
amortyzacja	36 559,19			16c		2				
Pfron	37 534,00			16	1	36				
ubezpieczenie OC	3 550,00			16	1					
darowizny	10 000,00			16	1	14				
składka KRS	190,00			16	1	37a				
Pozostałe*)	20 651,13									
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	552 133,51									
odpisy aktualizujące	552 133,51			16	1	26a				
Pozostałe*)										

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 199,98										
wierzytelności bezskuteczne	1 199,98			16	2	1					
Pozostałe*)											
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00										
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-1 243 270,50										
strata GZM	1 249 270,50			17	1	44					
darowizny	-6 000,00			18	1	1					
Pozostałe*)											
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 394 540,41										
K. Podatek dochodowy	264 963,00										

\*) W wierszu można wykazać łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000 zł

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
UGOREK

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2019 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący		
		rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018			rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018	
A	<b>Aktywa trwałe</b>	17 828 037,57	18 871 587,01	A	<b>Fundusze własne</b>	-	21 149 461,25	22 289 180,95
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	1 154,75	3 926,39	I	<b>Fundusz podstawowy</b>		16 017 222,19	16 798 463,90
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy		649 077,16	668 351,04
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		449 225,91	471 549,69
3	Inne wartości niematerialne i prawne	1 154,75	3 926,39	3	Fundusz wkładów budowlanych		14 918 919,12	15 658 563,17
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	<b>Fundusz zasobowy</b>		4 091 771,24	4 256 963,67
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	17 826 882,82	18 867 660,62	III	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>			
1	Środki trwałe	17 652 023,99	18 766 552,07	IV	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>			
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 743 516,96	2 940 734,06	V	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>			
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 629 887,11	15 491 049,78	VI	<b>Zysk (strata) netto</b>		1 040 467,82	1 233 753,38
c)	urządzenia techniczne i maszyny	228 545,37	262 721,40	VII	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>			
d)	środki transportu							
e)	inne środki trwałe	50 074,55	72 046,83	B	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		13 858 340,94	12 969 059,62
2	Środki trwałe w budowie	174 858,83	101 108,55	I	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
III	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa		0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa			
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe		0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowe			
IV	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	II	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		0,00	0,00
1	Nieruchomości			1	Wobec jednostek powiązanych			
2	Wartości niematerialne i prawne			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek		0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki			
	– udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
	– inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe			
	– udzielone pożyczki							
	– inne długoterminowe aktywa finansowe							

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			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>13 550 207,09</b>	<b>12 451 126,59</b>
	– 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		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	5 794 078,11	5 423 293,96
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>17 179 764,62</b>	<b>16 386 653,56</b>	a)	kredyty i pożyczki		
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	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:	2 168 275,14	2 118 885,98
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	2 168 275,14	2 118 885,98
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 038 157,62</b>	<b>1 049 140,11</b>	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	268 916,52	188 363,69
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	1 024 134,06	1 018 656,35
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 627 204,80	1 601 701,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	1 614 256,30	1 585 524,35
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	12 948,50	16 176,65
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	705 547,59	495 686,94
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	7 756 128,98	7 027 832,63
b)	inne				– fundusz remontowy	7 667 683,46	6 944 282,93
3	Należności od pozostałych jednostek	1 038 157,62	1 049 140,11	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>308 133,85</b>	<b>517 933,03</b>
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	42 158,51	8 342,66	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	42 158,51	8 342,66	2	Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe	0,00	220,88
	– powyżej 12 miesięcy						



b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	47 401,28	90 944,86		– krótkoterminowe	0,00	220,88
c)	inne	92 739,46	97 846,22	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	308 133,85	517 712,15
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	855 858,37	852 006,37				
	– lokale mieszkalne	690 946,35	728 946,48				
	– lokale użytkowe	164 912,02	123 059,89				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>9 906 795,08</b>	<b>11 845 149,41</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 906 795,08	11 845 149,41				
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	9 906 795,08	11 845 149,41				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	41 689,06	259 341,45				
	– inne środki pieniężne	9 865 106,02	11 585 807,96				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 234 811,92</b>	<b>3 492 364,04</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	686 653,31	8 511,35				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 395 038,63	353 219,43				
	Fundusz remontowy	4 153 119,98	3 130 633,26				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>35 007 802,19</b>	<b>35 258 240,57</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>35 007 802,19</b>	<b>35 258 240,57</b>

Główny Księgowy  
Członek Zarządu SM "UGOREK"  
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK  
mgr inż. Marek Gorzelski

Z-ca Prezesa  
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”  
d/s Techniczno-Exploatacyjnych  
mgr inż. Andrzej Miś

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>24 750 639,92</b>	<b>24 154 794,72</b>
	– od jednostek powiązanych		
<b>I</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:</b>	<b>24 750 639,92</b>	<b>24 154 794,72</b>
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	18 772 677,61	18 624 383,20
	b) z działalności własnej	5 977 962,31	5 530 411,52
<b>II</b>	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
<b>III</b>	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>IV</b>	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>24 471 889,73</b>	<b>23 260 588,20</b>
<b>I</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>171 459,87</b>	<b>178 317,70</b>
<b>II</b>	<b>Zużycie materiałów i energii</b>	<b>11 212 462,70</b>	<b>10 878 538,79</b>
<b>III</b>	<b>Usługi obce</b>	<b>3 573 010,32</b>	<b>3 259 136,57</b>
<b>IV</b>	<b>Podatki i opłaty, w tym:</b>	<b>2 523 944,66</b>	<b>2 293 814,62</b>
	– podatek akcyzowy		
<b>V</b>	<b>Wynagrodzenia</b>	<b>3 486 174,23</b>	<b>3 230 830,38</b>
<b>VI</b>	<b>Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:</b>	<b>745 533,30</b>	<b>711 711,27</b>
	– emerytalne	329 529,92	295 325,00
<b>VII</b>	<b>Pozostałe koszty rodzajowe</b>	<b>2 759 304,65</b>	<b>2 708 238,87</b>
<b>VIII</b>	<b>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>		
<b>IX</b>	<b>Razem koszty rodzajowe, w tym:</b>	<b>24 471 889,73</b>	<b>23 260 588,20</b>
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 033 967,25	19 221 425,91
	b) z działalności własnej	4 437 922,48	4 039 162,29
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>278 750,19</b>	<b>894 206,52</b>
<b>I</b>	<b>Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)</b>	<b>-1 261 289,64</b>	<b>-597 042,71</b>
<b>II</b>	<b>Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)</b>	<b>1 540 039,83</b>	<b>1 491 249,23</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>759 281,92</b>	<b>1 058 396,09</b>
<b>I</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>		
<b>II</b>	<b>Dotacje</b>		
<b>III</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>463 722,81</b>	<b>604 258,38</b>
<b>IV</b>	<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>295 559,11</b>	<b>454 137,71</b>
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 161 231,02</b>	<b>1 306 210,46</b>
<b>I</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>		
<b>II</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>552 133,51</b>	<b>495 612,96</b>
<b>III</b>	<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>609 097,51</b>	<b>810 597,50</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>-123 198,91</b>	<b>646 392,15</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>167 344,28</b>	<b>194 816,54</b>
<b>I</b>	<b>Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>		
	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		
<b>II</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>167 344,28</b>	<b>194 816,54</b>
	– od jednostek powiązanych		
<b>III</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		
	– w jednostkach powiązanych		
<b>IV</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		
<b>V</b>	<b>Inne</b>		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>4,19</b>	<b>239,02</b>
<b>I</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>4,19</b>	<b>239,02</b>
	– dla jednostek powiązanych		
<b>II</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		
	– w jednostkach powiązanych		
<b>III</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		
<b>IV</b>	<b>Inne</b>		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	44 141,18	840 969,67
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)	44 141,18	840 969,67
J	Podatek dochodowy	264 963,00	204 259,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-220 821,82	636 710,67
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	1 261 289,64	597 042,71
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	1 040 467,82	1 233 753,38

Główny Księgowy  
Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa  
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”  
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Andrzej Miś

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marek Górniewicz

# RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(dane jednostki)

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	1 040 467,82	1 233 753,38
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	-1 817 372,86	1 068 278,44
1.	Amortyzacja	171 459,87	178 317,70
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-146 648,66	-165 148,28
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	-29 000,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	10 982,49	74 816,49
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	76 593,78	1 420 317,20
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 929 539,46	-411 245,55
10.	Inne korekty	-220,88	220,88
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-776 905,04</b>	<b>2 302 031,82</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	0,00	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	106 297,42	126 794,82
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	106 297,42	126 794,82
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-106 297,42</b>	<b>-126 794,82</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	-1 055 151,87	-1 139 901,72
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-1 201 800,53	-1 305 050,00
2.	Kredyty i pożyczki		
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	146 648,66	165 148,28
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	0,00	0,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki		
9.	Inne wydatki finansowe		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-1 055 151,87</b>	<b>-1 139 901,72</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-1 938 354,33</b>	<b>1 035 335,28</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-1 938 354,33</b>	<b>1 035 335,28</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>11 845 149,41</b>	<b>10 809 814,13</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>9 906 795,08</b>	<b>11 845 149,41</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	25 464,07	19 631,22

Z-ca Prezesa  
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”  
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych  
PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

Główny Księgowy  
Członek Zarządu SM „UGOREK”  
mgr Krystyna Cholewa

mgr inż. Andrzej Miś

mgr inż. Marcin Gornisiewicz

## ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2019	rok poprzedni 2018
<b>I.</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO)</b>	<b>22 289 180,95</b>	<b>23 238 789,60</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>22 289 180,95</b>	<b>23 238 789,60</b>
<b>1.</b>	<b>Fundusz podstawowy na początek okresu</b>	<b>16 798 463,90</b>	<b>17 608 757,30</b>
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	668 351,04	686 912,74
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 069,25	65,85
	- przeniesienie udziałów	1 069,25	65,85
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	20 343,13	18 627,55
	- zwroty udziałów	20 343,13	18 627,55
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	649 077,16	668 351,04
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	471 549,69	658 652,91
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	22 323,78	187 103,22
	- przeniesienia na odrębną własność, umorzenia	22 323,78	187 103,22
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	449 225,91	471 549,69
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	15 658 563,17	16 263 191,65
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	739 644,05	604 628,48
	- przeniesienia na odrębną własność	549 243,71	604 628,48
	- umorzenia	190 400,34	0,00
	-		
	-		
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	14 918 919,12	15 658 563,17
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	16 017 222,19	16 798 463,90
<b>2.</b>	<b>Fundusz zasobowy na początek okresu</b>	<b>4 256 963,67</b>	<b>4 343 619,00</b>
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-165 192,43	-86 655,33
	a) zwiększenie (z tytułu)	50 002,65	27,49
	- wpłaty umorzeń kredytu	2,65	27,49
	- przeniesienie z nadwyżki bilansowej	50 000,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	215 195,08	86 682,82
	- umorzenie zasobów, wieczystego użytkowania	215 195,08	86 646,18
	- zwrot umorzeń kredytu	0,00	36,64
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	4 091 771,24	4 256 963,67

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 233 753,38	1 286 413,30
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 233 753,38	1 286 413,30
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 233 753,38	1 286 413,30
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 233 753,38	1 286 413,30
	- fsz remontowy, GZM, fsz zasobowy	1 233 753,38	1 286 413,30
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	1 040 467,82	1 233 753,38
	a) zysk netto	1 040 467,82	1 233 753,38
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	21 149 461,25	22 289 180,95
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	21 149 461,25	22 289 180,95

PREZES ZARZĄDU  
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK  
 mgr inż. Marek Garnisiewicz

Główny Księgowy  
 Członek Zarządu  
 mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa  
 Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”  
 d/s Techniczno-Eksploatacyjnych  
 mgr inż. Andrzej Miś

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA 2019 r.**

**USTĘP 1 - Wyjaśnienia do bilansu**

1. (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 dla poszczególnych grup rodzajowych przedstawiają się następująco:

Rzeczowe aktywa trwałe

Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
B.O. na 01.01.2019	5 450 956,37	42 897 479,26	2 720 866,40	42 093,10	336 955,12	51 448 350,25
Zwiększenia	0,00	0,00	16 780,02	0,00	3 202,39	19 982,41
Zmniejszenia	52 675,95	473 731,08	49 248,97	0,00	0,00	575 656,00
B.Z. na 31.12.2019	5 398 280,42	42 423 748,18	2 688 397,45	42 093,10	340 157,51	50 892 676,66
Umorzenia						
B.O. na 01.01.2019	2 510 222,31	27 406 429,48	2 458 145,00	42 093,10	264 908,29	32 681 798,18
Zwiększenia	144 541,15	393 243,77	48 036,77	0,00	25 174,67	610 996,36
Zmniejszenia	0,00	5 812,18	46 329,69	0,00		52 141,87
B.Z. na 31.12.2019	2 654 763,46	27 793 861,07	2 459 852,08	42 093,10	290 082,96	33 240 652,67
Wartość netto						
B.O. na 01.01.2019	2 940 734,06	15 491 049,78	262 721,40	0,00	72 046,83	18 766 552,07
B.Z. na 31.12.2019	2 743 516,96	14 629 887,11	228 545,37	0,00	50 074,55	17 652 023,99
<b>Razem środki trwałe</b>						<b>17 652 023,99</b>

Wartości niematerialne i prawne

Lp.	Tytuł	Licencje (wartość)
<b>I. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych w 2019r</b>		
1.	Wartość brutto B.O. na 01.01.2019r	21 739,56
	w tym:	
	Program " Wodomierz "	2 891,10
	Program " KASA "	289,11
	Program " Lokale użytkowe "	1 640,68
	Program " Płace i kadry "	1 872,00
	Program " FK "	200,85
	Program " Remontowy "	2 036,82
	Licencja na oprogramowanie centrali 02/2009r.	4 695,20

Lp.	Tytuł	Licencje (wartość)
<b>I. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych w 2019r</b>		
	Program " NORMA-PRO " koszt. Techn. 08/2009r	2 570,62
	Program " Środki Trwałe "	5 543,18
2.	Zwiększenia	0,00
3.	Zmniejszenia	0,00
4.	Wartość brutto na 31.12.2019r. B.Z.	21 739,56
<b>II. Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych w 2019r.</b>		
1.	Wartość umorzenia B.O. na 01.01.2019r	17 813,17
2.	Zwiększenia	2 771,64
3.	Zmniejszenia	0,00
4.	Wartość umorzenia na 31.12.2019r.	20 584,81

## Środki trwałe w budowie

Lp.	Tytuł	Wartość
<i>Zmiany w stanie środków trwałych w budowie w 2019r</i>		
1	<b>Wartość B.O. na 01.01.2019r w tym:</b>	<b>101 108,55</b>
	Młyńska Boczna 11	57 495,55
	Młyńska Boczna 11	14 760,00
	Licencja - Zintegrowany System Zarządzania S.M.	69 043,00
	Kanalizacja opadowa ul. Dzielskiego	13 653,00
	Monitoring wizyjny ul. Bosaków 11	19 907,28
2	<i>Zwiększenia</i>	<b>73 750,28</b>
3	<i>Zmniejszenia w tym:</i>	<b>0,00</b>
4	<b>Wartość B.Z. na 31.12.2019r</b>	<b>174 858,83</b>

- (2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych  
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
- Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 44b ust.10 oraz art.33 ust.3.  
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
- Wartość gruntów użytkowanych w wieczyste

Spółdzielnia użytkuje grunty, do których posiada prawo wieczystego użytkowania.  
Stan na początek i koniec roku obrotowego z uwzględnieniem zwiększeń i zmniejszeń przedstawia tabela.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia w (m <sup>2</sup> )	52 169,50			52 169,50



Wartość w zł	2 890 822,99	0,00	0,00	2 890 822,99
--------------	--------------	------	------	--------------

#### Grunty własne

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia w (m <sup>2</sup> )	141 590,35	0,00	1 623,49	139 966,86
Wartość w zł	2 560 133,38	0,00	52 675,95	2 507 457,43

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.  
W okresie sprawozdawczym pozycja ta nie występuje.
6. Liczba oraz wartości posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają.  
W okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Nazwa	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne/rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
mieszkania	106 991,19	77 596,44	0,00	26 550,00	158 037,63
Lokale Ugorek	112 145,17	1 420,29	4 029,60	47,61	109 488,25
razem Ugorek	219 136,36	79 016,73	4 029,60	26 597,61	267 525,88
Baza	163 987,13	513 649,87	3 354,13	456 820,34	217 462,53
<b>Ogółem</b>	<b>383 123,49</b>	<b>592 666,60</b>	<b>7 383,73</b>	<b>483 417,95</b>	<b>484 988,41</b>

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.  
W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.
9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów(funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie porządką zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.  
Spółdzielnia sporządza zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.
10. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.  
Wynik finansowy netto w wysokości 1.040.467,82zł zostanie przeznaczony na działalność statutową na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków:
  - fundusz remontowy,
  - fundusz zasobowy,
  - niedobór GZM
11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.  
W okresie sprawozdawczym pozycja nie występuje.
12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umowa, okresem spłaty.

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

W toku sprawozdawczym nie wystąpiły.

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

**Bilans – Aktywa poz. B IV – rozliczenia krótkoterminowe**

Tytuł	Początek roku obrotowego 2019	Koniec roku obrotowego 2019
nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	353.219,43	1.395.038,63
fundusz remontowy	3.130.633,26	4.153.119,98
koszty pomieszczeń dla ccwu, prenumeraty	8.511,35	686.653,31
<b>Razem:</b>	<b>3.492.364,04</b>	<b>6.234.811,92</b>

**Bilans - Pasywa poz. B IV - rozliczenia międzyokresowe**

Tytuł	Początek roku obrotowego 2019	Koniec roku obrotowego 2019
nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	517.712,15	308.133,85
Naliczone odsetki	220,88	0,00
<b>Razem:</b>	<b>517.933,03</b>	<b>308.133,85</b>

**Wyniki nieruchomości mieszkalnych na 31.12. 2019r**

lp.	nazwa	stan na 31.12.2019r	niedobory	nadwyżki
1	2	3	4	5
nr 1		2 513,69		2 513,69
	Miechowity 15a			
nr 2		-1 600,66	-1 600,66	
	Boh. Wietnamu 4			
nr 3		14 792,54		14 792,54
	Boh. Wietnamu 5			
nr 4		4 213,81		4 213,81
	Młyńska 5			
nr 5		27 211,50		27 211,50
	Młyńska 7			
nr 6		-39 033,01	-39 033,01	
	Młyńska 10			
	Młyńska 12			
	Młyńska 14			
	Młyńska Boczna 3			
	Młyńska Boczna 5			
	Młyńska Boczna 7			
nr 7		-77 163,54	-77 163,54	
	Młyńska 2			
	Młyńska 4			
	Młyńska 6			
nr 8		27 130,66		27 130,66
	Sadzawki 5			

lp.	nazwa	stan na 31.12.2019r	niedobory	nadwyżki
1	2	3	4	5
	nr 9	-104 694,12	-104 694,12	
	Dzielskiego 4			
	Dzielskiego 6			
	Dzielskiego 8			
	Dzielskiego 10			
	Dzielskiego 12			
	nr 10	-172 736,86	-172 736,86	
	Pilotów 24			
	Pilotów 26			
	Pilotów 28			
	nr 11	-24 096,31	-24 096,31	
	Żwirki i Wigury 18			
	nr 12	-43 304,06	-43 304,06	
	Żwirki i Wigury 28			
	nr 13	-12 078,97	-12 078,97	
	Żwirki i Wigury 36			
	nr 14	-167 112,11	-167 112,11	
	Meissnera 4			
	Meissnera 6			
	nr 15	-135 485,84	-135 485,84	
	Ułanów 48			
	Fiołkowa 3			
	Fiołkowa 5			
	Fiołkowa 7			
	Fiołkowa 9			
	Fiołkowa 11			
	nr 16	-26 765,51	-26 765,51	
	Fiołkowa 17			
	Fiołkowa 19			
	nr 17	-257 711,80	-257 711,80	
	Ułanów 46			
	Ugorek 4			
	Ugorek 8			
	nr 18	-99 817,65	-99 817,65	
	Ugorek 10 a			
	Ugorek 10 b			
	Ugorek 10 c			
	Ugorek 12			
	Ugorek 16			
	Ugorek 18			
	Ugorek 20			
	nr 19	-148 412,50	-148 412,50	
	Śliczna 12			
	Śliczna 12 a			
	Śliczna 28			
	nr 20	37 831,68		37 831,68
	Włodkowica 1			
	nr 21	27 669,31		27 669,31
	Włodkowica 3			
	nr 22	14 517,61		14 517,61

lp.	nazwa	stan na 31.12.2019r	niedobory	nadwyżki
1	2	3	4	5
	Włodkowica 4			
	nr 23	20 169,17		20 169,17
	Włodkowica 5			
	nr 24	96 405,66		96 405,66
	Janickiego 6			
	nr 25	-13 766,28	-13 766,28	
	Łąkowa 10			
	nr 26	-20 708,18	-20 708,18	
	Łąkowa 16			
	nr 27	-50 551,23	-50 551,23	
	Ułanów 38 a			
	nr 28	11 358,43		11 358,43
	Cystersów 2			
	razem nieruchomości mieszkalne	-1 111 224,57	-1 395 038,63	283 814,06

## Wyniki zespołów garażowych na 31.12.2019r

lp.	wyszczególnienie	b.z. 31.12.2019
1	2	3
1	Bohaterów Wietnamu	2 785,18
2	Młyńska	838,02
3	Sadzawki	1 352,57
4	Żwirki i Wigury	8 925,78
5	Ugorek	2 233,68
6	Fiołkowa 17	3 415,12
7	Fiołkowa 19	2 004,90
8	Śliczna	2 764,54
	razem	24 319,79

## Ogółem GZM:

- Niedobór GZM 1.395.038,63zł
- Nadwyżka GZM 308.133,85zł

## Stan funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych na 31.12.2019r

lp.	wyszczególnienie nieruchomości	fsz remontowy ccwu	fsz remontowy	razem fsz remontowy nieruchomości mieszkalnych
1	2	3	4	5
1	Miechowity 15a	10 237,20	-95 796,26	-85 559,06
2	Boh.Wietnamu 4	10 286,01	12 780,13	23 066,14
3	Boh.Wietnamu 5	25 233,57	-104 693,45	-79 459,88
4	Młyńska 5	10 187,04	-163 147,00	-152 959,96
5	Młyńska 7	28 723,53	65 169,14	93 892,67
	Młyńska 10			
	Młyńska 12			
	Młyńska 14			
	Młyńska Boczna 3			

lp.	wyszczególnienie nieruchomości	fsz remontowy ccwu	fsz remontowy	razem fsz remontowy nieruchomości mieszkalnych
	Młyńska Boczna 5			
	Młyńska Boczna 7			
<b>6</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>-609 086,70</b>	<b>104 488,86</b>	<b>-504 597,84</b>
	Młyńska 2			
	Młyńska 4			
	Młyńska 6			
<b>7</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>85 653,17</b>	<b>321 002,03</b>	<b>406 655,20</b>
<b>8</b>	<b>Sadzawki 5</b>	<b>28 450,70</b>	<b>-92 020,59</b>	<b>-63 569,89</b>
	Dzielskiego 4			
	Dzielskiego 6			
	Dzielskiego 8			
	Dzielskiego 10			
	Dzielskiego 12			
<b>9</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>-30 311,67</b>	<b>-483 466,11</b>	<b>-513 777,78</b>
	Pilotów 24			
	Pilotów 26			
	Pilotów 28			
<b>10</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>106 839,81</b>	<b>-244 296,62</b>	<b>-137 456,81</b>
<b>11</b>	<b>Żwirki i Wigury 18</b>	<b>17 187,04</b>	<b>46 638,65</b>	<b>63 825,69</b>
<b>12</b>	<b>Żwirki i Wigury 28</b>	<b>16 137,85</b>	<b>-67 176,53</b>	<b>-51 038,68</b>
<b>13</b>	<b>Żwirki i Wigury 36</b>	<b>16 186,66</b>	<b>-53 451,03</b>	<b>-37 264,37</b>
	Meissnera 4			
	Meissnera 6			
<b>14</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>124 503,46</b>	<b>-335 778,57</b>	<b>-211 275,11</b>
	Ułanów 48			
	Fiołkowa 3			
	Fiołkowa 5			
	Fiołkowa 7			
	Fiołkowa 9			
	Fiołkowa 11			
<b>15</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>68 379,04</b>	<b>699 768,39</b>	<b>768 147,43</b>
	Fiołkowa 17			
	Fiołkowa 19			
<b>16</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>29 754,01</b>	<b>413 691,14</b>	<b>443 445,15</b>
	Ułanów 46			
	Ugorek 4			
	Ugorek 8			
<b>17</b>	<b>razem nieruchomość</b>	<b>134 776,06</b>	<b>534 329,44</b>	<b>669 105,50</b>
	Ugorek 10 a			
	Ugorek 10 b			
	Ugorek 10 c			
	Ugorek 12			
	Ugorek 16			

lp.	wyszczególnienie nieruchomości	fsz remontowy ccwu	fsz remontowy	razem fsz remontowy nieruchomości mieszkalnych
	Ugorek 18			
	Ugorek 20			
18	<b>razem nieruchomość</b>	99 924,52	-978 126,16	-878 201,64
	Śliczna 12			
	Śliczna 12 a			
	Śliczna 28			
19	<b>razem nieruchomość</b>	39 404,50	358 073,43	
20	<b>Włodkowica 1</b>	-217 576,12	-53 384,40	-270 960,52
21	<b>Włodkowica 3</b>	17 548,81	-6 646,32	10 902,49
22	<b>Włodkowica 4</b>	18 309,13	73 212,16	91 521,29
23	<b>Włodkowica 5</b>	17 637,75	-31 931,05	-14 293,30
24	<b>Janickiego 6</b>	28 536,30	214 980,57	243 516,87
25	<b>Łąkowa 10</b>	13 374,76	70 838,64	84 213,40
26	<b>Łąkowa 16</b>	13 977,26	70 854,47	84 831,73
27	<b>Ulanów 38 a</b>	21 081,58	57 541,64	78 623,22
28	<b>Cystersów 2</b>	16 035,53	-71 834,31	-55 798,78
<b>I.</b>	<b>razem nieruchomości mieszkalne</b>	<b>141 390,80</b>	<b>261 620,29</b>	<b>403 011,09</b>

Fundusz remontowy nieruchomości	261.620,29
Fundusz remontowy nieruchomości ccwu	141.390,80
Fundusz remontowy spółdzielni	3.625.949,48
Fundusz remontowy wodomierze	-514.397,09
<b>Ogółem fundusz remontowy</b>	<b>3.514.563,48</b>

15. Składnik aktywów lub pasywów wykazany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.  
W roku sprawozdawczym taki składnik nie wystąpił.
16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych niewykazywanych 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. Składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej.  
Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.
18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:
- Art.62a ust.1 ustawy Prawo bankowe,
  - Art.2b ust.1 ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych
- Wielkość środków pieniężnych na rachunku VAT na dzień 31.12.2019r 186,24zł

**USTĘP 2 - Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat**

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk 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.

## Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży netto	Kraj Wartość usług rok 2018	Kraj Wartość usług rok 2019
Lokale mieszkalne	18.268.575,20	18.421.200,11
Najem lokali, dzierżawy	3.531.076,45	3.829.965,69
Dźwigi	276.353,00	272.022,50
Garaże, miejsca postojowe	143.120,64	138.104,10
Baza	1.935.669,43	2.089.347,52
<b>Ogółem</b>	<b>24.154.794,72</b>	<b>24.750.639,92</b>

- 1a. Informacje o przychodach z tytułu umów o usługi w tym budowlanych.  
Nie występują.
2. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
3. W roku sprawozdawczym nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.
4. W roku sprawozdawczym nie dokonywano odpisów aktualizujących zapasy. W roku sprawozdawczym zapasy nie wystąpiły.
5. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.  
Zaniechanie działalności w jednostce nie wystąpiło.
6. Rozliczenie różnicy między podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.
7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.  
W roku sprawozdawczym takie pozycje nie wystąpiły.
8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.  
Takie pozycje nie wystąpiły.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.  
W 2019r rozpoczęto wdrażanie zintegrowanego systemu zarządzania spółdzielnią, ponosząc nakłady na zakup licencji. W 2020r planowane są dalsze nakłady związane w kwocie około 100.000,00zł.
10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.  
Nie dotyczy jednostki.

**USTĘP 3- Kursy przyjęte do wyceny.**

Pozycja nie dotyczy jednostki.

**USTĘP 4- Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych****zmiana stanu należności**

lp.	konto	b. o. 2019	b.z. 2019	różnice
1	200	8 342,66	42 158,51	-33 815,85
2	201	0,00	0,00	0,00
	204	924 652,41	979 535,03	-54 882,62
	206	255 713,05	308 224,37	-52 511,32
				0,00
	290	-383 123,49	-484 988,41	101 864,92
3	206,204,290	797 241,97	802 770,99	-5 529,02
4	205	220,88	0,00	220,88
5	208	26 899,80	33 771,08	-6 871,28
6	222	43 994,86	47 401,28	-3 406,42
7	223	0,00	0,00	0,00
8	226	46 950,00	0,00	46 950,00
9	236	64 700,00	65 439,05	-739,05
10	237	0,03	0,00	0,03
11	248	27 643,72	19 316,30	8 327,42
12	249	33 146,19	27 300,41	5 845,78
	<b>razem</b>	<b>1 049 140,11</b>	<b>1 038 157,62</b>	<b>10 982,49</b>

A.II.7

**zmiana stanu zobowiązań**

lp.	konto	b. o. 2019	b.z. 2019	różnice
1	201	2 111 573,63	2 168 275,14	56 701,51
	202	7 312,35	0,00	-7 312,35
2	204	649 317,34	776 185,97	126 868,63
3	206	4 589,23	4 454,31	-134,92
4	208	947 794,43	846 564,52	-101 229,91
5	220	31 384,00	30 487,00	-897,00
6	221	10 654,81	0,00	-10 654,81
7	222	0,00	0,00	0,00
8	223	24 323,00	77 864,00	53 541,00
9	224	122 001,88	114 350,52	-7 651,36
10	226	0,00	46 215,00	46 215,00
12	241	495 686,94	705 547,59	209 860,65
13	249	1 018 656,35	1 024 134,06	5 477,71
14	300	0,00	0,00	0,00
15	851	83 549,70	88 445,52	4 895,82
16	856	3 813 649,67	3 514 563,48	-299 086,19
	<b>razem</b>	<b>9 320 493,33</b>	<b>9 397 087,11</b>	<b>76 593,78</b>

A.II.8



inne korekty				
lp.	konto	b. o.	b.z.	różnice
1	845	220,88	0,00	-220,88
	<b>razem</b>	<b>220,88</b>	<b>0,00</b>	<b>-220,88</b>
				<b>A.II.10</b>

fundusze 2019r				
lp.	wyszczególnienie	b. o.	b.z.	różnice
1	b.z. bilans 2018 fundusz własny A	22 289 180,95		
2	b.z. fundusz 2019 (bez wyniku 2019) A		20 108 993,43	-2 180 187,52
3	umorzenia roczne 2019			737 815,81
4	nieumorzone środki przy likwidacji 011-071			240 571,18
				<b>-1 201 800,53</b>
				<b>C.I.1</b>

**USTĘP -5 Objaśnienie do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.**

1. Informacje o 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 występują.
2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.  
Nie występują.  
Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2019
pracownicy umysłowi	27,28
pracownicy na stanowiskach robotniczych	31,96
pracownicy poza granicami kraju	-
uczniowie	-
pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	-
<b>Razem:</b>	<b>59,24</b>

3. Informacje o wynagrodzeniach łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych 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.  
Wynagrodzenia Zarządu za 2019r 388.913zł  
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej za 2019r 158.400zł
4. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonym 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.

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły.

6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconych lub należnych za rok obrotowy.  
Obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za 2019 r przeprowadził Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie pobierając wynagrodzenie w kwocie 10.000,00 zł + podatek VAT

#### **USTĘP 6. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń.**

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
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.
3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian polityki rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę, wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym. Zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 stanowiącą załącznik do Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015r zostały wykazane fundusze własne spółdzielni.
4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.  
Sposób prezentacji danych liczbowych w sprawozdaniu finansowym za 2019r zapewnia ich porównywalność z 2018r.

#### **USTĘP 7 Objasnienia powiązań kapitałowych**

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej.

#### **USTĘP 8 Informacje o połączeniu spółek**

Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowej

#### **USTĘP 9 Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Nie istnieją żadne znane zagrożenia uniemożliwiające kontynuowanie działalności Spółdzielni w kolejnym roku obrotowym.

#### **USTĘP 10 Inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki**

Nie wystąpiły

Kraków 31.03.2020r

Główny Księgowy  
Członek Zarządu SM "UGOREK"  
mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa  
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”  
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Andrzej Miś

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marek Gurnisiewicz