

ZAWIADOMIENIE

Działając w oparciu o § 28 ust. 1 Statutu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie zwołuje **Walne Zgromadzenie** członków spółdzielni, które odbędzie się w dniu **27 czerwca 2019 r. o godz. 17⁰⁰** w Centrum Kultury im. Jana Pawła II w Bukownie ul. Kolejowa 3.

Proponowany Porządek Obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia oraz stwierdzenie prawidłowości jego zwołania. Odczytanie listy pełnomocnictw osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Zapoznanie zebranych z regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia oraz jego uchwalenie.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Przyjęcie proponowanego Porządku Obrad.
5. Wybór Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej, Wnioskowej i Wyborczej.
6. Przedstawienie sprawozdań:
 - a) z działalności spółdzielni za 2018r.
 - b) finansowego spółdzielni za 2018r.
 - c) z działalności Rady Nadzorczej spółdzielni za 2018r.
7. Dyskusja nad sprawozdaniami i zgłaszanie wniosków.
8. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia sprawozdania z działalności spółdzielni za 2018r.
 - b) przyjęcia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2018r.
 - c) przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej spółdzielni za 2018r.
 - d) podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) spółdzielni za 2018r.
 - e) udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni za 2018r.
 - f) udzielenia absolutorium dla Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni za 2018r.
 - g) udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni za 2018r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej przy ul. Niepodległości – działka Nr 904/11 (rozwiązanie umowy dzierżawy wieczystej).
10. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni:
 - a) zgłoszenie kandydatów spośród członków spółdzielni
 - b) ustalenie listy wyborczej – odczytanie protokołu z prac Komisji Wyborczej
 - c) krótka prezentacja kandydatów
 - d) przeprowadzenie głosowania
11. Głosowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, zapisanych przez Komisję Wnioskową – odczytanie protokołu z prac Komisji Wnioskowej.
12. Odczytanie protokołu z prac Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej – przedstawienie wyników wyborów członków Rady Nadzorczej.
13. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Informujemy równocześnie, że sprawozdanie z działalności spółdzielni za 2018r., sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2018r., sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2018r., projekt regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, będą wyłożone do wglądu dla wszystkich członków w siedzibie spółdzielni przy ul. Niepodległości 1a w Bukownie, w terminie od **06.06.2019r.** w godz. 7⁰⁰ do 15⁰⁰, oraz na stronie internetowej spółdzielni **www.buczyna.bukowno.pl**

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"BUCZYNA"
w Bukownie

R e g u l a m i n

Obrad Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie

I. Podstawy i zakres działania

§ 1

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni działającym na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U.2017r. poz. 1560 z późn. zmian.)
2. ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2018r. poz. 845)
3. statutu Spółdzielni
4. niniejszego regulaminu

§ 2

Zgodnie z postanowieniami Statutu Sp-ni § 26 do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,

11. uchwalanie zmian statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
15. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 3

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
4. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt podczas obrad Walnego Zgromadzenia z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać również udział inne osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 4

Walne zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.

II. Organizacja pracy Walnego Zgromadzenia

§ 5

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę jej członek, który stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz odczytuje listę pełnomocnictw osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Otwierający obrady zapoznaje zebranych z projektem regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, poddaje go pod głosowanie, a następnie zarządza wybór Prezydium. Walne Zgromadzenie wybiera z pośród swego grona Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu Sp-ni nie mogą wchodzić w skład prezydium.

§ 6

Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad.

§ 7

Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

1. Komisję Mandatowo - Skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - zbadanie ważności i ilości wydanych mandatów
 - obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia
 - wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania
2. Komisję Wnioskową w składzie 3 osób dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich Zebraniu w formie projektu uchwał. Przedstawione przez Komisję Wnioskową wnioski mogą być przyjmowane tylko głosami „za” i „przeciw”.
3. Komisję Wyboreczą w składzie 3 osób dla ustalenia listy kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej bądź delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 8

Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

§ 9

1. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, podpisane przez członków Komisji. Przewodniczący Komisji przekazuje je sekretarzowi Walnego Zgromadzenia
2. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.

§ 10

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą członków biorących udział w Zgromadzeniu dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Sp-ni oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący obrad ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującemu się do uwag Przewodniczący może odebrać głos chyba, że zebrani postanowią inaczej.
4. Przewodniczący obrad może odmówić udzielenia głosu członkowi, który w danej sprawie już przemawiał.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące; głosowania bez uprzedniego przeprowadzania dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, kolejności i sposobu uchwalania wniosków. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i drugi „przeciw” wnioskowi.
6. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu ewentualnej odpowiedzi referenta – Przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski zgłoszone w trakcie dyskusji, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący zawiadamia jakie wpłynęły wnioski, a także w jakim porządku będą głosowane.

7. Za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

§ 11

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą dotyczącą przerwania obrad w trybie określonym w § 31 statutu spółdzielni.

III. Podejmowanie uchwał

§ 12

1. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się jawnie z wyjątkiem odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium oraz wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący prezydium zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.

§ 13

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 28 Statutu Spółdzielni. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie spółdzielni większość ogólnej liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosu z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,

- większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
- 5. W głosowaniu oblicza się ilość oddanych głosów „za” i „przeciw” oraz ilość wstrzymujących się od głosowania. Przy ustalaniu większości bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

IV. Wybory członków Rady Nadzorczej

§ 14

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada składa się z 7 członków.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

§ 15

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spośród swego grona. Liczba kandydatów nie może być ograniczona.
2. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być osoba, nie wywiązująca się z podstawowych obowiązków względem spółdzielni określonych w statucie.
3. Komisja wyborcza umieszcza na liście wyborczej w kolejności alfabetycznej tych spośród zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
4. Przed rozpoczęciem głosowania następuje prezentacja kandydata. Kandydat przedstawia się osobiście oraz odpowiada na ewentualne pytania zadawane przez członków spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 16

1. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów do danego organu jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w tym organie. Kartę bez

skreśleń uważa się za głos nieważny, jeżeli liczba nie skreślonych na niej kandydatów przekracza liczbę miejsc w danym organie.

4. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
6. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc w danym organie, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami, wg wyżej wymienionych zasad.

§ 17

Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, na którą został wybrany większością 2/3 głosów, który:

- uchyła się od uczestniczenia w pracach danego organu
- opuścił więcej niż 3 kolejne posiedzenia danego organu
- swoim postępowaniem narusza statut spółdzielni oraz zasady współzycia społecznego

V. Wybory delegata na zjazd związku

§ 18

1. Kandydatów na delegata na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona zgłaszają członkowie spośród swego grona. Liczba kandydatów nie może być ograniczona.
2. Komisja Wyborcza umieszcza na liście wyborczej tych spośród zgłoszonych kandydatów na delegata, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
3. Wybory odbywają się jawnie. Każdemu członkowi przysługuje tylko jeden głos.
4. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów na delegata oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, a jej przewodniczący ogłasza wyniki głosowania.
5. Delegatem na Zjazd Związku zostaje ten kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów.
6. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów zarządza się II turę wyborów między tymi kandydatami wg wyżej wymienionych zasad.

VI. Postanowienia końcowe

§ 19

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte nin. Regulaminem rozstrzyga Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania oraz postanowieniami Statutu Sp-ni.

§ 20

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad – Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 21

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokół powinien zawierać datę, porządek obrad. Skład Prezydium i krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów.
3. Przy uchwałach należy podać liczbę głosów „za” uchwałą i „przeciw” niej.
4. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

§ 22

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, tj. 27 czerwca 2019r.

.....
/ Sekretarz /

.....
/ Przewodniczący/

Sprawozdanie z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie
za rok 2018

I Podstawowe dane o Spółdzielni.

Rok 2018 był kolejnym rokiem, w którym w związku z przeniesieniem własności lokali na rzecz członków zmalał majątek spółdzielni. Według stanu na dzień 31.12.2018r. spółdzielnia posiadała:

1. 189 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 11 112 m² z czego:
 - 31 lokali o powierzchni 1 818 m² zajmowanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu
 - 158 lokali o powierzchni 9 294 m² zajmowanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu
2. 4 lokale użytkowe o powierzchni 170 m² zajmowane na podstawie umowy najmu
3. 194 garaże o powierzchni 3 571 m² zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu
4. 40 132 m² gruntów w dzierżawie wieczystej przy ul. Niepodległości
5. 10 854 m² gruntów we własności terenu przy ul. Szkolnej

W stosunku do roku 2017 majątek spółdzielni w wyniku przeniesienia własności lokali zmniejszył się o:

1. 4 lokale mieszkalnych o powierzchni 235 m²
2. 143 m² powierzchni gruntów w dzierżawie wieczystej
3. 111 m² powierzchni gruntu we własności terenu

Ponadto w 2018r. spółdzielnia zarządzała 327 lokalami o powierzchni 19 506 m² będącymi własnością członków spółdzielni, kontynuowała sprawowanie funkcji zarządcy 29 wspólnot mieszkaniowych oraz zarządzała nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Bukowno.

Wynagrodzenie dla spółdzielni za 2018r. w kwocie 355,7 tys. zł uzyskane w związku z pełnieniem funkcji zarządcy wspólnot mieszkaniowych oraz lokali gminnych jest przeznaczane na dofinansowanie bieżącej działalności spółdzielni i w efekcie w skali roku obniża koszty przypadające na statystycznego członka zamieszkałego w zasobach spółdzielni o blisko 700,00 zł. rocznie.

II Członkowie Spółdzielni

Według stanu na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia zrzeszała 758 członków w tym:

- 692 członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego bądź odrębną własność lokalu
- 1 członka posiadającego odrębną własność lokalu użytkowego
- 65 członków posiadających spółdzielcze prawo do garażu

Liczba członków w spółdzielni w stosunku do roku 2017 wzrosła o 27 osób i spowodowane to było przepisami znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według których małżonkowie członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu stają się również członkami spółdzielni z mocy prawa.

III Pracownicy Spółdzielni

W spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2018r. łącznie zatrudnione było 20 osób w tym:

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------|
| – Zarząd i pracownicy administracyjni | - | 10 osób tj. 9 i 7/8 etatu |
| – konserwatorzy | - | 3 osoby tj. 2,5 etatu |
| – dozorczy – sprzątaczk | - | 7 osób tj. 7 etatów |

W stosunku do 2017 roku zatrudnienie pozostało na nie zmienionym poziomie.

IV Zarząd Spółdzielni

Bieżącą działalnością Spółdzielni w 2018r. kierował Zarząd w składzie:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| - Zdzisław Szotek | - Prezes do 31 maja 2018r. |
| - Lilla Kula | - Prezes od 1 czerwca 2018r. |
| - Anna Labisko | - Z-ca Prezesa |
| - Ryszard Szewczyk | - Członek Zarządu |

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 21 posiedzeń protokołowanych, w trakcie których podjął 31 uchwał, nie licząc postanowień nienumerowanych. Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały głównie:

- sprawy członkowsko - mieszkaniowe w tym:
 - budowa zespołu garaży przy ul. Niepodległości
 - sprawy windykacji należności
- sprawy ekonomiczno - finansowe w tym:
 - analiza stawki eksploatacyjnej i ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach

- umorzenie odsetek od zaciągniętych kredytów mieszkaniowych
- sprawy bieżącej eksploatacji, konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych

W roku 2018 spółdzielnia przystąpiła do opracowania dokumentacji projektowej dotyczącej budowy zespołu garaży na działce 904/1 przy ul. Niepodległości. Wstępny projekt zakładał wybudowanie 44 szt. garaży w obrębie ww. działki z wyjazdem na działkę 904/2 przy bloku Nr 3. Wskutek protestu mieszkańców tego budynku oraz propozycji do projektu zgłoszonych przez Burmistrza Miasta, zmieniono koncepcję i wspólnie z Urzędem Miejskim ustalono, że na działce spółdzielni powstanie 48 garaży z wyjazdem przez działkę 277/229 będącą własnością Gminy. Dodatkowo na działce 277/50 powstanie 7 garaży do dyspozycji Miasta Bukowno. Po podpisaniu z Gminą stosownych umów dotyczących służebności gruntów, i po uzyskaniu decyzji dotyczącej warunków przyłączenia do sieci energetycznej projektowanych garaży, wystąpimy do Starostwa Powiatowego o wydanie zezwolenia na budowę, a po jego uzyskaniu wyłonimy wykonawcę projektowanych garaży.

Na posiedzeniach Zarządu spółdzielni w ubiegłym roku omawiano również sprawy zadłużenia członków z tytułu opłat czynszowych oraz ich windykacji.

Zadłużenie członków spółdzielni na dzień 31.12.2018r. wynosiło: 416,6 tys. zł. z czego:

- bieżące zadłużenie czynszowe	111,9 tys. zł
- zadłużenie zasądzone nakazami zapłaty	304,7 tys. zł

W stosunku do 2017r. zadłużenie członków zmalało o 43,7 tys. zł. w tym:

- bieżące zadłużenie czynszowe o	28,0 tys. zł
- zadłużenie zasądzone nakazami zapłaty o	15,7 tys. zł

W 2017r. wytoczyliśmy 10 spraw o zapłatę należności na kwotę: 56,7 tys. zł. oraz wszczęto 6 egzekucji komorniczych o wyegzekwowanie wraz z odsetkami kwoty 31,1 tys. zł.

Z tytułu zasądzonych już wierzytelności na rachunek spółdzielni w 2018r. wpłynęła kwota 94,1 tys. zł.

Należy podkreślić, że dzięki wzmożonym działaniom windykacyjnym udało się zmniejszyć poziom zadłużenia członków wobec spółdzielni, a dokonane przez członków w 2018r. wpłaty przewyższały zobowiązania z tyt. opłat czynszowych o 5,2 tys. zł., w wyniku czego wskaźnik zaległości czynszowych po raz pierwszy w historii wyniósł *minus 0,10%*.

Innym tematem poruszonym na posiedzeniach Zarządu, to sprawa umorzenie odsetek od zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

Na dzień 31.12.2017r. w spółdzielni z niespłaconymi odsetkami wykupionymi w latach ubiegłych przez budżet państwa pozostało 12 mieszkań, ze stanem zadłużenia w kwocie 641,1 tys. zł. W związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty zaciągniętych kredytów, zadłużenie pozostałe do spłaty podlegało umorzeniu w ciężar budżetu państwa. Spółdzielnia w lipcu 2018r. złożyła w Banku stosowny wniosek i na podstawie zapisów ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ww. zadłużenie zostało umorzone.

Równocześnie w związku z dokonaniem umorzeniem, Bank PKO BP S.A wyraził zgodę na wykreślenie ustanowionych hipotek ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla budynków spółdzielczych, w wyniku czego wykreślono hipoteki na łączną kwotę 5 mln 661 tys. zł. Obecnie budynki spółdzielcze nie są obciążone żadnymi zobowiązaniami.

IV Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Plan rzeczowo-finansowy sporządzony przez Zarząd Spółdzielni na poszczególne nieruchomości przy uwzględnieniu planowanych przychodów z własnej działalności spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, przewidywał w 2018r. wydatki w kwocie 1 mln 5,5 tys. zł. oraz wysokość stawki eksploatacyjnej i utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości w przedziale od 2,24 zł do 2,89 zł.

Koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości pomniejszone o kwotę 417,3 tys. zł z tytułu przychodów z własnej działalności spółdzielni oraz pomniejszone o nadwyżkę przychodów nad kosztami z roku 2017, zamknęły się kwotą 962,7 tys. zł i były niższe od planowanych kosztów o 42,8 tys. zł. co stanowi 95,5% planowanych kosztów. Stawka eksploatacji i utrzymania 1 m² powierzchni w nieruchomościach spółdzielni faktycznie wyniosła od 2,09 zł do 2,84 zł.

Koszty spółdzielni z tytułu dostarczonych do lokali mediów w 2018r. zamknęły się kwotą: 2 mln 479,5 tys. zł. z czego:

– koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania	1 059,4 tys. zł
– koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody	648,2 tys. zł
– koszty dostawy gazu	127,5 tys. zł
– koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków	517,9 tys. zł

- wywóz nieczystości 126,5 tys. zł

Poniesione przez spółdzielnię w 2018r. koszty dostawy mediów do lokali były niższe od poniesionych kosztów w roku ubiegłym o 120,1 tys. zł.

Przychody z tytułu dostarczonych do lokali mediów w 2017r. zamknęły się kwotą: 2 mln 405,3 tys. zł. z czego:

- dostawa ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania 1 067,8 tys. zł
- dostawa ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody 614,1 tys. zł
- dostawa gazu 105,2 tys. zł
- dostawa wody i odprowadzenie ścieków 492,6 tys. zł
- wywóz nieczystości 125,6 tys. zł

Różnicę pomiędzy przychodami, a poniesionymi kosztami poszczególnych rodzajów mediów w 2018r. przedstawiały się następująco:

- dostawa ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (nadwyżka) 8,4 tys. zł
- dostawa ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody (deficyt) 34,1 tys. zł
- dostawa gazu (deficyt) 22,3 tys. zł
- dostawa wody i odprowadzenie ścieków (deficyt) 25,3 tys. zł
- wywóz nieczystości (deficyt) 0,9 tys. zł

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości przedstawiają tabele stanowiące załącznik do niniejszego sprawozdania.

Informujemy, że różnice między kosztami, a przychodami z opłat, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększają odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Należy zaznaczyć, że w związku z wymianą wodomierzy na nowe z odczytem radiowym znacznie obniżone zostały różnice pomiędzy wodomierzem zbiorczym w poszczególnych nieruchomościach a sumą wodomierzy w lokalach w porównaniu do roku 2017. Różnica ta jest mniejsza łącznie o blisko 30 tys. zł.

W roku 2018 przeprowadzono niż. wym. prace remontowe na poszczególnych nieruchomościach finansowane z funduszu remontowego:

- Niepodległości 1 – wymiana wodomierzy za łączną kwotę 27,2 tys. zł
- Niepodległości 2 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli za łączną kwotę 48,9 tys. zł

- Niepodległości 3 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli za łączną kwotę 20,6 tys. zł
- Niepodległości 4 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli, remont balkonów oraz malowanie klatki schodowej za łączną kwotę 43,6 tys. zł
- Niepodległości 5 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli, remont balkonów za łączną kwotę: 55,3 tys. zł
- Niepodległości 6 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli za łączną kwotę 10,2 tys. zł
- Niepodległości 7 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli, remont balkonów za łączną kwotę 19,3 tys. zł
- Niepodległości 8 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli, remont balkonów za łączną kwotę 18,5 tys. zł
- Niepodległości 9 – wymiana wodomierzy za łączną kwotę 9 tys. zł
- Niepodległości 10 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli za łączną kwotę 16,8 tys. zł
- Szkolna 5 – wymiana wodomierzy, remont balkonów za łączną kwotę 9,6 tys. zł
- Szkolna 7 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli, remont balkonów za łączną kwotę 16,5 tys. zł
- Szkolna 9 – wymiana wodomierzy, wymiana acekoli, remont balkonów za łączną kwotę 14,3 tys. zł

W roku 2018 wydatki obciążające fundusz remontowy łącznie zamknęły się kwotą: 309,8 tys. zł.

Ponadto w 2018r. wykonano niżej wymienione prace obciążające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów:

- wykonanie chodnika i wejść do klatek schodowych z kostki brukowej do budynków przy ul. Niepodległości 2, 4 i 10 na kwotę 59,7 tys. zł
- utwardzenie terenu płytami ażurowymi wraz z robotami ziemnymi przy ul. Szkolnej na kwotę 15,8 tys. zł
- odwodnienia wraz z utwardzeniem terenu na garażowisku przy ul. Niepodległości na kwotę 10 tys. zł

Informujemy, że w trakcie obrad ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia Członków wpłynęły następujące wnioski przyjęte do realizacji a dotyczące:

1. przeznaczenia 50% nadwyżki bilansowej na modernizację ciągów komunikacyjnych. Wniosek jest w trakcie realizacji – rozpoczęto prace przy wymianie chodnika i wejść do klatek przy budynku Nr 5 przy ul. Niepodległości z zamiarem kontynuacji

modernizacji chodnika przy budynku Nr 4,

2. zwiększenia zatrudnienia w brygadzie ZRB do 3 osób – wniosek został zrealizowany. W wyniku umowy zawartej z Urzędem Pracy spółdzielnia w 2019r. pozyskała jednego pracownika, którego koszty zatrudnienia przez okres 5 miesięcy pokrywa Urząd Pracy. Ponadto w związku z zatrudnieniem w spółdzielni na etacie pracownika fizycznego, spółdzielnia uzyskała z Urzędu Pracy dotację na doposażenie stanowiska pracy w kwocie 20 tys. zł., którą to kwotę wykorzystano na zakup mini-ciągnika wraz z pełnym wyposażeniem,
3. wykonania kompleksowego remontu wejść do klatek do budynków przy ul. Szkolnej. Wniosek został ujęty w planie remontów na rok 2019 i będzie realizowany w bieżącym roku,
4. dwa zgłoszone wnioski dotyczyły możliwości termomodernizacji budynków w zasobach spółdzielni i połączoną z tym wymianą okienek piwnicznych. W roku bieżącym Zarząd przeprowadził rozmowy z przedstawicielami Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego w Krakowie świadczącej usługi w zakresie pozyskiwania środków unijnych na modernizację energetyczną budynków wielomieszkaniowych. Agencja udziela niskooprocentowanych pożyczek na sfinansowanie termomodernizacji, gdzie oprocentowanie pożyczki uzależnione jest od wyniku pozytywnie zweryfikowanego audytu energetycznego potwierdzającego możliwość osiągnięcia oszczędności w zużyciu energii końcowej. W roku bieżącym Zarząd zlecił wykonanie audytu jednego z przykładowych budynków, celem zweryfikowania możliwości otrzymania pożyczki i wysokości jej oprocentowania,
5. zgłoszono również wniosek dotyczący możliwości modernizacji dróg wewnątrz osiedlowych na garażowisku przy ul. Niepodległości - wniosek częściowo zrealizowany w roku ubiegłym. Również w 2019r. kontynuowano prace nad utwardzeniem i odwodnieniem tego terenu,
6. wniosek dotyczący budowy garaży przy ul. Szkolnej Zarząd uwzględni w planach Spółdzielni po zakończeniu inwestycji dotyczącej budowy garaży obok budynku Nr 3 przy ul. Niepodległości,
7. wniosek dotyczący powoływania na stanowisko Prezesa Zarządu osoby posiadającej wyższe wykształcenie zostanie uwzględniony w przypadku dokonywanego w przyszłości wyboru osoby na to stanowisko. Równocześnie należy zaznaczyć, że obecny Prezes Zarządu spełnia te wymogi.

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku 2018 należy stwierdzić, że Spółdzielnia osiągnęła dobry wynik finansowy. Udało się zmniejszyć poziom zadłużenia członków wobec spółdzielni o blisko 44 tys. zł, poniesione w 2018r. koszty eksploatacji były niższe o 36,5 tys. zł od kosztów roku 2017, a koszty mediów w roku 2018r. były niższe od kosztów roku poprzedniego o 120,1 tys. zł.

Mając powyższe na uwadze Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności spółdzielni oraz podjęcie przez Walne Zgromadzenie stosownych uchwał.

Bukowno, czerwiec 2019r.

Członek Zarządu
Ryszard Szewczyk

Z-ca Prezesa Zarządu
Anna Labisko

Prezes Zarządu
mgr Lilla Kula

Załącznik do sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie za 2018 rok.

Tabela Nr 1 – planowane w 2018 r. koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości spółdzielni:

nieruchomość	planowane koszty	planowana stawka eksploatacji i utrzymania 1 m ² nieruchomości
Niepodległości 1	133 500,00 zł	2,76 zł
Niepodległości 2	180 800,00 zł	2,75 zł
Niepodległości 3	64 500,00 zł	2,93 zł
Niepodległości 4	82 500,00 zł	2,67 zł
Niepodległości 5	157 000,00 zł	2,81 zł
Niepodległości 6	34 700,00 zł	2,60 zł
Niepodległości 7	40 100,00 zł	2,77 zł
Niepodległości 8	58 500,00 zł	2,83 zł
Niepodległości 9	51 600,00 zł	2,48 zł
Niepodległości 10	57 400,00 zł	2,76 zł
Szkolna 5	43 500,00 zł	2,88 zł
Szkolna 7	67 600,00 zł	2,89 zł
Szkolna 9	33 820,00 zł	2,24 zł

Tabela Nr 2 – poniesione w 2018r. koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości spółdzielni:

nieruchomość	poniesione koszty	stawka eksploatacji i utrzymania 1 m ² nieruchomości
Niepodległości 1	128 100,00 zł	2,65 zł
Niepodległości 2	172 300,00 zł	2,62 zł
Niepodległości 3	61 800,00 zł	2,81 zł
Niepodległości 4	79 400,00 zł	2,57 zł
Niepodległości 5	150 100,00 zł	2,69 zł
Niepodległości 6	32 800,00 zł	2,28 zł
Niepodległości 7	38 800,00 zł	2,69 zł
Niepodległości 8	55 000,00 zł	2,65 zł
Niepodległości 9	50 900,00 zł	2,46 zł
Niepodległości 10	55 700,00 zł	2,69 zł
Szkolna 5	42 300,00 zł	2,84 zł
Szkolna 7	63 900,00 zł	2,73 zł
Szkolna 9	31 600,00 zł	2,09 zł

Tabela Nr 3 – koszty spółdzielni z tytułu dostarczonych do lokali mediów w 2018r. z podziałem na poszczególne nieruchomości:

nieruchomość	koszty dostawy co	koszty dostawy ccw	koszty dostawy gazu	koszty wywozu nieczystości	koszty dostawy wody
Niepodległości 1	132 696,00 zł	83 786,00 zł	20 615,00 zł	16 355,00 zł	65 008,00 zł
Niepodległości 2	194 939,00 zł	111 117,00 zł	22 426,00 zł	21 032,00 zł	89 197,00 zł
Niepodległości 3	73 041,00 zł	37 337,00 zł	8 838,00 zł	7 808,00 zł	29 988,00 zł
Niepodległości 4	87 754,00 zł	53 885,00 zł	14 096,00 zł	11 033,00 zł	48 548,00 zł
Niepodległości 5	164 824,00 zł	101 764,00 zł	25 387,00 zł	20 404,00 zł	87 868,00 zł
Niepodległości 6	39 662,00 zł	26 185,00 zł	5 487,00 zł	4 854,00 zł	21 759,00 zł
Niepodległości 7	38 846,00 zł	24 975,00 zł	5 388,00 zł	4 260,00 zł	20 244,00 zł
Niepodległości 8	59 459,00 zł	34 441,00 zł	7 343,00 zł	7 282,00 zł	26 011,00 zł
Niepodległości 9	57 879,00 zł	41 157,00 zł	11 109,00 zł	7 138,00 zł	34 834,00 zł
Niepodległości 10	57 801,00 zł	37 486,00 zł	6 830,00 zł	7 331,00 zł	30 657,00 zł
Szkolna 5	42 739,00 zł	24 046,00 zł	-	5 041,00 zł	17 195,00 zł
Szkolna 7	65 962,00 zł	40 215,00 zł	-	8 173,00 zł	24 409,00 zł
Szkolna 9	43 819,00 zł	31 792,00 zł	-	5 822,00 zł	22 142,00 zł

Tabela Nr 4 – przychody spółdzielni z tytułu dostarczonych do lokali mediów w 2018r. z podziałem na poszczególne nieruchomości:

nieruchomość	centralne ogrzewanie	ciepła woda - podgrzew	gaz	wywóz nieczystości	zimna woda
Niepodległości 1	135 196,00 zł	74 323,00 zł	17 736,00 zł	16 364,00 zł	61 038,00 zł
Niepodległości 2	197 129,00 zł	104 754,00 zł	17 891,00 zł	20 888,00 zł	83 680,00 zł
Niepodległości 3	73 296,00 zł	34 675,00 zł	7 950,00 zł	7 385,00 zł	28 792,00 zł
Niepodległości 4	88 142,00 zł	50 172,00 zł	9 518,00 zł	10 935,00 zł	44 200,00 zł
Niepodległości 5	166 930,00 zł	94 828,00 zł	18 075,00 zł	20 317,00 zł	81 618,00 zł
Niepodległości 6	40 035,00 zł	25 940,00 zł	4 053,00 zł	4 852,00 zł	21 012,00 zł
Niepodległości 7	39 361,00 zł	25 534,00 zł	3 843,00 zł	4 250,00 zł	20 934,00 zł
Niepodległości 8	60 694,00 zł	33 529,00 zł	7 103,00 zł	7 304,00 zł	25 343,00 zł
Niepodległości 9	58 674,00 zł	38 833,00 zł	10 926,00 zł	7 112,00 zł	32 962,00 zł
Niepodległości 10	58 086,00 zł	37 417,00 zł	8 058,00 zł	7 194,00 zł	28 611,00 zł
Szkolna 5	40 372,00 zł	24 677,00 zł	-	5 039,00 zł	16 967,00 zł
Szkolna 7	69 211,00 zł	36 962,00 zł	-	8 166,00 zł	25 074,00 zł
Szkolna 9	40 698,00 zł	32 437,00 zł	-	5 819,00 zł	22 364,00 zł

Tabela Nr 5 – różnice pomiędzy przychodami a kosztami z tytułu dostarczonych w 2018r. do lokali mediów z podziałem na poszczególne nieruchomości:

nieruchomość	koszty dostawy co	koszty dostawy ccw	koszty dostawy gazu	koszty wywozu nieczystości	koszty dostawy wody
Niepodległości 1	2 500,00 zł	-9 463,00 zł	-2 879,00 zł	9,00 zł	-3 970,00 zł
Niepodległości 2	2 190,00 zł	-6 363,00 zł	-4 535,00 zł	-144,00 zł	-5 517,00 zł
Niepodległości 3	255,00 zł	-2 662,00 zł	-888,00 zł	-423,00 zł	-1 196,00 zł
Niepodległości 4	388,00 zł	-3 713,00 zł	-4 578,00 zł	-98,00 zł	-4 348,00 zł
Niepodległości 5	2 106,00 zł	-6 936,00 zł	-7 312,00 zł	-87,00 zł	-6 250,00 zł
Niepodległości 6	373,00 zł	-245,00 zł	-1 434,00 zł	-2,00 zł	-747,00 zł
Niepodległości 7	515,00 zł	559,00 zł	-1 545,00 zł	-10,00 zł	690,00 zł
Niepodległości 8	1 235,00 zł	-912,00 zł	-240,00 zł	22,00 zł	-668,00 zł
Niepodległości 9	795,00 zł	-2 324,00 zł	-183,00 zł	-26,00 zł	-1 872,00 zł
Niepodległości 10	285,00 zł	-69,00 zł	1 228,00 zł	-137,00 zł	-2 046,00 zł
Szkolna 5	-2 367,00 zł	631,00 zł		-2,00 zł	-228,00 zł
Szkolna 7	3 249,00 zł	-3 253,00 zł		-7,00 zł	665,00 zł
Szkolna 9	-3 121,00 zł	645,00 zł		-3,00 zł	222,00 zł

(kwota dodatnia – nadwyżka; kwota ujemna – deficyt)

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

DANE IDENTYFIKACYJNE				
Rodzaj jednostki		Nazwa pełna i identyfikator podatkowy		
Jednostka inna		SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "BUCZYNA" KRS: 0000173808		
SIEDZIBA				
Województwo MAŁOPOLSKIE		Powiat OLKUSKI	Gmina BUKOWNO	Miejscowość BUKOWNO
DANE ADRESOWE				
Kod kraju PL	Miejscowość BUKOWNO	Kod pocztowy 32-332	Ulica NIEPODLEGŁOŚCI	Numer domu 1
Województwo MAŁOPOLSKIE		Powiat OLKUSKI	Gmina BUKOWNO	Pocztą BUKOWNO
PODSTAWOWY PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI - KODY PKD				
6832Z				
KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI				
☒ Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności				
PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI, W ZAKRESIE W JAKIM USTAWA POZOSTAWIA JEDNOSTCE PRAWO WYBORU, W TYM:				
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZOSTAŁO PRZYGOTOWANE ZGODNIE Z ZAŁ. NR 1 USTAWY Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 ROKU O RACHUNKOWOŚCI OBOWIAZUJĄCYMI JEDNOSTKI KONTYNUUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ.				
METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (TAKŻE AMORTYZACJI)				
1. ŚRODKI TRWAŁE ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE. - WEDŁUG CEN NABYCIA ZMNIJSZONYCH O ODPISY AMORTYZACYJNE LUB UMORZENIOWE.				
ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO				
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT A) JEDNOSTKA SPORZĄDZA RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKA WYKAZUJE WYNIK FINANSOWY NETTO.				
ZASADY USTALENIA SPOSOBU SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO				
ZGODNIE Z USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29.09.1994 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI NA PODSTAWIE PROWADZONYCH W ROKU OBROTOWYM ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI USTALONĄ I WPROWADZONĄ DO STOSOWANIA UCHWAŁĄ ZARZĄDU NR 2/05/2014 Z DNIA 16-05-2014R				

28.05.2019

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	14 762 933,43	14 997 869,83	
A. Aktywa trwałe	3 785 602,41	3 894 902,22	
I. Wartości niematerialne i prawne	40 038,28	41 021,68	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne	40 038,28	41 021,68	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 745 564,13	3 826 073,50	
1. Środki trwałe	3 745 564,13	3 826 073,50	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	231 730,05	239 400,67	
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 499 128,06	3 569 151,42	
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 377,79	7 412,70	
d) środki transportu			
e) inne środki trwałe	9 328,23	10 108,71	
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe		27 807,04	
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek			
IV. Inwestycje długoterminowe			
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe			
a) w jednostkach powiązanych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki Innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			
B. Aktywa obrotowe	10 935 078,60	11 080 413,18	
I. Zapasy	8 035,47	8 318,46	
1. Materiały	8 035,47	8 318,46	
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary			
5. Zaliczki na dostawy i usługi			
II. Należności krótkoterminowe	10 406 619,83	10 283 578,88	
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) Inne			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki Innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) Inne			
3. Należności od pozostałych jednostek	10 406 619,83	10 283 578,88	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	874 660,84	904 029,82	
- do 12 miesięcy	874 660,84	904 029,82	
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 720,17	11 995,33	
c) Inne	9 524 048,82	9 369 553,73	
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe	304 106,92	369 897,54	
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	304 106,92	369 897,54	
a) w jednostkach powiązanych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	304 106,92	369 897,54	
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	304 106,92	369 897,54	
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	216 314,38	398 618,31	
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 517,76	6 526,41	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	171 786,82	391 789,90	
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	42 264,42	42 554,42	
D. Udziały (akcje) własne			
Pasywa razem	14 762 833,43	14 987 889,83	
A. Kapitał (fundusz) własny	12 143 784,28	12 063 598,01	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	7 115 556,86	7 035 998,06	
Fundusz udziałowy	59 147,40	59 147,40	
Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 093 195,62	4 093 636,82	
Fundusz wkładów budowlanych	2 963 213,84	2 883 213,84	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 909 622,16	4 909 622,16	
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	31 999,86	47 558,94	
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
- na udziały (akcje) własne			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VI. Zysk (strata) netto	86 585,40	70 418,85	
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 619 169,15	2 934 271,82	
I. Rezerwy na zobowiązania			
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
- długoterminowa			
- krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy			
- długoterminowe			
- krótkoterminowe			
II. Zobowiązania długoterminowe		134 374,36	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki Innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek		134 374,36	
a) kredyty i pożyczki		134 374,36	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 619 169,15	2 687 037,79	
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	488 237,77	536 891,84	
a) kredyty i pożyczki			
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy	340 712,18	398 045,08	
- powyżej 12 miesięcy	340 712,18	398 045,08	
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	110 142,01	129 925,24	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Bilans jednostki innej

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne	37 383,58	8 921,51	
4. Fundusze specjalne	2 130 931,38	2 150 145,95	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	24 206,33	112 859,67	
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	19 561,17	17 682,65	
– długoterminowe	19 561,17	17 682,65	
– krótkoterminowe			
Pradwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 645,16	95 177,02	

28.05.2019

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	4 617 940,52	4 835 824,74	
– od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 450 789,08	4 539 211,86	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	167 151,46	296 612,88	
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B. Koszty działalności operacyjnej	4 545 522,81	4 762 980,23	
I. Amortyzacja	7 872,41	6 026,05	
II. Zużycie materiałów i energii	2 655 018,31	2 774 977,38	
III. Usługi obce	221 975,75	242 748,14	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	97 030,61	91 214,47	
– podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	1 025 961,62	1 100 036,82	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	208 311,98	212 602,01	
– emerytalne	85 843,00	89 341,83	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	329 352,13	335 375,36	
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	72 417,71	72 844,51	
D. Pozostałe przychody operacyjne	2 831,49	12 914,11	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne	2 831,49	12 914,11	
E. Pozostałe koszty operacyjne	2 147,83	17 769,07	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	2 147,83	17 769,07	
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	73 101,37	67 989,55	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Nazwa pozycji

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
G. Przychody finansowe	24 914,25	13 641,96	
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
a) Od jednostek powiązanych, w tym:			
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b) Od jednostek pozostałych, w tym:			
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II. Odsetki, w tym:	24 914,25	13 641,96	
– od jednostek powiązanych			
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
– w jednostkach powiązanych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H. Koszty finansowe	567,22	285,98	
I. Odsetki, w tym:			
– dla jednostek powiązanych			
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
– w jednostkach powiązanych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	97 448,40	81 345,53	
J. Podatek dochodowy	10 863,00	10 926,68	
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	86 585,40	70 418,85	

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

LP	Opis (dodatkowe informacje i objaśnienia)	Nazwa załączonego pliku
1	informacja	WINWORD.EXE

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

Tytuł	Podstawa prawna Art Ust Pkt Lit	Wartość	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok					
Rok bieżący		86 585,40			
Rok poprzedni		70 418,85			
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujące się do powyższej					
Rok bieżący					4 331 634,53
Rok poprzedni					4 428 440,39
- Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					119 154,53
Rok poprzedni					110 771,47
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujące się do powyższej					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
- Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:					
- w przypadku wypełnienia pozycji sumujące się do powyższej					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					
- Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)					
Rok bieżący					
Rok poprzedni					

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Tytuł	Dodatkowe informacje i objaśnienia				Wartość	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
	Podstawa prawna	Art	Ust	Pkt Lit				
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:								
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
- Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)								
Rok bieżący								46 736,82
Rok poprzedni								37 926,96
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:								
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
- Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:								
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
- Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:								
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:								
- w przypadku wypełnienia pozycje sumujące się do powyższej								
Rok bieżący								
Rok poprzedni								
- Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)								
Rok bieżący								

(c) Mieszczanin 2019

www.mieszczanin.pl

Strona 11 z 12

Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2018-31.12.2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa BUCZYNA

Tytuł	Dodatkowe informacje i objaśnienia				Wartość	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
	Podstawa prawna	Art	Ust	Pkt Lit				
Rok poprzedni								
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym								
Rok bieżący					72 417,71			
Rok poprzedni					72 844,51			
K. Podatek dochodowy								
Rok bieżący					10 863,00			
Rok poprzedni					10 926,00			

Sporządził: Poczęsna Małgorzata

Data sporządzenia: 29.03.2019 08:29

Główny Księgowy
mgr Małgorzata Poczęsna

Członek Zarządu
Ryszard Szweczyk

Z-ca Prezesa Zarządu
Anna Łabisko

Prezes Zarządu
mgr Lilla Kula

INFORMACJA DODATKOWA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUCZYNA"
32-332 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 6421-581, fax 6421-565
NIP 637-010-20-61 REGON 001075891

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” w Bukownie ul. Niepodległości 1A.

Data pierwszej rejestracji – 16.10.1983r.

Organ Rejestrowy – Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie – XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – KRS 0000173808

Podstawowy przedmiot działalności - obsługa nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 01.01.2018 r do 31.12.2018 r.
3. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu przez jednostkę działalności w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

4.1. Środki trwałe wg cen nabycia.

Amortyzacja

- a/ amortyzację w Spółdzielni nalicza się metodą liniową na podstawie planu amortyzacji,
- b/ składniki rzeczowego majątku trwałego o wartości jednostkowej od 1.000 do 10000,00zł amortyzuje się w 100% w miesiącu oddania do użytkowania,
- c/ składniki majątku trwałego poniżej 1000 zł traktuje się jako materiały i ich wartość w momencie wydania ich do użytkowania w pełnej wysokości zachowuje się w koszty zużycia materiałów.
- d/ Spółdzielnia nie amortyzuje spółdzielczych budynków mieszkalnych.

Materiały:

- materiały prowadzone są :
- w księgowości - w ewidencji ilościowo – wartościowej,
- w magazynie - w ewidencji ilościowej.

Ewidencja materiałów prowadzona jest wg cen nabycia.

Należności i roszczenia wg wartości nominalnej.

4.2. W 2018 roku nie wystąpiły zmiany metod księgowości i wyceny, które wywierają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.

4.3. Nie wystąpiły zmiany w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, które by wywołały skutki finansowe na sytuację finansową i majątkową oraz rentowność Spółdzielni.

4.4. Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które nie były ujęte w bilansie i rachunku zysku i strat.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ZUCZYNA"
32-352 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 6421-581, fax 6421-565
KWP 637-010-20-61, REGON 001075891

II. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początku roku 01.01.2018 r	Zmiany Zwiększenie	Zmiany Zmniejszenie	Stan na koniec Roku 31.12.2018r
1	2	3	4	5	6
1.	Grunty własne	239400,67		7670,62	231730,05
2.	Budynki i budowle A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	9626040,06 6095407,10 3569151,42	70023,36	70023,36	9626040,06 6165430,46 3499128,06
3.	Urządzenia tech.i maszyny A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	134193,54 126780,84 7412,70	3444,00 5478,91	2034,91	137637,54 132259,75 5377,79
4.	Środki transportu A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	36206,00 36206,00 0,00			36206,00 36206,00 0,00
5.	Pozostałe środki trwałe A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	46049,12 35940,41 10108,1	780,48	780,48	46049,12 36720,89 9328,23
6.	Razem środki trwałe A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	10127111,33 6457902,49 3826073,50	3444,00 76282,75	7670,62 76282,75	10122884,71 6534185,24 3745564,13
7.	Wartości niematr. i prawne A/ wartość początkowa B/ dotychczasowe umorzenie C/ wartość netto	54485,64 13463,96 41021,68	983,40	983,40	54485,64 14447,36 40038,28

1.2. Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym w ilości 4,0133ha

1.3. Spółdzielnia posiada środki trwałe na podstawie umowy- użyczenia

1.4. Nie dotyczy Spółdzielni

1.5. Nie dotyczy Spółdzielni

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUCZYNA"
32-532 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 6421-581, fax 6421-565
NIP 637-010-20-61 REGON 00107580

1.6. Stan funduszy w Spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	Fundusze	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
1.	Fundusz udziałowy	59147,40			59147,40
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	-162474,16	26953,68	26953,68	-162474,16
3.	Fundusz zasobowy	5072096,32			5072096,32
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3443532,82	79558,80	80000,00	3443091,62
5.	Fundusz wkładów budowlanych	2883213,84	80000,00		2963213,84
6.	Fundusz wkładów garażowych	650104,00	-		650104,00
	RAZEM:	11945620,22	186512,48	106953,68	12025179,02

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny przedstawia się następująco:

- fundusz z przeszacowania majątku w kwocie - 6177523,72zł
- pomniejsza fundusz z tytułu umorzeń zasobów - 6145523,86zł

1.7. Pozostawienie na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i kosztów do wykorzystania w 2019 roku.

1.8. W 2018 roku Spółdzielnia nie tworzyła rezerw na należności.

Stan rezerw na 01.01.2018r.	92 159,25zł
Zwiększenia (utworzenie)	-
Zmniejszenia (rozwiązanie)	

stan rezerw na 31.12.2018 r.	92.159,25zł.
------------------------------	--------------

Rezerwy te korygują stan należności w bilansie.

1.9. Spółdzielnia posiada zobowiązania w przedziale:

a/ do 1 roku,

Stan zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Ogółem	W okresie	W okresie	W okresie spłaty
			spłaty	spłaty	Ponad 5 lat
			Do 1 roku	Od 1 do 5 lat	
1.	Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów A/ na początek roku B/ na koniec roku	134374,36		134374,36	
2.	Pozostałe zobowiązania A/ na początek roku B/ na koniec roku	536891,84 488237,77	536891,84 488237,77		

1.10. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczą nadwyżki przychodów nad kosztami w działalności i zasobów mieszkaniowych do wykorzystania w 2018 roku.

Przychody przyszłych okresów dotyczą odsetek, kosztów sądowych, które przewyższają wartość należności objęte pozwem sądowym.

A/ Stan rozliczeń międzyokresowych na 01.01 2018 r. 112859,68zł

B/ Stan rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2018 r. 24206,33zł

B/ Stan przychodów przyszłych okresów na 01.01.2018 r. 17682,65zł

Stan przychodów przyszłych okresów na 31.12.201r. 19561,17zł

1. 11 Zobowiązania długoterminowe – nie występują

1.12. Zobowiązania warunkowe w Spółdzielni nie wystąpiły.

III. Uzupełniające dane o przychodach i kosztach oraz wyniku finansowym.

- Przychody ze sprzedaży dotyczą usług z działalności mieszkaniowej własnych zasobów mieszkaniowych
- Nieplanowane odpisy amortyzacyjne w Spółdzielni nie wystąpiły.
- Odpisy aktualizujące zapasy nie wystąpiły.
- Działalność zaniechana nie wystąpiła.
- Nie wystąpiły pozycje różniące wynik finansowy od podstawy opodatkowania.

6. Zyski nadzwyczajne w 2018r nie wystąpiły
7. Straty nadzwyczajne w 2018r. nie wystąpiły.
8. Podatek dochodowy w 2018r roku w Spółdzielni wystąpił.

Stan zatrudnienia w dniu 31-12-2018r 20 osób tj. 18,7 etatów

Bukowno, 29.03.2019 r

Główny Księgowy

mgr Małgorzata Poczesna

Członek Zarządu

Ryszard Szewczyk

Z-ca Prezesa Zarządu

Anna Łabisko

Prezes Zarządu

mgr Lilla Kula

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUCZYNA"
32-532 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 6421-581, fax 6421-565
NIP 637-010-00-61 REGON 001075891

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie za 2018 r.**

Rada Nadzorcza jest organem powołanym do sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

W ramach swoich uprawnień Rada Nadzorcza nadzoruje w szczególności:

1. badania okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz wykonywania przez spółdzielnię zadań społeczno-gospodarczych,
2. dokonywanie okresowych ocen wykonania zadań z uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych ich członków,
4. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
5. składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę bilansu,

W okresie sprawozdawczym do maja 2018 Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący	Kula Lilla
Z-ca przewodniczącego	Szczepara Jacek
Sekretarz	Trojanowicz Urszula
Komisja Rewizyjna	Kolczyk Marek
	Piechowicz Piotr
	Szlęk Renata
	Cebo Marek
Członkowie Rady	Czerwiec Wiesława
	Pyrzyk Marian

Od czerwca 2018 roku Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie

Przewodniczący	Trojanowicz Urszula
Z-ca przewodniczącego	Szczepara Jacek
Sekretarz	Białek Mirosław
Komisja Rewizyjna	Kolczyk Marek
	Piechowicz Piotr

Członkowie Rady

Szlęk Renata

Cebo Marek

Czerwiec Wiesława

Wdowicz Zbigniew

W 2018 r. Rada obradowała na 17 posiedzeniach. Na ww. posiedzeniach Rada podjęła 44 uchwały, które obejmowały następujące sprawy:

- zatwierdzenie Planu pracy Rady Nadzorczej i Planu pracy Komisji Rewizyjnej
- zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego i planu remontów na 2018 rok
- zatwierdzenie stawki opłat na lokalach spółdzielczych
- zatwierdzenie regulaminów
- przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.
- przyjęcie sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za 2017 r.

Ponadto na posiedzeniach RN rozpatrywane były następujące zagadnienia:

- analiza kosztów wpływających na wysokość stawek opłat za lokale mieszkalne
- analiza stanu zadłużenia członków wobec Spółdzielni
- stan zadłużenia Spółdzielni z tyt. zaciągniętych kredytów mieszkaniowych
- rozliczenie i analiza kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2017/2018
- realizacja zawieranych umów ustanowienia odrębnych własności lokali
- omawiano zmiany w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 i wynikających z tego zmian statutowych

Rada Nadzorcza z dniem 01.06.2018 roku powołała na stanowisko Prezesa Zarządu Panią Lillę Kula.

Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała stan zadłużenia członków wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w kontekście kształtowania się ich wielkości i płynności finansowej Spółdzielni.

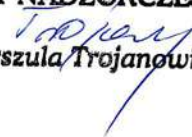
Na swych posiedzeniach Rada Nadzorcza zajmowała się również sprawami bieżącymi wnoszonymi przez Zarząd i Członków Rady.

W 2018 r. nie wpłynęły żadne skargi na działalność Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza stwierdza, że współpraca z Zarządem układa się prawidłowo.

Wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium za działalność w 2018 roku oraz o przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 rok.

Bukowno, maj 2019 r.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

mgr Urszula Trojanowicz

Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SM Buczyna
w kadencji 2016 – 2019

W okresie kadencji 2016 – 2019 Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła sześć kontroli dotyczących niż. wym. zagadnień:

1. Kontrola z grudnia 2016r. dotycząca dyscypliny zatrudnienia oraz gospodarowania funduszem płac.
2. Kontrola z kwietnia 2017r. dotycząca losowo wybranych przetargów, kosztów eksploatacji i przebiegów samochodów sp-ni, kosztów połączeń telefonicznych i energii oraz analizy umów pod kątem naruszenia zakazu konkurencji.
3. Kontrola z lutego 2018 r. dotycząca rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wystawionych faktur przez Tauron Ciepło i Metrona Polska, obowiązujących w tym zakresie regulaminów i stosowanych przez spółdzielnię procedur.
4. Kontrola z maja 2018r. dotycząca dostosowania wewnętrznych procedur do Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych RODO.
5. Kontrola z grudnia 2018r. dotycząca sposobu prowadzenia dokumentacji związanej z administrowanymi budynkami.
6. Kontrola z kwietnia 2019 dotycząca terminowości załatwiania zgłoszeń awarii oraz terminowości odpowiedzi na pisma kierowane do spółdzielni.

W wyniku wyżej wymienionych kontroli wydano zalecenia dotyczące m.in. zmiany regulaminu wynagradzania pracowników, zmiany schematu organizacyjnego, wprowadzenia dodatkowych mechanizmów kontrolnych dotyczących przygotowywania dokumentacji będącej podstawą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wprowadzenia dodatkowych zabezpieczeń w zakresie nieuprawnionego dostępu do danych osobowych przetwarzanych przez spółdzielnię, prowadzenia dokumentacji dotyczącej wykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów technicznych budynków, usprawnienia obsługi członków w zakresie zgłaszanych do spółdzielni awarii technicznych i kierowanych pism.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

mgr Urszula Trojanowicz

Uchwała Nr 1/2019
Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r.
w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Sp-ni za 2018r.

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 2 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie za rok 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....
/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały	 głosów
Przeciw	 głosów
Wstrzymało się	 głosów

Uchwała Nr 2/2019
Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r.
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018r.

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 2 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie za rok 2018 wraz z bilansem wykazującym po stronie aktywów i pasywów sumę **14 762 933,43 zł.** (słownie: czternaście milionów siedemset sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści trzy złote i czterdzieści trzy grosze)

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....
/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały	 głosów
Przeciw	 głosów
Wstrzymało się	 głosów

Uchwała Nr 3/2019
Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r.
w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Sp-ni
za 2018 r.

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 2 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie za rok 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....
/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały	 głosów
Przeciw	 głosów
Wstrzymało się	 głosów

Uchwała Nr 4/2019
Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r.
w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto)
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie za 2018r.

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 5 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Wykazaną w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za rok 2018 nadwyżkę bilansową (zysk netto) w kwocie: **86 585,40 zł** (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt pięć złotych i 40 groszy) przeznaczyć na pokrycie wydatków obciążających członków spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....
/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały	 głosów
Przeciw	 głosów
Wstrzymało się	 głosów

Uchwała Nr 5/2019
Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r.
w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie.

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 3 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni – mgr Lilli Kuli za rok 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....
/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały	 głosów
Przeciw	 głosów
Wstrzymało się	 głosów

Uchwała Nr 6/2019
Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r.
w sprawie udzielenia absolutorium Z - cy Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie.

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 3 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Udziela się absolutorium Z- cy Prezesa Zarządu Spółdzielni - Annie Labisko za rok 2018 .

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....
/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały	 głosów
Przeciw	 głosów
Wstrzymało się	 głosów

Uchwała Nr 7/2019
Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r.
w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie.

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 3 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni - Ryszardowi Szewczykowi za rok 2018.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....

/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....

/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały głosów

Przeciw głosów

Wstrzymało się głosów

Uchwała Nr 8/2019

Walnego Zgromadzenia Członków S.M „Buczyna” z dnia 27.06.2019r.

w sprawie rozwiązania umowy wieczystego użytkowania nieruchomości

Walne Zgromadzenie Członków S.M „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 6 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1

Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do rozwiązania umowy zawartej z Gminą Bukowno dotyczącej wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Niepodległości w Bukownie składającej się z działki Nr 904/11 o łącznej powierzchni 1 181 m² objętej księgą wieczystą KR1O/00030056/0, oraz zrzeczenia się roszczeń o zwrot nakładów za urządzony ciąg komunikacyjny na tej działce.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
/ Sekretarz Walnego Zgromadzenia /

.....
/ Przewodniczący Walnego Zgromadzenia /

Za podjęciem uchwały głosów

Przeciw głosów

Wstrzymało się głosów