

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „ELSAM”
za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku

1. Sprawozdanie finansowe składa się z:
 - a. wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b. bilansu w podziale na aktywa i pasywa,
 - c. rachunku zysku i strat,
 - d. informacji dodatkowej.
2. Nazwa jednostki: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ELSAM”
3. Siedziba: ulica Bartycka 22/24, 00-716 Warszawa
2. NIP: 5250011065 5. Regon: 000884275
3. Nr KRS: 0000128119, nadany w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – gospodarka zasobami mieszkaniowymi PKD 68.32Z
7. Sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 r.
8. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni jest nieograniczony.
9. Charakterystyka stosowanych metod wyceny: środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzowane są zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i wykazywane w bilansie w wartości netto.
10. Inwentaryzacja: środki pieniężne inwentaryzowane są w drodze potwierdzenia salda w banku oraz raportem kasowym na dzień 31-12-2017 r. Należności, roszczenia i zobowiązania inwentaryzowane są w drodze potwierdzenia salda.
11. Spółdzielnia stosuje zasadę ciągłości i porównywalności. Informacje liczbowe zapewniają porównywalność danych pomiędzy latami 2018 i 2019. Wszystkie zdarzenia gospodarcze dotyczące roku 2019 zaewidencjonowane zostały w księgach tego roku.
12. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
13. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości



Spółdzielnia stosuje zasady (politykę) rachunkowości określone w ustawie z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223) z późn. zm. W przypadkach, w których ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, spółdzielnia przyjęła do stosowania następujące rozwiązania:

- Rachunek zysków i strat jednostka sporządza w wariantcie porównawczym,
- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się wg. ceny nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.
- Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się metodą liniową, począwszy od miesiąca następnego po przyjęciu środka trwałego lub wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania. Okres amortyzacji oraz roczną stawkę amortyzacji ustala się na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składnika aktywów. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana.
- Należności wykazane na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.
- Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Warszawa, 31.03.2020 r.

Sporządziła: Wanda Mazur

Księgowa SM ELSAM

Wanda Mazur

Zatwierdzi

Robert Wojnecki

Prezes Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa					C	D	E
1	A	ELSAM					
2		nazwa jednostki:	ul. Bartycka 22/24 00-716 Warszawa				
3							
4		BILANS - AKTYWA	NIP 525-001-10-65 Regon 000084275			Sporządzony na dzień: 31.12.2019 r.	
5							
6	Lp	Wyszczególnienie	Nr noty	Stan na koniec roku bieżącego w złotych	4	Stan na koniec roku ubiegłego w złotych	
7							
8	1	2					
9		A. Aktywa trwałe		11 933 349,68		12 154 340,51	
10		I. Wartości niematerialne i prawne				3 854,00	
11	1	Koszty zakończonych prac rozwojowych					
12	2	Wartość firmy					
13	3	Inne wartości niematerialne i prawne				3 854,00	
14	4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					
15		II. Rzeczowe aktywa trwałe		11 933 349,68		12 150 486,51	
16	1	Środki trwałe		11 933 349,68		12 150 486,51	
17	a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		120 598,37		120 598,37	
18	b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		11 806 341,96		12 029 888,14	
19	c)	urządzenia techniczne i maszyny		6 409,35			
20	d)	środki transportu					
21	e)	inne środki trwałe					
22	2	Środki trwałe w budowie					
23	3	Zaliczki na środki trwałe w budowie					
24		III. Należności długoterminowe					
25	1	Od jednostek powiązanych					
26	2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
27	3	Od pozostałych jednostek					
28		IV. Inwestycje długoterminowe					
29	1	Nieruchomości					
30	2	Wartości niematerialne i prawne					
31	3	Długoterminowe aktywa finansowe					
32	a)	w jednostkach powiązanych					
33	-	udziały lub akcje					
34	-	inne papiery wartościowe					
35	-	udzielone pożyczki					
36	-	inne długoterminowe aktywa finansowe					
37	b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
38	-	udziały lub akcje					
39	-	inne papiery wartościowe					
40	-	udzielone pożyczki					
41	-	inne długoterminowe aktywa finansowe					
42	c)	w pozostałych jednostkach					
43	-	udziały lub akcje					
44	-	inne papiery wartościowe					
45	-	udzielone pożyczki					
46	-	inne długoterminowe aktywa finansowe					
47	4	Inne inwestycje długoterminowe					
48		V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe					
49	1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
50	2	Inne rozliczenia międzyokresowe					
51		B. Aktywa obrotowe		2 439 753,48		2 059 774,95	
52		I. Zapasy					
53	1	Materiały					
54	2	Półprodukty i produkty w toku					
55	3	Produkty gotowe					
56	4	Towary					
57	5	Zaliczki na dostawy					
58		II. Należności krótkoterminowe		201 242,35		261 583,00	
59	1	Należności od jednostek powiązanych					
60	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
61	-	do 12 miesięcy					
62	-	powyżej 12 miesięcy					
63	b)	inne					
64	2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
65	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:					
66	-	do 12 miesięcy					
67	-	powyżej 12 miesięcy					
68	b)	inne					
69	3	Należności od pozostałych jednostek		43 716,17		46 375,72	
70	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		43 716,17		46 375,72	
71	-	do 12 miesięcy					
72	-	powyżej 12 miesięcy					
73	b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 392,04		4 322,00	
74	c)	z tytułu opłat za lokal		155 134,14		210 885,28	
75	d)	dochodzone na drodze sądowej					
76		III. Inwestycje krótkoterminowe		2 200 375,63		1 734 728,95	
77	1	Krótkoterminowe aktywa finansowe					
78	a)	w jednostkach powiązanych					
79	-	udziały lub akcje					
80	-	inne papiery wartościowe					
81	-	udzielone pożyczki					
82	-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
83	b)	w pozostałych jednostkach					
84	-	udziały lub akcje					
85	-	inne papiery wartościowe					
86	-	udzielone pożyczki					
87	-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
88	c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		2 200 375,63		1 734 728,95	
89	-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach					
90	-	inne środki pieniężne					
91	-	inne aktywa pieniężne					
92	2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
93		IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		38 135,50		63 463,00	
94		C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
95		D. Udziały (akcje) własne					
96		Aktywa razem		14 373 103,16		14 214 115,46	
97		Księgowa SM ELSAM					
98		Miejsce i data sporządzenia					
99		Warszawa, dnia 31.03.2020 r.					
100		Podpis osoby sporządzającej					
101		Wanda Mazur					

Wanda Mazur

Robert Wojnecki

Prezes Zarządu

A		C		D	
1		Uwaga! Proszę nie naruszać struktury tego skróconego bilansu.			
2		nazwa jednostki:			
3		ELSAM			
4		ul. Bartycka 22/24 00-716 Warszawa		Sporządzony na dzień: 31.12.2019 r.	
5		NIP 525-001-10-65 Regon 000684275			
6		BILANS - PASYWA			
7		Wyszczególnienie		Stan na	
8		Lp		koniec roku	
9		1		bieżącego	
10		2		w złotych	
11		A. Kapitał (fundusz) własny		Stan na	
12		I. Kapitał (fundusz) podstawowy		koniec roku	
13		1 Fundusz udziałowy		bieżącego	
14		2 Fundusz wkładów budowlanych		koniec roku	
15		II. Fundusz zasobowy		ubiegłego	
16		III. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		w złotych	
17		- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		4	
18		- na udziały (akcje) własne		5	
19		IV. Zysk (strata) z lat ubiegłych		12 287 802,53	
20		V. Zysk (strata) netto		12 528 442,17	
21		VI. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		12 157 476,72	
22		B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		72 880,06	
23		I. Rezerwy na zobowiązania		11 953 247,38	
24		1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		131 349,28	
25		2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
26		- długoterminowa			
27		- krótkoterminowa			
28		3. Pozostałe rezerwy		30 223,24	
29		- długoterminowe		99 236,61	
30		- krótkoterminowe		100 102,57	
31		II. Zobowiązania długoterminowe			
32		1. Wobec jednostek powiązanych			
33		2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
34		3. Wobec pozostałych jednostek			
35		a) kredyty i pożyczki			
36		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
37		c) inne zobowiązania finansowe			
38		d) zobowiązania wekslowe			
39		e) inne			
40		III. Zobowiązania krótkoterminowe		2 085 300,63	
41		1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		1 685 673,29	
42		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		634 208,84	
43		- do 12 miesięcy			
44		- powyżej 12 miesięcy			
45		b) inne			
46		2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
47		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		634 208,84	
48		- do 12 miesięcy		634 208,84	
49		- powyżej 12 miesięcy			
50		b) z tytułu opłat za lokal			
51		3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek			
52		a) kredyty i pożyczki		202 943,60	
53		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
54		c) inne zobowiązania finansowe			
55		d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		209 732,91	
56		- do 12 miesięcy			
57		- powyżej 12 miesięcy			
58		e) z tytułu opłat za lokal			
59		f) zobowiązania wekslowe			
60		g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		136 760,11	
61		h) z tytułu wynagrodzeń		154 023,61	
62		i) inne			
63		4. Fundusze specjalne		61 127,20	
64		IV. Rozliczenia międzyokresowe		39 767,30	
65		1. Ujemna wartość firmy			
66		2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5 056,29	
67		- inne rozliczenia międzyokresowe		9 025,49	
68		- nadwyżka przychodów nad kosztami		6 916,51	
69		Pasywa razem		1 144 736,89	
70				810 969,50	
71				103 411,30	
72				30 762,04	
				103 411,30	
				75 957,59	
				16 436,32	
				27 453,71	
				14 325,72	
				14 373 103,16	
				14 214 115,46	

Księgowa SM ELSAM

Wanda Mazur

Robert Wojnecki
Prezes Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa

ELSAM

ul. Barlicka 22/24 00-716 Warszawa

NIP 525-001-10-65 Regon 000884275

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(wariant porównawczy)

Sporządzony za rok obrotowy 2019 r.

	A	B	C	D	E
1	II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)			
2	Uwaga! Proszę nie naruszać struktury tego skoreszytu!				
3	nazwa jednostki				
4					
5					
6					
7					
8	LP.	Wyszczególnienie	Nr noty	Rok bieżący	Rok ubiegły
9	1	2			
10	A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		1 839 949,43	1 848 233,17
11					
12	I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów		1 839 949,43	1 848 233,17
13	III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
14	IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
15	B.	Koszty działalności operacyjnej		1 715 678,12	1 760 472,33
16	I.	Amortyzacja		15 456,35	15 456,35
17	II.	Zużycie materiałów i energii		578 391,04	592 807,78
18	III.	Usługi obce		545 074,96	481 514,67
19	IV.	Podatki i opłaty, w tym:		124 298,82	169 127,54
20		- podatek akcyzowy			
21	V.	Wynagrodzenia		146 132,84	192 889,14
22	VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		9 285,45	32 963,23
23		- emerytalne			
24	VII.	Pozostałe koszty rodzajowe		297 038,66	275 713,62
25	VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
26	C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		124 271,31	87 760,84
27	D.	Pozostałe przychody operacyjne		2 012,03	691,09
28	I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
29	II.	Dotacje			
30	III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
31	IV.	Inne przychody operacyjne		2 012,03	691,09
32	E.	Pozostałe koszty operacyjne		372,45	10 141,83
33	I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
34	II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
35	III.	Inne koszty operacyjne		372,45	10 141,83
36	F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		125 910,89	78 310,10
37	G.	Przychody finansowe		13 476,19	9 453,19
38	I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
39	a)	od jednostek powiązanych, w tym:			
40		- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
41	b)	od jednostek pozostałych, w tym:			
42		- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
43	II.	Odsetki, w tym:		13 476,19	9 453,19
44		- od jednostek powiązanych			
45	III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
46		- w jednostkach powiązanych			
47	IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
48	V.	Inne			
49	H.	Koszty finansowe		229,80	66,58
50	I.	Odsetki, w tym:		229,80	66,58
51		- dla jednostek powiązanych			
52	II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
53		- w jednostkach powiązanych			
54	III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
55	IV.	Inne			
56	I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		139 157,28	87 696,73
57	J.	Podatek dochodowy		11 601,00	13 586,00
58	K.	Nadwyżka przychodów nad kosztami		27 453,71	14 325,72
59	L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)		100 102,57	59 785,01
60					
61	Miejsce i data sporządzenia				
62	Warszawa, dnia 31.03.2020 r.				
63	Podpis osoby sporządzającej				
64	Wanda Mazur				

Księgowa SM ELSAM

Wanda Mazur

Robert Wojnecki

Prezes Zarządu

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 rok.

Objaśnienia stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów oraz przyczyn ewentualnych ich zmian w stosunku do roku poprzedniego.

- a). Zgodnie z wymogami art.50 ust.2 ustawy o rachunkowości za rok 2019 sporządzono uproszczone sprawozdanie finansowe,
b). Wyceny aktywów i pasywów spółdzielni dokonano w oparciu o wymogi art.28 ustawy o rachunkowości,
c). W roku 2019 nie dokonywano żadnych zmian w zakresie wyceny aktywów i pasywów.

2. Uzupełniające dane o aktywach i pasywach

2.1. Środki trwałe

lp	Grupy rodzajowe aktywów trwałych	Stan aktywów na początek okresu	Zwiększenia - zakup	Zmiana wartości zmniejszenia – wyodrębn. wlsność	Stan aktywów na koniec okresu sprawozdawczego
I.	Wartości niematerialne i prawne	11562			11562,00
II.	Środki trwałe w budynki mieszkalne w tym: tym:	11580498,92		211943,83	11368555,09
	a). Zenczykowskiego 5 MDW1	92450,7		30574	61876,7
	b). Zenczykowskiego 3 MDW2	114271,94		35478,18	78793,76
	c). Zenczykowskiego 1 MDW 3	415380,29		87483,95	327896,34
	d). Bartycka 22B MDW 4	918887,33		58407,7	860479,63
	e). Bartycka 22C MDW 5	10039508,66		0	10039508,66
III.	Budynek usługowy Bartycka 22/24	472593,92	6409,35		479003,27
	a). Pawilon 1	44358,60			44358,60
	b). Pawilon 2	15257,12			15257,12
	c). Pawilon 3	182520,40			182520,40
	d). Pawilon 4	41815,80			41815,80
	e). Centrala telefoniczna	50770,00			50770,00
	f). Przepompownia	129372,00			129372,00
	g). Wiata śmietnikowa	8500			8500,00
	h).Piec gazowy, instalacja	0	6409,35		6409,35

2.2. Umożnienie środków trwałych

lp.	Grupa Rodzajowa aktywów trwałych	Stan aktywów na 31.12.2016 r.	Zmiana wartości zwiększenia	Zmiana wartości zmniejszenia	Stan aktywów na 31.12.2017 r.
I.	Wartości nie materialne i prawne	7708	3854,00		11562
II.	Środki trwałe budynki mieszkalne w tym:	189438,18			189438,18
	a). Zenczykowskiego 5 MDW	1657,87			1657,87
	b). Zenczykowskiego 3 MDW 2	2066,80			2066,80
	c). Zenczykowskiego 1 MDW 3	7200,28			7200,28
	d). Bartycka 22B MDW 4	15091,33			15091,33
	e). Bartycka 22C MDW 5	163421,90			163421,90
III.	Budynek usługowy Bartycka 22/24	23204,7	11602,35		34807,05
	a). Pawilon 1	2217,92	1108,96		3326,88
	b). Pawilon 2	762,86	381,43		1144,29
	c). Pawilon 3	9126,02	4563,01		13689,03
	d). Pawilon 4	2090,8	1045,40		3136,2

e). Centrala telefoniczna	2538,5	1269,25		3807,75
f). Przepompownia	6468,6	3234,30		9702,9

2.3. Grunty

lp.	Wyszczególnienie	Stan aktywów na początek roku	Zmiana wartości zwiększenia	Zmiana wartości zmniejszenia – wyodrębn. własności	Stan aktywów na koniec okresu
1.	Wartość w złotych	120598,37			120598,37

2.4. Umożnienie wieczystego użytkowania gruntów

lp	Wyszczególnienie	Stan aktywów na początek okresu	Zmiana wartości zwiększenia	Zmiana wartości zmniejszenia	Stan aktywów na koniec okresu
1.	Wartość w złotych	0,00	0,00	0,00	0,00

3. Należności i roszczenia

lp	Wyszczególnienie	Stan aktywów na koniec okresu
I.	Należności i roszczenia w tym:	201242,35
	1). Należności z odb. i dostawcami	40941,23
	2). Należności z tytułu opłat za lokale	155134,14
	3). Należności z tyt. podatków	2392,04
	4). Roszczenia sporne	0
	5). Odpis aktualizujący	849,6
	6). Pozostałe należności	1925,34

3.1. Dane dotyczące dokonanych odpisów aktualizujących należności

Wartość odpisów aktualizujących - należność o znacznym stopniu nieściągalności kwota 849,60 zł.

4. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych

lp	Wyszczególnienie	Stan aktywów na początek okresu	Stan aktywów na koniec okresu
1.	Wartość w złotych	1734728,95	2200375,63

5. Krótkoterminowe rozliczenia m-okresowe

lp	Wyszczególnienie	Stan aktywów na koniec okresu
1.	Wartość w złotych w tym:	38135,5
	a). Rozliczenie zakupu wodomierzy	38135,5

6. Dane dotyczące zwiększeń i zmniejszeń funduszy statutowych

lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zmiana wartości zwiększenia	Zmiana wartości zmniejszenia	Stan na koniec okresu
1.	Fundusz udziałowy	72880,06			72880,06
2.	Fundusz zasobowy	131349,28			131349,28
3.	Fundusz wkładów budowlanych	13134678,48			13134678,48
4.	Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów	-969487,27		-211943,83	-1181431,1
5	Razem fundusze	12369420,55		211943,83	12157476,72

7. Zysk netto

lp	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
1.	Zysk na pozostałej działalności 2017/2018	99236,61	30223,24
2.	Zysk na pozost. działalności 2019 r.		100102,57

8. Zobowiązania krótkoterminowe

lp	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
I.	Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	202943,6
	a). z tyt. dostaw i usług wymagalne do 12 m-cy	110879,31
	b). z tyt. opłat za lokale	61127,2
	c). z tyt. rozliczenia mediów	18553,92
	d). z tyt. podatków i ubezpieczeń	5056,29
	e). z tyt. wynagrodzeń	0
	f). inne zobowiązania (kaucje, zabezp. gwarancyjne)	7326,88

8.1. Rezerwa na przyszłe zobowiązania

Tytuł	Stan na początek okresu sprawozdawczego	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
Rezerwa na przyszłe zobowiązania	78933,18	634208,84

9. Gospodarka funduszem remontowym

lp	wyszczególnienie	SM ELSAM	Budynki – lokale mieszkalne, użytkowe	Przepompownia
1.	Stan funduszu na 01.01.2019 r.	19796,36	319397,54	471775,57
2.	Przychody odpis funduszu remontowego (wpłaty)	0	293156,06	0,00
3.	Przychody nadwyżka bilansowa 2017 i 2018 r.	71183,5	0	20447,28
4.	Wydatki 2019r.	6255,92	44763,53	0,00
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12.2019 r.	84723,97	567790,07	492222,85

9.1. Fundusz celowy wpłaty użytkowników lokali na poczet opłaty wieczystego użytkowania sprawa w Sądzie - rezerwa

Tytuł	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
Wpłaty rezerwa op lat wieczystego użytkowania teren	494887,36
Wpłaty – rezerwa opłat wieczystego użytkowania ulicy Ku Wiśle	60388,30
Razem	555275,66

10. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Tytuły	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
Nadwyżka przychodów nad kosztami 2019 r	27453,71
Nadwyżka przychodów nad kosztami 2017/2018	75957,59

11. Struktura zrealizowanych przychodów i kosztów ze wskazaniem ich źródeł oraz struktura podziału kosztów ogólnych spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności.

11.1. Przychody



Konto rodzaj przychodu	Przychody lok. Mieszkalne, użytk.	Przychody opodatkowane CIT przepompownia	Przychody opodatkowane CIT	Razem
701- Przychody z własnych zaob.mieszk.	440202,06			440202,06
702- przychody z garaży wbudowanych	352769,65			352769,65
703- Przychody z lokali użytkowych	157164,48			157164,48
704-Przychody gosp.odpdami	46495			46495
705-Przychody ochrona	75181,68			75181,68
706-Przychody energia el.	41157,03			41157,03
707-Przychody podatek od nieruch.	41652,01			41652,01
708- Przychody opłata wiecz.użytk.	35008,94			35008,94
709-Przych.odpis f.remont	290452,5			290452,5
711-Przychody konserwacje	66159,07			66159,07
713- Przychody pożyczki			21678,25	21678,25
714-Przychody przepompownia		213604,65		213604,65
715-Przychody centrala telef.			11650,08	11650,08
716-Przychody z utrzym.drogi Ku Wiśle			0	0
717-Przychody z tyt.najmu dachu			46774,03	46774,03
750 Przychody finansowe			13476,19	13476,19
760- Przychody operacyjne			2012,03	2012,03
Razem:	1546242,42	213604,65	95590,58	1855437,65
Wskaźnik %	83,33%	11,51%	5,16%	100,00%

11.2. Podział kosztów ogólnych wg struktury przychodów

Konto 550 -	204338,48	26809,58	12576,18	243724,24
-------------	-----------	----------	----------	-----------

11,3, Koszty

Konto rodzaj kosztu	Koszty lokale mieszkalne, użytk.	Przepompownia kup CIT	Koszty kup CIT	Razem koszty
501- koszty eksploatacji zasob. mieszkaniowych	310088,83			310088,83
502-Koszty co i cw	353129,61			353129,61
503-Koszty zw	155450,58			155450,58
504-Koszty gospod.odpadami	46495			46495
506-Koszty energii elektrycznej	23030,27			23030,27
507-Koszty podatek od nieruch.	39097			39097
508-Koszty opl.wieczyste użytkow.	34983,02			34983,02
509-Odpis f.remontowy	290408,06			290408,06
511-Koszty konserwacji	52920			52920
512-Koszty konserw.dzwigów	8847,86			8847,86
514-Koszty przepompowni		156848,73		156848,73
515-Koszty Droga Ku Wiśle			625,08	625,08
516-Koszty wentylatornia			29,84	28,94
550-Koszty ogolne Zarządu	204338,48	26809,58	12576,18	243724,24
751-Koszty finansowe			229,8	229,8
761-Koszty operacyjne			372,45	372,45
Razem	1518788,71	183658,31	13833,35	1716280,37

15000

15000

11.4, Wynik

Nadwyżka przychodów nad kosztami	27453,71
Zysk brutto - przepompownia	29946,34

11.5, Obliczenie wysokości podatku dochodowego od osób prawnych

Przychody ogółem	1855437,65
Koszty ogółem	1716280,37
Wynik brutto	139157,28
Korekta o wynik GZM	-27453,71
Odpis na f.remontowy lok.użytkowe	17200,32
Wynik do CIT brutto	128903,89
Podatek 9%	11601,35
Podatek po zaokrągleniu	11601
Wynik netto	117302,89

12. Średnioroczne zatrudnienie

W roku 2019 Spółdzielnia nie zatrudniała pracowników etatowych.

14. Grupa informacji

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM za rok 2019 odzwierciedla w sposób prawidłowy stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniki Spółdzielni zostały przedstawione w powyższej informacji dodatkowej w sposób rzetelny tj. zgodny ze stanem rzeczywistym

Warszawa 31.03.2020 r.

Księgowa SM ELSAM

Wanda Mazur

Robert Wojnacki

Prezes Zarządu