

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2014

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, 2014 do 31 grudnia, 2014 zamknęło się po stronie aktywów i pasywów kwotą 20.599.424,74 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 2014r wszystkie rzeczowe aktywa Spółdzielni wynoszą 16.050.133,08 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 11.154.100,61 zł z tego:

- segmenty	1.967.480,88 zł
- budowle	8.989.260,19 zł
- parking	149.375,04 zł
- altany śmietnikowe	47.984,50 zł

Wartość posiadanych gruntów własnych i wieczystego użytkowania wynosi 4.410.662,82 zł w tym:

- grunty w wiecz. użytkowaniu I etap	3.470.732,41 zł
- grunty własne II etap	939.930,41 zł

Urządzenia techniczne i maszyny wynoszą 33.430,46 zł.

Natomiast środki trwałe w budowie wynoszą 451.939,19 zł.- są to koszty założeń i dokumentacji projektowej oraz prac budowlanych w związku z budową pawilonu usługowego na ul. Rysy i opłaty administracyjne.

Wartość środków trwałych w porównaniu z rokiem 2013 zmniejszyła się o ogólną kwotę 126,245,90 zł.

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

W roku 2014 zwiększenie wartości środków trwałych nastąpiło o kwotę 385.670,63 zł tj.:

- rozbudowa altan śmietnikowych	-	4.777,50 zł
- śr. trwałe w budowie		378.607,71 zł
- zakup Laptopa i programu komp.		1.933,47 zł
- zakup pilarki		351,95 zł

Natomiast zmniejszyło się o kwotę 511.916,53 zł tj.:

- umorzenie segmentów	41.892,00 zł
- umorzenie budynków i budowli	310.503,00 zł
- umorzenie parkingu	9.707,00 zł
- umorzenie wiecz. dzierżawy	59.356,38 zł
- amortyzacja urządz.techn.	9.603,42 zł
- przekształcenie w odrębną własność w.dzier.- gr.	21.620,73 zł
- przekształcenie w odrębną własność segment	59.234,00 zł

Per saldo 126.245,90 zł

Amortyzację dokonuje się metodą liniową. Amortyzację od środków trwałych o wartości początkowej nie przekraczającej 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 2014 roku wynosiły:

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

W roku 2014 jedno przekształcenie lokalu-segmentu ze spółdzielczego prawa własności w odrębną własność.

W zasobach spółdzielni pozostaje 31 segmentów na 246 czyli 215 zostało przekształconych.

B. Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe to wszelkie należności z tytułu usług oraz innych tytułów - w spółdzielni wynoszą 4.549.291,66 i obejmują :

1. należności krótkoterminowe:

- z tyt. opłat czynszowych za lokale mieszkalne
- z tyt. opłat czynszowych za lokale użytkowe
- z tyt. podatków, ubezpieczeń 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 332.198,36 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.	156.600,44 zł
- lokale użytkowe	153.811,32 zł
- z tyt. rozrach.podatku VAT	19.239,24 zł
- rozrachunki z mieszkańcami	2.547,36 zł

W należnościach lokali mieszkalnych w okresie spłaty powyżej 3-ch m-cy jest 17 osób na kwotę 78.121,67 zł oraz 2 (dwie) osoby powyżej roku na 55.923,92 zł (1 os.złożyła podanie, że jest w ciężkiej sytuacji z prośbą o niewstępowanie na drogę sądową – będzie się starała wpłacać ratami, druga osoba zobowiązała się spłacić).

Zarząd Spółdzielni wysyła co kwartał wezwania do zapłaty oraz na dzień 31.10.2014 przesłał do mieszkańców stan kont (zaległości i nadpłaty).

W miesiącach styczeń-luty,2014 Członkowie dokonali wpłat na zaległości z 2014 r. w wysokości ca 65.450,- zł.

W pozycji lokale użytkowe-wynajem zadłużenie wynosi 153.811,32 zł. Są to przeważnie faktury z miesiąca listopada i grudnia,2014 zapłacone w styczniu br z wyjątkiem 2 kontrahentów. Jednego z nich zadłużenie jest dłuższe niż 3-m-ce i wynosi 42.462,72 zł, natomiast drugiego jest trzy miesięczne i wynosi 53.038,85 zł. W miesiącu styczniu br. dokonano wpłat na ogólną kwotę 68.480,- zł (trwają rozmowy Prezesa z kontrahentami w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty).

Rozliczenie z budżetem wynosi 19.239,24 – jest to podatek VAT na nasze dobro z m-ca grudnia do rozliczenia w następnym okresie.

Należności z pozostałych tytułów wynoszą 2.547,36 zł są to należności do rozliczenia z mieszkańcami (odpłatne usługi remontowe)

Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne stanowiące zasadniczą część majątku obrotowego i wynoszą 3.865.480,47 tj.:

:

- środki pieniężne w kasie	62,57 zł
- środki pieniężne na r-ku bankowym	2.976.015,05 zł
- środki pieniężne na r-ku bank-lokata	700.130,31 zł
- środki pieniężne na r-kach wyodrębnionych (fund.remontowy i fund.socjalny)	189.272,54 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego na GZM wynoszą 351.612,83 zł - jest to nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w bieżącym okresie sprawozdawczym.

PASYWA BILANSU

Na koniec 2014r wszystkie pasywa bilansu wynoszą 19.240.761,23 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	81.486,85 zł
- fundusz wkładów budowlanych	9.447.525,33 zł
- fundusz zasobowy	9.698.856,04 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny śr.trw.	12.893,01 zł

Stan funduszu udziałowego wzrósł z rokiem poprzednim o kwotę 4.000,00 zł – są to wniesione przez 4-ch nowych członków.

Stan funduszu wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 358.028,- zł – jest to roczne umorzenie budynków oraz przekształcenie w odrębną własność tj.:

- segmenty i budynki użytkowe	298.794,- zł
- przekształcenie segmentu	59.234,- zł

Fundusz zasobowy ogółem zwiększył się o kwotę 501.001,17 zł.

W tym:

- zwiększeń było na kwotę	581.978,28 tj.:
- nadwyżka bilansowa z 2013 –	100.000,- zł (Uchwała WZC)
- wpłaty za wpisowe	1.680,00 zł
- wpłata odszkodowania(ul.Taneczna)	480.298,28 zł

Natomiast zmniejszył się o kwotę 80.977,11 zł tytułu umorzeń za wieczystą dzierżawę – 59.356,38 i 2.300,- przen. prawa użyt.k.wiecz. gruntu oraz przekształcenia w odrębną własność segm. – 19.320,73 zł.

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 1.358.663,51 zł i składają się z :

- zobowiązań długoterminowych	zł. 1.325,94
- rozliczeń krótkoterminowych	zł. 509.116,29
- zobowiązań krótkoterminowych	zł. 848.221,28

Na zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 848.221,28 zł składają się:

- zobowiązania –rezerwa dotycząca pod.od nier.	2.090,14 zł
- zobowiązania wobec Urz Skarbowego(podatek)	39.123,00 zł
- rozliczenia z Członkami z pozostałych tytułów	36.600,68 zł
- kaucji	54.182,80 zł
- funduszy .specjalnych	308.525,89 zł
- rozliczenia z Członkami z tyt. CO,CW,ZW	407.698,77 zł

Rozliczenie z tytułu podatku z Urzędem Skarbowym wynosi 39.123 zł – dotyczy miesiąca grudnia i IV kw. – zapłacone w styczniu br. :

- podatek dochodowy od osób prawnych	35.074,00 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	4.049,00 zł

Kaucje wynoszą 54.182,80 zł – wpłacone przez użytkowników lokali na wynajem- „Róża” i ZPRP.- Piłka Ręczna.

Rozliczenia z Członkami z tytułu dostaw ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wynosi 407.698,77 zł – są tok wpłacone zaliczki do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.04.2015.

Inne zobowiązania wobec członków wynoszą 36.600,68,- zł z tego 39.422,27 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	308.525,89 zł
w tym:	
- fundusz remontowy	308.068,11 zł
- fundusz socjalny	457,78 zł

Fundusz remontowy na dzień bilansowy 2014r. wynosi 308.068,11 zł.

Zwiększenia fund. Remontowego wynoszą	714.283,21 zł
- Bilans Otwarcia	250.436,12
- wpływy z odpisów lok. mieszkalne	353.128,32
- wpływy z odpisów lok. użytk. czł. sp.	56.903,64
- zwiększenie z zysku 2013	53.815,13

Wydatki wynoszą 406.215,10 zł
w tym:

- remont dachów	196.200,03
- montaż i zakup wodomierzy	6.773,72
- przegląd kominów	9.165,60
- rob.rem-bud.awarie hydraulicz.	81.227,39
- przeglądy gazowe	6.060,00
- rem.lok. użytk. czł. sp.	4.878,01
- naprawy na osiedlu	5.243,95
- naprawy lamp ulicznych	20.273,56
- przeglądy p.pożarowe	2.472,92
- roboty drogowe	73.919,92

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	7.475,19
Razem	7.932,97

Wydatki poniesione z funduszu wynoszą 7.475,19 zł i stanowią sfinansowanie dopłat do wypoczynku urlopowego. Stan na 31.12.2014 wynosi 457,78 zł.

Rozliczenia międzyokresowe-krótkoterminowe wynoszą 509.116,29 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 2014 zostały uregulowane przez Spółdzielnię w wysokości 310.558,05 zł z tego:

- podatek od nieruchomości i gruntu	161.711,00
- wieczyste użytkowanie	148.847,05

Podatek od nieruchomości i gruntu wynosi 161.711,- zł i składa się z następujących obciążeń:

- obciążenie mieszkańców	27.579,42
- obciążenie Czł. wynajmujących	87.641,49
- obciążenia parking	2.235,61
- koszty spółdzielni	44.254,48

Wieczysta dzierżawa 2014 wynosiła 148.847,05 zł i składa się z następujących obciążeń:

- członkowie – mieszkańcy	111.816,51
- członkowie prawni .sp.	17.344,52
- mienie spółdzielni	19.686,02

W spółdzielni występują dwa zasadnicze źródła przychodów:

- od członków spółdzielni
- od użytkowników wynajmujących lokale

Wynik z działalności spółdzielni w roku 2014 przedstawia się następująco:

- przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości od Czł.sp-ni wynoszą	2.210.984,90
- przychody z lokali użytkowych na wynajem	<u>1.454.689,67</u>
Razem przychody	3.665.674,57

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- lokali mieszkalnych	2.562.597,73
- lokali użytkowych	<u>881.193,32</u>
Razem koszty	3.443.791,05

Dochody na wynajmie lokali użytkowych wynoszą **573.496,35 zł**

tj.:

- przychody	1.454.689,67
- koszty	881.193,32

Niedobór na eksploatacji mieszkaniowej (-) **351.612,83 zł**

tj;

- przychody	2.210.984,90
- koszty	2.562.597,73

Po pokryciu niedoboru na eksploatacji mieszkaniowej pozostaje:

- zysk brutto	221.883,52
- odsetki z lokat	<u>55.041,94</u>
Razem	276.925,46

- podatek dochodowy 19%	<u>119.422,00</u>
-------------------------	-------------------

Zysk netto 157.503,46

Wynik finansowy netto w kwocie 157.503,46 zł zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej a Walnemu Zgromadzeniu Członków do dyspozycji i podziału.

Warszawa, 25.03.2015