

**Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego**

**Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żyrardowie – za rok 2018**

WPROWADZENIE

DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 ROK

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Żyrardowie ul. Środkowa 35.

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

PKD 2007 - 6832Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

3. Organ rejestrowy

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS
Nr 0000 184 195

4. Statystyczny numer identyfikacyjny z dnia 09.01.2009 roku wydany przez GUS w Warszawie.

000 492 457

5. Numer identyfikacji podatkowej z dnia 27.05.1993 rok wydany przez Urząd Skarbowy w Żyrardowie.

838 000 03 40

6. Data powstania spółdzielni

15 kwietnia 1958 rok. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2018 roku i kończący się 31 grudnia 2018 roku oraz porównywalny okres poprzedni.

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

9. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodne 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.

1. **Wartości niematerialne i prawne** wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
2. **Środki trwale** są wyceniane wg ceny nabycia oraz kosztu wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.
Środki trwale zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami nie są amortyzowane- umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Dla celów bilansowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.
Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.
Środki trwale umarżane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym okresowi ich ekonomicznej użyteczności.
3. **Środki trwale w budowie** wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszając o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W roku obrotowym nie dokonano odpisów z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych w budowie, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.
4. **Inwestycje długoterminowe** wycenia się wg cen nabycia.
5. **Inwestycje krótkoterminowe** wycenia się wg cen nabycia.
6. **Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe** zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.
7. **Należności, roszczenia i zobowiązania** w ciągu roku wykazywane są według wartości nominalnej.
 - Należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
 - Zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty.Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.
8. **Środki pieniężne** w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
9. **Fundusze własne** ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 roku.
10. **Rezerwy na zobowiązania** wycenia się w kwotach wymagającej zapłaty na dzień bilansowy z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.
11. **Zobowiązania**, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.
12. **Fundusze specjalne** zostały wycenione wg wartości nominalnej.

13. Rozliczenie międzyokresowe kosztów:

- a) Czynne - ustalone w wysokości kosztów przypadających na następne okresy sprawozdawcze, w tym nadwyżka kosztów nad przychodami GZM w podziale na nieruchomości.
- b) Bierne - ustalone w wysokości rezerw w ciężar kosztów bieżącego okresu na wydatki przyszłych okresów w tym nadwyżka przychodów nad kosztami GZM w podziale na nieruchomości.

14. Lokaty bankowe i kredyty.

Spółdzielnia do wyceny lokat bankowych i kredytów nie stosuje zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Specyfika gospodarki spółdzielni mieszkaniowej wskazuje na konieczność stosowania rozwiązań wynikających z art. 4 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Do wyceny lokat bankowych zastosowano art. 28 ust. 1 pkt. 7 ust. o rachunkowości tj. w wartości wymagającej zapłaty.

Do wyceny kredytów bankowych zastosowano art. 28 ust. 1 pkt. 8 ust. o rachunkowości.

15. Wynik finansowy

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składa się:

- Wynik działalności operacyjnej,
- Wynik na operacjach finansowych,
- Obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z Rachunku Zysków i Strat nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KRS.

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

W roku 2018 nie wystąpiły zdarzenia związane z połączeniami ani też z podziałem Spółdzielni.

.....
Data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....
Zarząd ŻSM

Żyrardów, dnia 29.03.2019 rok

Pełne sprawozdanie finansowe składa się z 6 części składowych, do których należą:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa, która zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym),
- sprawozdanie z działalności spółdzielni.

Ustęp I. Dodatkowe informacje do bilansu.

1. Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I. Wartości niematerialne i prawne					
a.	wartość początkowa	60 155,17	0,00	0,00	60 155,17
b.	dotychczasowe umorzenie	58 467,51	0,00	1 837,71	56 629,80
c.	wartość netto (a - b)	1 687,66			3 525,37
II. Środki trwale (1+2+3+4+5)					
a.	wartość początkowa	191 900 121,30	4 947 528,69	3 562 669,61	193 284 980,38
b.	dotychczasowe umorzenie	99 494 375,18	1 233 894,48	2 599 393,57	98 128 876,09
c.	wartość netto (a - b)	92 405 746,12			95 156 104,29
1. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczyste)					
a.	wartość początkowa	25 142 362,43	223 639,59	0,00	25 366 002,02
b.	dotychczasowe umorzenie	25 072 342,51	223 639,59	535,00	25 295 447,10
c.	wartość netto (a - b)	70 019,92			70 554,92
2. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej					
a.	wartość początkowa	165 225 453,29	4 717 521,27	3 531 708,62	166 411 265,94
b.	dotychczasowe umorzenie	73 056 921,98	1 003 887,06	2 559 175,45	71 501 633,59
c.	wartość netto (a - b)	92 168 531,31			94 909 632,35
3. Urządzenia techniczne i maszyny					
a.	wartość początkowa	1 294 684,59	6 367,83	26 828,03	1 274 224,39
b.	dotychczasowe umorzenie	1 159 626,83	6 367,83	32 667,01	1 133 327,65
c.	wartość netto (a - b)	135 057,76			140 896,74
4. Środki transportu					
a.	wartość początkowa	8 900,00	0,00	0,00	8 900,00
b.	dotychczasowe umorzenie	8 900,00	0,00	0,00	8 900,00
c.	wartość netto (a - b)	0,00			0,00
5. Pozostałe środki trwale					
a.	wartość początkowa	228 720,99	0,00	4 132,96	224 588,03
b.	dotychczasowe umorzenie	196 583,86	0,00	7 016,11	189 567,75
c.	wartość netto (a - b)	32 137,13			35 020,28

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
III.	Środki trwale w budowie obejmują:				
a.	budownictwo wielorodzinne	364 119,37	3 531 708,62	3 294 961,24	600 866,75
b.	garaże	80,00	0,00	80,00	
c.	zakupy	0,00	30 960,99	30 960,99	0,00
Razem środki trwale w budowie		364 199,37	3 562 669,61	3 326 002,23	600 866,75

1.1. Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym i własne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Powierzchnia gruntów	496 612,99	4 555,67	0,00	501 168,66
a.	wieczyste użytkowanie	495 497,99	4 555,67	0,00	500 053,66
b.	własne	1 115,00	0,00	0,00	1 115,00
2.	Wartość				
a.	własne – wartość początkowa	64 447,00	0,00	0,00	64 447,00
b.	wieczyste użytkowanie – wartość początkowa	25 077 915,43	223 639,59	0,00	25 301 555,02
	wieczyste użytkowanie - umorzenia	25 072 342,51	223 639,59	535,00	25 295 447,10
	wieczyste użytkowanie - wartość netto	5 572,92	535,00	0,00	6 107,92
3.	Razem wartość netto (własne + użytkowanie wieczyste)	70 019,92	535,00	0,00	70 554,92

2. Rozliczenia długoterminowe.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 (6+5-4)	Zmiany		Stan na 01.01.2018
			zmniejszenia	zwiększenia	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
I.	Należności długoterminowe (poz. poz. A III aktywów bilansu)				
1.	Należności z tytułu spłaty kredytów KFM	4 521 740,50	1 062 603,11	95 534,42	5 488 809,19
2.	Ratalna sprzedaż mieszkań	435 058,66	140 065,56	0,00	575 124,22
Razem		4 956 799,16	1 202 668,67	95 534,42	6 063 933,41
II.	Inwestycje długoterminowe (poz. A IV aktywów bilansu)				
1.	Akcje w Geotermia Mazowiecka S.A.	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00
Razem		10 000,00	0,00	0,00	10 000,00
III.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. A V aktywów bilansu)				
1.	Rozliczenie długoterminowego zobowiązania wobec METRONA POLSKA	677 692,03	132 990,97	0,00	810 683,00
Razem		677 692,03	132 990,97	0,00	810 683,00

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu dzierżaw i innych umów.

W Spółdzielni nie występują.

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

W Spółdzielni nie występują.

5. Należności krótkoterminowe (B II aktywów bilansu).

Lp.	Należności	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Rozrachunki z tytułu opłat lokali mieszkalnych	3 566 178,27	3 616 944,11
2.	Rozrachunki z tytułu opłat lokali użytkowych i garaży	222 119,00	282 366,21
3.	Rozrachunki z tytułu windykacji należności	777 096,34	788 345,87
4.	Rozrachunki z odbiorcami i dostawcami	20 524,28	22 967,25
5.	Rozrachunki z budżetem	39 265,00	4 410,99
6.	Rozrachunki z pracownikami z tytułu pożyczek ZFŚS	143 130,00	132 250,00
7.	Ratalna sprzedaż mieszkań (spłata do roku)	47 029,56	53 029,56
8.	Należności z tytułu spłaty kredytów KFM (spłata do roku)	384 485,02	426 407,31
9.	Należności z tytułu odsetek od kredytów KFM	7 103,81	8 591,78
10.	Pozostałe rozrachunki	1 671,02	5 795,52
11.	Roszczenia sporne	749 495,07	833 059,27
Razem		5 958 097,37	6 174 167,87
12.	Odpisy aktualizujące należności windykacyjne	635 628,14	644 502,73
13.	Odpisy aktualizujące należności sporne i pozostałe	749 495,07	833 059,27
Ogółem po zmniejszeniu o odpisy aktualizujące		4 572 974,16	4 696 605,87

Z należności krótkoterminowych istotny wpływ na płynność finansową Spółdzielni ma istniejące od kilku lat zadłużenie członków z tytułu opłat eksploatacyjnych, wody wraz ze ściekami i opłat za lokale użytkowe oraz kosztów windykacyjnych, w kwocie 4.565.393,61 zł, co stanowi 76,63 % stanu należności na koniec roku.

5.1. Zadłużenie lokali mieszkalnych w opłatach za czynsz i wodę.

Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2017 rok			Zadłużenie na 31.12.2018 rok		
	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
0 - 1 miesięcy	354 270,09	9,79	2 454	356 137,18	9,99	2 581
1 - 2 miesięcy	325 842,25	9,01	436	338 637,38	9,50	397
2 - 3 miesięcy	234 294,05	6,48	138	233 139,66	6,54	131
3 - 6 miesięcy	407 710,04	11,27	140	340 243,51	9,54	130
6 - 12 miesięcy	487 729,33	13,48	95	483 649,79	13,56	104
12 - 24 miesięcy	576 551,62	15,94	70	696 847,64	19,54	69
24 - 36 miesięcy	343 506,74	9,50	28	233 700,06	6,55	17
powyżej 36 miesięcy	887 039,99	24,53	26	883 823,05	24,78	23
Razem	3 616 944,11	100,00	3 387	3 566 178,27	100,00	3 452

Wskaźnik zadłużenia czynszowego w grupie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych w wysokości 40.988.995,52 zł wynosi 8,70 %.

5.2. Zadłużenie lokali użytkowych.

Okres zadłużenia	Zadłużenie na 31.12.2017 rok			Zadłużenie na 31.12.2018 rok		
	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników	Kwota zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia	Liczba dłużników
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
0 - 1 miesięcy	16 453,74	6,34	54	23 392,74	11,83	65
1 - 2 miesięcy	18 351,24	7,08	24	31 333,27	15,84	29
2 - 3 miesięcy	17 313,99	6,68	11	14 141,81	7,15	13
3 - 6 miesięcy	36 503,48	14,07	14	12 924,63	6,53	8
6 - 12 miesięcy	61 412,00	23,68	9	5 636,35	2,85	3
12 - 24 miesięcy	4 524,82	1,74	4	5 479,38	2,77	1
24 - 36 miesięcy	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
powyżej 36 miesięcy	104 796,00	40,41	17	104 901,27	53,03	18
Razem	259 355,27	100,00	133	197 809,45	100,00	137

Zadłużenie lokali użytkowych zmniejszyło się o kwotę 61.545,82 zł. Wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznych naliczeń w kwocie 1.392.050,37 zł wynosi 14,21 %.

5.3. Zadłużenia inne

-z tytułu użytkowania garaży	kwota 24.309,55 zł
-z tytułu rozliczenia kosztów adwokackich i wpisów sądowych	kwota 777.096,34 zł

5.4. Dane o odpisach aktualizujących należności.

Lp.	Rodzaj	Stan na 31.12.2018 rok	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Koszty adwokackie i sądowe	635 628,14	166 843,47	0,00	175 718,06	644 502,73
2.	Należności sporne	749 495,07	123 755,65	126 343,89	80 975,96	833 059,27
Razem		1 385 123,21	290 599,12	126 343,89	256 694,02	1 477 562,00

W pozycji zwiększenia przypada na:

- aktualizacja należności głównej w wysokości 100.574,32 zł obciąża wynik działalności spółdzielni,
- zwiększenie należności o koszty sądowe, adwokackie, odsetki i zaliczki do komornika o kwotę 190.024,80 zł.

W pozycji rozwiązania na skutek zapłaty przypada na:

- należność główną kwota 70.268,74 zł,
- odsetki kwota 10.707,22 zł,
- odzyskane koszty sądowe, adwokackie i zaliczki do komornika w kwocie 175.718,06 zł.

W pozycji wykorzystanie przypada na:

- odsetki nie objęte nakazami zapłaty kwota 126.343,89 zł

6. Środki pieniężne (poz. B III aktywów bilansu).

Lp.	Środki pieniężne	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Kasa	34 054,04	42 015,24
2.	Środki na rachunkach bankowych	3 298 803,59	1 814 014,46
3.	Lokaty bankowe	10 865 449,28	10 636 964,80
Razem		14 198 306,91	12 492 994,50

7. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (poz. C aktywów bilansu).

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	2 790 782,07	887 414,66
Razem		2 790 782,07	887 414,66

8. Rozliczenie zmian funduszu podstawowego (poz. A I pasywów bilansu).

Lp.	Wyszczególnienie	801 fundusz udziałowy	804 fundusz mieszkaniowy	805 fundusz budowlany
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Stan na 01.01.2018 rok	877 678,44	5 056 528,70	88 611 428,87
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	1 766,60	2 208 489,37	2 004 744,11
-	przeniesienie udziałów	1 716,60	0,00	0,00
-	przesięgowanie udziałów	50,00	0,00	0,00
-	przeniesienie w odrębną własność	0,00	447 075,52	343 468,27
-	wkłady lokali nowowytbudowanych	0,00	1 761 413,85	1 661 275,84
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	14 554,15	1 195 434,97	6 577 381,49
-	zwrot udziałów	10 252,43	0,00	0,00
-	przeniesienie udziałów	1 716,60	0,00	0,00
-	deprecjacja	0,00	219 199,85	4 313 316,09
-	zaliczenie na poczet czynszu i innych należności	2 585,12	0,00	0,00
-	przeniesienie w odrębną własność	0,00	976 235,12	2 264 065,40
4.	Stan na 31.12.2018 rok	864 890,89	6 069 583,10	84 038 791,49

8.1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.

Fundusze podstawowe w kwocie 90.973.265,48 zł dzieli się na:

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na 31.12.2018 rok	Udział %	Stan na 01.01.2018 rok	Udział %
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Fundusz udziałowy	864 890,89	0,95	877 678,44	0,93
2.	Fundusz mieszkaniowy	6 069 583,10	6,67	5 056 528,70	5,35
3.	Fundusz budowlany	84 038 791,49	92,38	88 611 428,87	93,72
Razem		90 973 265,48	100,00	94 545 636,01	100,00

Zmiany w funduszach podstawowych związane są z przeniesieniem praw do lokali w odrębną własność.

9. Rozliczenie zmian funduszy zapasowych (poz. A III pasywów bilansu).

Lp.	Wyszczególnienie	803 fundusz zasobowy	809 inne fundusze
1.	2.	3.	4.
1.	Stan na 01.01.2018 rok	18 048 255,00	36 500,00
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	3 172 283,08	86 715,44
-	wpłaty gotówkowe	5 619,04	86 715,44
-	spłata kredytu w budynkach finansowanych z kredytów KFM	884 721,46	0,00
-	korekta funduszu z aktualizacji wyceny	2 281 942,58	0,00
-	inne zobowiązania	0,00	0,00
3.	Zmniejszenia w ciągu roku:	1 963 348,29	87 215,44
-	przeniesienie lokali KFM w odrębną własność	1 228 800,20	84 715,44
-	umorzenie środków trwałych i użytkowania wieczystego gruntów	6 191,77	0,00
-	zwroty na rzecz budżetu	5 238,14	0,00
-	korekta funduszu z aktualizacji wyceny	- 157 859,59	0,00
-	spłata kredytu w budynkach finansowanych z kredytu KFM	880 977,77	0,00
-	wypłaty	0,00	2 500,00
4.	Stan na 31.12.2018 rok	19 257 189,79	36 000,00

Zwiększenie funduszy zapasowych związane jest z inwentaryzacją umorzenia funduszu z przeznaczania zasobów niemieszkaniowych (lokali użytkowych i garaży).

Zmniejszenia w funduszach związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności i umorzeniem aktywów.

9.1. Dane o strukturze funduszy zapasowych.

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na 31.12.2018 rok		Stan na 01.01.2018 rok	
		kwota	udział %	kwota	udział %
1.	Zasobowy	19 257 189,79	99,81	18 048 255,00	99,80
2.	Inny	36 000,00	0,19	36 500,00	0,20
Razem		19 293 189,79	100,00	18 084 755,00	100,00

10. Dane o funduszu z aktualizacji wyceny (poz. A IV pasywów bilansu).

Lp.	Wyszczególnienie	807 Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny	808 Fundusz z przeszacowania zasobów niemieszkaniowych
1.	2.	3.	4.
1.	Stan na 01.01.2018 rok	-7 549 546,25	573 757,65
2.	Zwiększenia w ciągu roku:	233 155,63	2 086 020,11
-	przeniesienie lokali w odrębną własność	233 155,63	0,00
-	przeniesienie umorzenia garaży i lokali użytkowych do funduszu wkładów budowlanych	0,00	2 086 020,11
3.	Zmniejszenie w ciągu roku:	333 822,11	2 298 033,13
-	przeniesienie lokali w odrębną własność	333 822,11	0,00
-	inne- przeksięgowanie	0,00	0,00
-	umorzenie środków trwałych	0,00	2 298 033,13
4.	Stan na 31.12.2018 rok	-7 650 212,73	361 744,63

Zmiany w funduszach związane są z inwentaryzacją umorzenia funduszu z przeszacowania zasobów niemieszkaniowych oraz przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności i umorzenia aktywów.

11. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	2.	3.
1.	Zysk bilansowy netto	616 077,33
2.	Propozycja podziału zysku:	
a.	Statutowa działalność gospodarcza	270 922,50
b.	Zasilenie funduszu zasobowego ŻSM	345 154,83

12. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umownym okresie spłaty (bez funduszy specjalnych).

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018 rok	Stan na 31.12.2018 rok				
			do 1 roku	od 1 do 3 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	z tyt. dostaw robót i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Pozostałych jednostek	13 574 035,80	7 578 560,43	823 342,60	823 342,60	4 210 767,91	13 436 013,54
a.	Kredyty i pożyczki	6 224 281,12	512 518,72	823 342,60	823 342,60	4 210 767,91	6 369 971,83
b.	z tytułu dostaw robót i usług	4 111 618,66	3 758 343,18	0,00	0,00	0,00	3 758 343,18
c.	z tytułu rozliczeń mediów	1 029 400,89	529 295,22	0,00	0,00	0,00	529 295,22
d.	nadpłaty czynszu lokali mieszkalnych	1 023 584,87	1 190 236,36	0,00	0,00	0,00	1 190 236,36
e.	nadpłaty czynszu lokali użytkowych	23 959,90	22 893,06	0,00	0,00	0,00	22 893,06
f.	z tytułu podatków i ubezpieczeń	105 818,03	121 664,00	0,00	0,00	0,00	121 664,00
g.	w tytułu nienależnych kapitałów	308 586,64	523 351,01	0,00	0,00	0,00	523 351,01
h.	inne	746 785,69	920 258,88	0,00	0,00	0,00	920 258,88
Razem (1+2)		13 574 035,80	7 578 560,43	823 342,60	823 342,60	4 210 767,91	13 436 013,54

12.1. Zobowiązania z tytułu kredytów (poz. B II 2 i B III 2a pasywów bilansu).

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2018 rok	Spłata	Zwiększenie	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Kredyty w BGK	4 890 110,95	1 025 105,55	0,00	5 915 216,50
2.	Odsetki od kredytu w BGK	7 103,76	95 534,47	94 046,45	8 591,78
3.	Kredyty w PKO	99 365,66	201 107,18	0,00	300 472,84
4.	Kredyt w BS Skierniewice	1 373 391,46	131 510, 51	1 504 901,97	0,00
Razem		6 369 971,83	1 453 257,71	1 598 948,42	6 224 281,12

12.2. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Lp.	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia
1.	2.	3.	4.
1.	Hipoteczne - kredyt KFM	4 890 110,95	21 542 000,00
2.	Bank Spółdzielczy Skierniewice	1 373 391,46	3 010 000,00
Razem		6 263 502,41	24 552 000,00

12.3. Zobowiązania krótkoterminowe (poz. B III pasywów bilansu).

Lp.	Zobowiązania	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Kredyty krótkoterminowe	512 518,72	631 891,22
2.	Rozrachunki z dostawcami	2 961 768,15	3 298 811,72
3.	Dostawy niefakturowane	796 575,03	812 806,94
4.	Rozrachunki z tytułu rozliczeń mediów	529 295,22	1 029 400,89
5.	Rozrachunki- czynsz lokale mieszkalne	1 190 236,36	1 023 584,87
6.	Rozrachunki- czynsz lokale użytkowe	22 893,06	23 959,90
7.	Rozrachunki budżetowe- pozostałe	56 437,00	82 769,00
8.	Rozrachunki budżetowe- VAT	65 227,00	23 049,03
9.	Rozrachunki z tytułu nienależnych kapitałów	523 351,01	308 586,64
10.	Pozostałe rozrachunki	920 258,88	746 785,69
Razem		7 578 560,43	7 981 645,90
11.	Fundusz remontowy	805 443,80	0,00
12.	ZFŚS	143 688,38	132 427,10
Ogółem		8 527 692,61	8 114 073,00

13. Rozliczenie funduszu remontowego za 2018 rok.

13.1. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości.

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2018 rok	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Fundusz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarские	Naliczenia na fundusz remontowy 4 865 501,04 zł + odszkodowanie z Hestii 67 733,59 zł	519 451,37	165 015,34
	2.	Malowanie klatek schodowych		469 691,63	
	3.	Roboty wewnętrzne		1 037 156,51	
	4.	Roboty zewnętrzne		998 148,38	
	5.	Roboty instalacyjne		687 091,38	
	6.	Wymiana zaworów termostatycznych		40 124,26	
	7.	Wymiana samozamykaczy i drzwi do klatek		31 887,31	
	8.	Pozostałe remonty		6 954,44	
	9.	Uszczelnianie złącz płyt		23 802,12	
	10.	Remont hydroforni i węzła		66 067,14	
	RAZEM (1-10)			1 217 875,43	
11.	Fundusz remontowy instalacji gazowej	329 534,52	357 048,00	198 303,16	170 789,68
12.	Docieplenie ścian budynków	-3 123 501,30	573 883,77	7 465,77	-3 689 919,30
13.	Remont Loggi Okrzei 8/14	-57 751,03	45 461,40	0,00	-103 212,43
14.	Wykonanie instalacji CO Spółdzielcza 50	-54 275,85	15 169,83	0,00	-69 445,68
RAZEM (11-14)		-2 905 993,66	991 563,00	205 768,93	-3 691 787,73
15.	Fundusz remontowy lokali użytkowych	331 614,47	77 227,08	10 245,25	264 632,64
OGÓŁEM POZ. (1-15)		-1 356 503,76	6 002 024,71	4 096 388,72	-3 262 139,75

13.2. Rozliczenie funduszu modernizacyjnego

Lp.	Treść	Saldo na 31.12.2018 rok	Wpływy	Koszty	Saldo na 01.01.2018 rok	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	
Fundusz modernizacyjny	1.	Wady technologiczne - fenol	0,00	20 736,21	1 036 862,91	
	2.	Koszty finansowane z funduszu modernizacyjnego	1 010 591,70	5 535,00		
	RAZEM (1-2)		1 010 591,70	0,00	26 271,21	1 036 862,91
	3.	Pożyczka i zwrot na spłatę dociepleń 2011/2015	1 151 355,86	578 146,02	307 938,61	820 517,22
	4.	Zwrot pożyczki przez Okrzei 8/14 i Spółdzielcza 50		60 631,23	0,00	
RAZEM (3-4)		1 151 355,86	638 777,25	307 938,61	820 517,22	
OGÓŁEM (1-4)		2 161 947,56	638 777,25	334 209,82	1 857 380,13	

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

14.1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe-czynne (poz. B IV aktywów bilansu).

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Rozliczenie zakupów- VAT	8 617,05	7 761,95
2.	Rozliczenie międzyokresowe czynne kosztów	550 114,56	938 891,37
3.	Ujemny wynik na GZM do rozliczenia w następnym roku	898 074,37	481 094,88
4.	Rozliczenie międzyokresowe kosztów zakupu	455,24	4 728,53
Razem		1 457 261,22	1 432 476,73

14.2. Rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.
1.	Prenumerata czasopism	1 408,20	1 118,30
2.	Opłaty za kalendarze, gaz, energia elektryczna i rozmowy telefoniczne	35 661,03	92 182,70
3.	Koszty co. lok. użytkowych do rozliczenia sezonu	2 678,56	24 528,01
4.	Radiowe podzielniki kosztów	135 113,83	135 113,83
5.	Ubezpieczenie mienia Spółdzielni	104 330,44	98 484,84
6.	Dopłata do użytkowania wieczystego gruntów za lata 2014-2016	270 922,50	587 463,69
Razem		550 114,56	938 891,37

14.3. Rozliczenia międzyokresowe- bierne (poz. B IV pasywów bilansu).

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 rok	Zwiększenie do rozlicz.	Wykorzystanie	Stan na 01.01.2018 rok
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Dodatni wynik na GZM do rozliczenia w 2019 roku	313 731,00	313 731,00	149 059,90	149 059,90
2.	Zysk finansowy na cele niegospodarcze	0,00	0,00	298 217,90	298 217,90
3.	Stan funduszu remontowego i pożyczki na docieplenia:	3 142 507,48	307 938,61	- 813 531,45	2 021 037,42
-	ujemny stan funduszu remontowego	0,00	0,00	- 1 452 308,70	- 1 452 308,70
-	pożyczka na docieplenie	3 026 253,30	307 938,61	578 146,02	3 296 460,71
-	pożyczka na instalacje CO	116 254,18	0,00	60 631,23	176 885,41
Ogółem		3 456 238,48	621 669,61	- 366 253,65	2 468 315,22

Ustęp II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM w 2018 roku.

Lp.	Tytuł		Koszty	Sprzedaż	Wynik na poszczególne rodzaje działalności	Wynik GZM do rozliczenia w następnym roku	Wynik bilansowy brutto do zatwierdzenia
1.	2.		3.	4.	5.	6.	7.
1.	Eksploatacja	lokale mieszkalne	24 444 828,01	24 042 159,70	82 547,24	82 547,24	x
		lokale użytkowe	507 449,39	507 894,12	-485 215,55	-485 215,55	
2.	Dźwigi osobowe		238 664,67	268 224,00	444,73	444,73	x
3.	Garaze własnościowe		171 346,31	170 354,57	29 559,33	29 559,33	x
4.	Zimna woda	lokale mieszkalne	6 572 061,26	6 361 373,88	-991,74	-991,74	x
		lokale użytkowe	35 559,02	35 559,02	201 179,70	201 179,70	
5.	Koszty CO i CCW lokali mieszkalnych i użytkowych	CO	5 880 298,61	5 880 298,61	-411 867,08	-411 867,08	x
		CW	2 788 715,43	2 788 715,43	0,00	0,00	
6.	Zarządzanie wspólnotami		20 167,20	20 167,20	0,00	0,00	x
Razem [1-6]			40 659 089,90	40 074 746,53	-584 343,37	-584 343,37	x
7.	Działalność społeczno-wychowawcza		1 210 008,51	1 219 963,85	9 955,34	x	9 955,34
8.	Eksploatacja lokali użytkowych w najemie i dzierżawy terenu		351 857,07	445 163,74	93 306,67	x	93 306,67
9.	Garaze w najmie		50 370,67	67 288,00	16 917,33	x	16 917,33
Razem [7-9]			1 612 236,25	1 732 415,59	120 179,34	x	120 179,34
Razem działalność statutowa [1-9]			42 271 326,15	41 807 162,12	-464 164,03	-584 343,37	120 179,34
10.	Odsetki od należności czynszowych lokali mieszkalnych		33 574,14	261 952,31	228 378,17	x	228 378,17
11.	Pozostałe koszty i przychody finansowe		19 423,71	151 546,21	132 122,50	x	132 122,50
12.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		279 059,54	519 707,86	240 648,32	x	240 648,32
13.	Sprzedaż refakturowana		198 109,94	198 109,94	0,00	x	0,00
Razem działalność pozostała [10-13]			530 167,33	1 131 316,32	601 148,99	x	601 148,99
Działalność ogółem [1-13]			42 801 493,48	42 938 478,44	136 984,96	-584 343,37	721 328,33
Podatek dochodowy			x	x	x	x	105 251,00
Wynik finansowy netto			x	x	x	x	616 077,33

2. Koszty wg rodzajów.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2018 roku	Koszty 2017 roku
1.	2.	3.	4.
1.	Amortyzacja	120 028,55	117 294,45
2.	Podatek VAT nie podlegający zwrotowi	3 638 033,52	3 520 336,73
3.	Zużycie materiałów i przedmiotów	197 310,89	240 368,53
4.	Energia, woda, kanalizacja	17 047 968,88	17 326 873,02
5.	Usługi transportowe	24 673,85	33 579,81
6.	Usługi remontowe i inne materialne	5 244 893,08	4 011 804,69
7.	Wynagrodzenia	5 506 101,50	5 307 419,76
8.	Świadczenia na rzecz pracowników	1 043 859,83	1 025 136,90
9.	Odpisy na fundusze specjalne	5 345 470,12	7 060 984,06
10.	Podatki	1 083 284,90	1 980 828,10
11.	Wywóz nieczystości stałych (ustawa śmieciowa)	1 815 372,00	1 846 797,00
12.	Pozostałe koszty niematerialne	454 211,74	422 634,64
Ogółem		41 521 208,86	42 894 057,69
13.	Rozliczenie kosztów	41 521 208,86	42 894 057,69

Ustęp III. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

1. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów. Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządzono metodą pośrednią i struktura przedstawia się następująco:

- Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 478 906,54 zł
- Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 661 312,23 zł
- Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 887 718,10 zł
Przepływy pieniężne netto	1 705 312,41 zł

2. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (bez kredytów)

- wg bilansu	532 992,11 zł
- przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2017 rok	-325 224,05 zł
- zmiana w przejściowym dofinansowaniu dociepleń z funduszu modernizacyjnego	1 439 658,14 zł
Razem zmiana zobowiązań do rachunku przepływów	1 647 426,20 zł

3. W pozycji inne korekty wykazano różnicę powstałą z rozliczenia wyodrębnionych własności 4 191,17 zł

AKTYWA

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 31.12.2017 rok	Zmiana stanu
A.	AKTYWA TRWAŁE	98 416 124,34	102 645 112,82	-4 228 988,48
I.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	1 687,66	3 525,37	-1 837,71
II.	RZECZOWE AKTA TRWAŁE	92 769 945,49	95 756 971,04	-2 987 025,55
	1. Środki trwałe	92 405 746,12	95 156 104,29	-2 750 358,17
	a. grunty (w tym prawo użytkowanie wieczyste)	70 019,92	70 554,92	-535,00
	b. budynki i budowle	92 168 531,31	94 909 632,35	-2 741 101,04
	c. urządzenia techn. i maszyny	135 057,76	140 896,74	-5 838,98
	d. środki transportu	0,00	0,00	0,00
	e. inne środki trwałe	32 137,13	35 020,28	-2 883,15
	2. Środki trwałe w budowie	364 199,37	600 866,75	-236 667,38
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	4 956 799,16	6 063 933,41	-1 107 134,25
IV.	INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	10 000,00	10 000,00	0,00
	1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	10 000,00	0,00
	- udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00	0,00
V.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA-MIĘDZYOKRESOWE	677 692,03	810 683,00	-132 990,97
B.	AKTYWA OBROTOWE	20 228 542,29	18 622 077,10	1 606 465,19
I.	ZAPASY	0,00	0,00	0,00
II.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	4 572 974,16	4 696 605,87	-123 631,71
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	4 572 974,16	4 696 605,87	-123 631,71
	a. z tytułu dostaw i usług	20 524,28	22 967,25	-2 442,97
	b. z tytułu mediów lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
	c. z tytułu opłat lokali mieszkalnych	3 566 178,27	3 616 944,11	-50 765,84
	d. z tytułu opłat lokali użytkowych	222 119,00	282 366,21	-60 247,21
	e. z tytułu podatków, ub. społ. i zdrowotnych	39 265,00	4 410,99	34 854,01
	f. inne	724 887,61	769 917,31	-45 029,70
	g. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	14 198 306,91	12 492 994,50	1 705 312,41
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 198 306,91	12 492 994,50	1 705 312,41
	a. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	b. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	c. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 198 306,91	12 492 994,50	1 705 312,41
	- środki pieniężne w kasie i na rach. bank	3 332 857,63	1 856 029,70	1 476 827,93
	- inne środki pieniężne (lok. do 3 m-cy)	10 865 449,28	10 636 964,80	228 484,48
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 457 261,22	1 432 476,73	24 784,49
	1. Niedobór z ekspl. i utrzymania nier.(GZM)	898 074,37	481 094,88	416 979,49
	2. Rozliczenie funduszu remontowego (Wn)	0,00	0,00	0,00
	3. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	559 186,85	951 381,85	-392 195,00
C.	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	2 790 782,07	887 414,66	1 903 367,41
	SUMA AKTYWÓW	121 435 448,70	122 154 604,58	-719 155,88

PASYWA

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2018 rok	Stan na 31.12.2017 rok	Zmiana stanu
A.	FUNDUSZE WŁASNE	103 594 064,50	105 979 826,46	-2 385 761,96
	I. FUNDUSZE PODSTAWOWE	90 973 265,48	94 545 636,01	-3 572 370,53
	1. Fundusz udziałowy	864 890,89	877 678,44	-12 787,55
	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	6 069 583,10	5 056 528,70	1 013 054,40
	3. Fundusz wkładów budowlanych	84 038 791,49	88 611 428,87	-4 572 637,38
	II. FUNDUSZ ZASOBOWY	19 293 189,79	18 084 755,00	1 208 434,79
	III. FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY	-7 288 468,10	-6 975 788,60	-312 679,50
	IV. FUNDUSZE REZERWOWE	0,00	0,00	0,00
	V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	0,00	0,00	0,00
	VI. ZYSK (STRATA) NETTO	616 077,33	325 224,05	290 853,28
	VII. ODPIS Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO	0,00	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY BIEŻĄCE	17 841 384,20	16 174 778,12	1 666 606,08
	I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	0,00	0,00	0,00
	II. ZOBOWIĄZANA DŁUGOTERMINOWE	5 857 453,11	5 592 389,90	265 063,21
	a. kredyty i pożyczki	5 857 453,11	5 592 389,90	265 063,21
	III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 527 692,61	8 114 073,00	413 619,61
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	7 578 560,43	7 981 645,90	-403 085,47
	a. kredyty i pożyczki	512 518,72	631 891,22	-119 372,50
	b. z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	0,00	0,00	0,00
	c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
	d. z tytułu dostaw i usług	3 758 343,18	4 111 618,66	-353 275,48
	e. z tytułu dostaw mediów lokali mieszkalnych	529 295,22	1 029 400,89	-500 105,67
	f. wobec lokali mieszkalnych	1 190 236,36	1 023 584,87	166 651,49
	g. wobec lokali użytkowych	22 893,06	23 959,90	-1 066,84
	h. zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
	i. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	j. z tytułu podatków i ubezpieczeń	121 664,00	105 818,03	15 845,97
	k. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
	l. z tytułu nienależnych kapitałów	523 351,01	308 586,64	214 764,37
	m. inne	920 258,88	746 785,69	173 473,19
	3. Fundusze specjalne	949 132,18	132 427,10	816 705,08
	a. fundusz remontowy	805 443,80	0,00	805 443,80
	b. ZFŚS	143 688,38	132 836,09	10 852,29
	c. inne fundusze	0,00	0,00	0,00
	IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	3 456 238,48	2 468 315,22	987 923,26
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 142 507,48	2 319 255,32	823 252,16
	a. długoterminowe	3 142 507,48	2 021 037,42	1 121 470,06
	- pożyczka z f. remontowego na docieplenia	3 142 507,48	2 021 037,42	1 121 470,06
	b. krótkoterminowe	0,00	298 217,90	-298 217,90
	- inne	0,00	298 217,90	-298 217,90
	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM)	313 731,00	149 059,90	164 671,10
	SUMA PASYWÓW	121 435 448,70	122 154 604,58	-719 155,88

Ustęp IV. Objaśnienia niektórych zagadnień osobowych.

1. Zatrudnienie i fundusz płac.

Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2018 została zatwierdzona uchwałami RN nr 55/2017 z dnia 28.12.2017 roku oraz 17/2018 z dnia 25.05.2018 roku.

W roku obrachunkowym przeciętne zatrudnienie wyniosło 67,16 etatów.

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2018 rok	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2017 rok
1.	2.	3.
Ogółem	67,16	66,57
Pracownicy umysłowi	58,66	58,32
Pracownicy fizyczni	8,50	8,25

2. Analiza funduszu płac za 2018 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Dane ogólne w danym roku	Analityka wg. działów				
			GZM	Spół- wychow.	Biuro Zarządu	Zarząd	Rada Nadzorcza
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Etaty		67,16	17,08	11,25	35,83	3,00	
1.	Wynagrodzenie obciążające koszty eksploatacyjne w tym:	1 165 779,87	1 165 779,87				
a.	osobowe	1 067 276,84	1 067 276,84				
b.	bezosobowe	26 814,10	26 814,10				
c.	płace dotyczące inwestycji	71 688,93	71 688,93				
2.	Wynagrodzenie obciążające koszty biura Zarządu i Zarząd w tym:	3 361 743,67	0,00	0,00	2 481 784,97	661 655,51	218 303,19
a.	osobowe	3 134 649,48			2 472 993,97	661 655,51	
b.	bezosobowe	8 791,00			8 791,00		
c.	diety RN	218 303,19					218 303,19
3.	Wynagrodzenie obciążające działalność społeczno wychowawczą w tym:	664 375,22	0,00	664 375,22	0,00	0,00	0,00
a.	osobowa	623 100,16		623 100,16			
b.	bezosobowa	41 275,06		41 275,06			
4.	Premia kwartalna	385 891,67	93 141,19	51 795,87	201 133,85	39 820,76	0,00
Razem fundusz płac		5 577 790,43	1 258 921,06	716 171,09	2 682 918,82	701 476,27	218 303,19
5.	Wynagrodzenie osobowe związane z zatrudnieniem ogółem bez B.F.P. w tym:	5 282 607,08	1 232 106,96	674 896,03	2 674 127,82	701 476,27	0,00
a.	ekwiwalent za urlopy	270,43	270,43				
b.	odprawy emerytalno-rentowe	166 243,00				166 243,00	
c.	odprawy i odszkodowania	0,00					
d.	wynagrodzenie chorobowe	80 783,13	12 906,20	4 874,30	52 569,55	10 433,08	
e.	nagrody jubileuszowe	180 125,00	35 750,00	22 000,00	105 875,00	16 500,00	
6.	Przeciętna płaca miesięczna pracowników [poz.5/etaty/12m-cy]		6 011,45	4 999,23	6 219,48	19 485,45	
7.	Przeciętna miesięczna składka na ubezpieczenia społeczne potrącana [poz.6 x 13,71%]		824,17	685,39	852,69	2 671,46	
8.	Przeciętny miesięczna składka na ubezpieczenia zdrowotne [(poz.6 - poz.7) x 9%]		466,86	388,25	483,01	1 513,26	
9.	Przeciętna miesięczny podatek dochodowy pracownika [(poz.6 - poz.7) x 18%]		934,00	777,00	966,00	3 027,00	
10.	Przeciętna miesięczna płaca netto [poz.6 - poz.7 - poz.8 - poz.9]		3 786,42	3 148,59	3 917,78	12 273,73	
11.	Przeciętne narzuty od płac obciążające koszty Zakładu [poz.6 x 19,48%]		1 171,03	973,85	1 211,55	3 795,77	

Ustęp V. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrachunkowego.

W roku 2018 jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które miałyby istotny wpływ na podważenie wiarygodności sprawozdań finansowych lat ubiegłych.

2. Zmiana zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

W 2018 roku zasady polityki rachunkowości nie uległy zmianom w stosunku do roku 2017.

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz. URZ. MF z 2015r., poz. 81).

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

Informacje liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność danych roku 2018 do roku 2017. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg wymogów Komitetu Standardów Rachunkowości.

Ustęp VI. Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

W spółdzielni nie występuje.

Ustęp VII. Informacje o połączeniu spółek.

Nie dotyczy spółdzielni.

Ustęp VIII.

Spółdzielnia podlega corocznie obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2018 przeprowadzono zgodnie z umową zawartą 12.10.2018 roku z Kancelarią Biegłego Rewidenta Krystyną Krzysztofik-Pogoda z siedzibą w Warszawie ul. Gawota 4 lok.12. Pani Krystyna Krzysztofik-Pogoda posiada uprawnienia do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 10218. Za wykonanie badania wynagrodzenie wynosi 9.500,00 zł netto plus podatek VAT.

Ustęp IX. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2019 roku w co najmniej niezmienionym zakresie.

Ustęp X. Inne informacje.

Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

.....
Data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....
Zarząd ŻSM

Żyrardów, dnia 29.03.2019 rok