

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2018

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 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. zamknęło się po stronie aktywów i pasywów kwotą **19.081.185,72 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 2018 r. wszystkie rzeczowe aktywa Spółdzielni wynoszą **15.599.558,20 zł.**

Aktywa bilansu dzielą się na :

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

Na aktywa trwałe spółdzielni składają się:

- środki trwałe tj.:
- - grunty - użytkowanie wieczyste i grunty własne
- - nieruchomości – budynki-segmenty, budynki wielolokalowe, budowle użytkowe,
- - parking,
- - urządzenia techniczne i maszyny,
- - inne środki trwałe – plac zabaw, altany śmietnikowe,
- - wartości niematerialne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe.

Podstawową częścią ogólną wartości środków trwałych są budynki mieszkalne i użytkowe, parking oraz altany śmietnikowe, które wynoszą ogółem **11.626.375,91 zł** z tego:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| - segmenty | 1.049.746,00 zł, |
| - budynki i budowle | 10.412.422,12 zł, |
| - parking | 138.139,29 zł, |
| - altany śmietnikowe | 26.068,50 zł. |

Wartość posiadanych gruntów własnych i wieczystego użytkowania wynosi **3.890.643,29 zł** w tym:

- grunty w wieczyste użytkowaniu I etap 3.034.728,47 zł,
- grunty własne II etap 855.914,82 zł.

Urządzenia techniczne i maszyny wynoszą **68.774,- zł.**

Wartości niematerialne i prawne - **13.765,- zł.**

Wartość środków trwałych w porównaniu z rokiem 2018 zmniejszyła się o ogólną kwotę 1.104.849,30 zł.

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

W roku 2018 zwiększenie wartości środków trwałych nastąpiło o kwotę 40.549,- zł na którą składają się::

- zakup programu księgowego 16.518,00 zł,
- zakup komputera 3.550,00 zł,
- zakup instalacji monitoringu TV 10.361,00 zł,
- wybudowanie nowych miejsc parkingowych 10.120,00 zł, (z dojściem na ul.Rysy)

Natomiast zmniejszyło się o kwotę **1.145.398,30 zł** w związku .:

- przewłaszczeniem segmentów i gruntów 665.231.88 zł,
- umorzeniem i amortyzacją śr. trwałych 480.166,42 zł,

Amortyzację dokonuje się metodą liniową.

Amortyzacja środków trwałych o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000,00 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 r. poz.1182 w zakresie rocznych stawek amortyzacyjnych.

Stawki umorzeń w 2018 roku wynosiły:

- prawo wieczystego użytkowania gruntu 1,0%,
- budynki – segmenty 1,5%,
- budynku użytkowe 2,5%.

W roku 2018 było 3 przekształcenia ze spółdzielczego prawa własności w odrębną własność.

W zasobach spółdzielni pozostaje 22 segmentów na 246 czyli 224 zostało przekształconych.

B. Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe to wszelkie należności z tytułu usług oraz innych tytułów - w spółdzielni wynoszą **3.481.627,52 zł** 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 i są to

3. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym:

- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM,
- pozostałe.

Należności krótkoterminowe wynoszą **270.689,77 zł** i są to należności od:

- lokale mieszkalne – czynsz + fundusz remontowy 217.147,13 zł ,
- lokale użytkowe 49,851,06 zł,
- z tyt. Innych rozrachunków 1.325,63 zł,
- z tyt. Dostaw i pozostałych usług 2.365,95 zł.

W należnościach lokali mieszkalnych w okresie spłaty do 12 miesięcy jest 27 osób na kwotę 84.158,64 zł oraz 5 osób powyżej roku na 132.988,49 zł (1 osoba sprawa u komornika, na pozostałe występujemy na drogę sądową).

Zarząd Spółdzielni wysłała co kwartał wezwania do zapłaty oraz na dzień 31.10.2018 przesłała do mieszkańców stan kont (zaległości i nadpłaty).

Na dzień 22.03.2019 r. członkowie dokonali wpłat za zaległości z 2018 r. w wysokości ok. 105.862,- zł w tym wierzytelność od komornika.

W pozycji lokale użytkowe – wynajem zadłużenie wynosi 49.851,06 zł. Są to przeważnie faktury z listopada i grudnia 2018 r. w miesiącach styczeń i luty 2019 wpłacono 36.660,- zł

Inne rozrachunki to 1325,63 zł – podział działek przy Samsonowskiej , natomiast 2.365,95 zł to niedopłata z rozliczenia zw do rozliczenia sezonu 2018/2019..

Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne stanowiące zasadniczą część majątku obrotowego i wynoszą **2.905.164,63 zł** tj.:

- środki pieniężne w kasie 3,65 zł,
- środki pieniężne na rachunkach bankowych
w tym na fund. remontowy i fund. socjalnym 1.704.523,41 zł
- środki pieniężne na rachunku bank-lokata1. 1.200.641,22 zł,

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego wynoszą **305.773,12 zł** - jest to nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w bieżącym okresie sprawozdawczym.

PASYWA BILANSU

Na koniec 2018 r. wszystkie pasywa bilansu wynoszą **17.805.655,38 zł**.

Pasywa bilansu dzielą się na:

A. Pasywa trwale - fundusze własne.

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

A. Na pasywa trwale:

fundusze własne tj.:

- kapitał podstawowy w tym:
- - fundusz udziałowy 92.455,65 zł,
- - fundusz wkładów budowlanych 7.406.901,72 zł.

- fundusz zasobowy 9.646.666,31 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych 1.421,01 zł
- zysk z 2018 r. 658.210,69zł

Stan funduszu udziałowego zmalał o kwotę 5,30 w związku ze śmiercią członków (przeniesienie na f.zasobowy).

Stan funduszu wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę **862.437,61 zł** – jest to roczne umorzenie segmentów i budynków użytkowych oraz przekształcenie 3 segmentów i lokalu użytkowego w odrębną własność.

Fundusz zasobowy ogółem zwiększył się o kwotę **5.895,61 zł.**,

w tym:

- zwiększył się o 152.885,30 zł tj.:
 - nadwyżka bilansowa z 2017 r. – 150.000,0 (Uchwała W.Z.Cz.Sp.),
 - wpłaty za miejsca parking. Rysy – 2.880,00 zł,
 - przesięgowanie udziałów– 5,30 zł zł
- zmniejszył się o kwotę 146.989,69 zł,
 - z tytułu umorzeń za wieczystą dzierżawę – 57.332,42 zł,
 - przewłaszczenie w odrębną własność – 89.657,27 zł,

Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych zmniejszył się o kwotę 1.421,01 zł z tytułu umorzenia budynku Mączyńskiego 2 .

Zysk wynosi **658.210,69 zł** - jest to nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji lokali użytkowych na wynajem.

B. Zobowiązania i rezerwy

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, na koniec roku bilansowego wynoszą **1.275.530,34 zł**, są to zobowiązania krótkoterminowe i na tę kwotę składają się:

- | | |
|--|----------------|
| - zobowiązania wobec U.S. podatek od osób prawnych | 24.573,00 zł, |
| - zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego (VAT) | 26.910,88 zł, |
| - rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów | 52.568,05 zł, |
| - odszkodowania z firm ubezpieczeniowych | 6.683,53 zł, |
| - kaucje | 239.169,68 zł, |
| - fundusze specjalne | 421.125,96 zł, |
| - rozliczenia z członkami z tytułu opłat za CO, CW, ZW | 487.691,25 zł, |
| - rozliczenia zaliczek na służebność gruntu | 813,41 zł |
| - zakupy grudniowe zapłacone w styczniu 2019 | 435,29 zł |
| - rozliczenia z ZUS | 11.940,29 zł, |
| - podatek dochodowy od osób fizycznych | 3.619,00 zł. |

Rozliczenie z tytułu podatku z US wynosi **55.102,88 zł** – dotyczy grudnia i IV kw. – zapłacone w styczniu br. i jest to:

- | | |
|--|---------------|
| - podatek dochodowy od osób prawnych | 24.573,- zł, |
| - podatek dochodowy od osób fizycznych | 3.619,- zł, |
| - podatek VAT | 26.910,88 zł. |

Rozliczenia z ZUS – kwota **11.940,29 zł** dotyczy składek za grudzień 2018 r. i zapłacona w styczniu 2019 r.

Kaucje wynoszą **239.169,68 zł** – wpłacone przez użytkowników lokali na wynajem: „Róża”, ZPRP.- Piłka Ręczna i MarcPol BIS.

Rozliczenia z Członkami z tytułu dostaw ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wynosi 487691,25 zł – są to wpłacone zaliczki do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.04.2019 r.

Inne zobowiązania wobec członków wynoszą 52.568,05 zł – są to nadpłaty mieszkańców, którzy sukcesywnie potrącają w/w kwotę przy regulowaniu opłat, zaś kwota 813,41 stanowi zaliczkę za służebność przesyłu mediów 1 członka, który się nie przewłaszczył, kwota 6.683,53 zł jest od-szkodowaniem z firmy Compensa (uszkodzone drzwi w budynku Puławska 320), kwota 435,29 zł – zakupy dokonane w grudniu 18 opłacone kartą kredytową do spłaty w styczniu 2019..

Fundusze specjalne wynoszą	421.125,96 zł
w tym: - fundusz remontowy	420.843,14 zł,
- fundusz socjalny	282,82 zł.

Fundusz remontowy na dzień bilansowy 2018 r. wynosi **420.843,14 zł.**

Zwiększenia funduszu remontowego wynoszą	919.708,01 zł
- Bilans Otwarcia	294.044,01 zł,
- wpływy z odpisów lok. Mieszkalne	353.245,64 zł,
- wpływy z odpisów z lokali użytkowych członków sp.	75.699,60 zł,
- wpływ z rozl.f.rem. z f-mą IMED na 30.11.18	48.522,74 zł.
- zwiększenie z zysku 2017 r.	148.196,02 zł.

Wydatki wynoszą **498.864,87 zł** w tym:

- remont dachów	244.568,25 zł,
- przegląd kominów	9.667,80 zł,
- Roboty remontowo-budowlane, awarie hydrauliczne	81.887,92 zł,
- przeglądy gazowe	6.900,00 zł,
- remonty lokali użytkowych członków sp.	11.717,43 zł,
- naprawy na osiedlu – w segmentach (modernizacja inst.elektrycznej,)	14.449,41 zł,
- naprawy lamp ulicznych	23.025,76 zł,
- zakup ciepłomierzy, owentropów	4.601,26 zł,
- roboty drogowe	61.358,15 zł,
- pomiary inst. elektr.	159,90 zł
- montaż i zakup wodomierzy	40.528,99 zł

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 282,82 zł, plus zwiększenie z tyt. odpisów 7.805,60 zł,
Razem 8.088,42 zł.

Wydatki poniesione z funduszu wynoszą 7.805,60 zł i stanowią sfinansowanie dopłat do wypoczynku urlopowego. **Stan na 31.12.2017 r. wynosi 282,82 zł.**

Rozliczenia publiczno-prawne z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania gruntu za rok 2018 zostały uregulowane przez Spółdzielnię w wysokości **307.705,52 zł** z tego:

- podatek od nieruchomości i gruntu	166.389,00 zł,
- wieczyste użytkowanie	141.316,52 zł.

Podatek od nieruchomości i gruntu składa się z następujących obciążeń:

- obciążenie mieszkańców	8.320,61 zł,
- obciążenie członków prawnych	81.237,82 zł,
- obciążenia – parking	2.247,03 zł,
- koszty spółdzielni	11.101,60 zł,
- w koszty lokali użytkowych – wynajem	63.481,97 zł.

Wieczyste użytkowanie gruntu w 2018 r. składa się z następujących obciążeń:

- członkowie – mieszkańcy	100.049,99 zł,
- członkowie prawni sp.	15.036,84 zł,
- w koszty lok. uż. wynajem	21.913,27 zł,
- parking – wynajem	2.849,29 zł,
- koszty spółdzielni	1.465,66 zł.

W spółdzielni występują dwa zasadnicze źródła przychodów:

- od członków spółdzielni,
- z działalności gospodarczej spółdzielni – wynajem lokali.

Wynik z działalności spółdzielni w roku 2018 przedstawia się następująco:

- przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości od członków sp.	wynoszą 2.252.538,88 zł,
- przychody z lokali użytkowych na wynajem	1.861.214,85 zł.
Razem przychody wynoszą	4.113.753,73 zł.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- lokali mieszkalnych	2.558.312,00 zł,
- lokali użytkowych	1.105.569,40 zł,
Razem koszty wynoszą	3.663.881,40 zł.

Dochody z wynajmu lokali użytkowych wynoszą **755.645,45 zł:**

- przychody	1.861.214,85 zł,
- koszty	1.105.569,40 zł.

Niedobór na eksploatacji mieszkaniowej wynosi (-) **305.773,12 zł:**

- przychody	2.252.538,88 zł,
- koszty	2.558.312,00 zł.

Wyliczenie zysku za 2018 r.

Dochód z wynajmu wyniósł	755.645,45 zł.
Odsetki bankowe wyniosły	18.043,24 zł.
Razem przychód wyniósł	773.688,69 zł.
Podatek dochodowy wyniósł	116.053,- zł.
Odsetki od mieszkańców (nieopodatkowane)	575,- zł
Zysk wyniósł	658.210,69 zł.

Wynik finansowy w kwocie **658.210,69 zł** zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni do dyspozycji i podziału.

Zysk do podziału (po pokryciu niedoboru) wyniesie 352.437,57 zł.

Warszawa 28.03.2019