

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2013

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grabów” z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 300A, kod pocztowy 02-819.

Dodatkowa informacja i objaśnienia są obligatoryjną częścią składową rocznego sprawozdania finansowego, która wraz z bilansem i rachunkiem zysków i strat przedstawia sytuację majątkową i finansową spółdzielni.

Przedstawienie dodatkowych danych zawiera zarówno dane uzupełniające w postaci danych liczbowych, informacji i wyjaśnień z większą szczegółowością ułatwi rzetelne i jasne oceny sytuacji ekonomicznej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.

Wynik finansowy rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tym koszty.

Na dzień sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrozić kontynuowanie przez spółdzielnię działalność w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia, 2013 do 31 grudnia, 2013 zamknęło się po stronie aktywów i pasywów kwotą 20.381.806,27 zł.

BILANS przedstawia stan aktywów i pasywów spółdzielni wg stanu na ostatni dzień roku obrotowego i stanowi główną część sporządzonego na podstawie ksiąg rachunkowych rocznego sprawozdania finansowego.

A. Aktywa trwałe

Na koniec 2013r wszystkie rzeczowe aktywa Spółdzielni wynoszą 16.176.378,98 zł.

Aktywa bilansu dzielą się na:

- aktywa trwałe - A*
- aktywa obrotowe - B*

Na aktywa trwałe spółdzielni składają się:

- środki trwałe tj.:*
 - grunty (użytkowanie wieczyste)*
 - grunty własne*
 - nieruchomości - budynki segmenty, budowle użytkowe*

- - parking
- - urządzenia techniczne i maszyny
- - inne środki trwałe – plac zabaw, altany śmietnikowe,
- - oraz środki trwałe w budowie

Podstawową częścią ogólną wartości środków trwałych są budynki mieszkalne i użytkowe, parking oraz altany śmietnikowe, które wynoszą ogółem 11.570.659,11 zł z tego:

- segmenty	2.078.226,88 zł
- budowle	9.285.332,19 zł
- parking	159.082,04 zł
- altany śmietnikowe	48.018,00 zł

Wartość posiadanych gruntów własnych i wieczystego użytkowania wynosi 4.491.639,93 zł w tym:

- grunty w wieczystym użytkowaniu I etap	3.532.388,79 zł
- grunty własne II etap	959.251,14 zł

Urządzenia techniczne i maszyny wynoszą 40.748,46 zł.

Natomiast środki trwałe w budowie wynoszą 73.331,48 zł.- są to koszty założeń i dokumentacji projektowej w związku z przyszłą budową pawilonu usługowego na ul. Rysy oraz opłaty administracyjne.

Wartość środków trwałych w porównaniu z rokiem 2012 zmniejszyła się o ogólną kwotę 299.482,89 zł.

Na kwotę tę składają się następujące składniki zmniejszające oraz zwiększające środki trwałe.

W roku 2013 zwiększenie wartości środków trwałych nastąpiło o kwotę 121.349,48 zł tj.:

- przyjęcie altan śmietnikowych na śr. trw. -	48.018,00 zł
- śr. trwałe w budowie	73.331,48 zł

Natomiast zmniejszyło się o kwotę 420.832,37 zł tj.:

- umorzenie segmentów	43.289,00 zł
- umorzenie budynków i budowli	305.692,00 zł
- umorzenie parkingu	9.707,00 zł
- umorzenie wieczystej dzierżawy	59.379,38 zł
- amortyzacja urządz. techn.	2.764,99 zł

Per saldo 299.482,89 zł

Amortyzację dokonuje się metodą liniową. Amortyzację od środków trwałych o wartości początkowej nieprzekraczającej 3.500,- zł - przyjęto zasadę za środki nisko-cenne (małowartościowe), czyli przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż rok i obejmuje się ewidencją a jednocześnie jest odpisywana w 100% jednorazowo w ciężar kosztów.

Stawki amortyzacyjne są zgodne z przepisami Ustawy z dnia 27 lipca, 2002 poz.1182 w zakresie rocznych stawek amortyzacyjnych.

Stawki umorzeń w 2013 roku wynosiły:

- prawo wiecz. użytkowania gruntu	1%
- budynki-segmenty	1,5%
- budynku użytkowe	2,5%

W roku 2013 nie nastąpiło żadne przekształcenie lokali-segmentów ze spółdzielczego prawa własności w odrębną własność.

W zasobach spółdzielni pozostaje 32 segmenty na 246 czyli 214 zostało przekształconych.

B. Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe to wszelkie należności z tytułu usług oraz innych tytułów - w spółdzielni wynoszą 4.205.427,29 i obejmują:

1. należności krótkoterminowe:

- z tyt. opłat czynszowych za lokale mieszkalne
- z tyt. opłat czynszowych za lokale użytkowe
- z tyt. podatków, ubezp. społecznych i innych świadczeń
-

2. inwestycje krótkoterminowe – aktywa finansowe w tym:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych
- środki pieniężne w kasie
- inne środki pieniężne – lokaty

3. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym:

- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM
- pozostałe

Należności krótkoterminowe wynoszą 239.597,12 zł, z czego istotną część stanowią należności od członków i najemców z tyt. opłat związanych z eksploatacją lokali w tym:

- lokale mieszkalne – czynsz + f. rem.	130.127,11 zł
- lokale użytkowe	101.932,75 zł
- przedpłata na en. elektr. – zaliczka	5.600,01 zł
- zakup wodomierzy do wymiany (mieszk.)	1.937,25 zł

W należnościach lokali mieszkalnych w okresie spłaty powyżej 3 m-cy jest 19 osób na kwotę 62.672,84 zł oraz 1 (jedna) osoba powyżej roku na 19.932,60 zł (złożyła podanie, że jest w ciężkiej sytuacji z prośbą o niewstępowanie na drogę sądową – będzie się starała wpłacać ratami).

Zarząd Spółdzielni wysyła co kwartał wezwania do zapłaty oraz na dzień 31.10.2013 przesłał do mieszkańców stan kont (zaległości i nadpłaty).

W miesiącach styczeń-luty, 2014 Członkowie dokonali wpłat na zaległości z 2013 r. w wysokości ca 49,2 tyś. zł.

W pozycji lokale użytkowe-wynajem zadłużenie wynosi 101.932,75 zł. Są to przeważnie faktury z miesiąca listopada i grudnia, 2013 zapłacone w styczniu br. z wyjątkiem 2 kontrahentów. Jednego z nich zadłużenie jest dłuższe niż 3-m-ce i wynosi 47.513,04 zł, natomiast drugiego jest dwu miesięczne i wynosi 44.564,45 zł. W miesiącu styczniu br. dokonano wpłat na ogólną kwotę 36.720,43 (trwają rozmowy Prezesa z kontrahentami w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty).

Należności pozostałe krótkoterminowe w wysokości 1.937,25 zł – jest to zakup wodomierzy do ogródków dla mieszkańców do rozliczenia na bieżąco, natomiast kwota 5.600,01 zł jest to zaliczka – przedpłata zobowiązania za en. elektryczną.

Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne stanowiące zasadniczą część majątku obrotowego i wynoszą 3.601.539,42 tj.:

:	
- środki pieniężne w kasie	51,01 zł
- środki pieniężne na r-ku bankowym	2.689.969,56 zł
- środki pieniężne na r-ku bank-lokata	800.641,96 zł
- środki pieniężne na r-kach wyodrębnionych (fund. remontowy i fund. socjalny)	110.876,89 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego na GZM wynoszą 364.290,75 zł - jest to nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w bieżącym okresie sprawozdawczym.

PASYWA BILANSU

Na koniec 2013r wszystkie pasywa bilansu wynoszą 19.096.656,06 zł

Pasywa bilansu dzielą się na:

- a. pasywa trwałe - fundusze własne
- b. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

A. Na pasywa trwałe spółdzielni składają się:

: fundusze własne tj.:

. - Kapitał podstawowy w tym:

- fundusz udziałowy	77.486,85 zł
- fundusz wkładów budowlanych	9.805.553,33 zł
- fundusz zasobowy	9.197.854,87 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny śr. trw.	15.761,01 zł

Stan funduszu udziałowego wzrósł z rokiem poprzednim o kwotę 1500,60 zł. Jest to wniesiony przez nowego członka udział w wysokości 1.000,- zł i 500,- zł przepisanie segmentu oraz kwotę 0,60 zł przeksięgowania udziałów w związku ze śmiercią. Natomiast zmniejszył się o kwotę 508,55 zł; przepisanie udziałów o kwotę 500,80 zł, 7,50 zwrot udziałów Członkowi Prawnemu oraz 0,15 zł w związku ze sprzedaż a segmentu..

Stan funduszu wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 300.191,- zł – jest to roczne umorzenie w tym:

- segmenty	43.289,- zł
- pawilon Samsonowska 1	12.361,- zł
- budynek Puławska 314	87.700,- zł
- budynek Puławska 300A	156.841,- zł

Fundusz zasobowy ogółem zwiększył się o kwotę 86.589,07 zł.

W tym:

- zwiększeń było na kwotę	145.968,45 tj.:
- nadwyżka bilansowa z 2012 –	100.000,- zł (Uchwała WZC)
- wpłaty za wpisowe	400,45 zł
- wprowadzone altany śmietnikowe na śr. trw. –	45.568,- zł

Natomiast zmniejszył się o kwotę 59.379,38 z tytułu umorzeń za wieczystą dzierżawę.

Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych zmniejszył się o kwotę 2.868,- zł z tytułu umorzenia budynku Mączyńskiego 2.

B. Zobowiązania i rezerwy

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą na koniec roku bilansowego 1.285.150,21 zł i składają się z:

- rezerwy	zł. 48.642,74
- zobowiązań krótkoterminowych	zł. 718.401,59
- rozliczeń międzyokresowych	zł. 518.105,88

Rezerwa została utworzona w kwocie 48.642,74 zł na zapłacenie podatku od nieruchomości i gruntu w latach 2006-2011; za lata 2006-2008 sprawy są w SKO i brak rozstrzygnięć, na lata 2009-2011 brak prawomocnej decyzji.

Na zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 718.401,59 zł składają się:

- zobowiązania wobec Urz. Skarbowego (podatek)	47.745,37 zł
- rozliczenia z Członkami z pozostałych tytułów	36.497,00 zł
- kaucji	36.913,83 zł
- funduszy specjalnych	250.913,40 zł
- rozliczenia z Członkami z tyt. CO, CW, ZW	346.331,99 zł

Rozliczenie z tytułu podatku z Urzędem Skarbowym wynosi 47.745,37 zł – dotyczy miesiąca grudnia i IV kw. – zapłacone w styczniu br.:

- podatek VAT	7.597,37 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	37.347,00 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	2.801,00 zł

Kaucje wynoszą 36.913,83 zł – wpłacone przez użytkowników lokali na wynajem.

W roku 2013 wpłacono kaucję przez KS Desing w wysokości 30.783,83 zł i wypłacono kaucję f-mie SKINPOL w wysokości 23.611,88 zł.

Rozliczenia z Członkami z tytułu dostaw ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wynosi 346.331,99 zł – są to wpłacone zaliczki do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.04.2014.

Inne zobowiązania wobec członków wynoszą 36.497,- zł z tego 33.318,59 są to nadpłaty mieszkańców, którzy sukcesywnie potrącają w/w kwotę przy regulowaniu opłat, zaś kwota 3.178,41 stanowi zaliczkę za służebność przesyłu mediów dla członków, którzy się nie przewłaszczyli..

Fundusze specjalne wynoszą	250.913,40 zł
w tym:	
- fundusz remontowy	250.455,62 zł
- fundusz socjalny	457,78 zł

Fundusz remontowy na dzień bilansowy 2013r. wynosi 250.455,62 zł.

Zwiększenia fund. Remontowego wynoszą		840.369,56 zł
- Bilans Otwarcia	296.712,52	
- wpływy z odpisów lok. mieszkalne	353.128,32	
- wpływy z odpisów lok. użytk. czł. sp.	56.903,64	
- zwiększenie z zysku 2012	133.625,08	

Wydatki wynoszą 589.917,07 zł
w tym:

- remont dachów	204.508,44
- montaż i zakup wodomierzy	35.061,52
- przegląd kominów	10.260,00
- rob. rem-bud. awarie hydraulic.	63.413,43
- przeglądy gazowe	6.190,00
- rem. lok. użytk. czł. sp.	24.306,03
- naprawy na osiedlu	15.833,53
- naprawy lamp ulicznych	15.323,30
- przeglądy p. pożarowe	3.436,62
- wym. tablic elektr. + pomiary	3.932,11
- chodniki zwrot	160.502,80
- roboty drogowe	44.718,76
- ciepłomierze i plomby	2.430,53

Zakładowy fundusz socjalny tworzy się z odpisów zgodnie z Ustawą z dnia 4.03.1994 Dz.U.Nr.70 poz.335 z 1996 i obejmuje:

- BO	457,78
- zwiększenie z tyt. odpisów	7.384,40
Razem	7.842,18

Wydatki poniesione z funduszu wynoszą 7.384,40 zł i stanowią sfinansowanie dopłat do wypoczynku urlopowego. Stan na 31.12.2013 wynosi 457,78 zł.

Rozliczenia międzyokresowe-krótkoterminowe wynoszą 518.105,88 zł jest to nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji lokali użytkowych na wynajem.

Rozliczenia publiczno-prawne z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania gruntu za rok 2013 zostały uregulowane przez Spółdzielnię w wysokości 291.190,60 zł z tego:

- podatek od nieruchomości i gruntu	154.106,00
- wieczyste użytkowanie	137.084,60

Podatek od nieruchomości i gruntu wynosi 154.106,- zł i składa się z następujących obciążeń:

- obciążenie mieszkańców	20.136,63
- obciążenie Czł. wynajmujących	87.868,01
- obciążenia parking	2.229,90

- koszty spółdzielni	43.871,46	
Wieczysta dzierżawa 2013 wynosiła		137.084,60 zł
<i>i składa się z następujących obciążeń:</i>		
- członkowie – mieszkańcy	102.829,96	
- członkowie prawni.sp.	15.969,03	
- parking	2.626,60	
- koszty spółdzielni	15.659,01	

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK 2013

A. Przychody

Przychody netto ze sprzedaży wynoszą 3.590.284,67

W spółdzielni występują dwa zasadnicze źródła przychodów:

- od członków spółdzielni
- od użytkowników wynajmujących lokale

W 2013 roku spółdzielnia uzyskała następujące przychody ze sprzedaży usług podstawowych, na które składają się:

- przychody od czł. spółdzielni – mieszkańców	2.119.112,36
- przychody od czł. sp-ni lok. użytkowe	299.342,49
- przychody za wynajem parkingu	34.320,00
- przychody z lokali użytkowych na wynajem	1.137.509,82

B. Koszty

Koszty działalności operacyjnej w 2013 wyniosły 3.405.944,86 zł
w tym:

- amortyzacja	68.545,90
- zużycie materiałów i energii	1.539.623,60
- usługi obce	300.169,67
- podatki i opłaty	599.075,96
- wynagrodzenia	372.520,00
- ubezpieczenie społeczne	80.173,31
- pozostałe koszty rodzajowe	445.836,42

C. Zysk na sprzedaży (A-B) 184.339,81 zł

D. Przychody operacyjne 10.422,08 zł
- zwrot kosztów sądowych

G. Przychody finansowe (odsetki) 80.584,24 zł

I. Razem zysk (C+D+G) 275.346,13 zł

K. Podatek dochodowy 121.531,- zł

N. Zysk netto 153.815,13 zł

Rachunek zysków i strat stanowi obok bilansu – rocznego sprawozdania finansowego – dokument, w którym przedstawione są osiągnięte przez Spółdzielnię w roku obrotowym przychody i zyski oraz dotyczące tego samego okresu poniesione koszty i straty. Ponadto dotyczy ustalenia podatku dochodowego i ustalenia wyniku finansowego – zysku netto.

Wynik działalności w spółdzielni w roku 2013 przedstawia się następująco:

Przychód ogółem	3.681.290,99
Koszty ogółem	3.405.944,86
Wynik zysku brutto	275.346,13
Podatek dochodowy (minus)	121.531,00

Czysty zysk netto **153.815,13**

Wynik finansowy netto w kwocie 153.815,13 zł zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej a Walnemu Zgromadzeniu Członków do dyspozycji i podziału.

Wyliczenie dochodu:

Wynajem lokali	548.630,56
Odsetki dodatnie	80.584,24
Pozostałe przych. oper.	<u>10.422,08</u>
Razem dochód	639.636,88

Pokrycie niedoboru:

Na ekspl. mieszkaniowej	364.290,75
Podatek doch. 19%	<u>121.531,00</u>
Razem	482.143,99

Zysk netto **153.815,13**

Warszawa, 25.03.2014