

# Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2019

## 1. Informacje porządkowe

### Powstanie i działalność Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Ułan” w Lublinie ul. Ułanów 7 zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz Prawem Spółdzielczym.

### Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 68 32 Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

### Klasyfikacja działalności według EKD przedstawia się następująco:

Działalność podstawowa:

- zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub kontraktu ujęte wg EKD w dziale 68 32

Spółdzielnia została zarejestrowana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 października 2008 roku pod numerem KRS: 0000315345

Czas trwania Spółdzielni zgodnie ze statutem jest nieoznaczony.

### Prezentacja sprawozdań finansowych

Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia i kończący się 31 grudnia 2019 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 2. Cel sprawozdania finansowego i nadrzędne zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zawiera dane finansowe za bieżący okres obrotowy .

## 3. Szczegółowe zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

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.

Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdanie finansowe z uwzględnieniem przepisów art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, zgodnie z którym różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Spółdzielnia rozlicza się bezwynikowo. Różnica ustalona na dzień bilansowy, ujęta została w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe, wykazujące nadwyżkę kosztów nad przychodami do rozliczenia w roku następnym.

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych Ustawą o rachunkowości, z tym, że:

- a) rzeczowe aktywa trwałe grupy 0 – 2 są umarzone w pomniejszenie odnośnych funduszy.

Lublin dnia 2020.03.31

Sporządził:



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"UŁAN"  
ul. Ułanów 7/18A, Wojciechów  
17-031-01-307, REG. 060413847

Członkowie Zarządu:  
PREZES ZARZĄDU  
Janusz Maliszewski

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok 2019**

### **1. Wyjaśnienia do bilansu.**

#### **1.1. Środki trwałe – zmiana stanu w okresie obrotowym (według grup rodzajowych)**

-budynki i lokale – 31 542 042,77 zł

#### **1.2. Grunty**

Grunty użytkowane wieczysto : Spółdzielnia nie posiada.

Grunty na podstawie prawa własności: 10 003,00 m<sup>2</sup> .

Grunty na podstawie prawa dzierżawy: Spółdzielnia nie posiada.

#### **1.3. Wartość nie amortyzowanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (nie spełniających żadnego z warunków określonych w art. 3 ust. 4 ustawy)**

- nie występują

#### **1.4. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego**

Kapitał zapasowy Spółdzielni w kwocie 31 614 462,99 zł stanowi:

- fundusz zasobowy – wykup i wpisowe 43 419,01 zł

- fundusz z aktualizacji wyceny 31 565 920,62 zł

- zysk netto 5 123,36 zł.

#### **1.5. Propozycje co do sposobu podziału nadwyżki z rozliczenia wpływów i kosztów**

Zarząd Spółdzielni proponuje podział rozliczenia wpływów i kosztów poniesionych za rok obrotowy 2019 w kwocie netto plus 5 123,36 przeznaczyć na:

uznanie działalności funduszu remontowego w kwocie 5 123,36

#### **1.6. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia**

- nie występują

#### **1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności**

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności analizuje, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy o rachunkowości, wartość należności, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Na podstawie osiągniętych w roku 2019 wyników w ściąganiu zaległości czynszowych, Zarząd podjął decyzję o nie tworzeniu odpisu aktualizującego należności.

#### **1.8. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty**

Zobowiązania długoterminowe – nie występują

Zobowiązania krótkoterminowe – wszystkie pozycje w bilansie wykazują okres wymagalności spłaty do 1 roku

Zobowiązania krótkoterminowe	Okres wymagalności	
	Do 1 roku	
	Początek roku	Koniec roku
<b>1. Wobec pozostałych jednostek:</b>	<b>58 119,74</b>	<b>58 858,45</b>
a) Z tyt. dostaw i usług	52 270,82	55 309,17
b) Z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 848,92	3 549,28
c) Inne	0,00	0,00
<b>Razem:</b>	<b>58119,74</b>	<b>58858,45</b>

### 1.9. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na:	
	Początek roku	Koniec roku
<b>1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b><u>25 754,20</u></b>	<b><u>45 410,59</u></b>
a) Ubezpieczenia	900,91	977,37
b) Koszt remontów	0,00	0,00
c) Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi	24 853,29	44 433,22
<b>2. Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>10137,60</u></b>
a) Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi l.ub.	0,00	10137,60

### 1.10. Zobowiązania warunkowe.

Zobowiązania warunkowe zabezpieczone na majątku Spółdzielni – nie występują

## 2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

### 2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna przychodów

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za rok obrotowy
a) Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	540 463,86
b) Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokali użytkowych	108 324,46
<b>Razem:</b>	<b>648788,32</b>

Wszystkie przychody wykazują terytorium krajowe.

### 2.2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i zapasów

- nie wystąpiły

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

W roku obrotowym 2019 nie zaniechano działalności żadnej z grup kosztów i przychodów, nie ograniczono też działalności statutowej, nie przewiduje się również takiego zdarzenia w następnym roku obrotowym.

### 2.4 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku) brutto.

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 updop, wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych w zakresie gospodarki mieszkaniowej 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.

Strata na działalności zwolnionej („na źródle wolnym”) nie obciąża i nie eliminuje dochodu z opodatkowanej działalności innej niż działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W roku podatkowym Spółdzielnia rozliczyła działalność zwolnioną:

- Osiągnęła stratę przychodów nad kosztami działalności zwolnionej (związanej z gospodarką mieszkaniową)
  - przychody 540 463,86
  - koszty uzyskania przychodów 566 798,20
  - nadwyżka przychodów nad kosztami -26 334,34
- osiągnęła dochód z innych źródeł niż gospodarki zasobami mieszkaniowymi
  - przychody 108 324,46
  - pozostałe przychody operacyjne 5 463,36
  - przychody finansowe 474,35
  - koszty uzyskania przychodów 107 936,81
  - zysk brutto 6 325,36

Rozliczenie kosztów ogólnych (pośrednich) funkcjonowania Spółdzielni, które dotyczą zarówno dochodów ze źródeł opodatkowanych, jak i dochodu zwolnionego zostało dokonane proporcjonalnie ze względu na niemożliwość rozdzielenia tego rodzaju kosztów.

Zasadę proporcjonalnego rozliczania kosztów wspólnych, co do których Spółdzielnia nie jest w stanie dokonać podziału na rodzaje działalności zwolnionej i opodatkowanej, zastosowano zgodnie z art. 15 ust. 2a ustawy o pdop. Zastosowanie powyższej metody jest uzasadnione z powodu, iż nie jest obiektywnie możliwe wyodrębnienie, według technicznych kryteriów, kosztów podatkowych przypadających na poszczególne źródła przychodów.

Dochód do opodatkowania	6 325,36
Stawka podatku 19%	
Podatek naliczony	1 202,00
Zaliczki wpłacone	0,00
Podatek do zapłaty	1 202,00

### 2.5 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

- nie wystąpił

## 2.6 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (w tym nakłady na ochronę środowiska)

Spółdzielnia w roku obrotowym 2019 nie poniosła nakładów na aktywa trwałe. W roku następnym Spółdzielnia nie planuje nakładów na aktywa trwałe i na ochronę środowiska.

## 2.7 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

- w roku obrotowym 2019 zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły

## 3. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

### 3.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W Spółdzielni nie miały miejsca znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które należałoby ująć w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy.

### 3.2. Wydarzenia po dniu bilansowym

Do momentu sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 nie wystąpiły zdarzenia wpływające znacząco na sytuację majątkową i finansową Spółdzielni.

### 3.3. Przedstawienie metod wyceny stosowanych w Spółdzielni

Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły. Spółdzielnia dokonuje w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

### 3.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

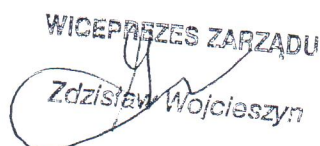
Porównywalność danych przedstawia bilans i rachunek wyników za rok 2018 tj poprzedzający rok obrotowy.

Lublin dnia 2020.03.31  
Sporządził:



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"UŁAN"  
20-554 Lublin, ul. Ułanów 7/18A  
NIP: 712-31-61-307, REG. 060413847

Członkowie Zarządu:

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
Zdzisław Wojcieszyn

PREZES ZARZĄDU  
  
Janusz Maliszewski