

UCHWAŁA nr 19/2020
RADY NADZORCZEJ
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DNIA 29-06-2020

w sprawie: rekomendacji do Walnego Zgromadzenia
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Sprawozdania finansowego RSM za 2019r.

Na podstawie art. 88 A Prawa Spółdzielczego oraz § 32 ust. 1 pkt 4 Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na posiedzeniu w dniu 29-06-2020 podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM po zbadaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rekomenduje roczne sprawozdanie finansowe RSM za 2019r. do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie w 2020r.

§ 2

Sprawozdanie finansowe RSM za 2019r. stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

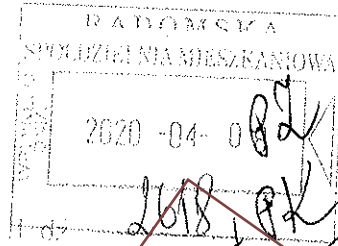
Teresa Buchalska
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej RSM

Sekretarz RN
Waldemar Jezyna

Głosowanie:

Za: 10
Przeciw: 0
Wstrzymało się: 1

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

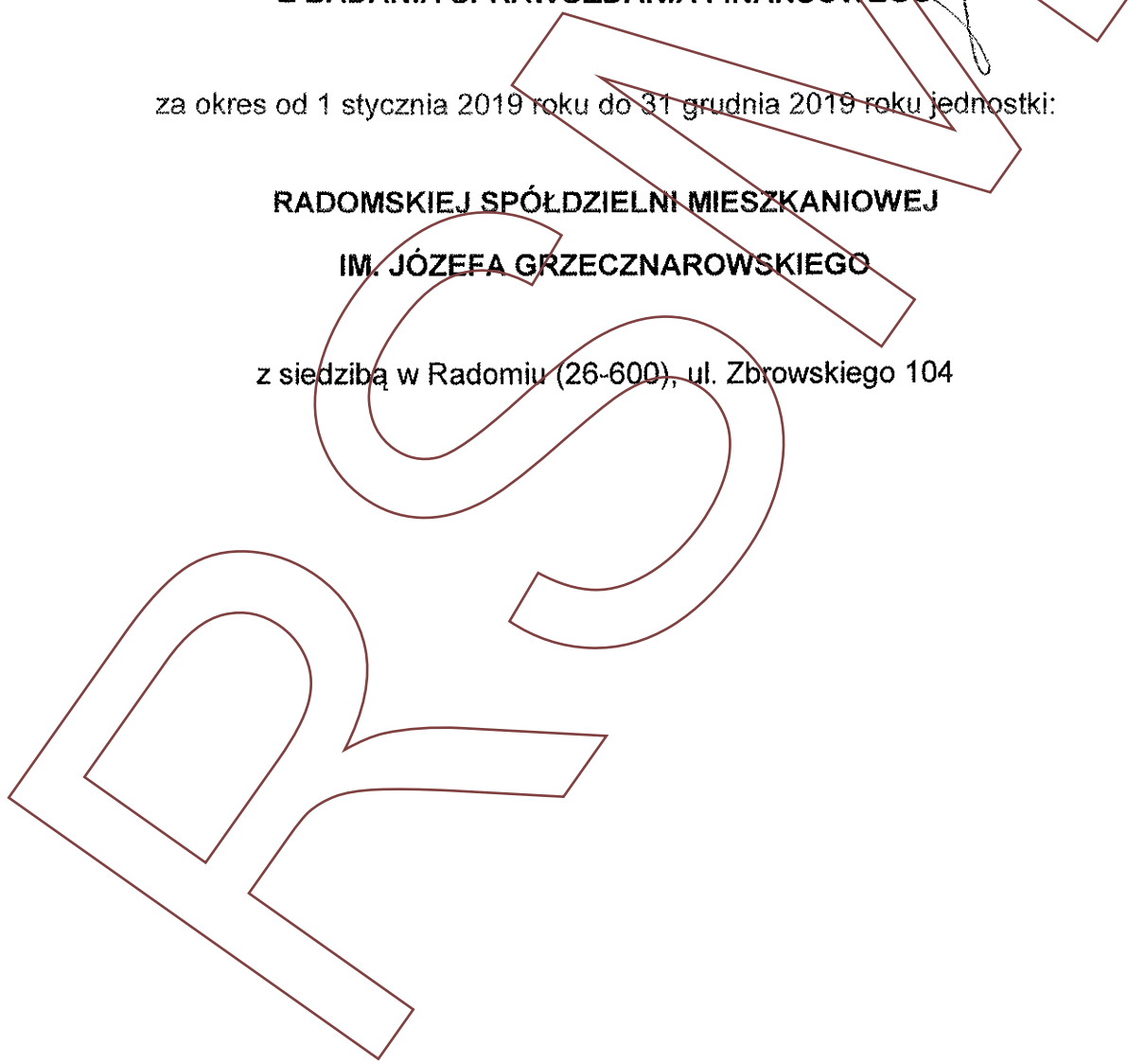


**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

**RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. JÓZEFA GRZECZNAROWSKIEGO**

z siedzibą w Radomiu (26-600), ul. Zbrowskiego 104



**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. **RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu („Spółdzielnia”), z siedzibą w Radomiu (26-600), ul. Zbrowskiego 104,** na które składa się:

- 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **54 769 304,89 zł**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto wysokości: **462 134,49 zł**
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **1 389 046,98 zł**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę: **2 036 103,50 zł**
- 6) 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 późn. 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 zgodne 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. 6.2) 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.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 31 marca 2019 roku.

Inna sprawa – złożenie Sprawozdania Finansowego do KRS

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2019 Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podlega, zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, badaniu przez biegłego rewidenta. Przed zakończeniem badania Spółdzielnia złożyła w dniu 26 marca 2020 r. do KRS niekompletne i nie zbadane przez biegłego rewidenta dokumenty dotyczące roku 2019. Zgodnie z art. 69 ustawy o rachunkowości jednostka zobowiązana jest do złożenia sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności, sprawozdania z badania oraz zatwierdzonego wyniku finansowego przez Walne Zgromadzenie do KRS jako korektę dokumentów finansowych za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

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 **Anna Glinicka**, działający w imieniu POL - TAX 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na liście firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 06 kwietnia 2020 roku

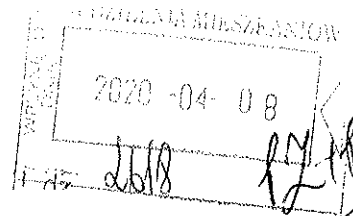
**Anna
Glinicka**

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Glinicka
Data: 2020.04.06
17:12:44 +02'00'

.....
Anna Glinicka
Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 1007

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



Sprawozdanie finansowe

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

Za okres od 2019-01-01 do 2019-12-31

Data sporządzenia: 2020-03-26

Wariant sprawozdania: 1

Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych - SFJINZ (1) - 1-2

1. Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa firmy

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego

Siedziba albo miejsce zamieszkania

Województwo

MAZOWIECKIE

Powiat

RADOM

Gmina

RADOM

Miejscowość

Radom

Adres

Kod kraju

PL

Województwo

MAZOWIECKIE

Powiat

RADOM

Gmina

RADOM

Ulica

Zbrowskiego

Nr domu

104

Nr lokalu

Miejscowość

Radom

Kod pocztowy

26-600

Poczta

Radom

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

PKD

6820Z

Identyfikator podatkowy NIP

NIP

7960035952

Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.

Numer KRS

0000085072

3. Okres objęty sprawozdaniem

Od dnia

2019-01-01

Do dnia

2019-12-31

4. Sprawozdanie zawiera dane łączne (w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe)

Sprawozdanie zawiera dane łączne

NIE

5. Kontynuacja 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

TAK

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	3. Wobec pozostałych jednostek	3 088 342,01	2 573 267,69
- udziały lub akcje	0.00	0.00	A. kredyty i pożyczki	3 088 342,01	2 573 267,69
- inne papiery wartościowe	0.00	0.00	B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
- udzielone pożyczki	0.00	0.00	C. inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	D. zobowiązania weksłowe	0.00	0.00
C. w pozostałych jednostkach	3 044,19	3 044,19	E. inne	0.00	0.00
- udziały lub akcje	3 044,19	3 044,19	III. Zobowiązania krótkoterminowe	14 804 061,34	16 117 513,55
- inne papiery wartościowe	0.00	0.00	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00
- udzielone pożyczki	0.00	0.00	A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	- do 12 miesięcy	0.00	0.00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0.00	0.00	- powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0.00	3 679 797,74	B. inne	0.00	0.00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0.00	0.00	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00
3. 3. Saldo WN funduszu remontowego	0.00	3 679 797,74	- do 12 miesięcy	0.00	0.00
B. Aktywa obrotowe	18 264 490,76	15 187 204,30	- powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
I. Zapasy	119 626,96	130 245,88	B. inne	0.00	0.00
1. Materiały	119 626,96	130 245,88	3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 744 550,83	4 005 133,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0.00	0.00	A. kredyty i pożyczki	515 074,32	515 074,32
3. Produkty gotowe	0.00	0.00	B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
4. Towary	0.00	0.00	C. inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0.00	0.00	D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 731 250,54	2 949 469,78
II. Należności krótkoterminowe	5 734 471,26	5 038 939,29	- do 12 miesięcy	2 048 888,27	2 233 932,86
1. Należności od jednostek powiązanych	0.00	0.00	- powyżej 12 miesięcy	682 362,27	715 536,92
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0.00	0.00
- do 12 miesięcy	0.00	0.00	F. zobowiązania weksłowe	0.00	0.00
- powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	172 227,49	196 151,54
B. inne	0.00	0.00	H. z tytułu wynagrodzeń	35 809,08	34 925,46

2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	I. inne	290 189,40	309 511,90
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	4. 3.1. Pozostałe zobowiązania, z tytułu	1 563 530,52	1 205 065,11
- do 12 miesięcy	0.00	0.00	Podpozycja. lokali mieszkalnych	526 892,37	535 817,35
- powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	Podpozycja. lokali użytkowych	15 267,16	11 286,27
B. inne	0.00	0.00	Podpozycja. zwrotu wkładów mieszkaniowych	499 619,80	496 529,76
3. Należności od pozostałych jednostek	274 638,72	284 360,17	Podpozycja. z tytułu mediów (co, ccw, zw)	521 751,19	161 431,73
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	68 523,22	125 314,22	4. Fundusze specjalne	9 495 979,99	10 907 315,44
- do 12 miesięcy	68 523,22	125 314,22	PozycjaUszczegolawiajaca. socjalny	3 181,52	3 359,57
- powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	PozycjaUszczegolawiajaca. remontowy	8 968 006,60	10 186 906,13
B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	96 938,14	57 464,06	PozycjaUszczegolawiajaca. wodomierzowy	524 791,87	717 049,74
C. inne	109 177,36	101 581,89	IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 337 282,03	2 156 850,78
D. dochodzone na drodze sądowej	0.00	0.00	1. Ujemna wartość firmy	0.00	0.00
4. 3.1. Pozostałe należności, z tytułu	5 459 832,54	4 754 579,12	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 337 282,03	2 156 850,78
Podpozycja. opłat za lokale mieszkalne	5 296 269,37	4 629 633,26	- długoterminowe	0.00	0.00
Podpozycja. opłat za lokale użytkowe	163 563,17	124 945,86	- krótkoterminowe	1 114 440,40	1 000 998,27
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 195 343,29	8 231 446,79	- nadwyżka przychodów nad kosztami	1 222 841,63	1 155 852,51
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 195 343,29	8 231 446,79			
A. 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			
B. 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 krótkoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00
C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 195 343,29	8 231 446,79
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 195 343,29	8 220 459,48
- inne środki pieniężne	0.00	10 987,31
- inne aktywa pieniężne	0.00	0.00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00	0.00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 215 049,25	1 786 572,34
PozycjaUszczegolawiajaca. 1. Nadwyżka kosztów nad przychodami	649 578,58	566 048,76
PozycjaUszczegolawiajaca. 2. Saldo WN funduszu remontowego-nieruchomości	5 565 089,74	1 220 523,58
PozycjaUszczegolawiajaca. 3. Pozostałe	380,93	0.00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0.00	0.00
D. (akcje) własne	0.00	0.00

Rachunek zysków i strat

wersja porównawcza za okres od 2019-01-01 do 2019-12-31

Nazwa pozycji	Stan na koniec poprzedniego okresu	Stan na koniec okresu sprawozdania
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	26 253 345,60	26 011 164,17
- od jednostek powiązanych	0.00	0.00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	26 203 264,42	26 011 164,17
PozycjaUszczegolawiajaca. z opłat nieruchomości	24 989 456,29	24 818 746,59
PozycjaUszczegolawiajaca. z własnej działalności gospodarczej	1 213 808,13	1 192 417,58
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	50 081,18	0.00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0.00	0.00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0.00	0.00
Koszty działalności operacyjnej	25 999 054,74	25 905 947,73
I. Amortyzacja	74 218,24	66 671,28
II. Zużycie materiałów i energii	13 475 507,33	13 771 487,84

Koszty finansowe	3 512,04	0,77
I. Odsetki, w tym:	3 512,04	0,77
- dla jednostek powiązanych	0.00	0.00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	0.00
- w jednostkach powiązanych	0.00	0.00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
IV. Inne	0.00	0.00
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	615 536,74	750 022,37
Podatek dochodowy	161 174,00	153 838,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0.00	0.00
K. a) nadwyżka przychodów nad kosztami rok bieżący (-)	600 794,63	-291 627,20
K. b) nadwyżka kosztów nad przychodami rok bieżący (+)	649 578,58	157 577,32
Zysk (strata) netto (I-J-K)	503 146,69	462 134,49

Zestawienie zmian w kapitale za okres od 2019-01-01 do 2019-12-31

Nazwa pozycji	Stan na koniec poprzedniego okresu	Stan na koniec okresu sprawozdania
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	36 250 339,62	34 439 571,19
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00
- korekty błędów	0.00	0.00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	36 250 339,62	34 439 571,19
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 129 328,56	13 149 076,79
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-980 251,77	-881 780,17
A. zwiększenie (z tytułu)	2 583 588,27	1 447 458,12
- wydania udziałów (emisji akcji)	2 583 588,27	1 447 458,12
B. zmniejszenie (z tytułu)	3 563 840,04	2 329 238,29
- umorzenia udziałów (akcji)	0.00	0.00
- zmniejszenie wkładów i udziałów oraz waloryzacji	3 563 840,04	2 329 238,29
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	13 149 076,79	12 267 296,62
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	21 390 327,45	20 787 347,71
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-602 979,74	-466 254,61
A. zwiększenie (z tytułu)	618 941,82	512 833,67
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0.00	0.00

- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0.00	0.00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0.00	0.00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0.00	0.00
6. Wynik netto	503 146,69	462 134,49
A. zysk netto	503 146,69	462 134,49
B. strata netto	0.00	0.00
C. odpisy z zysku	0.00	0.00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	34 439 571,19	33 050 524,21
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	34 439 571,19	33 050 524,21

Rachunek przepływów pieniężnych metoda pośrednia za okres od 2019-01-01 do 2019-12-31

Nazwa pozycji	Stan na koniec poprzedniego okresu	Stan na koniec okresu sprawozdania
Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	503 146,69	462 134,49
II. Korekty razem	1 261 337,44	2 238 564,71
1. Amortyzacja	74 218,24	66 671,28
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0.00	0.00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0.00	0.00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0.00	0.00
5. Zmiana stanu rezerw	-50 081,18	-4 766,11
6. Zmiana stanu zapasów	2 751,21	-10 618,92
7. Zmiana stanu należności	882 179,81	695 531,97
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	632 951,26	1 313 452,21
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-280 681,90	178 294,28
10. Inne korekty	0.00	0.00
III. Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 764 484,13	2 700 699,20
Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	42 710,30	45 601,12
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	42 710,30	45 601,12
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00

3. Z aktywów finansowych, w tym:		0.00	0.00
A. w jednostkach powiązanych		0.00	0.00
B. w pozostałych jednostkach		0.00	0.00
- zbycie aktywów finansowych		0.00	0.00
- dywidendy i udziały w zyskach		0.00	0.00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0.00	0.00
- odsetki		0.00	0.00
- inne wpływy z aktywów finansowych		0.00	0.00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0.00	0.00
II. Wydatki		3 977,44	36 417,95
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		3 977,44	36 417,95
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0.00	0.00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		0.00	0.00
A. w jednostkach powiązanych		0.00	0.00
B. w pozostałych jednostkach		0.00	0.00
- nabycie aktywów finansowych		0.00	0.00
- udzielone pożyczki długoterminowe		0.00	0.00
4. Inne wydatki inwestycyjne		0.00	0.00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		38 732,86	9 183,17
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		335 468,81	260 372,93
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0.00	0.00
2. Kredyty i pożyczki		0.00	0.00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0.00	0.00
4. Inne wpływy finansowe		335 468,81	260 372,93
II. Wydatki		1 814 077,24	934 151,80
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0.00	0.00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0.00	0.00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0.00	0.00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		630 545,52	515 074,32
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0.00	0.00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0.00	0.00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0.00	0.00

8. Odsetki	3 512,04	0,77
9. Inne wydatki finansowe	1 180 019,68	419 076,71
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 478 608,43	-673 778,87
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	324 608,56	2 036 103,50
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	324 608,56	2 036 103,50
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0.00	0.00
Środki pieniężne na początek okresu	5 870 734,73	6 195 343,29
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	6 195 343,29	8 231 446,79
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0.00	10 987,31

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Załączone elementy informacji dodatkowej

Załączony plik	Opis
Dodatkowe_informacje_SF_2019r.pdf	Dodatkowe informacje do SF za 2019r.
Załączony plik	Opis
Zal1-Rzeczowe_aktywa_trwale.pdf	Zal. 1 -Rzeczowe aktywa trwale
Załączony plik	Opis
Zal2_Wartosci_niematerialne_prawne.pdf	Zal. 2 -Wartosci niematerialne i prawne
Załączony plik	Opis
Zal3_Inwestycje_dlugoterminowe.pdf	Zal. 3 -Inwestycje długoterminowe
Załączony plik	Opis
Zal4_Fundusze_wlasne.pdf	Zal. 4 -Fundusze własne
Załączony plik	Opis
Zal5_Finansowanie_ST_funduszami.pdf	Zal. 5 -Finansowanie ST funduszami
Załączony plik	Opis
Zal5a_ST_podzialem_kategorie_finansowania.pdf	Zal. 5a -ST z podziałem na kategorie finansowania
Załączony plik	Opis
Zal6_Kredyty_pozyczki.pdf	Zal. 6 -Kredyty i pożyczki
Załączony plik	Opis
Zal7_Kredyty_pozyczki_struktura_czasowa.pdf	Zal. 7 -Kredyty i pożyczki struktura czasowa
Załączony plik	Opis
Zal8_Fundusz_remontowy_l.mieszkalne.pdf	Zal. 8 -Fundusz remontowy l.mieszkalne
Załączony plik	Opis
Zal9_Fundusz_remontowy_l.uzytkowe.pdf	Zal. 9 -Fundusz remontowy l.uzytkowe
Załączony plik	Opis
Zal10_Fundusz_remontowy_dzwigi.pdf	Zal. 10 -Fundusz remontowy dzwigi

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto za okres od 2019-01-01 do 2019-12-

31

A. Zysk (strata) brutto za dany rok

Rok poprzedni:	615 536,74
Rok bieżący:	750 022,37

B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)

Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
--------------	----------------	------	-----------------------	------	-----------------	------

Pozostałe:

Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
--------------	----------------	------	-----------------------	------	-----------------	------

C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym

Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
--------------	----------------	------	-----------------------	------	-----------------	------

Pozostałe:

Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
--------------	----------------	------	-----------------------	------	-----------------	------

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych

Rok poprzedni:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	436 715,76
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	100 042,17

Pozostałe:

Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
--------------	----------------	------	-----------------------	------	-----------------	------

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)

Rok poprzedni:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	80 993,48
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	88 790,93

Pozostałe:

Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
--------------	----------------	------	-----------------------	------	-----------------	------

F. Koszty nieznanawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku

Rok poprzedni:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	41 268,18
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	47 087,48

Pozostałe:

Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
--------------	----------------	------	-----------------------	------	-----------------	------

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
Rok poprzedni:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	41 247,39
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	41 247,39
Pozostałe:						
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
H. Strata z lat ubiegłych						
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania						
Rok poprzedni:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	284 983,49
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	-4 098,19
Pozostałe:						
Rok bieżący:	Wartość łączna	0.00	Z zysków kapitałowych	0.00	Z innych źródeł	0.00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
Rok poprzedni:	848 283,28					
Rok bieżący:	809 675,51					
K. Podatek dochodowy						
Rok poprzedni:	161 174,00					
Rok bieżący:	153 838,00					