

Informacja dodatkowa SM „MOKOTÓW”

CZĘŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

- 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;

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych (według grup rodzajowych) przedstawia załącznik nr 1

ZESTAWIENIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "MOKOTÓW" NA DZIEŃ 31.12.2019 ROKU							Załącznik nr 1
Brutto	Bilans otwarcia	Zwiększenia		Zmniejszenia		Bilans zamknięcia	
		Nabycie		Nabycie	Przemieszczenia likwidacja		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
2. Wartość firmy	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	330 850,44	5 302,23		0,00	5 986,32	330 166,35	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
SUMA	330 850,44	5 302,23		0,00	5 986,32	330 166,35	
Umorzenie	Bilans otwarcia	Zwiększenia		Zmniejszenia		Bilans zamknięcia	
		amortyzacja		Przemieszczenia	likwidacja		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
2. Wartość firmy	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	318 655,31	14 832,31		0,00	5 986,32	327 501,30	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
SUMA	318 655,31	14 832,31		0,00	5 986,32	327 501,30	
	12 195,13					2 665,05	

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (według grup rodzajowych) przedstawia załącznik nr 2

ZESTAWIENIE RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "MOKOTÓW" NA DZIEŃ 31.12.2019 ROKU										Załącznik nr 2	
Brutto	Bilans		Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans zamknięcia
	otwarcia	nabycie	przezsztalcenie wieczystego na własność	przeniesienie w odrębną własność	przezsztalcenie wieczystego na własność	likwidacja	Wyodrębnienia 2019	Korekta wyodrębnień do 31.12.2019	przemieszczenia		
1. Środki trwałe	326 565 193,72	379 240,81	33 361 099,30	1 033 471,13	31 384 835,56	67 528,80	2 273 289,50	427 459,98	7 542 910,50	319 642 980,62	
a) grunty (w tym prawo użyt. wiecz. gruntu)	68 743 915,77	0,00	31 365 508,94	0,00	31 384 835,56	0,00	0,00	427 459,98	7 542 910,50	60 754 218,67	
b) budynki, lokale i ob. inżynierii ląd. i wodnej	256 555 328,26	0,00	1 995 590,36	1 033 471,13	0,00	0,00	2 273 289,50	0,00	0,00	257 311 100,25	
c) urządzenia techniczne i mezzynv	842 503,60	93 926,54	0,00	0,00	0,00	67 528,80	0,00	0,00	0,00	868 901,34	
d) środki transportu	151 498,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151 498,18	
e) inne środki trwałe	271 947,91	285 314,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	557 262,18	
2. Środki trwałe w budowie	4 192,30	63 529,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 192,30	63 529,50	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUMA	326 569 386,02	442 770,31	33 361 099,30	1 033 471,13	31 384 835,56	67 528,80	2 273 289,50	427 459,98	7 547 102,80	319 706 510,12	
Umorzenie	Bilans		Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans zamknięcia
	otwarcia	amortyzacja	umorzona	przeniesienie w odrębną własność	przezsztalcenie wieczystego na	likwidacja	Wyodrębnienia 2019	Korekta wyodrębnień do 31.12.2019	przemieszczenia		
1. Środki trwałe	158 205 987,38	103 858,58	5 321 349,71	251 667,83	11 769 236,45	67 528,80	914 130,51	1 581 688,13	2 537 030,68	147 013 248,93	
a) grunty (w tym prawo użyt. wiecz. gruntu)	27 092 030,77	0,00	766 857,10	0,00	11 769 236,45	0,00	0,00	1 581 688,13	2 537 030,68	11 970 932,61	
b) budynki, lokale i ob. inżynierii ląd. i wodnej	130 242 607,40	0,00	4 554 492,61	251 667,83	0,00	0,00	914 130,51	0,00	0,00	134 134 637,33	
c) urządzenia techniczne i mezzynv	538 337,31	71 069,54	0,00	0,00	0,00	67 528,80	0,00	0,00	0,00	541 878,05	
d) środki transportu	118 430,70	9 204,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127 634,86	
e) inne środki trwałe	214 581,20	23 584,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238 166,08	
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUMA	158 205 987,38	103 858,58	5 321 349,71	251 667,83	11 769 236,45	67 528,80	914 130,51	1 581 688,13	2 537 030,68	147 013 248,93	

Rzeczowe aktywa trwałe	Bilans otwarcia	Bilans zamknięcia
1. środki trwałe	168 359 206,34	172 629 731,69
a) grunty (w tym prawo wieczy. Gruntu)	41 651 885,00	48 783 286,06
b) budynki, lokale i ob.. Inżynierii ład. I wodnej	126 312 720,86	123 176 462,92
c) urządzenia techniczne i maszyny	304 166,29	327 023,29
d) środki transportu	33 067,48	23 863,32
e) inne środki trwałe	57 366,71	319 096,10
2. Środki trwałe w budowie	4 192,30	63 529,50
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
SUMA	168 363 398,64	172 693 261,19

2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;

Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują

4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

ZESTAWIENIE GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYSTO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "MOKOTÓW" NA DZIEŃ 31.12.2019 ROK					
SM "Mokotów"					
Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiana w ciągu roku			Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	wyodrębnienia	
Powierzchnia w m ²	257 626,66	0,00	157 688,72	0,00	99 937,94
Wartość w złotych	68 814 077,97	0,00	37 048 429,27	0,00	31 765 648,70

Wartość i powierzchnia gruntów własnych

ZESTAWIENIE GRUNTÓW WŁASNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "MOKOTÓW" NA DZIEŃ 31.12.2019 ROK					
SM "Mokotów"					
Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiana w ciągu roku			Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	wyodrębnienia	
Powierzchnia w m ²	0,00	164 832,98	1 495,48	0,00	163 337,50
Wartość w złotych	0,00	23 816 963,64	89 423,82	0,00	23 727 539,82

5) Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.

6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;

W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej spółdzielni nie występuje.

7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.
Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Lp	Kwota utworzonej rezerwy w roku	bieżące		w tym na należności:				Rezerwa na należności				
		mieszkalne	użytkowych	zasądzone lokali: mieszkalnych	użytkowych	sporne lokali: mieszkalnych	użytkowych	290 odpisy aktualiz.	B.O. 290	Utworzona 751,761	Rozwiązana 750,760	31.12.2019 290
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Razem mieszkalne i użytkowe	984 702,42	508 288,51	585,20	240 785,07	68 740,14	103 218,79	63 084,71	984 702,42	2 172 685,73	306 902,74	373 994,23	2 105 594,24
lok.mieszkalne	852 292,37	508 288,51		240 785,07	0,00	103 218,79	0,00	852 292,37	1 068 940,47	285 600,08	310 223,33	1 044 317,22
lok. użytkowezasoby	132 410,05	0,00	585,20	0,00	68 740,14	0,00	63 084,71	132 410,05	1 103 745,26	21 302,66	63 770,90	1 061 277,02
pozostałe należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 023 462,89	0,00	3 196,47	4 020 266,42
OGÓŁEM	984 702,42	508 288,51	585,20	240 785,07	68 740,14	103 218,79	63 084,71	984 702,42	6 196 148,62	306 902,74	377 190,70	6 125 860,66

8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;

W spółdzielni nie występuje

9) 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 sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;

1) Fundusz podstawowy i pozostałe fundusze spółdzielni mieszkaniowej w zł:

Fundusz	Fundusze podstawowe i pozostałe fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019					
	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku				Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia			(2+3-4-5-6)
			umorzenia	wykup grunty we własności	inne	
1	2	3	4	5	6	7
Udziałowy	1 499 420,52	30,05	0,00	0,00	7 228,30	1 492 222,27
Wkładów mieszkaniowych	2 379 998,80	697 500,80	328 528,71	144 327,53	0,00	2 604 643,36
Wkładów budowlanych	124 393 578,53	3 321 133,95	3 685 415,93	2 358 640,91	434 921,14	121 235 734,50
Razem fundusz podstawowy	128 272 997,85	4 018 664,80	4 013 944,64	2 502 968,44	442 149,44	125 332 600,13
Zasobowy	48 246 753,12	25 532 799,00	866 204,43	2 709 574,45	21 370 219,07	48 833 554,17
Zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem fundusz zapasowy	48 246 753,12	25 532 799,00	866 204,43	2 709 574,45	21 370 219,07	48 833 554,17
Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OGÓŁEM FUNDUSZ	176 519 750,97	29 551 463,80	4 880 149,07	5 212 542,89	21 812 368,51	174 166 154,30

a) zwiększenia:

- wpłaty
- inne

b) zmniejszenia:

- wypłaty
- wyodrębnienie praw do lokali
- inne

10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;

podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	3 069 296,67
2. Proponowany podział na WZ:	3 037 444,47
<i>a) dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni,</i>	3 016 599,07
<i>b) zwiększenie funduszu zasobowego</i>	5 281,79
<i>c) zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych</i>	0,00
<i>d) zwiększenie funduszu remontowego</i>	13 405,55
<i>e) opłata przekształceniowa lokali będącą własnością S</i>	2 158,06
3. Wynik finansowy art., 5 ust. 1 ustawy z 12.12.2000r	31 852,20

11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;

Zmiany stanu rezerw ujętych w bilansie z podziałem według układu bilansu:

LP	REZERWY	STAN POCZĄTKOWY	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN KOŃCOWY
1	2	3	4	5	6
1	Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	0,00			0,00
2	NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE	0,00			0,00
	- długoterminowe	0,00			0,00
	- krótkoterminowe	0,00			0,00
3	POZOSTAŁE	1 007 930,14	141 675,93	426 346,79	723 259,28
	- długoterminowe	581 583,35	141 675,93		723 259,28
	-krótkoterminowe	426 346,79		426 346,79	0,00
	RAZEM	1 007 930,14	141 675,93	426 346,79	723 259,28

Rozwiązana rezerwa w 2019r osiedle Domaniewska II.

Rezerwa utworzona jest na koniec roku na Osiedlu Wilanowska na wieczyste użytkowanie gruntów - na poczet zobowiązań wynikających z toczących się spraw sądowych.

12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

a) do 1 roku,

b) powyżej 1 roku do 3 lat,

c) powyżej 3 do 5 lat,

d) powyżej 5 lat;

Zobowiązania długoterminowe W SM „Mokotów” występują, są to kaucje robót gwarancyjnych i lokali użytkowych.

Krótkoterminowe zobowiązania przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Okres spłaty			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	ponad 5 lat	
Zobowiązania długoterminowe: (Kaucje robót gwarancyjnych i lokali użytkowych)		961 607,06	1 047 271,85	2 008 878,91
Zobowiązania krótkoterminowe	17 983 055,07	0,00	0,00	17 983 055,07
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 124 355,38			11 124 355,38
zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	4 804 098,86			4 804 098,86
pozostałe zobowiązania	2 054 600,83			2 054 600,83
Razem zobowiązania	17 983 055,07	961 607,06	1 047 271,85	19 991 933,98

13) Łączna kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	KROTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE czynne	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	6 628 663,39	9 348 276,48
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 677 932,50	1 397 419,31
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	4 690 420,51	7 912 574,98
-	ubezpieczenia majątkowe	15 013,44	11 437,99
-	Prenumerata	6 815,51	3 247,16
-	Remont dachu	214 594,32	0,00
-	pozostałe	22 984,29	23 597,04
-	gaz ziemny	59,58	0,00
-	woda i ścieki	382,22	0,00
-	energia elektryczna	461,02	0,00
b)	UDT	7 507,50	0,00
	Razem	6 636 170,89	9 348 276,48

b) bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.

	KROTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
a	ujemna wartość firmy	0,00	0,00
b	długoterminowe (wg tytułów)	0,00	0,00
c	krótkoterminowe (wg tytułów)	4 471 490,49	5 416 275,14
-	nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 981 389,47	4 153 207,63
	inne	450 273,91	0,00
-	rozliczenie mediów	1 039 827,11	1 263 067,51
	Razem	4 471 490,49	5 416 275,14

15) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2019 roku zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. A. V w kwocie 0,00 zł,
- aktywa poz. B.IV w kwocie 4 690 420,51 zł,
- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 13 221 290,65 zł.

16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni 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;

W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe

17) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego;

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243, 2354),

b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2019 r.

Osiedle	Bank	Rachunek nr	Kwota
Biuro Zarządu	PKO BP SA	20 1020 1169 0000 8402 0269 1566	0,00
Dąbrowskiego	PeKaO SA	87 1240 6003 1111 0010 8009 3812	0,00
Domaniewska	Getin-bank	40 1560 0013 2181 4532 8000 0004	0,00
Domaniewska	Santander	90 1090 1870 0000 0001 4125 2804	43,01
Domaniewska II	Santander	86 1090 1870 0000 0001 3654 1877	0,00
Domaniewska Nowa	PKO BP SA	36 1020 1169 0000 8902 0011 2482	0,00
Puławska	PKO BP SA	24 1020 1169 0000 8002 0273 4564	0,00
Wałbrzyska	PKO BP SA	19 1020 1169 0000 8002 0269 2168	387,78
Wilanowska	PKO BP SA	74 1020 1169 0000 8002 0269 8744	0,00

CZĘŚĆ II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

- 1) **Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki 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;**

Struktura przychodów według rodzaju działalności i ich zasięgu terytorialnego, wartość przychodów netto ze sprzedaży usług:

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		bieżący rok obrotowy 2019	poprzedni rok obrotowy
1.	Usługi, w tym główne grupy:		
a)	Przychody z GZM	45 713 700,89	48 490 386,54
-	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	34 409 654,66	37 647 186,42
	Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi garaże	990 315,34	1 130 318,49
	Przychody - pozostałe	16 816,80	18 645,44
	Przychody z c.o. lokale mieszkalne	10 296 914,09	9 694 236,19
b)	Przychody z działalności	6 004 597,99	6 089 981,96
	Przychody z lokali użytkowych	5 757 335,06	5 909 423,38
	Przychody z c.o. lokale użytkowe	193 793,14	180 558,58
	Pozostałe przychody	53 469,79	0,00
	Razem	51 718 298,88	54 580 368,50

2) W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mokotów” sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej..

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych:

ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA		
Lp.	ROZLICZENIE RÓŻNIC MIĘDZY WYNIKIEM BRUTTO, A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA	2 019
I.	Przychody ogółem z RZIS Art.12 ust.1 ustawy o P.D.O.P.	54 817 216,30
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	
3.	Korekta podatku przychodów	-689 711,93
a	zwiększenia przychodów podatkowych	251 728,64
	Odsetki zapłacone w roku sprawozdawczym, naliczone w latach poprzednich - lokale mieszkalne	0,00
	Odsetki zapłacone w roku sprawozdawczym, naliczone w latach poprzednich - lokale użytkowe	15 788,80
	Przychody z poprzedniego okresu rozliczeniowego (kara umowna)	12 131,52
	Nadwyżka z rozliczenia centralnego ogrzewania lokale mieszkalne	157 827,83
	Nadwyżka z wody ciepłej	-12 389,62
	Premia termomodernizacyjna ujęta w funduszu remontowym	0,00
	Opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntu	63 370,11
	Wpłaty na fundusze specjalne (celowe)	0,00
	Dotacja z Urzędu Miasta na infrastrukturę ujęta na kontach "8 - fundusze")	15 000,00
	Umorzenie kredytów tzw. "starego portfela"	0,00
b	zmniejszenia przychodów podatkowych (-) Art.12 ust.4 ustawy o P.D.O.P.	2 234 406,95
	Naliczone - nie zapłacone odsetki lokale mieszkalne	14 847,88
	Naliczone - nie zapłacone odsetki lokale użytkowe	1 693,47
	Odsetki od lokaty zapadalność w roku następnym	46 939,84
	Przychody niepodatkowe operacyjne i finansowe	11 176,01
	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w r.b.	65 585,49
	Naliczone - nie zapłacone koszty postępów. sądowego lokale mieszkalne	38 376,85
	Naliczone - nie zapłacone koszty postępów. sądowego lokale użytkowe	11 138,48
	rozliczenie mediów i kart TAG na dzień 31.12.2018r	642 411,98
	odpisy aktualizujące	1 402 236,95
II.	Przychody podatkowe	54 127 504,37
III.	Koszty ogółem	56 152 433,39
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	0,00
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-) Art.15 ust.1 ustawy o	32 776 094,91
3.	Korekty podatkowe kosztów uzyskania przychodów	140 367,65
a	zwiększenia kosztów podatkowych	465 208,60
	Wyplacone wynagrodzenia z tytułu umów zleceń z roku poprzedniego	0,00
	Wyplacone wynagrodzenia z roku poprzedniego	3 108,40
	Składki ZUS naliczone w koszty za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	0,00
	Odpisy aktualizujące , których nieściągalność została uprawdopodobniona	8 310,57
	Wykorzystane rezerwy	426 346,79
	Zapłacone opłaty przekształceniowe lokale użytkowe	27 442,84
b	zmniejszenia kosztów podatkowych (-) Art.16 ust.1 ustawy o P.D.O.P.	324 840,95
	Nie wyplacone wynagrodzenia z tytułu umów zleceń	0,99
	Nie wyplacone i nie postawione do dyspozycji wynagrodzenia do 10 stycznia (regulaminowo)	0,00
	Nie zapłacone (do 15 stycznia) składki ZUS naliczone w koszty	0,00
	Odpisy aktualizujące należności	165 648,81
	Rezerwy na świadczenia pracownicze	0,00
	Darowizny	0,00
	Wpłaty na PFRON	109 961,58
	OC członków organów spółdzielni	4 893,75
	Odsetki od zobowiązań budżetowych	3 329,43
	Odpisane decyzją Zarządu należności przedawnione	0,00
	Szkolenia członków Rady Nadzorczej	0,00
	Pozostałe	41 006,39
IV.	Koszty podatkowe	56 292 801,04
V.	Dochód / Strata (II-IV) Art.9 ust.1 ustawy o P.D.O.P.	-2 165 296,67
VI.	Dochody (przychody) wolne i odliczenia od podstawy opodatkowania	2 929 169,49
a	Dochody (przychody) wolne i odliczenia (-) Art.17 ust.1 PKT.44, ustawy o P.D.O.P.	2 929 169,49
	różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię	3 205 290,52
	- odliczenia od dochodu strat z lat ubiegłych (-)	3 333 986,00
	- odliczenia od dochodu (np. darowizny) (-)	3 333 986,00
	- odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)	0,00
b	Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	0,00
	Umorzenie kredytów tzw. "starego portfela"	0,00
	Datacja ze środków UE	0,00
	Dotacja z Urzędu Miasta na infrastrukturę ujęta na kontach "8 - fundusze")	0,00
VII.	Kwoty zwiększające podstawę opodatkowania	0,00
a	Kwota odliczonych wydatków inwestycyjnych	0,00
b	Utrata prawa do zwolnienia - kwota dochodu	0,00
VIII	Podstawa opodatkowania Art.18 ustawy o P.D.O.P.	2 970 475,50
IX	Kwota podatku wg obowiązującej stawki 19%	564 390,18
a	Odliczenia od podatku (-)	0,00
b	Podatek doch. o którym mowa w art.25 ust.11-16 (+)	0,00
X	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8	252 864,49
XI	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku (-) lub (+)	0,00
XII	Zmiana stanu aktywa z tytułu odroczonego podatku (-) lub (+)	0,00
XIII	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat (+ / -)	-1 335 217,09
XIV	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	564 390,35
XV	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	107 593,95
XVI	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	5 076 498,06
XVII	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00
XVIII	Wynik finansowy netto (+/-)	3 069 296,67

Ogólne rozliczenie SM Mokotów od Zysku/straty brutto za dany rok

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania a WF 2019 SM Mokotów	
	Rok bieżący 2019
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	3 633 687,02
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów)	403 916,26
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	443 251,01
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	291 049,25
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a	155 995,90
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	305 166,58
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	568 255,98
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 970 475,50
K. Podatek dochodowy	564 390,35

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych w okresie sprawozdawczym nie występuje.

8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

W spółdzielni nie występują różnice kursowe wyrażone w walucie obcej (USD) rozliczane metodą podatkową, przeliczane są na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski

- różnice kursowe dodatnie powstają, gdy kurs na dzień powstania zobowiązania jest większy od kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
- różnice kursowe ujemne powstają, gdy kurs na dzień powstania zobowiązania jest mniejszy od kursu średniego NBP na dzień bilansowy.

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

Nie dotyczy.

10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

Nie dotyczy.

11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy.

CZĘŚĆ III Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

Kursy wyrażone w walucie obcej (USD) przeliczane są na złote według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski. Do przeliczenia faktury w walucie obcej na złote stosuje się średni kurs waluty z dnia poprzedzającego wystawienie faktury. Termin płatności faktury to 30 dni. Do zapłaty stosuje się kurs z danego dnia, w którym jest przelew. Różnice kursowe powstają między wartością faktury pomnożonej przez kurs dolara z dnia zapłaty a wartością faktury przeliczonej przez średni kurs dolara z dnia poprzedzającego wystawienie faktury. Kursy wyrażone w walucie obcej w USD na dzień bilansowy zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o rachunkowości wycenione zostały według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w tabeli kursów nr 251/A/NBP/2019 z 31 grudnia 2019 r. Średni kurs dla 1 USD wynosi 3,7977 – nie dotyczy.

CZĘŚĆ IV 1. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

1.1. Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj środków pieniężnych	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
	Środki pieniężne w kasie	4 012,11	3 292,98
	Środki pieniężne na rachunku bieżącym	15 707 221,40	14 297 820,57
	Środki pieniężne na rachunku VAT	430,79	310,04
	Środki pieniężne na rachunku PeKaO SA	1 286 895,04	8 214 237,79
	Środki pieniężne na rachunku lokacyjnym "Korzyść"	13 661 712,17	7 802 675,35
	Środki pieniężne na rachunku ZFSS	19 045,45	13 943,65
	Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 679 316,96	30 332 280,38

1.2. Spółdzielnia sporządziła Rachunek Przepływów Pieniężnych za rok 2019 metodą pośrednią.

CZĘŚĆ V Informacje o:

1) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

2) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

Nie dotyczy.

3) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym i poprzednim zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		bieżącym	poprzednim
1.	Pracownicy umysłowi	63,63	45,80
	Pracownicy umysłowi - zarząd i kierownictwo osiedli	0,00	17,96
	Pracownicy umysłowi	49,80	27,84
	Pracownicy umysłowi - c.o.	0,00	0,00
	Pracownicy umysłowi – inwestycje	0,00	0,00
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	45,21	51,74
	Sprzątaczką biurową	14,00	16,24
	Sprzątacze osiedlowi	25,71	29,00
	Konserwatorzy	3,00	5,50
	Eksploatacja	2,50	1,00
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00	0,00
4.	Uczniowie	0,00	0,00
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	3,00
	Razem	108,84	100,54

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zatrudniała 111 pracowników na podstawie umowy o pracę, a w roku poprzednim 111 osób.

4) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla by-

łych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Nie dotyczy Spółdzielni

5) kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni, 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 Spółdzielni - nie występuje.

7) wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,
- b) inne usługi atestacyjne,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota netto (zł)
1	Ustawowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok	57 500,00
2	Dobrowolne badanie rocznego sprawozdania finansowego	
3	Inne usługi atestacyjne	
4	Doradztwo podatkowe	
5	Pozostałe usługi	
Razem		57 500,00

CZESC VI Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

Nie dotyczy.

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;

Pod koniec 2019 r. pojawiły się wiadomości na temat COVID-19. Zarząd Spółdzielni monitoruje sytuację i szuka sposobów na zminimalizowanie wpływu na działalność gospodarczą Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni uważa taką sytuację za zdarzenia nie wymagające korekt w sprawozdaniu finansowym, lecz za zdarzenia po dacie bilansu, ewentualne skutki które znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu za 2020 r.

3) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

AKTYWA	Stan na dzień		
	31.12.2019	Przeobrażenie bilansu na 31.12.2018r	31.12.2018
A. Aktywa trwałe	169 398 880,31	170 798 700,13	170 798 700,13
I. Wartości niematerialne i prawne	2 665,05	12 195,13	12 195,13
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2. Wartość firmy	-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	2 665,05	12 195,13	12 195,13
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	166 334 788,65	168 363 398,64	168 363 398,64
1. Środki trwałe	166 271 259,15	168 359 206,34	168 359 206,34
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	42 424 813,52	41 651 885,00	41 651 885,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	123 176 462,92	126 312 720,86	126 312 720,86
c) urządzenia techniczne i maszyny	327 023,29	304 166,29	304 166,29
d) środki transportu	23 863,32	33 067,48	33 067,48
e) inne środki trwałe	319 096,10	57 366,71	57 366,71
2. Środki trwałe w budowie	63 529,50	4 192,30	4 192,30
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
III. Należności długoterminowe	229 148,71	15 479,98	15 479,98
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	229 148,71	15 479,98	15 479,98
IV. Inwestycje długoterminowe	2 331 911,11	2 403 395,47	2 403 395,47
1. Nieruchomości	2 331 911,11	2 403 395,47	2 403 395,47
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	500 366,79	4 230,91	4 230,91
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	500 366,79	4 230,91	4 230,91

B. Aktywa obrotowe	41 283 291,67	39 078 380,85	42 318 302,35
I. Zapasy	315 614,86	316 695,54	316 695,54
1. Materiały	-	958,68	958,68
2. Półprodukty i produkty w toku	-	314 899,88	314 899,88
3. Produkty gotowe	314 899,88	-	-
4. Towary	714,98	836,98	836,98
5. Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	3 652 188,96	2 321 049,95	2 321 049,95
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne (wewnątrzskładowe)	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	3 652 188,96	2 321 049,95	2 321 049,95
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 844 109,88	2 120 105,02	2 120 105,02
- do 12 miesięcy, w tym:	1 844 109,88	2 120 105,02	2 120 105,02
- od osób uprawnionych	1 817 853,83	2 103 934,15	2 103 934,15
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	-	-	-
- od osób uprawnionych	-	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 616 509,86	78 959,43	78 959,43
c) inne	121 933,94	83 429,40	83 429,40
d) dochodzone na drodze sądowej	69 635,28	38 556,10	38 556,10
III. Inwestycje krótkoterminowe	30 679 316,96	30 332 280,38	30 332 280,38
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	30 679 316,96	30 332 280,38	30 332 280,38
a) w jednostkach powiązanych	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30 679 316,96	30 332 280,38	30 332 280,38
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	18 238 964,34	18 410 545,98	18 410 545,98
- inne środki pieniężne	12 440 352,62	11 921 734,40	11 921 734,40
- inne aktywa pieniężne	-	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 636 170,89	6 108 354,98	9 348 276,48
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 677 932,50	1 397 419,31	1 397 419,31
- fundusz remontowy	4 690 420,51	4 672 653,48	7 912 574,98
- inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	267 817,88	38 282,19	38 282,19
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-	-
Aktywa razem	210 682 171,98	209 877 080,98	213 117 002,48

PASywa	Stan na dzień		
	31.12.2019	Przekształcenie bilansu na 31.12.2018r	31.12.2018
	1	2	3
A. Kapitał (fundusz) własny	172 255 450,97	174 154 763,49	174 154 763,49
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	125 332 600,13	128 272 997,85	128 272 997,85
1. fundusz udziałowy	1 492 222,27	1 499 420,52	1 499 420,52
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 604 643,36	2 379 998,80	2 379 998,80
3. Fundusz wkładów budowlanych	121 235 734,50	124 393 578,53	124 393 578,53
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	48 833 554,17	48 246 753,12	48 246 753,12
- fundusz zasobowy	48 833 554,17	48 246 753,12	48 246 753,12
- fundusz zasobów mieszkaniowych	-	-	-
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym	-	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem)	-	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 4 980 000,00	- 5 303 726,05	- 5 303 726,05
VI. Zysk (strata) netto	3 069 296,67	2 938 738,57	2 938 738,57
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	38 426 721,01	35 722 317,49	38 962 238,99
I. Rezerwy na zobowiązania	723 259,28	1 007 930,14	1 007 930,14
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
- długoterminowa	-	-	-
- krótkoterminowa	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy	723 259,28	1 007 930,14	1 007 930,14
- długoterminowe	723 259,28	581 583,35	581 583,35
- krótkoterminowe	-	426 346,79	426 346,79
II. Zobowiązania długoterminowe	2 008 878,91	1 226 405,31	1 226 405,31
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	2 008 878,91	1 226 405,31	1 226 405,31
a) kredyty i pożyczki	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-
d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
e) inne	2 008 878,91	1 226 405,31	1 226 405,31

III. Zobowiązania krótkoterminowe	31 223 092,33	26 934 719,06	30 174 640,56
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne	-	-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b) inne (wewnątrzskładowe)	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	17 983 055,07	11 091 550,12	11 091 550,12
a) kredyty i pożyczki	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	11 086 090,54	8 895 298,71	8 895 298,71
- do 12 miesięcy	10 904 916,73	8 895 298,71	8 895 298,71
- powyżej 12 miesięcy	181 173,81	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	38 264,84	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 804 098,86	414 410,22	414 410,22
h) z tytułu wynagrodzeń	0,99	2 231,52	2 231,52
i) inne	2 054 599,84	1 779 609,67	1 779 609,67
- z tytułu wniesionych wkładów zaliczko	-	-	-
- inne	-	-	-
4. Fundusze specjalne	13 240 037,26	15 843 168,94	19 083 090,44
- ZFŚS	18 746,61	13 245,65	13 245,65
- fundusz remontowy	13 221 290,65	15 829 923,29	19 069 844,79
- inne fundusze	-	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4 471 490,49	6 553 262,98	6 553 262,98
1. Ujemna wartość firmy	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 471 490,49	6 553 262,98	6 553 262,98
a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 490 101,02	1 136 987,84	1 136 987,84
c) nadwyżka z eksploatacji i utrzymanie nieruchomości	2 981 389,47	5 416 275,14	5 416 275,14
Pasywa razem	210 682 171,98	209 877 080,98	213 117 002,48

W sprawozdaniu finansowym za rok 2018 nieprawidłowo wykazany został fundusz remontowy w osiedlu Domaniewska II . W celu zapewnienia porównywalności danych dokonano powyżej przedstawionego przekształcenia danych.

CZEŚĆ VII

1) informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,

b) procentowym udziale,

c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,

e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,

f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,

g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których spółdzielnia posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;

4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,

c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:

- przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,

- wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupę,

- wartość aktywów,

- przeciętne roczne zatrudnienie,

d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;

5) informacje o:

a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

6) nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Cały punkt 7 nie dotyczy spółdzielni

CZEŚĆ VIII – Informacje dotyczące połączenia spółek

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;

2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,

b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni

CZEŚĆ IX - zagrożenia dla kontynuacji działalności

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez spółdzielnię działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie dotyczy.

CZEŚĆ X Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.”

Nie wystąpiły.

Warszawa dnia, 05.10.2020 r.

05.10.2020 r.

Sporządził:

Pełnomocnik Zarządu
S.M. „MOKOTÓW”

Pełnomocnik Zarządu

Zatwierdził:

Prezes Zarządu
S.M. „MOKOTÓW”

Prezes Zarządu Leszek Piechnik