

**WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2019 rok**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba:

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Wybrzeże”

80-243 Gdańsk, ul. R. Dmowskiego 4

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Zarządzanie majątkiem własnym Spółdzielni oraz administrowanie zasobami lokalowymi. Oddawanie w najem osobom fizycznym i prawnym lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych. Prowadzenie działalności kulturalnej i społecznej na rzecz swoich członków.

3. Organ rejestrowy

Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000106787

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

000483961

5. Numer identyfikacji podatkowej

584-030-49-86

6. Czas trwania spółdzielni

Rozpoczęcie działalności 27-04-1947

Czas działalności nie został określony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy

rozpoczynający się 01.01.2019 r. i kończący się 31.12.2019 r.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

9. Z uwagi na bardzo dynamiczną sytuację gospodarczą w kraju i na świecie wywołaną epidemią, ustalenie przez kierownika jednostki zdolności do kontynuowania działalności, przy uwzględnieniu wszystkich informacji **dostępnych na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego** dotyczących dającej się przewidzieć przyszłości (obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego) jest trudne i obarczone istotnym ryzykiem przyjęcia błędnego założenia.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2019r. Rada Nadzorcza oraz Zarząd SBM „Wybrzeże” podjęła decyzje niezbędne do zabezpieczenia źródła przychodów oraz dalszej kontynuacji działalności. Wstrzymano wydatki z funduszu remontowego oraz z funduszu społeczno – kulturalnego do odwołania, ograniczono wykonywanie prac konserwacyjnych, wprowadzono możliwość stosowania ulg w płatnościach czynszu lokalom użytkowym. Spółdzielnia skorzystała z rozwiązań tarczy antykrzysowej w zakresie zwolnienia z opłacania składek ZUS przez okres 3 miesięcy.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. 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 zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

11. W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 0,5% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy.

12. Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje wg wariantu 2 – jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na kontach zespołu 6 (rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według zasady netto, tj. pomniejszając ich wartość początkową o umorzenie. W 2019 roku wśród wartości niematerialnych i prawnych spółdzielnia posiadała :

- Licencje na oprogramowanie komputerowe

Zasady amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych przedstawiały się następująco: Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia prawa majątkowego stanowiącego wartość niematerialną i prawną do ewidencji. Przyjmuje się metodę liniową amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danej wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania. Jako podstawowe okresy dokonywania odpisów amortyzacyjnych dla wszystkich rodzajów wartości niematerialnych i prawnych ustala się okresy określone w ustawie o podatku dochodowym

Za środki trwałe uznaje się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż 1 rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki, których cena nabycia lub koszt wytworzenia przekracza kwotę 10.000,00. Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, którego jednorazowa wartość przekracza kwotę 10.000,00. Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia środka trwałego do ewidencji. Jako podstawową przyjmuje się metodę liniową amortyzacji środków trwałych. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danego środka trwałego do użytkowania. Wysokość stawek amortyzacyjnych dla wszystkich grup środków trwałych ustalono na poziomie stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z innych tytułów nie zaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty.

Fundusze specjalne obejmują fundusz remontowy oraz fundusz społeczno – kulturalny.

Fundusz remontowy tworzony jest na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi.

Fundusz społeczno – kulturalny tworzy się zgodnie z Regulaminem zatwierdzonym decyzją Rady Nadzorczej SBM „Wybrzeże”.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia, zmniejszenia oraz stan końcowy. Dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Tabela ruchu i zmian w amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			39.556,45	39.556,45
Zwiększenia			0,00	0,00
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			39.556,45	39.556,45
Umorzenie				
Bilans otwarcia			33.502,45	33.502,45
Zwiększenia			3.459,36	3.459,36
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			36.961,81	36.961,81
Wartość netto na BO			6.054,00	6.054,00
Wartość netto na BZ			2.594,64	2.594,64

Tabela ruchu i zmian w amortyzacji środków trwałych

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.ład.i wod.	Maszyny i urządze nia	Środki transp ortu	Pozostałe śr.trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto							
Bilans otwarcia	1.408.617,49	7.979.233,24			363.901,00		9.741,73
Zwiększenia	0,00	0,00			0,00		
Zmniejszenia	0,00	3.325,33			4.119,09		
Bilans zamknięcia	1.408.617,49	7.975.907,91			359.781,91		9.744,41
Umorzenie							
Bilans otwarcia	0,00	5.832.042,40			219.226,08		6.051,48
Zwiększenia	0,00	101.330,85			22.104,56		123,41
Zmniejszenia	0,00	725,76			4.119,09		
Bilans zamknięcia	0,00	5.932.647,49			237.211,55		6.164,04
Wartość netto na BO	1.408.617,49	2.147.190,84			144.674,92		3.700,25
Wartość netto na BZ	1.408.617,49	2.043.260,42			122.570,36		3.570,27

2. Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów

Powierzchnia gruntów w dzierżawie

L.p.	położenie	obręb/nr działki	stan na 01.01.2019	zw	zm	stan na 31.12.2019
1.	M.Konopnickiej 17	56;29	900m ²	0	0	900m ²

3. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe				
konto	z tyt.dostaw i usług(do 12 m-cy)	z tyt.podatków, ceł,ub.społ,i inne	Inne	RAZEM
220		5.637,74		5.637,74
221-2				
223		531,48		531,48
249				
208	2.166,09			2.166,09
204,248	118.607,75			118.607,75
201	782,85			782,85
231				
234,249	959,37			959,37
RAZEM	122.516,06	6.169,22		128.685,28

Należności długoterminowe pow.12 m-cy 32.310,04 /rozl. gruntu/

3.1 Wartość odpisów aktualizujących należności

Tabela zmian wartości odpisów aktualizujących należności w 2019r.

	BO	ZM	ZW	BZ
1.	302.960,99	104.458,68	98.423,14	296.925,45
2.				
Suma	302.960,99	104.458,68	98.423,14	296.925,45

W tym: dot.(204) 226.619,54 (201) 70.305,91

4. Inwestycje krótkoterminowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

	Stan na 2019-01-01	Stan na 2019-12-31
Kasa	1.581,64	734,32
Rach.bieżący	305.413,32	220.729,08
Lokata terminowa	6.706,21	
Razem	313.701,17	221.463,40

6. Rozliczenia międzyokresowe

Wykaz pozycji rozliczeń m/o

L.p.	Tytuł	stan na 01.01.2019	stan na 31.12.2019r.
I	Ogółem czynne rozliczenia	1 059 598,15	1 331.386,93
1.	Opłacone prenumeraty	1417,50	1970,54
2.	Ubezpieczenia	657,50	657,50
3.	Strata GZM	742 574,43	1 027 703,10
4.	Fundusz remontowy	314 948,72	300 254,05
5.	Fundusz społ.-kulturalny	0,00	0,00
6.	Inne	0,00	801,74
II.	Ogółem bierne rozliczenia	524 603,24	267 238,82
1.	Nadwyżka GZM	82 804,48	101 050,81
2.	Fundusz remontowy	439 975,06	161 162,03
3.	Fundusz społ.-kulturalny	1773,70	4 975,98
4.	Inne	50,00	50,00

7. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy własnych.

	Fundusz podstawowy (801-1,803)	Fundusz zapasowy	Fundusz z aktualizacji wyc.	Razem
Stan początkowy	1.993.449,03	1.778.688,73	26 360,16	3.798.497,92
Zwiększenia	1.099,90	3.100,00	0,00	4.199,90
Zmniejszenia	103.015,58		0,00	103.015,58
Stan końcowy	1.891.533,35	1.781.788,73	26 360,16	3.699.682,24

8. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
1.Wynik finansowy netto	887.961,70
2.Proponowany podział:	
a)pokrycie niedoboru na GZM	650.000,00
b)zasilenie funduszu remontowego	208.814,64
c)zasilenie funduszu zasobowego	3.000,00
d) inne	
e) zasilenie funduszu społeczno-wychowawczego do wykorzystania wg planu	26.147,06

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 1 roku

9.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy (konto 201) wynoszą 205.293,38 zł i zostały spłacone w 2020r. w wysokości 189.627,70 zł. Pozostała wartość to gwarancje na wykonane roboty.

9.2.

L.p.	Zobowiązania pozostałe		
1.	204-1	33.362,64	do rozl. w 2020r.
2.	208-2	710,47	do rozl. w 2020r.
3.	208-1	333,01	do rozl. w 2020r.
4.	TUW,231,inne	758,79	Zapł.15.01.2020

Zobowiązania łącznie	35.164,91
-----------------------------	------------------

Zobowiązania powyżej 12 miesięcy w wys. 110.110,12 (kaucje)

10. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń

zob. z tyt.podatków,ubezp.

Data zapłaty

1	PDOF	3.541,00	15.01.2020	
2	VAT	23.956,00	25.01.2020	
3	Gospodarowanie odpadami	5.681,58	15.01.2020	
4	ZUS	15.381,81	15.01.2020	
5.	Pdop	36.877,00	30.05.2020r.	
6.				
Suma		85.437,39		

11. Fundusze specjalne

fundusze specjalne :		Stan na 2019-12-31
fundusz remontowy		(-)139.092,02
fundusz społeczno-wychowawczy		4.975,98
	RAZEM	(-)134.116,04

Fundusz remontowy

stan na 01-01-2019		125.026,34
zwiększenie		196.990,54
wykorzystanie		461.108,90
stan na 31-12-2019		-139.092,02

W 2019 roku z funduszu remontowego wydano:

1.	Nadzory	13.254,14
2.	Roboty hydrauliczne	115.251,96
3.	Wymiana okien	33.613,55
4.	Remont węzła	2.000,00
5.	Wymiana drzwi wejściowych	73.339,54
6.	Rynny, kominy	13.859,91
7.	Klatki schodowe	4.561,31
8.	Roboty budowlane	167.085,18
9.	F.rem.wspólny	38.143,31
10		
	Razem	461.108,90

Fundusze remontowe 2019
w rozbiciu na budynki

	Bud.G.75-85	Bud.G.87/91	Bud.D.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
BO FR	421 322,18	-123 141,58	-193 233,43	4 883,13	8 460,24	3 874,38	122 164,92
BO F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0,00	0,00	2 861,42
Razem BO	422 748,28	-122 778,05	-192 170,67	4 892,16	8 460,24	3 874,38	125 026,34
Odpis roczny FR	26 495,25	7 330,76	12 502,72	0,00	0,00	0,00	46 328,73
Odpis roczny F.internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uchwała WZ	81 056,05	24 407,21	36 761,48	2 259,93	3 615,88	2 561,26	150 661,81
Razem zwiększenie	107 551,30	31 737,97	49 264,20	2 259,93	3 615,88	2 561,26	196 990,54
Suma wydatków, w tym :	392 348,79	22 441,18	43 866,32	1 056,57	835,34	560,71	461 108,90
Nadzory	13 254,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 254,14
Roboty hydrauliczne(piony+awarie)	115 251,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115 251,96
Rynny,kominy	7 900,15	2 494,79	3 464,97	0,00	0,00	0,00	13 859,91
Wymiana okien	31 479,04	2 134,51	0,00	0,00	0,00	0,00	33 613,55
Węzły	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 000,00
Klatki	4 561,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 561,31
Wymiana drzwi wejściowych	33 897,06	8 588,40	30 854,08	0,00	0,00	0,00	73 339,54
Roboty budowlane(piony+awarie)	164 262,15	2 823,03	0,00	0,00	0,00	0,00	167 085,18
F.rem wspólny dla wszystkich nieruchomości	19 742,98	6 400,45	9 547,27	1 056,57	835,34	560,71	38 143,31
Wydatki z F.internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik Fundusz remontowy	136 524,69	-113 844,79	-187 835,55	6 086,49	11 240,78	5 874,93	-141 953,44
Wynik F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0	0	2 861,42
Wynik łączny Fundusze R.	137 950,79	-113 481,26	-186 772,79	6 095,52	11 240,78	5 874,93	-139 092,02

Fundusz remontowy wspólny dla wszystkich nieruchomości obejmuje:

- * Remont dachu nad biurem SM
- *Wymiana uszkodzonych rejestratorów
- * Wymiana fontanny

Fundusz społeczno- kulturalny

Stan na 01-01-2019	1.773,70
zwiększenie	42.300,00
zmniejszenie	39.097,72
Stan na 31-12-2019	4.975,98

12. W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni.

13. Rozliczenie wyniku GZM za 2019r.**WYNIK GZM 2019 w podziale na budynki**

	G.75-85	G.87/91	Dm.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
Przychody GZM	177 273,67	38 703,64	98 804,34	4 077,00	6 369,00	4 299,00	329 526,65
Pozost.przych.oper.GZM	4 760,00	6 049,22	6 219,74	0,00	0,00	0,00	17 028,96
Suma przychodów	182 033,67	44 752,86	105 024,08	4 077,00	6 369,00	4 299,00	346 555,61
Koszty bezpośrednie GZM	378 698,56	135 756,83	234 647,87	1 982,48	2 339,91	1 572,68	754 998,33
Koszty pośrednie GZM	68 170,65	22 100,15	32 965,83	3 648,24	2 884,35	1 936,07	131 705,28
Pozost.koszty oper.GZM	9 685,69	9 238,46	7 810,18	0,00	0,00	0,00	26 734,33
Suma kosztów	456 554,90	167 095,44	275 423,88	5 630,72	5 224,26	3 508,75	913 437,94
Wynik GZM	-274 521,23	-122 342,58	-170 399,80	-1 553,72	1 144,74	790,25	-566 882,34

II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Przychody netto ze sprzedaży:

	Stan na 2018-12-31	Stan na 2019-12-31
Przychody netto ze sprzedaży:	1.801.602,61	1.923.776,80
- lokale mieszkalne, garaże	247.308,95	329.491,51
- lokale użytkowe(najem)	1.406.819,97	1.425.038,52
- lokale użytkowe członków	75.883,29	87.659,54
- dz.gospodarcza w l.m.	71.590,40	81.587,23

2. Pozostałe przychody operacyjne

Na koniec roku 2018 33.690,36 Na koniec roku 2019 104.631,78

3. Przychody finansowe

Na koniec roku 2018 137,79 Na koniec roku 2019 213,32

2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

- Nie dotyczy

3. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na nie finansowe aktywa trwałe.

- Nie dotyczy

4. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych

- Nie wystąpiły

5. Podstawa opodatkowania

Wyszczególnienie	Wartość
Przychód podatkowy	2.064.478,53
Koszty uzyskania przychodu	1.622.749,91
Dochód (strata) podatkowy	441.728,62
Dochód zwolniony(-)	337.462,00
Podstawa opodatkowania	779.190,62
Pdop	70.127,00

III. INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

1. W roku 2019 spółdzielnia zatrudniała średnio – 4,5 etatu, średnie miesięczne zatrudnienie na podstawie umowy zlecenie/dzieło wynosi 7 osób.

2. Wynagrodzenia wpłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

- Spółdzielnia nie wypłaca wynagrodzeń osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących. Zgodnie ze statutem spółdzielni organy zarządzające i nadzorujące pracują społecznie na rzecz spółdzielni.

3. Jednostka nie udziela kredytów, pożyczek oraz świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Sporządził/a :

Zarząd:

30.06.2020r.