

Do Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

ul. Naftowa 29D

41-200 Sosnowiec

Przekazując Państwu **sprawozdanie z badania** chcemy serdecznie podziękować za zaufanie i wybór naszej firmy do przeprowadzenia audytu.

Pragniemy wyrazić podziękowanie **Zarządowi Państwa Jednostki** za pomoc w szybkim przepływie informacji, zapewnienie przyjaznej atmosfery pracy oraz profesjonalizmu w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do rzetelnego przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.

We współpracy z Państwem szczególnie wysoko oceniamy bezpośredni kontakt z zespołem finansowo-księgowym pozwalający na uzyskiwanie na bieżąco kompletnych i wyczerpujących wyjaśnień dotyczących przedmiotowego zlecenia.

Mamy nadzieję że zastosowane przez nas metody rewizji finansowej przyczynią się do znacznego podwyższenia jakości informacji przekazywanych w sporządzanych przez Państwa sprawozdaniach finansowych jak również wpłyną pozytywnie na poprawę funkcjonowania procesów wewnątrz firmy, zapewniając jej stały wzrost.

Jesteśmy przekonani, że z tak profesjonalnym zespołem z jakim mieliśmy zaszczyt pracować przy realizacji usługi, Państwa firma wykorzysta szansę i znakomicie poradzi sobie z wyzwaniami jakie przyniosą następne lata.

Ze swojej strony dołożyliśmy wszelkich starań, aby profesjonalnie i w pełni odpowiedzialnie przeprowadzić badanie służąc Państwu naszą wiedzą i doświadczeniem.

Podstawowe znaczenie mają dla nas trwałe relacje z naszymi klientami, dlatego zwracamy szczególną uwagę na jakość usługi.

Miarą naszego sukcesu na rynku usług finansowo-księgowych jest fakt, że w trakcie istnienia naszej firmy uzyskujemy z roku na rok wyższą pozycję w rankingach, co jest dla nas tym cenniejsze, iż w coraz większej liczbie Klientów wyraża się ich zaufanie oraz wysokie zadowolenie z poziomu świadczonych przez nas usług.

W XIX edycji Rankingu Audytorów Gazety Rzeczpospolita zajęliśmy zaszczytne 13 miejsce w klasyfikacji firm audytorskich.

Dziękując Państwu za współpracę życzymy dalszych sukcesów i zachęcamy do korzystania z naszych usług.

Z poważaniem,

PREZES ZARZĄDU

mgr Hanna Brajer



Twój Zaufany Księgowy

Do Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

ul. Naftowa 29D
41-200 Sosnowiec

Przekazując Państwu **sprawozdanie z badania** chcemy serdecznie podziękować za zaufanie i wybór naszej firmy do przeprowadzenia audytu.

Pragniemy wyrazić podziękowanie **Zarządowi Państwa Jednostki** za pomoc w szybkim przepływie informacji, zapewnienie przyjaznej atmosfery pracy oraz profesjonalizmu w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do rzetelnego przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.

We współpracy z Państwem szczególnie wysoko oceniamy bezpośredni kontakt z zespołem finansowo-księgowym pozwalający na uzyskiwanie na bieżąco kompletnych i wyczerpujących wyjaśnień dotyczących przedmiotowego zlecenia.

Mamy nadzieję że zastosowane przez nas metody rewizji finansowej przyczynią się do znacznego podwyższenia jakości informacji przekazywanych w sporządzanych przez Państwa sprawozdaniach finansowych jak również wpłyną pozytywnie na poprawę funkcjonowania procesów wewnątrz firmy, zapewniając jej stały wzrost.

Jesteśmy przekonani, że z tak profesjonalnym zespołem z jakim mieliśmy zaszczyt pracować przy realizacji usługi, Państwa firma wykorzysta szansę i znakomicie poradzi sobie z wyzwaniami jakie przyniosą następne lata.

Ze swojej strony dołożyliśmy wszelkich starań, aby profesjonalnie i w pełni odpowiedzialnie przeprowadzić badanie służąc Państwu naszą wiedzą i doświadczeniem.

Podstawowe znaczenie mają dla nas trwałe relacje z naszymi klientami, dlatego zwracamy szczególną uwagę na jakość usługi.

Miarą naszego sukcesu na rynku usług finansowo-księgowych jest fakt, że w trakcie istnienia naszej firmy uzyskujemy z roku na rok wyższą pozycję w rankingach, co jest dla nas tym cenniejsze, iż w coraz większej liczbie Klientów wyraża się ich zaufanie oraz wysokie zadowolenie z poziomu świadczonych przez nas usług.

W XIX edycji Rankingu Audytorów Gazety Rzeczpospolita zajęliśmy zaszczytne 13 miejsce w klasyfikacji firm audytorskich.

Dziękując Państwu za współpracę życzymy dalszych sukcesów i zachęcamy do korzystania z naszych usług.

Z poważaniem,

PREZES ZARZĄDU

mgr Hanna Blajer

POL-TAX 2 Sp. z o.o.
03-982 Warszawa,
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
+48 (22) 616 55 11, 616 55 12
Fax +48 (22) 616 60 95
biuro@pol-tax.pl
www.pol-tax.pl



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

z siedzibą w Sosnowcu (41-200), ul. Naftowa 29D

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu
Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. („sprawozdanie finansowe”) **Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” („Spółdzielnia”)** z siedzibą w **Sosnowcu (41-200), ul. Naftowa 29D**, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **38 398 887,92 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zysk netto w wysokości **131 456,08 zł**
- 4) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

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

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z póź. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1421 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na pkt. VI informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, w której zostały opisane zagrożenia w związku z epidemią koronawirusa dla działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości. Nasza opinia nie jest zmodyfikowana w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- ✓ identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania

odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- ✓ uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- ✓ oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- ✓ wyciągamy wniosek na temat odpowiedzialności zastosowanych przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów z badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniem lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuować działalność;
- ✓ oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawę transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu

z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest **Rozalia Klimowicz**, działający w imieniu POL - TAX 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2020 roku

**Rozalia
Katarzyna
Klimowicz**

Elektronicznie
podpisany przez
Rozalia Katarzyna
Klimowicz
Data: 2020.04.20
19:18:58 +02'00'

Rozalia Klimowicz

Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 8810

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL - TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
03-982 Warszawa

POL-TAX 2 Sp. z o.o.
03-982 Warszawa,
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
+48 (22) 616 55 11, 616 55 12
Fax +48 (22) 616 60 95
biuro@pol-tax.pl
www.pol-tax.pl



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

z siedzibą w Sosnowcu (41-200), ul. Naftowa 29D

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu
Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. („sprawozdanie finansowe”) **Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” („Spółdzielnia”)** z siedzibą w **Sosnowcu (41-200), ul. Naftowa 29D**, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **38 398 887,92 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zysk netto w wysokości **131 456,08 zł**
- 4) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

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

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z póź. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1421 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na pkt. VI informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, w której zostały opisane zagrożenia w związku z epidemią koronawirusa dla działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości. Nasza opinia nie jest zmodyfikowana w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- ✓ identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania

odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- ✓ uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- ✓ oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- ✓ wyciągamy wniosek na temat odpowiedzialności zastosowanych przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów z badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniem lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuować działalność;
- ✓ oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawę transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu

z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest **Rozalia Klimowicz**, działający w imieniu POL - TAX 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2020 roku

**Rozalia
Katarzyna
Klimowicz**

Elektronicznie
podpisany przez
Rozalia Katarzyna
Klimowicz
Data: 2020.04.20
19:18:58 +02'00'

Rozalia Klimowicz
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 8810

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL - TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
03-982 Warszawa

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2019-01-01

Okres do: 2019-12-31

Data sporządzenia: 2020-03-30

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

Siedziba

Województwo: śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Miejscowość: Sosnowiec

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Ulica: Naftowa

Nr domu: 29d

Miejscowość: Sosnowiec

Kod pocztowy: 41-200

Poczta: Sosnowiec

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000155941

NIP: 6440017077

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2019-01-01

Data do: 2019-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

nie

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

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

W roku obrotowym nie dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2019r., poz. 351).

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

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.

2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze

finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

a) środki trwałe o wartości jednostkowej od 1500,00 do 1 999,99 zł odpisywane są jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- materiały - w cenach nabycia,

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane 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.

Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego.

c) środki pieniężne

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.12.2015r.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

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 składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KSR.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk netto, który podlega podziałowi po wyłączeniu pożytków z nieruchomości wspólnych.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR.
2. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
3. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
4. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 15:23:36 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Bilans

Sporządzony na dzień: 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	38 398 887,92	41 885 435,55
Aktywa trwałe	33 996 115,34	37 250 559,44
Wartości niematerialne i prawne	5 303,36	7 289,46
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	5 303,36	7 289,46
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	18 814 393,17	20 913 447,14
Środki trwałe	18 814 393,17	20 913 447,14
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 442 295,45	2 752 056,89
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	17 322 337,52	18 102 168,31
urządzenia techniczne i maszyny	27 224,04	33 146,46
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	22 536,16	26 075,48
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 176 418,81	16 329 822,84
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	15 176 418,81	16 329 822,84
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	15 123 817,59	16 213 592,81
- Inne	52 601,22	116 230,03
Aktywa obrotowe	4 402 772,58	4 634 876,11
Zapasy	5 037,68	6 704,71
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	5 037,68	6 704,71
Należności krótkoterminowe	673 953,20	692 465,28
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	673 953,20	692 465,28
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 697,51	2 717,30
- do 12 miesięcy, w tym:	3 697,51	2 717,30
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
-- z tyt. mediów	1 836,41	2 431,57
-- od osób uprawnionych	580 804,50	567 416,58
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
Inne	18 756,48	28 965,08
dochodzone na drodze sądowej	68 858,30	90 934,75
Inwestycje krótkoterminowe	3 224 123,91	3 221 061,35
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 224 123,91	3 221 061,35
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 224 123,91	3 221 061,35
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 224 123,91	3 221 061,35
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	499 657,79	714 644,77
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM)	13 284,53	78 394,86
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	408 590,25	560 348,46
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	77 783,01	75 901,45
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	38 398 887,92	41 885 435,55
Fundusz własny	19 398 885,89	21 414 651,14
Fundusz podstawowy	13 625 115,13	14 263 971,80
- Fundusz udziałowy	105 763,60	109 803,80
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	620 595,17	709 649,87
- Fundusz wkładów budowlanych	12 898 756,36	13 444 518,13
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 642 314,48	7 001 637,58
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
- Fundusz zasobowy	5 642 314,48	7 001 637,58
- Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	131 456,08	149 041,76
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 000 002,23	20 470 784,41
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	11 090 547,02	11 889 564,05

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	11 090 547,02	11 889 564,05
kredyty i pożyczki	11 090 547,02	11 889 564,05
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	7 796 518,36	8 536 059,04
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 343 601,30	3 956 460,72
kredyty i pożyczki	775 286,40	758 313,77
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	440 666,23	2 193 337,21
- do 12 miesięcy, w tym:	440 666,23	2 193 337,21
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu dostaw mediów	307 235,89	347 701,85
- wobec osób uprawnionych	167 330,93	172 949,54
- z tytułu zwrotu wkładów	249 998,54	232 154,52
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	76 483,75	103 467,35
z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 777,72
inne	326 599,56	146 758,76
Fundusze specjalne	5 452 917,06	4 579 598,32
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, Fundusz celowy	31 268,43	31 605,89
- Fundusz remontowy	5 421 648,63	4 547 992,43
Rozliczenia międzyokresowe	112 936,85	45 161,32
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	112 936,85	45 161,32
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM)	112 936,85	45 161,32

Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 15:23:36 Aneta Stanisława Sowuła - CUZ Sigillum - QCA1

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	12 090 865,95	11 961 102,47
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 090 865,95	11 961 102,47
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	11 791 175,77	11 571 349,05
Amortyzacja	147 931,12	154 182,70
Zużycie materiałów i energii	5 130 853,51	5 125 628,67
Usługi obce	963 416,94	844 982,12
Podatki i opłaty, w tym:	364 647,02	385 141,98
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 490 284,89	1 496 450,80
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	330 320,39	332 733,50
– emerytalne	146 449,44	147 027,24
Pozostałe koszty rodzajowe	3 363 721,90	3 232 229,28
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	299 690,18	389 753,42
Pozostałe przychody operacyjne	106 522,01	95 222,79
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	28 564,70	32 694,13
Inne przychody operacyjne	77 957,31	62 528,66
Pozostałe koszty operacyjne	121 883,18	154 885,15
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	34 958,59	72 092,40
Inne koszty operacyjne	86 924,59	82 792,75
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	284 329,01	330 091,06
Przychody finansowe	50 599,84	41 813,46
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	50 599,84	41 813,46
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	747,67	4,39
Odsetki, w tym:	747,67	4,39
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	334 181,18	371 900,13
Podatek dochodowy	85 223,00	95 940,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)	-130 333,78	-135 802,56
- Nadwyżka kosztów nad przychodami netto roku bieżącego(+)	12 831,68	8 884,19
Zysk (strata) netto (I–J–K)	131 456,08	149 041,76

Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 15:23:36 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2019

Załączony plik

Dodatkowe_informacje_objasnienia_do_spr.fin_za_2019.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Tabele do dodatkowych informacji i objaśnień za 2019 r.

Załączony plik

Tabele_do_dod._inf._za_2019r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załączniki do sprawozdania fin. do dodatkowych informacji i objaśnień

Załączony plik

Zalaczniki_do_sprawozdania_za_2019r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

0

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	334 181,18	371 900,13
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	18 685,10	19 179,96
C1.Naliczone lecz nie otrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	5 644,08	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	13 041,02	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	18 685,10	19 179,96
C1.Naliczone lecz nie otrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	5 644,08	5 637,87
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	13 041,02	
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. łączna	230 241,53	117 324,61

	Rok bieżący	Rok poprzedni
D1. Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3j	-40 553,08	0,00
D2. Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich Art.12 Ust.1 Pkt.1	5 637,87	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. wpłaty na fundusz remontowy Art.12 Ust.1 Pkt.1	260 251,61	0,00
D4. Inne przychody	4 905,13	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	230 241,53	117 324,61
D1. Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3j	-40 553,08	
D2. Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich Art.12 Ust.1 Pkt.1	5 637,87	
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. wpłaty na fundusz remontowy Art.12 Ust.1 Pkt.1	260 251,61	
D4. Inne przychody	4 905,13	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	158 761,65	153 579,34
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	5 024,76	0,00
E2. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 732,34	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	43 529,00	0,00
E4. Odpisane należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.46	1 711,38	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	7 564,17	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	3 710,00	0,00
E8. Składki członkowskie Art.16 Ust.1 Pkt.37a	490,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	158 761,65	153 579,34
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	5 024,76	
E2. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 732,34	
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	43 529,00	
E4. Odpisane należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.46	1 711,38	
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	7 564,17	
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	3 710,00	
E8. Składki członkowskie Art.16 Ust.1 Pkt.37a	490,00	
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	35 531,17	39 864,04
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	0,00	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.15 Ust.4h	0,00	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	34 958,59	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	572,58	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	35 531,17	39 864,04
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	0,00	
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.15 Ust.4h	0,00	

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	34 958,59	
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	572,58	
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	3 583,84	26 493,52
G1. Wypłacone w 2019 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2018 r. Art.16 Ust.1 Pkt.57	2 557,14	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2018 r. zapłacone w 2019 r. Art.15 Ust.4h	432,92	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2019r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	0,00	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	593,78	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	3 583,84	26 493,52
G1. Wypłacone w 2019 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2018 r. Art.16 Ust.1 Pkt.57	2 557,14	
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2018 r. zapłacone w 2019 r. Art.15 Ust.4h	432,92	
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2019r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	0,00	
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	593,78	
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	287 902,81	132 047,51
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczanej na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	287 902,81	132 047,51
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	287 902,81	132 047,51
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczanej na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	287 902,81	132 047,51
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	448 543,78	504 947,13
K. Podatek dochodowy	85 223,00	95 940,00

Lista złożonych podpisów:

2020-03-30 15:23:36 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do sprawozdania finansowego za 2019.

1. Informacje i wyjaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierających stan tych aktywów na początek roku, zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku oraz stan końcowy przedstawiono w **tabeli nr 1** stanowiącej załącznik do objaśnienia. Analogicznie przedstawiono w **tabeli nr 2** zakres zmian w dotychczasowym umorzeniu/amortyzacji majątku.
- 1.2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – nie wystąpiły
- 1.3. 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 – nie wystąpiły
- 1.4. Wartość oraz zmiany stanu powierzchni gruntów do których spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania
- | | |
|--|---|
| Wartość gruntów na początek okresu | 2 752 056,89 zł. - 133 013 m² |
| w tym : | |
| - wieczyste użytkowni gruntu | 1 298 064,38 zł. – 85 090 m ² |
| - wieczyste użyt. gruntów pod budynkami mieszkalnymi | 1 453 992,51 zł. - 47 924 m ² |
| Wartość gruntów na koniec okresu | 1 442 295,45 zł. – 132 250 m² |
| w tym: | |
| - wieczyste użytkowni gruntu | 1 255 857,38 zł. – 85 090 m ² |
| - prawo własności | 186 438,07 zł. – 47 160 m ² |
- Znaczna różnica w wartości gruntów na początek i koniec okresu sprawozdawczego wynika z wprowadzenia ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.*
- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - nie wystąpiły ,
- 1.6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opeji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – spółdzielnia nie posiada
- 1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia **tabela nr 3**
- 1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - nie dotyczy.
- 1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny przedstawia **tabela nr 4**

1.10. Proponowany podział zysku netto za 2019r.

Zysk netto w kwocie 131 456,08 zł. Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć:

- *kwotę 99 593,77 zł. na zasilenie f. zasobowego z przeznaczeniem m. in. na działalność inwestycyjną zasobów spółdzielni.*
- *kwotę 15 518,95 zł. na zasilenie f. zasobowego – z przeznaczeniem na uregulowanie opłaty przekształceniowej dot. lokali własnych spółdzielni.*
- *kwota 16 343,36 zł. stanowi pożyczki z nieruchomości wspólnej*

1.11. Dane o strukturze rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia – nie wystąpiły.

1.12. Podział zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty przedstawia **tabela nr 5.**

Zobowiązania długoterminowe to kredyty i pożyczki w okresie spłaty zaciągnięte na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Zabezpieczenie dotyczy kredytów zaciągniętych na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych w Banku PKO BP S.A. oraz pożyczki z WFOŚiGW w Katowicach.

1. Kredyty w PKO BP S.A. - stan na dzień 31.12.2019r - 10 045 033,42 zł.

2. Pożyczka z WFOŚiGW - stan na dzień 31.12.2019r - 1 820 800,00 zł.

Zabezpieczenia kredytów i pożyczek:

- 1. Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowych z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku z tytułu rachunków prowadzonych przez PKO BP S.A.*
- 2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego przez Bank Pocztowy SA oddział w Sosnowcu.*
- 3. Przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej kredytobiorcy w stosunku do osób posiadających prawo do lokali w kredytowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z tytułu wpłat na fundusz remontowy,*
- 4. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (odnawialnej w całym okresie kredytowania) kredytowanych nieruchomości.*
- 5. Gwarancja bankowa do wysokości 1 938 700 zł.*

Zabezpieczenie gwarancji bankowej

- hipoteka łączna umowna do kwoty 4 295 040,00 zł. na nieruchomościach lokalowych (lokale użytkowe)

- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia zabezpieczonych nieruchomości

- ustanowienie kaucji pieniężnej w postaci 3 lokat terminowych

- weksel in blanco

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnice między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, na początek i koniec roku oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów przedstawia **tabela nr 6.**

- 1.15. 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.

Rozliczenia międzyokresowe (ujemne salda f. remontowego) - Konto 645 - Aktywa

Pozycja w bilansie A.V.2 kwota 15 123 817,59 zł. (f.termomodernizacyjny)

Pozycja w bilansie B.IV.2 kwota 408 590,25 zł. (f.remontowy)

Rozliczenia międzyokresowe (koszty remontu rozl. w czasie) - Konto 645 - Aktywa

Pozycja w bilansie A.V.2 kwota 52 601,22 zł.

Pozycja w bilansie B.IV.2 kwota 63 628,80 zł.

Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek - Konto 138 - Pasywa

Pozycja w bilansie B.II.3a) kwota 11 090 547,02 zł.

Pozycja w bilansie B.III.3a) kwota 775 286,40 zł.

- 1.16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych - nie wystąpiły

- 1.17. 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 kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego. - nie dotyczy

- 1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym VAT

Bank Millennium stan na 31.12.2019 r. - 1 381,80 zł.

2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

- 2.1. Struktura rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na terenie kraju i uzyskała w 2019 roku

przychody z następującej działalności:

- zarządzanie zasobami mieszkalnymi	6 308 416,95 zł.
- przychody z mediów	4 762 943,19 zł.
- zarządzanie garażami	57 188,55 zł.
- najem lokali użytkowych	876 297,42 zł.
- pozostała sprzedaż	5 186,31 zł.
- najem LM	53 383,94 zł.
- dzierżawy terenu, reklamy (pożytki)	27 449,59 zł.
Ogółem przychody netto ze sprzedaży	12 090 865,95 zł.

- 2.2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie

- kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – nie dotyczy
- 2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy.
- 2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie dotyczy.
- 2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie dotyczy.
- 2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia część składowa sprawozdania.
- 2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym – nie dotyczy.
- 2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie dotyczy.
- 2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .
- Poniesione nakłady na środki trwałe w 2019 roku - 7 859,24 zł.***
- Planowane nakłady na środki trwałe w 2020 roku - 60 000,00 zł.***
- 2.10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie dotyczy
- 2.11. 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.
- 3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny – nie dotyczy**
- 4. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – nie dotyczy**
- 5. Informacje o:**
- 5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niebędącym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni – nie wystąpiły
- 5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiazanymi, przez które rozumie się podmioty zdefiniowane w MSR wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiazanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. - nie wystąpiły
- 5.3. Przeciętne zatrudnienie w spółdzielni w roku obrotowym przedstawia się następująco:
- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 15,93 etatów***
- pracownicy na stanowiskach robotniczych 14,45 etatów***
- 5.4. Wynagrodzenia, 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 – nie dotyczy.
- 5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących jednostki, ze wskazaniem warunków wysokości oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy

5.6. Należne wynagrodzenie za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2019 r, przez uprawniony podmiot wpisany na listę firm audytorskich pod numerem 4090 POL-TAX 2 Spółka z o. o. Warszawa ul. Bora Komorowskiego 56C/91 wynosi netto 6.000,00 zł.

6.

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju – nie wystąpiły

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Sytuację związaną z pojawieniem się pandemii koronawirusa, który w pierwszych miesiącach 2020 r. rozprzestrzenił się na całym świecie Zarząd spółdzielni uważa za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019 lecz zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień ze względu na jego możliwy negatywny wpływ na działalność spółdzielni.

Przedłużająca się walka z epidemią odbije się m.in. na rynku pracy. Wiele przedsiębiorstw zwłaszcza małych i średnich zawiesza działalność, większe wysyłają pracowników na urlopy lub postojowe. Ta sytuacja może spowodować w wielu gospodarstwach domowych problemy z termiowym regulowaniem bieżących płatności, w tym opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. W podobnej sytuacji mogą się znaleźć najemcy lokali użytkowych w naszych zasobach co może spowodować nieterminowe płatności wobec spółdzielni jak również wypowiedzenie umów najmu i mniejsze wpływy z pozostałej działalności spółdzielni. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory nie odnotowano zauważalnego wpływu na sytuację majątkową spółdzielni ale nie można przewidzieć przyszłych skutków. Zarząd spółdzielni będzie na bieżąco monitorował sytuację i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla działalności spółdzielni.

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – nie wystąpiły.

6.4. Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych Sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy - nie wystąpiły.

7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie dotyczy spółdzielni

8. Informacje dotyczące połączenia - nie dotyczy spółdzielni

9. Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie 12 miesięcy w niezmiennym zakresie oprócz możliwych zagrożeń wynikających z panującej pandemii koronawirusa.

10. Inne informacje ułatwiające ocenę spółdzielni

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy te informacje ujawnić – wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Załączniki do dodatkowych objaśnień:

1. Wynik GZM za 2019r. w rozbiciu na nieruchomości.
2. Pożytki za 2019r. w rozbiciu na nieruchomości.
3. Saldo f. remontowego na 31.12.2019r w rozbiciu na nieruchomości

GLÓWNY KSIĘGOWY


mgr Aneta Sowa

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Mirosław Zawartka

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH **Tabela 1**

NAZWA GRUPY / SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ BRUTTO WG KSIĄG							Stan na koniec roku 31.12.2019
	Stan na początek roku 01.01.2019	Przychody, zakup budowa	Przychody inne	Rozchody - sprzedaż - likwidacja	Rozchody inne	Zmiany		
I. Wartości niematerialne i prawne	125 829,44	3 627,90	0,00	0,00	0,00		129 457,34	
1. Koszty zakończone prac rozwojowych								
2. Wartość firmy								
3. Inne wartości materialne i prawne	125 829,44	3 627,90	0,00	0,00	0,00		129 457,34	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne								
II. Środki trwałe	38 208 003,31	194 638,70	0,00	0,00	2 220 510,36	0,00	36 178 162,36	
a) Grunty - prawo użytkowania wieczystego	3 470 542,10		0,00		1 782 273,98		1 688 268,12	
b) Grunty własne		190 407,36			3 969,29		186 438,07	
c) Bud. lokale, prawa włas., obiekty inż. ląd. i wodnej	33 980 688,19	0,00			433 504,61		33 547 183,58	
d) urządzenia techniczne i maszyny	703 676,12	0,00		0,00	4 731,77		698 944,35	
e) Środki transportu								
f) Inne środki trwałe	53 096,90	4 231,34					57 328,24	
III. Środki trwałe w budowie 083/084								
Zaliczki na Ś.T. w bud.								
IV. Inwestycje długoterminowe								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
Ogółem:	38 333 832,75	198 266,60	0,00	0,00	2 220 510,36	0,00	36 307 619,70	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sporna

Z-CAP PRZESŁA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 2

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG						WARTOŚĆ NETTO	
	Stan na początek roku 01.01.2019	ZWIĘKSZENIA		ZMNIJSZENIA		Stan na koniec roku 31.12.2019	Stan na początek roku 01.01.2019	Stan na koniec roku 31.12.2019
		Umorzenie zasobów	Amort.śr. trw. niemieszk.	Likwidacja sprzedaży przemieszczenie	KOREKTY			
I. Wartości niematerialne i prawne	118 539,98	3 627,90	0,00	0,00	0,00	124 153,98	7 289,46	5 303,36
1. Koszty zakończone prac rozwojowych							0,00	0,00
2. Wartość firmy							0,00	0,00
3. Inne wartości materialne i prawne	118 539,98	0,00	5 614,00	0,00	0,00	124 153,98	7 289,46	5 303,36
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne								0,00
II. Środki trwałe	17 294 556,17	506 490,26	141 634,56	578 911,80		17 363 769,19	20 913 447,14	18 814 393,17
a) Grunty w użyt. Wiecznym	718 485,21	83 054,29	0,00	369 128,76		432 410,74	2 752 056,89	1 442 295,45
b) Bud. lokale, prawa włas., obiekty inż. ląd. i wodnej	15 878 519,88	423 435,97	127 941,48	205 051,27		16 224 846,06	18 102 168,31	17 322 337,52
c) urządzenia techniczne i maszyny	670 529,66	0,00	5 922,42	4 731,77		671 720,31	33 146,46	27 224,04
d) Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
e) Inne środki trwałe	27 021,42	0,00	7 770,66	0,00		34 792,08	26 075,48	22 536,16
III. Środki trwałe w budowie								
Zaliczki na Ś.T. w bud.								
IV. Inwestycje długoterminowe								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
Ogółem:	17 413 096,15	510 118,16	141 634,56	578 911,80	0,00	17 487 923,17	20 920 736,60	18 819 696,53

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 3

Tabela	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH W 2019 ROKU	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r.
	Stan na początek okresu	700 559,09	635 654,44
a)	zwiększenia (z tytułu)	103 141,43	123 553,58
	- należności głównych	34 958,59	72 092,40
	- odsetek od należności	25 495,90	25 964,75
	- zasądzonych kosztów sądowych	41 820,88	25 496,43
	- kosztów windykacji	866,06	0,00
	-		
	- odpis na należności odniesione na wartość firmy		
	-		
	-		
	-		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	75 111,97	58 648,93
	- zapłata należności	28 564,70	32 694,13
	- zapłata odsetek od należności	22 817,06	15 183,63
	- zapłata zasądzonych kosztów sądowych i komorniczych	23 730,21	10 515,33
	- zapłata kosztów windykacji	0,00	255,84
	- umorzenie i spisanie odsetek od należności		
	- odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
	- spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przechoinach		
	- uznanie za zbędne		
	- rozwiązanie	0,00	0,00
	Stan na koniec okresu	728 588,55	700 559,09

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

ZMIANY W FUNDUSZACH WŁASNYCH

Tabela 4

Wyszczególnienie funduszy	Stan na początek roku 2019	Zmniejszenia w ciągu roku	Zwiększenia w ciągu roku	Korekty dot. uzgodnień wg. Stanowiska KSR	Stan na koniec roku 2019	Wartość netto do bilansu
Fundusz udziałowy 801/	109 803,80	4 040,25	0,00	0,00	105 763,55	105 763,60
Fundusz wkładów mieszkaniowych 804/	962 551,61	117 947,47	0,00	89 774,92	934 379,06	620 595,17
Fundusz wkładów budowlanych 805/806	25 877 064,18	307 589,56	0,00	-2 226,36	25 567 248,26	12 898 756,36
Fundusz zasobowy 802/	9 811 595,16	2 233 010,49	407 884,61	-90 567,38	7 895 901,90	5 642 314,48
Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń 808/	-15 495 405,37	578 911,80	505 807,70	0,00	-15 422 301,27	0,00
Fundusz gruntów własnych 811/	0,00	3 969,29	190 407,35	0,00	186 438,06	0,00
	21 265 609,38	0,00	1 104 099,66	-3 018,82	19 267 429,56	19 267 429,61

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Szymula

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 5

Lp.	Zobowiązania wobec	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA										
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		Okres wymagalności powyżej 5 lat			Razem	
		stan na:		stan na:		stan na:						
31.12.2019 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.	
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a)	z tyt. dostaw robót i usług											
b)	inne											
2.	Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a)	z tyt. dostaw robót i usług											
b)	inne											
2.	Pozostałych jednostek	7 796 518,36	8 536 059,04	1 550 572,80	1 516 627,54	1 550 572,80	1 516 627,54	1 516 627,54	1 516 627,54	7 989 401,42	8 856 308,97	
a)	kredyty i pożyczki	775 286,40	758 313,77	1 550 572,80	1 516 627,54	1 550 572,80	1 516 627,54	1 516 627,54	1 516 627,54	7 989 401,42	8 856 308,97	
b)	z tytułu emisji dłużnych											
c)	z tyt. Podatków, ceł,	76 483,75	103 467,35									
d)	z tyt. dostaw i usług	1 165 231,59	2 946 143,12							76 483,75	103 467,35	
e)	z tyt. Wynagrodzeń	0,00	1 777,72							1 165 231,59	2 946 143,12	
e)	inne	326 599,56	146 758,76							0,00	1 777,72	
f)	fundusze	5 452 917,06	4 579 598,32							326 599,56	146 758,76	
	RAZEM	7 796 518,36	8 536 059,04	1 550 572,80	1 516 627,54	1 550 572,80	1 516 627,54	1 516 627,54	1 516 627,54	7 989 401,42	8 856 308,97	
										18 887 065,38	20 425 623,09	
										11 865 833,42	12 647 877,82	
										0,00	0,00	
										0,00	0,00	
										76 483,75	103 467,35	
										1 165 231,59	2 946 143,12	
										0,00	1 777,72	
										326 599,56	146 758,76	
										5 452 917,06	4 579 598,32	
										18 887 065,38	20 425 623,09	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aleksandra Jowuła

Z-CA PRZEWESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 6

Tabela 6	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE (A.V.2 - aktywa)	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
	- Koszty większych remontów środków trwałych	52 601,22	116 230,03
	- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	15 123 817,59	16 213 592,81
	- Oplacone z góry (za przyszłe lata) czynsze		
	- Oplacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe		
	- Inne		
	Razem	15 176 418,81	16 329 822,84

Tabela 6A	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE (B.IV. - aktywa)	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	494 013,71	709 006,90
	- ujemny wynik na GZM	13 284,53	78 394,86
	- rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn	408 590,25	560 348,46
	- hosting, czynsz leasingu		
	- ubezpieczenia majątkowe	6 102,05	5 955,43
	- bilety	22,92	21,88
	- prenumerata	2 385,15	657,47
	- koszty większych remontów środków trwałych	63 628,81	63 628,80
	- podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	pozostałe (wg tytułów)		
b)	rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych, w tym:	5 644,08	5 637,87
	- odsetki nienotyfikowane przez bank	5 644,08	5 637,87
	-		
	-		
	- pozostałe (wg tytułów)		
	-		
	Razem	499 657,79	714 644,77

Tabela 6B	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r
a	ujemna wartość firmy		
b	długoterminowe (wg tytułów)	0,00	0,00
	- otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwałe (prawa wieczystego użytkowania gruntu)		
	- środki trwałe sfinansowane z PFRON i ZFRON		
c	krótkoterminowe (wg tytułów)	112 936,85	45 161,32
	- dodatni wynik na eksploatacji	112 936,85	45 161,32
	- koszty windykacji		
	- odsetki i koszty procesu		
	-		
	-		
	-		
	-		
	Razem	112 936,85	45 161,32

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sawula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2018

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAŻE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAŻE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2019 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacyjowa 1-9	222 216,67		222 216,67	213 577,57		213 577,57	8 639,10
102	Akacyjowa 11-19	186 871,14		186 871,14	180 289,63		180 289,63	6 581,51
103	Akacyjowa 21-29	173 388,08		173 388,08	173 208,49		173 208,49	179,59
104	Akacyjowa 22A-14	249 895,25		249 895,25	246 582,08		246 582,08	3 313,17
105	Akacyjowa 31-35	142 372,35	6 052,08	148 424,43	139 320,01	5 785,85	145 105,86	3 318,57
106	Akacyjowa 37-39	82 113,10	2 613,30	84 726,40	80 558,63	2 602,95	83 161,58	1 564,82
107	Akacyjowa 41-43	84 286,93	2 892,09	87 179,02	80 449,50	2 856,99	83 306,49	3 872,53
108	Akacyjowa 49-45	152 194,32	5 921,67	158 115,99	146 415,55	5 597,59	152 013,14	6 102,85
201	Akacyjowa 55-57	92 663,44	3 174,51	95 837,95	90 468,91	3 072,75	93 541,66	2 296,29
202	Akacyjowa 59-61	83 185,80	2 894,55	86 080,35	80 865,07	2 849,87	83 714,94	2 365,41
203	Akacyjowa 63-65	81 401,82	3 300,15	84 701,97	79 873,48	3 205,10	83 078,58	1 623,39
204	Akacyjowa 32,30A-24A	194 316,05		194 316,05	189 022,73		189 022,73	5 293,32
205	Akacyjowa 34-36	64 856,98		64 856,98	63 569,88		63 569,88	1 287,10
206	Akacyjowa 24-30	377 647,10		377 647,10	363 149,12		363 149,12	14 497,98
207	Akacyjowa 79-71	441 238,83		441 238,83	435 860,51		435 860,51	5 378,32
301	Naftowa 29 A-D	454 075,11		454 075,11	449 577,78		449 577,78	4 497,33
302	Naftowa 35A-E	503 856,58		503 856,58	504 030,36		504 030,36	-173,78
303	Naftowa 33	233 637,26		233 637,26	242 805,34		242 805,34	-9 168,08
401	Naftowa 51-59	449 667,51		449 667,51	432 915,00		432 915,00	16 752,51
402	Naftowa 37-49	784 828,25		784 828,25	761 293,11		761 293,11	23 535,14
403	Naftowa 63H	205 295,48		205 295,48	200 702,92		200 702,92	4 592,56
501	Naftowa 65A	144 595,46		144 595,46	138 622,75		138 622,75	5 972,71
502	Naftowa 67	83 807,38		83 807,38	84 484,82		84 484,82	-677,44
503	Naftowa 69	112 547,03		112 547,03	110 305,88		110 305,88	2 241,15
504	Naftowa 71	62 736,60		62 736,60	62 152,46		62 152,46	584,14
505	Naftowa 73	202 636,12		202 636,12	200 961,89		200 961,89	1 674,23
506	Naftowa 69 A, B, 71C	103 078,71	7 015,32	110 094,03	101 629,93	6 645,35	108 275,28	1 818,75
507	Naftowa 67 A, B, C	102 750,30	7 817,88	110 568,18	100 291,37	7 925,50	108 216,87	2 351,31
508	Naftowa 73 A, B, C	100 699,14	6 632,34	107 331,48	103 108,45	6 636,33	109 744,78	-2 413,30
509	ul. Naftowa 73 D-E	68 698,25	5 717,58	74 415,83	68 950,22	5 514,79	74 465,01	-49,18
510	Naftowa 75,75A	66 859,91	3 157,08	70 016,99	67 161,97	3 204,92	70 366,89	-349,90
	RAZEM	6 308 416,95	57 188,55	6 365 605,50	6 192 205,41	55 897,99	6 248 103,40	117 502,10

GŁÓWNA KASJERKA Z-CIA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aneta Sowula

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ - PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2019

NIER.	ADRES	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	PRZYCHÓD NIERUCHOMOŚCI
A	B	C		F	G	H
102	Akcyjowa 11-19	493,80	127,84	365,96	69,53	296,43
103	Akcyjowa 21-29	1 175,52	304,33	871,19	155,46	715,73
105	Akcyjowa 31-35	4 422,36	1 144,90	3 277,46	600,70	2 676,76
106	Akcyjowa 37-39	243,00	62,91	180,09	34,22	145,87
107	Akcyjowa 41-43	381,24	98,70	282,54	53,68	228,86
108	Akcyjowa 45-49	421,92	109,23	312,69	0,00	312,69
201	Akcyjowa 55-57	2 700,00	699,00	2 001,00	380,19	1 620,81
202	Akcyjowa 59-61	518,40	134,21	384,19	0,00	384,19
203	Akcyjowa 63-65	410,68	106,32	304,36	6,90	297,46
207	Akcyjowa 79-71	632,64	163,78	468,86	22,53	446,33
301	Naftowa 29 A-D	1 534,50	784,44	750,06	142,51	607,55
302	Naftowa 35A-E	3 529,56	1 088,61	2 440,95	463,78	1 977,17
303	Naftowa 33	3 044,63	788,22	2 256,41	428,72	1 827,69
401	Naftowa 51-59	830,92	215,12	615,80	50,39	565,41
402	Naftowa 37-49	3 090,60	800,12	2 290,48	387,25	1 903,23
506	Naftowa 69 A, B, 71C	606,84	157,10	449,74	85,45	364,29
507	Naftowa 67 A, B, C	456,78	211,98	244,80	46,51	198,29
508	Naftowa 73 A, B, C	1 137,24	294,42	842,82	160,14	682,68
509	ul. Naftowa 73 D-E	794,04	205,57	588,47	111,81	476,66
510	Naftowa 75,75A	1 024,92	265,34	759,58	144,32	615,26
	RAZEM	27 449,59	7 762,14	19 687,45	3 344,09	16 343,36

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowała

Z-CAPREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2019r.

NIER.	ADRES	SALDO F. TERM.	SALDO F.REM.PODST.	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F. WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacyjowa 1 -9	-908 522,20	22 095,71	0,00	3 057,29	0,00	-883 369,20
102	Akacyjowa 11 - 19	-869 516,01	-3 961,02	0,00	1 575,69	0,00	-871 901,34
103	Akacyjowa 21 - 29	-746 201,39	18 521,70	0,00	2 552,96	0,00	-725 126,73
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 385 574,29	-5 451,28	0,00	3 769,56	0,00	-1 387 256,01
105	Akacyjowa 31 - 35	-918 175,13	-10 838,24	0,00	1 622,39	-69,73	-927 460,71
106	Akacyjowa 37 - 39	72 532,10	-39 519,90	0,00	1 197,22	2 231,64	36 441,06
107	Akacyjowa 41 - 43	125 063,99	16 358,86	0,00	936,32	2 470,68	144 829,85
108	Akacyjowa 45 - 49	-921 856,62	-88 632,44	0,00	1 864,20	5 110,92	-1 003 513,94
201	Akacyjowa 55 - 57	215 860,40	21 874,75	0,00	-3 425,97	2 774,16	237 083,34
202	Akacyjowa 59 - 61	28 977,24	-4 792,23	0,00	638,46	2 508,84	27 332,31
203	Akacyjowa 63 - 65	88 970,11	-70 689,65	0,00	1 039,94	1 472,93	20 793,33
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	367 382,37	19 770,91	0,00	5 961,37	0,00	393 114,65
205	Akacyjowa 34 - 36	154 431,56	6 009,87	0,00	2 378,31	0,00	162 819,74
206	Akacyjowa 24 - 30	335 703,89	-29 524,53	-610,92	11 536,17	0,00	317 104,61
207	Akacyjowa 71 - 79	417 713,29	-27 428,53	-14,97	13 749,80	0,00	404 019,59
301	Naftowa 29,29 A-D	572 592,01	-29 139,32	-3 211,29	9 462,93	0,00	549 704,33
302	Naftowa 35 A-E	760 496,47	-15 920,17	-4 288,41	14 338,83	0,00	754 626,72
303	Naftowa 33	-1 274 706,68	-14 045,82	-41 327,27	6 131,86	0,00	-1 323 947,91
401	Naftowa 51 - 59	696 811,39	-10 431,89	-2 936,90	13 302,19	0,00	696 744,79
402	Naftowa 37 - 49	-2 852 846,26	34 087,81	-4 122,02	19 300,42	0,00	-2 803 580,05
403	Naftowa 63H	-844 962,41	22 539,46	0,00	5 884,69	0,00	-816 538,26
501	Naftowa 65A	-680 926,30	2 114,63	0,00	4 030,80	0,00	-674 780,87
502	Naftowa 67	125 206,04	13 582,54	0,00	2 745,61	0,00	141 534,19
503	Naftowa 69	171 888,01	13 799,16	0,00	2 987,52	0,00	188 674,69
504	Naftowa 71	112 595,81	12 289,18	0,00	1 301,18	0,00	126 186,17
505	Naftowa 73	-1 635 143,45	15 493,01	0,00	3 130,83	0,00	-1 616 519,61
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-457 488,41	-1 703,45	0,00	1 101,14	-4 328,43	-462 419,15
507	Naftowa 67 A,B,C	-400 780,92	8 344,55	0,00	87,46	6 627,69	-385 721,22
508	Naftowa 73 A,B,C	-536 848,63	8 923,68	0,00	567,23	1 871,31	-525 486,41
509	Naftowa 73 D-E	-364 434,16	5 071,48	0,00	848,62	4 136,76	-354 377,30
510	Naftowa 75,75A	-325 834,73	5 856,41	0,00	539,63	2 955,60	-316 483,09
	RAZEM	-10 877 592,91	-105 344,76	-56 511,78	134 214,65	27 762,37	-10 877 472,43

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU**

ZA ROK 2019.

Sosnowiec, marzec 2020 rok

Spis treści

I.	WSTĘP	3
II.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” w Sosnowcu.....	4
III.	SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	5
IV.	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	6
A.	Eksploracja i utrzymanie nieruchomości w 2019 roku wg typów działalności.....	6
B.	Remonty.....	7
C.	Wykaz przetargów, które odbyły się w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2019 r.....	9
V.	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.....	10
VI.	WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.....	10
VII.	ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE.....	15
A.	Informacja dotycząca ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku o nieuregulowanym gruncie	15
B.	Informacja dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych / stan na dzień 31.12.2019 r	16
VIII.	INNE ZDARZENIA W 2019 ROKU.....	16
IX.	KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2020 ROKU.....	17

Działając na podstawie § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2019 rok.

I. WSTĘP.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” działa na terenie miasta Sosnowca od stycznia 1991 roku prowadząc działalność, której głównym celem jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, garażami oraz lokalami użytkowymi.

Działalnością Spółdzielni w 2019 r. kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu - Edward Matuszewski od 15.05.2017 r. do 30.01.2020 r.,
- Zastępca Prezesa Zarządu - Krystyna Adamczuk od 24.09.2012 r. do 30.01.2020 r.,

Od 30.01.2020 r. powołany Zarząd w składzie :

- Prezes Zarządu – Mirosław Zawartka od 30.01.2020 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys od 30.01.2020 r. do nadal,

Wszyscy wymienieni Członkowie Zarządu byli wpisani do KRS-u Sądu Rejonowego w Katowicach / Wydział Gospodarczy.

W 2019 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” odbył 24 posiedzeń.

1. Podjęto 16 uchwał w tym między innymi:

- w sprawie: zmniejszenie stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości,
- w sprawie: zmiany stawki opłaty przekształceniowej przy ul. Naftowej 33 zwiększenie z dniem 01.04.2019 r. wysokość stawki opłaty przekształceniowej z kwoty 0,01 zł na kwotę 0,05 zł,
- w sprawie : zmian do Regulaminu Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”,
- w sprawie przyjęcia w poczet członków,
- w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej 69,
- w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej 71,
- Powołania Komisji Przetargowej,
- w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Akacjowej 24A, 26A, 28A, 30A, 32,
- w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Akacjowej 24, 26, 28, 30,
- w sprawie: ustalenia zaliczkowej opłaty przekształceniowej prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności przez użytkowników lokali mieszkalnych i garażowych nie posiadających wyodrębnionego prawa do lokalu,
- w sprawie zmiany wynagrodzeń zasadniczych dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu ul. Naftowa 29 D,
- w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Wynagradzania Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu ul. Naftowa 29 D,
- w sprawie: zmiany stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi i odbieranymi w sposób selektywny,

2. Prowadzono analizy zadłużenia lokatorów oraz najemców lokali użytkowych, które cyklicznie omawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz wykorzystywane w prowadzonych wobec dłużników Spółdzielni działaniach windykacyjnych.
3. Rozpatrywano wnioski mieszkańców Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.
4. Realizowano zadania związane z wynajmowaniem lokali użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych należących do Spółdzielni.
5. Zwołano Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w dniu 17.06.2019 r.
6. Kontynuowano bieżące analizy sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, w tym bieżącej płynności finansowej.
8. Prowadzono działania związane z wdrożeniem nowych zasad segregacji odpadów komunalnych i prawidłowym rozliczeniem kosztów ich wywozu.
9. Kontynuowano rozliczenie i ustalenia stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach w przygotowanym Planie gospodarczo-finansowym na 2019 r.
10. Przeprowadzano coroczne kontrole stanu technicznego budynków.
11. Prowadzono działania zmierzające do pozyskania najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych.
12. Rozpatrywano skierowane do Zarządu wnioski członków Spółdzielni.
13. Odbyto zebrania z mieszkańcami nieruchomości wytypowanych do rozpoczęcia prac w 2020 r., to jest Akacyjowa 55-57; Naftowa 51-59, na których omówiony został stan przygotowań do prac termomodernizacyjnych oraz warunki finansowe wynikające z przygotowanych symulacji finansowania zewnętrznego.
14. Przygotowano i złożono w Urzędzie Miejskim w Sosnowcu dokumentację dotyczącą przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych celem uzyskania zwolnienia na okres 5 lat z podatku od nieruchomości użytkowników lokali w nieruchomościach, w których przeprowadzona została termomodernizacja zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 915/LIV/2014 z 27.02.2014 z późniejszymi zmianami. Zgodnie z warunkami określonymi w Uchwale Rady Miejskiej w Sosnowcu możliwość zwolnienia z podatku od nieruchomości dotyczy 3 nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni to jest: Akacyjowa 31-33; Akacyjowa 21-29; Naftowa 63 H.
15. Realizowano prace związane z wdrożeniem w Spółdzielni przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
16. Przygotowane zostały analizy i prognozy dotyczące zarówno skutków finansowych wdrożenia przepisów ustawy oraz niezbędne do podejmowania decyzji związanych z wyborem trybu dokonywania odpłatności za przekształcenie oraz innych decyzji związanych z optymalnym wdrożeniem przepisów tej ustawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
17. Organizowano bieżącą działalność Spółdzielni.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” (wg stanu na dzień 31.12.2019 r.)

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” obejmują:
 - lokale mieszkalne o pow. 76.139,49 m²
 - lokale użytkowe (najem) o pow. 4.312,58 m²
 - lokal użytkowy (dzierżawa) – przedszkole o pow. 1.526,79 m²
 - lokale własne – użytkowane przez Spółdzielnię o pow. 525,73 m²
 - garaże o pow. 2.217,46 m²

2. Na dzień 31.12.2019 r. w zasobach S.M. „Południe” znajdowało się 1.194 lokali mieszkalnych, w tym zajmowanych na zasadzie:

- odrębnej własności – 437
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 736
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 12
- umowy najmu – 5
- bez tytułu prawnego do lokalu – 4

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE (wg stanu na dzień 31.12.2019 r.)

27 sierpnia 2017 r. ogłoszony został tekst ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze uchwalonej przez Sejm 20 lipca 2017 r.

Nowelizacja określa, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy członkostwo w spółdzielni będzie jednoznacznie powiązane z prawem do lokalu lub jego ekspektatywą. Taki wymóg wynika z treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r. Członkostwo w spółdzielni jest związane wyłącznie z posiadaniem w niej prawa do lokalu albo ekspektatywy własności i powstaje z mocy prawa, czyli bez konieczności składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego. Dotyczy to osób posiadających spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu po złożeniu deklaracji członkowskiej. Zarząd uchwałą dokonuje przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

Ilość członków w Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2019 r. wynosi 1.409 członków.

W związku z otrzymanymi przez Spółdzielnię zaświadczeniami o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wystawionymi przez Gminę Sosnowiec dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu wraz z możliwością skorzystania z 60 % bonifikaty przy jednorazowej spłacie w 2019 r. opłaty przekształceniowej Zarząd Spółdzielni podjął uchwały o jednorazowej spłacie opłaty przekształceniowej (przy uwzględnieniu 60 % bonifikaty) przez użytkowników lokali nie posiadających wyodrębnionego prawa własności do użytkowanego lokalu w nieruchomościach, w których kwota spłaty opłaty przekształceniowej nie przekracza 1,50 zł/ m² użytkowanego lokalu, to jest w nieruchomościach:

Akacyjowa 21-29

Akacyjowa 31-35

Akacyjowa 45-49

Naftowa 63 H

Naftowa 51-59

Naftowa 65 A

Naftowa 29 A-D

Naftowa 35 A-E

Naftowa 37-49

oraz w pozostałych nieruchomościach, w których większość użytkowników lokali nie posiadających wyodrębnionego prawa własności do lokalu opowie się w przeprowadzonej ankiecie za uregulowaniem jednorazowej opłaty z uwzględnieniem 60% bonifikaty (płatnej w dwóch ratach przy opłacie za mieszkanie).

Proponowany sposób uregulowania opłaty przekształceniowej umożliwi użytkownikom lokali nie posiadających wyodrębnionego prawa własności do lokalu skorzystanie z 60 % bonifikaty ustalonej przez Radę Miejską Sosnowca przy uregulowaniu tej opłaty do 29.02.2020 r.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2019 roku według typów działalności.

Obejmuje:

- Eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- Eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych.
- Eksploatację i utrzymanie garaży.

W świetle przepisów podatkowych i ustaw o Spółdzielniach Mieszkaniowych jest to tzw. działalność zwolniona. W 2019 roku ewidencja księgowa kosztów i przychodów z tytułu w/w działalności prowadzona była na poszczególnych nieruchomościach.

Szczegółowe wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawiera poniższa tabela.

SALDO WYNIKU GZM NA 31.12.2019 r. WRAZ Z POŻYTKAMI

NIER.	ADRES	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2018	POŻYTKI ZA 2018	SALDO WRAZ Z POŻYTKAMI 2018	WYNIK 2019	SALDO NA 31.12.2019
A	B	C		E	F	G
101	Akacyjowa 1-9	-7 864,91	0,00	-7 864,91	8 639,10	774,19
102	Akacyjowa 11-19	-1 934,44	289,37	-1 645,07	6 581,51	4 936,44
103	Akacyjowa 21-29	-3 237,94	1 175,10	-2 062,84	179,59	-1 883,25
104	Akacyjowa 22A-14	-1 331,31	0,00	-1 331,31	3 313,17	1 981,86
105	Akacyjowa 31-35	-7 511,22	2 995,95	-4 515,27	3 318,57	-1 196,70
106	Akacyjowa 37-39	-1 249,13	142,40	-1 106,73	1 564,82	458,09
107	Akacyjowa 41-43	-3 796,23	223,41	-3 572,82	3 872,53	299,71
108	Akacyjowa 49-45	-4 567,45	305,25	-4 262,20	6 102,85	1 840,65
201	Akacyjowa 55-57	-964,40	131,85	-832,55	2 296,29	1 463,74
202	Akacyjowa 59-61	-356,61	375,05	18,44	2 365,41	2 383,85
203	Akacyjowa 63-65	-1 234,01	606,24	-627,77	1 623,39	995,62
204	Akacyjowa 32,30A-24A	-1 371,87	0,00	-1 371,87	5 293,32	3 921,45
205	Akacyjowa 34-36	295,26	0,00	295,26	1 287,10	1 582,36
206	Akacyjowa 24-30	-18 869,82	0,00	-18 869,82	14 497,98	-4 371,86
207	Akacyjowa 79-71	-1 135,57	182,49	-953,08	5 378,32	4 425,24
301	Naftowa 29 A-D	22 820,70	433,07	23 253,77	4 497,33	27 751,10
302	Naftowa 35A-E	-5 913,43	1 919,01	-3 994,42	-173,78	-4 168,20
303	Naftowa 33	16 276,52	1 772,50	18 049,02	-9 168,08	8 880,94
401	Naftowa 51-59	-12 130,20	424,05	-11 706,15	16 752,51	5 046,36
402	Naftowa 37-49	567,49	1 559,12	2 126,61	23 535,14	25 661,75
403	Naftowa 63H	-2 417,96	568,39	-1 849,57	4 592,56	2 742,99

501	Naftowa 65A	-1 659,79	0,00	-1 659,79	5 972,71	4 312,92
502	Naftowa 67	-617,04	0,00	-617,04	-677,44	-1 294,48
503	Naftowa 69	1 299,51	0,00	1 299,51	2 241,15	3 540,66
504	Naftowa 71	808,68	0,00	808,68	584,14	1 392,82
505	Naftowa 73	-231,53	0,00	-231,53	1 674,23	1 442,70
506	Naftowa 69 A, B, 71C	134,78	355,61	490,39	1 818,75	2 309,14
507	Naftowa 67 A, B, C	515,41	267,18	782,59	2 351,31	3 133,90
508	Naftowa 73 A, B, C	1 376,80	666,44	2 043,24	-2 413,30	-370,06
509	ul. Naftowa 73 D-E	30,86	390,66	421,52	-49,18	372,34
510	Naftowa 75,75A	1 035,31	600,62	1 635,93	-349,90	1 286,03
	RAZEM	-33 233,54	15 383,76	-17 849,78	117 502,10	99 652,30

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2019 rok jest wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami i wynosi **117.502,10 zł**.

Saldo na dzień 31.12.2019 r. nie uwzględnia pożytków z nieruchomości wspólnych z 2019 roku.

B. REMONTY w 2019 r.

REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „POŁUDNIE” w 2019 r.

1) Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej :

- **Akacyjowa 1-9** – częściowa wymiana poziomej instalacji cwu, cyrkulacji w mieszkaniach adaptowanych
- **Akacyjowa 11-19** – częściowa wymiana poziomej instalacji cwu, cyrkulacji w mieszkaniach adaptowanych
- **Akacyjowa 32,30A-24A** – A. 30A-wymiana pionowych odcinków instalacji c.o.;
- **A.28A**-wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej do pierwszej studni
- **Akacyjowa 71-79** – Akacyjowa 77-wymiana zaworów podpionowych
- **Naftowa 35A-E** – N.35D-częściowa wymiana instalacji c.o.; N.35B- wymiana 2-ch pionów kuchennych kanal. sanitarnej; N.35B - wymiana pionu kanal. sanitarnej łazienkowej; N.35D-wymiana pionu łazienkowego kanal. sanitarnej;
- **Naftowa 63H** – wymiana instalacji cwu i cyrk. w części piwnicznej budynku
- **Naftowa 65A** – odwodnienie liniowe klatki schodowej; wymiana pionu kuchennego kanalizacji sanitarnej
- **Naftowa 69** - wymiana pionu kanal. sanitarnej łazienkowej;
- **Naftowa 73** - wymiana poziomych odcinków kanal. sanitarnej w piwnicy
- **Naftowa 69A,B,71A** – N.69B wymiana pionu zw i kanal. sanitarnej .

2) Remont rozdzielaczy :

- **Akacyjowa 41 – 43** – 2 szt.,
- **Akacyjowa 34 – 36** – A. 36- 1 szt.,
- **Naftowa 65A** – 1 szt.

3) Montaż domofonów cyfrowych :

- **Akacyjowa 71 – 79** – klatka Akacyjowa 71

4) Remont tarasów :

- **Akacyjowa 37 - 39** – segment Akacyjowa 39 – 1 taras;

- Akacyjowa 59 – 61 - segment Akacyjowa 61 - 1 taras,
- Akacyjowa 63 - 65 - segment Akacyjowa 63 – 1 taras;

5) Roboty dekarские :

- Naftowa 29,29A-D- Naf. 29; Naf. .29a- – częściowy remont dachu,
- Naftowa 35A-E – Naf.35e - remont pokrycia dachu.

6) Roboty budowlane :

- Akacyjowa 24A-30B, 32 – Ak.28a - remont posadzki na parterze,
- Akacyjowa 24 – 30 – Ak.28-30 remont zadaszeń przed wejściami i nad zsykami,
- Naftowa 33 – malowanie klatki schodowej od parteru do wind,
- Naftowa 51-59 - Naf. 55-57 – remont pokrycia dachu wraz z remontem kominów,
- Naftowa 69 – wymiana stolarki okiennej w dwóch klatkach schodowych,
- Akacyjowa 22a-14 – Ak.18 - malowanie klatki schodowej,
- Akacyjowa 31-35 - remont chodników-dojść do budynków.

7) Remont instalacji elektrycznych

- Akacyjowa 24-30 – Ak.28;Ak.30 –wymiana oświetlenia klatek schodowych na LED,
- Naftowa 37-49 – Naf.39; Naf.47 – remont rozdzielnic głównych z zabezpieczeniami, przedlicznikowymi; N.49 – wymiana opraw oświetleniowych na LED;
- Naftowa 51-59 – Naf.53; Naf.59 - remont rozdzielnic głównych z zabezpieczeniami przedlicznikowymi,
- Naftowa 67 – wymiana oświetlenia administracyjnego w jednej klatce schodowej na LED.

8) wymiana elektronicznych radiowych dwuczujnikowych podzielników kosztów c.o. :

- Akacyjowa 1 - 9
- Akacyjowa 11 -19
- Akacyjowa 31 – 35
- Akacyjowa 37 – 39
- Akacyjowa 41 – 43
- Akacyjowa 45 – 49
- Akacyjowa 55 – 57
- Akacyjowa 59 - 61
- Akacyjowa 63 -65
- Akacyjowa 34 – 36
- Akacyjowa 24 – 30
- Akacyjowa 71 – 79
- Naftowa 33
- Naftowa 37 -49
- Naftowa 65A
- Naftowa 69a,b71a
- Naftowa 67a,b,c
- Naftowa 73a,b,c
- Naftowa 73d,e
- Naftowa 75,75a

9) montaż czujników tlenku węgla

- Naftowa 67 a,b,c
- Naftowa 69 a,b,71a
- Naftowa 73 a,b,c
- Naftowa 73 d,e
- Naftowa 75, 75a

C. WYKAZ PRZETARGÓW KTÓRE ODBYŁY SIĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W 2019 ROKU .

- 1) Przeprowadzenie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynków w zasobach SM „Południe” :**
Wygrała firma: P.B.U. „PROKTER-BUD” z siedzibą w Pszczynie ul. Skowronków 12e
- 2) Wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych nieruchomości :**
Wygrała firma :Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Zbigniew Toruński
42 – 311 Żarki-Letnisko
- 3) Wymiana wodomierzy cwu i zw z odczytem radiowym w budynku Akacyja 55 – 57:**
Wygrała firma: Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjno-Handlowe „DOM-SERWIS” z siedzibą w Sosnowcu ul. Akacyja 81A
- 4) Roboty blacharsko-dekarskie i budowlane**
Wygrała firma: Zakład Ogólnobudowlany z siedzibą w Sosnowcu, ul. Olszynowa 25
- 5) Roboty instalacyjne elektryczne :**
Wygrała firma: INTERAUT Sławomir Kowalczyk z siedzibą w Mysłowicach ul. Słowackiego 4
- 6) Remont tarasów:**
Wygrała firma: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „PROGRES”
42-445 Gustawów
- 7) Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne :**
Wygrała firma: Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjno-Handlowe „DOM-SERWIS” z siedzibą w Sosnowcu ul. Akacyja 81A
- 8) Przeprowadzenie okresowych kontroli sprawdzenia szczelności instalacji gazowej oraz jej doszczelnienie w budynkach zasobów SM „Południe” :**
Wygrała firma - Zakład Instalatorstwa Sanitarnego C.O. i Gazowego z siedzibą w Sosnowcu ul. Konstytucji 59/11
- 9) Przeprowadzenie okresowych kontroli sprawności przewodów i podłączeń kominowych budynków w zasobach SM „Południe”**
Wygrała firma: Zakład Kominiarski z siedzibą w Tychach ul. Targiela 75.
- 10) Usługi w zakresie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji, dezodoryzacji :**
Wygrała firma : Zakład DDD „Skorpions I” z siedzibą w Sosnowcu, ul. Szymanowskiego 2.
- 11) Roboty drogowe :**
Wygrała firma: MSJ z siedzibą w Sosnowcu ul. Długa 25A
- 12) Usługi w zakresie koszenia, grabienia, wywozu trawy i chaszczy :**
Wygrała firma: Zakład Usługowy MINIŁAD S.C. Dorota Klimczak, Agnieszka Piątek Katowice ul. Obroki 51/19
- 13) Wymiana elektronicznych radiowych dwuczujnikowych podzielników kosztów ciepła :**
Wygrała firma: Metrona POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. 02 – 699 Warszawa ul. Taborowa 4.

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

W świetle obowiązującej Ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 672 wraz z późn. zmianami) o swobodzie działalności gospodarczej działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Wobec powyższego Spółdzielnia świadczy usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi właśnie w sposób zorganizowany i ciągły.

Usługi te to wynajem lokali mieszkalnych oraz użytkowych usytuowanych bądź to w budynkach mieszkalnych lub budynków wolnostojących jak np. Pawilon handlowy, Przychodnia czy też Przedszkole.

Do pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu PDOP zaliczamy również przychody z tytułu reklamy, dzierżawy terenu, sprzedaż materiałów przetargowych i inne drobne usługi.

W 2019 roku Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy /zysk brutto/ z działalności gospodarczej w kwocie **334.181,18 zł**, który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **85.223,00 zł.**, przy uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami oraz kosztów nad przychodami GZM roku bieżącego w wysokości **117.502,10 zł.** daje zysk netto w kwocie **131.456,08** złotych.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2019 r. w sposób następujący:

- kwotę 99.593,77 zł. na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem m.in. na działalność inwestycyjną zasobów spółdzielni,
- kwotę 15.518,95 zł na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na uregulowanie opłaty przekształceniowej dot. własnych spółdzielni.
- Kwota 16.343,36 zł stanowi przychody z nieruchomości wspólnej.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. w Spółdzielni prowadzono działania windykacyjne na podstawie obowiązującego Regulaminu Procedur windykacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Sosnowcu, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Południe, Ustawy o własności lokali oraz Kodeksu Cywilnego.

W ramach działań windykacyjnych w 2019 r. prowadzone były następujące czynności, mające na celu odzyskanie należności:

- wysłano **223 wezwania do zapłaty**, przypomnienia i wezwania ostateczne w tym:
 - wezwania dotyczące garaży, pomieszczeń gospodarczych i dzierżaw, oraz wezwania zbiorcze (garaż, mieszkanie, dzierżawa),
 - wezwania i przypomnienia dotyczące mieszkań,
 - wezwania dotyczące lokali użytkowych.

Wśród ogólnej liczby wezwań, 42 to wezwania przedsądowe. Ponadto każdorazowo przy zmianie opłat za mieszkanie na naliczeniu miesięcznym podawano saldo na koniec miesiąca poprzedzającego wprowadzane zmiany.

- w 25 przypadkach - na prośbę użytkowników- wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia (podpisując ugody, bądź wyznaczając dogodne raty i terminy spłaty), lub ratalną spłatę niedopłat z tytułu rozliczenia mediów,
- zapraszano dłużników na rozmowy z członkami Zarządu,

- w przypadku braku reakcji dłużnika na wezwanie, kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.
- informowano mieszkańców o możliwości skorzystania z dopłat z MOPS-u, zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- proponowano zamianę mieszkań na mniejsze,
- umieszczano na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych informacje o stanie zadłużenia,
- przygotowano i dostarczono informacje o saldzie, zarówno użytkownikom mieszkań (na dzień 31.12.2019r.) jak i najemcom lokali użytkowych (na dzień 30.11.2019r.)
- kierowano zadłużenia do firmy windykacyjnej KOKSZTYS.
 - w 2019 r. przekazano do firmy KOKSZTYS – celem skierowania na drogę postępowania sądowego 11 spraw.
- w 2019 roku nie przeprowadzono eksmisji z lokali mieszkalnych.
- na podstawie tytułów egzekucyjnych opatrzonej klauzulą wykonalności, na bieżąco wszczynane były przez komornika postępowania egzekucyjne. Ponadto w najtrudniejszych przypadkach zostały wszczęte procedury egzekucji z nieruchomości. Ten sposób egzekucji nie zawsze jest opłacalny z punktu widzenia ponoszonych wydatków, ponieważ koszty komornicze, oraz koszty biegłego sądowego, a czasem również kuratora sądowego (w przypadku niemożności stwierdzenia miejsca zamieszkania dłużnika) są bardzo wysokie. Czasami jednak jest to jedyny sposób na to aby przerwać powiększające się z miesiąca na miesiąc zadłużenie. W 2019 r. w 5 przypadkach prowadzone było postępowanie mające na celu licytację lokalu mieszkalnego. To właśnie struktura praw do lokali przesądza o rodzaju stosowanych procedur. Z roku na rok zmniejsza się ilość spraw związanych z uzyskaniem i realizacją wyroku eksmisyjnego, natomiast zwiększa się ilość spraw o licytację i egzekucję komorniczą z dochodów. W 2019 r. w jednym przypadku jest prowadzona procedura eksmisji z lokalu mieszkalnego, gdzie lokal jest zajmowany bez tytułu prawnego i brak jest opłat z tytułu bieżącego czynszu.

Wykaz zaległości na 31.12.2019 r. na budynkach - dotyczy lokali mieszkalnych.

L.P	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty Zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 1,3,5,7,9	16 589,77	-	-	16 589,77
2.	Akacyjowa 11,13,15,17,19	11 536,75	-	-	11 536,75
3	Akacyjowa 21,23,25,27,29	9 102,09	-	-	9 102,09
4	Akacyjowa 14,16,18,20,22A	14 963,22	-	-	14 963,22
5	Akacyjowa 31,33,35	4 764,45	-	-	4 764,45
6	Akacyjowa 37,39	4 830,22	-	4 185,35	9 015,57
7	Akacyjowa 41,43	16 785,99	1 419,80	-	18 205,79
8	Akacyjowa 45,47,49	7 905,81	-	-	7 905,81
9	Akacyjowa 55,57	10 324,81	8 344,09	72 340,95	91 009,85
10	Akacyjowa 59,61	2 555,00	-	-	2 555,00
11	Akacyjowa 63,65	6 001,47	-	-	6 001,47

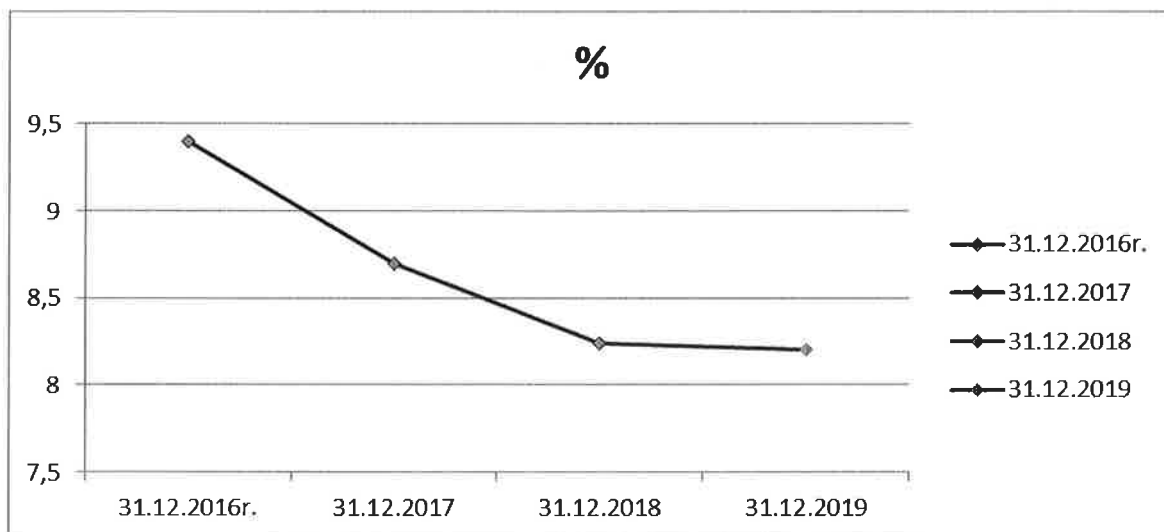
12	Akacyjowa 24A,26A,28A,30A,32	26 752,45	-	565,00	27 317,45
13	Akacyjowa 34,36	8 962,67	-	-	8 962,67
14	Akacyjowa 24,26,28,30	19 827,22	16 001,47	-	35 828,69
15	Akacyjowa 71,73,75,77,79	33 926,86	-	33 295,34	67 222,20
16	Naftowa 29,29A,29B,29C,29D	23 681,80	-	6 087,22	29 769,02
17	Naftowa 35 A-E	28 295,87	9 205,68	-	37 501,55
18	Naftowa 33	9 457,96	-	627,13	10 085,09
19	Naftowa 51,53,55,57,59	23 150,12	-	71 807,25	94 957,37
20	Naftowa 37,39,41,43,45,47,49	28 529,94	25 659,58	158 616,25	212 805,77
21	Naftowa 63H	14 166,46	-	3 810,99	17 977,45
22	Naftowa 65A	17 223,71	-	85 011,04	102 234,75
23	Naftowa 67	12 416,73	-	29 152,61	41 569,34
24	Naftowa 69	15 192,88	8 227,68	4 022,21	27 442,77
25	Naftowa 71	8 302,06	-	-	8 302,06
26	Naftowa 73	2 968,74	-	-	2 968,74
27	Naftowa 69A,69B,71A	3 417,11	-	-	3 417,11
28	Naftowa 67A,67B,67C	3 261,47	-	-	3 261,47
29	Naftowa 73A,73B,73C	4 434,01	-	-	4 434,01
30	Naftowa 73D,73E	2 388,79	-	11 126,71	13 515,50
31	Naftowa 75,75A	32,88	-	-	32,88
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	391 749,31	68 858,30	480 648,05	940 255,66

Wykaz zaległości na 31.12.2019r. na budynkach - dotyczy garaży.

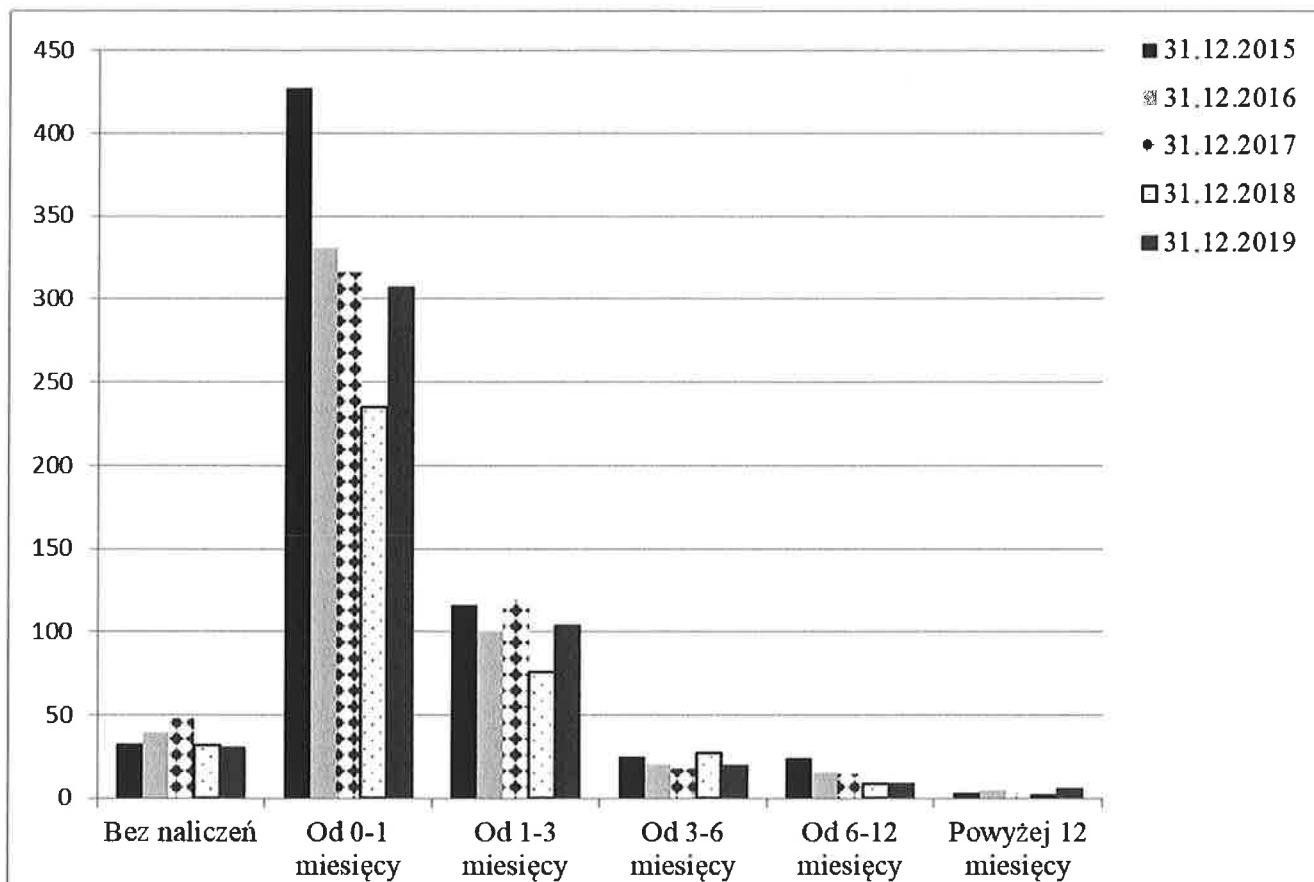
L.P.	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 31,33,35	247,05	-	-	247,05
2	Akacyjowa 39-37	287,36	-	-	287,36
3	Akacyjowa 41-43	1 824,94	-	-	1 824,94
4	Akacyjowa 45,47,49	194,26	-	-	194,26
5	Akacyjowa 55,57	166,43	-	111,35	166,43
6	Akacyjowa 59,61	190,55	-	-	190,55
7	Akacyjowa 63,65	714,06	-	-	714,06
8	Naftowa 69 B,A 71A	802,95	-	-	802,95

9	Naftowa 67 A,B,C	1 154,66	-	-	1 154,66
10	Naftowa 73 A,B,C	454,93	-	-	454,93
11	Naftowa 73 D,E	313,98	-	825,28	1 1369,26
12	Naftowa 75, 75 A	-	-	-	-
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	6 351,17	-	111,35	4 020,01

Procentowy udział zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w stosunku do rocznych naliczeń na przestrzeni ostatnich 4 lat uległ obniżeniu, a od dwóch lat utrzymuje się na tym samym poziomie i przedstawia się następująco:

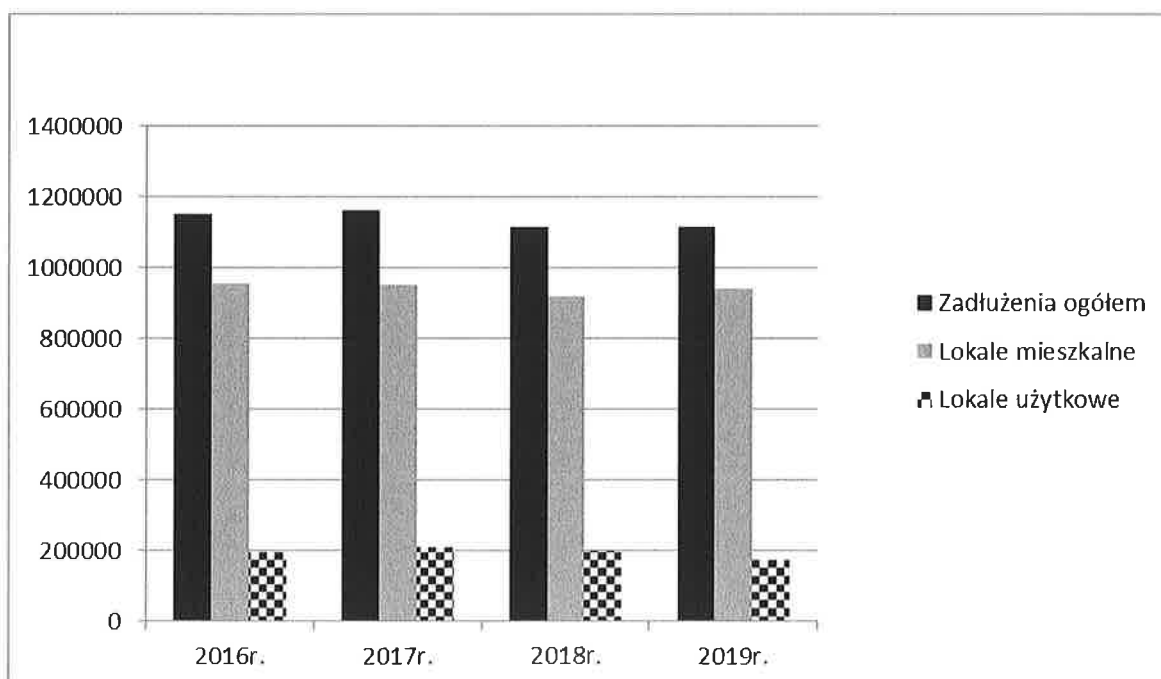


Poniższy wykres przedstawia ilościowo osoby zalegające w opłatach za mieszkanie z podziałem na krotności porównawczo w okresie od 2016 r do 2019 r.



Nieznaczny wzrost liczby osób zalegających w okresach od 0-1 i od 1-3 miesięcy wynika m.in. z dodatkowo doliczonej w grudniu opłaty przekształceniowej, której termin płatności w wielu przypadkach wyznaczono na 31.01.2020r. Kwota tej opłaty została pomniejszona o wprowadzoną bonifikatę w wysokości 60%. Spowodowało to w niewielkim stopniu wzrost niedopłat na koniec 2019 r.

Poniższy wykres przedstawia zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe porównawczo od 2016 r. do 2019 r.



właścicielem jest Skarb Państwa, a Spółdzielnia nie posiada prawa własności, jak również prawa użytkowania wieczystego – dotyczy działki nr 4353 obręb Sosnowiec 0011.

W celu możliwości przeprowadzenia prac związanych z termomodernizacją budynku mieszkalnego przy ul. Naftowej 33 została zawarta w dniu 22.09.2015 r. umowa dzierżawy pomiędzy Skarbem Państwa a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu na okres 3-letni. Wyzierający oddał w dzierżawę grunt położony przy ul. Naftowej oznaczony geodezyjnie jako część działki nr 4353 o pow. 1.500 m² z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania.

Przed wygaśnięciem umowy dzierżawy Spółdzielnia złożyła kolejny wniosek o zawarcie umowy dzierżawy w ramach kontynuacji – przedłużenie umowy dzierżawy gruntu będącego własnością Skarbu Państwa na kolejne trzy lata. Umowa dzierżawy zostanie wygaszona po uregulowaniu stanu prawnego przedmiotowego gruntu.

Spółdzielnia podejmuje dalsze działania i wszelkie starania w kierunku uregulowania stanu prawnego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa położonego pod budynkami będącymi własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Uregulowanie stanu prawnego gruntów jest warunkiem ustanowienia na rzecz lokatorów Spółdzielni prawa odrębnej własności lokali w budynkach usytuowanych na w/w działkach oraz możliwością założenia, na wniosek lokatora, księgi wieczystej przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów podjął w dniu 24 maja 2013 roku Uchwałę o sygn. akt III CZP 104/12 stwierdzającą, że „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”

B. Informacja dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych /stan na dzień 31.12.2019 r.

Spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu można przekształcić wyłącznie w prawo odrębnej własności. Warunkiem jest jednak uregulowany stan prawnym gruntu pod daną nieruchomością budynkową.

VIII. INNE ZDARZENIA W 2019 ROKU.

Kontrole zewnętrzne.

- Państwowy Powiatowy Inspektor sanitarny w Sosnowcu w terminie : 11.01.2019 r. do 11.01.2019 r. – ocena stanu sanitarnego w związku z interwencją – protokół bez uwag.
- Państwowy Powiatowy Inspektor sanitarny w Sosnowcu w terminie : 29.04.2019 r. do 29.04.2019 r. – ocena wiosennej akcji deratyzacyjnej – bez uwag.
- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach – Lustracja pełna z działalności SM „Południe” w Sosnowcu za lata 2017-2019 (Protokół + list polustracyjny) w terminie : 04.12.2019 r. – 12.02.2020 r.

X. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2019 ROKU.

W 2019 r. poniesione koszty zarządzania wyniosły **1 204.476,98 zł** i były niższe od planowanych na ten okres o **81.773,02 zł**.

Główne oszczędności Spółdzielni dotyczące kosztów zarządzania wynikają z przestrzegania dyscypliny finansowej, racjonalnego gospodarowania środkami Spółdzielni, co skutkowało niższymi od

Dodatki mieszkaniowe

W 2019 r. z dodatków mieszkaniowych korzystało średnio 14 osób/miesiąc na ogólną kwotę 60 909,77 zł. Dodatek mieszkaniowy jest przyznawany każdorazowo na okres 6 miesięcy, jeżeli osoba ubiegająca się o niego spełnia wyznaczone przez gminę kryteria m.in. dotyczące powierzchni lokalu, dochodów, ilości osób itp. Spółdzielnia dokonuje wpisu do wniosków o przyznanie dodatku w części dotyczącej zamieszkałych osób, wysokości opłat i przysługującego prawa do lokalu mieszkalnego. Podawana jest również informacja o zadłużeniu.

Dłużnicy z zaległościami powyżej 15 tys. zł.

Dłużników z zaległościami powyżej 15 tys. zł. jest w naszej spółdzielni osiemnastu. Wielu z dłużników posiada po kilka nakazów zapłaty, jednak egzekucja należności w części przypadków jest znikoma. Nawet w przypadku egzekucji z nieruchomości czas oczekiwania na zakończenie sprawy jest bardzo długi. Co kilka miesięcy sprawa kolejnych bieżących zaległości jest kierowana na drogę postępowania sądowego.

Ponadto w każdym z trudniejszych przypadków firma windykacyjna (Koksztyś) jest informowana o konieczności kierowania spraw do egzekucji z nieruchomości. Jak wcześniej wspomniano egzekucja z nieruchomości jest długotrwałym i skomplikowanym sposobem dochodzenia roszczeń.

Postęp spraw dotyczących w/w dłużników wygląda następująco:

- 7 mieszkań jest zlicytowanych (w jednym przypadku oczekujemy na zakończenie postępowania i wypłatę należności ze sprzedaży mieszkania),
- w 5 przypadkach trwa postępowanie egzekucyjne z nieruchomości,
 - jeden przypadek dotyczy mieszkania porzuconego przez dłużników,
 - w jednym przypadku prowadzone są postępowania spadkowe po zmarłych dłużnikach,
 - kolejne przypadki są w trakcie realizacji,
- w 1 przypadku następuje sukcesywna spłata zaległości,
- w 4 przypadkach toczą się postępowania sądowe,
 - w jednym przypadku prowadzone jest postępowanie spadkowe,
 - w jednym przypadku oczekujemy na stwierdzenie prawomocności tytułu wykonawczego,
 - w dwóch przypadkach prowadzone są już kolejne postępowania,
- w 1 przypadku oczekujemy na eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Lokale użytkowe

W lokalach użytkowych w 2 przypadkach występuje zaległość powyżej 2 okresów płatności. Do najemców lokalu zostały wysłane wezwania do zapłaty.

W przypadku niedotrzymania zadeklarowanych przez dłużników terminów spłaty należności sprawy

VII. ZAGADNIENIA TERENOWO - PRAWNE.

A. Informacja dotycząca regulacji stanu prawnego gruntów, do których Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 r. nie posiada tytułu prawnego tj. prawa użytkowania wieczystego bądź prawa własności. Budynek przy ul. Naftowej 33 – budynek mieszkalno-usługowy oraz Naftowa 31 – pawilon usługowo-handlowy.

Budynki położone są częściowo na gruncie, którego właścicielem jest Gmina Sosnowiec w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” i częściowo na gruncie, którego

planowanych kosztami osobowymi, związanymi z zatrudnieniem pracowników, niższymi kosztami samorządowymi oraz kosztami utrzymania lokali własnych Spółdzielni.

W 2019 r. osiągnięty został planowany poziom przychodów i kosztów oraz dodatni wynik z działalności Spółdzielni.

Plan przedsięwzięć na rok 2020.

1. Kontynuacja działań związanych z termomodernizacją zasobów SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu w tym:
 - przygotowania niezbędnej dokumentacji dla termomodernizacji nieruchomości,
 - prowadzenie działań zmierzających do pozyskania źródeł finansowania zadań związanych z termomodernizacją kolejnej nieruchomości objętej III etapem prac, to jest Naftowa 51-59,
 - Przeprowadzenie postępowania przetargowego mającego na celu wyłonienie wykonawcy prac termomodernizacyjnych na nieruchomości Akacja 55-57 i rozpoczęcie tych prac od marca br.
 - wystąpienie z wnioskiem do TAURON S.A. o zmniejszenie mocy zamówionych dla ocieplanych budynków,
2. Realizacja remontów budynków dostosowana do występujących potrzeb oraz zakładająca utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dźwigów, zgodnie z Planem remontów na 2020 r. w tym:
 - kontynuacja remontów dachów,
 - kontynuacja remontów urządzeń dźwigowych,
 - systematyczna wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnych i elektrycznych,
3. Ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych wobec Spółdzielni oraz prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników.
4. Realizacja działań eksmisyjnych wobec najbardziej zadłużonych lokatorów,
5. Zintensyfikowanie działań egzekucyjnych z nieruchomości w przypadku dłużników posiadających prawo własności do lokalu.
6. Współpraca z władzami miasta w celu pozyskania lokali socjalnych.
7. Prowadzenie ciągłego dialogu i negocjacji z władzami miasta w celu rozpoczęcia planowanych inwestycji w zakresie remontu infrastruktury drogowej przy ul. Naftowej – negocjacje dotyczące zwiększenia prac o zatoczki postojowe, chodniki, kosze na śmieci, ławki, oświetlenie.
8. Cykliczna praca nad poprawą jakości obsługi użytkowników lokali.
9. Podjęcie decyzji w sprawie rozpoczęcia inwestycji, tj. budowa ogólnodostępnego boiska do piłki nożnej w ramach Projektu Obywatelskiego.

Z uwagi na aktualną sytuację związaną z pandemią z powodu SARS-Cov-2 i szybką dynamiką rozprzestrzeniania się wirusa na całym Świecie, w trakcie realizacji planów na 2020 r. należy uwzględnić prawdopodobne negatywne skutki mające wpływ na działalność Spółdzielni. Przedłużająca się walka z opanowaniem epidemii odbije się niewątpliwie m.in. na rynku pracy. Wiele przedsiębiorstw zwłaszcza małych i średnich zawiesza działalność, zwalnia pracowników, większe wysyłają pracowników na urlopy, postojowe i na dzień dzisiejszy nie można przewidzieć jakie będą tego dalsze konsekwencje. Taka sytuacja może spowodować w wielu gospodarstwach domowych problemy z terminowym regulowaniem bieżących płatności, w tym opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. W podobnej sytuacji mogą znaleźć się najemcy lokali użytkowych w naszych zasobach, co może spowodować nieterminowe płatności wobec spółdzielni, jak również wypowiedanie umów najmu i mniejsze wpływy z pozostałej działalności spółdzielni. W związku z powyższym należy na bieżąco

monitorować sytuację finansową Spółdzielni, planować racjonalnie wydatki i podejmować wszelkie możliwe rozwiązania w celu minimalizacji negatywnych skutków mających wpływ na działalność Spółdzielni.

Trafna diagnoza zagrożeń oraz skuteczne przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom występującym w otoczeniu Spółdzielni będą czynnikami decydującymi dla pełnej realizacji zakładanych na 2020 r. celów jej działalności.

PODPISY

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys
Zastępca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka
Prezes Zarządu