

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2020

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 działalności w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. zamknęło się po stronie aktywów i pasywów kwotą **18.828.016,14 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 2020 r. wszystkie rzeczowe aktywa Spółdzielni wynoszą **14.705.081,61 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 **10.754.065,40 zł** z tego:

- segmenty 870.217,00 zł,
- budynki i budowle 9.700.569,11 zł,
- parking 122.346,29 zł,
- altany śmietnikowe 60.933,00 zł.

Wartość posiadanych gruntów własnych i wieczystego użytkowania wynosi **3.851.141,19 zł** w tym:

- grunty w wieczyste użytkowaniu I etap 3.034.728,47 zł,
- grunty własne II etap 816.412,72 zł.

Urządzenia techniczne i maszyny wynoszą **92.718,02 zł.**

Wartości niematerialne i prawne - **7.157,00 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 2020 roku wynosiły:

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

W roku 2020 były dwa przekształcenia ze spółdzielczego prawa własności w odrębną własność.

W zasobach spółdzielni pozostaje 20 segmentów na 246 czyli 226 zostało przekształconych.

B. Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe to wszelkie należności z tytułu usług oraz innych tytułów - w spółdzielni wynoszą **4.122.934,53 zł** i obejmują :

1. zapasy – materiały
2. należności krótkoterminowe:
 - z tyt. opłat czynszowych za lokale mieszkalne,
 - z tyt. opłat czynszowych za lokale użytkowe,
 - z tyt. podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń.
3. inwestycje krótkoterminowe – aktywa finansowe w tym:
 - środki pieniężne na rachunkach bankowych,
 - środki pieniężne w kasie,
 - inne środki pieniężne – lokaty i są to
4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w tym:
 - nadwyżka kosztów nad przychodami GZM,
 - pozostałe.

Zapasy materiały – wynoszą **4.400,- zł** – są to zaliczki na dostawy en.elekt.. z innogy S.A.

Należności krótkoterminowe wynoszą **223.839,10 zł** i są to należności od:

- lokale mieszkalne – czynsz + fundusz remontowy 181.247,52 zł ,
- lokale użytkowe 41.361,58 zł,
- z tyt. Innych rozrachunków 1.230,00 zł,
-

W należnościach lokali mieszkalnych w okresie spłaty do 12 miesięcy jest 28 osób na kwotę 95.878,22 zł oraz 4 osób powyżej roku na 85.369,30 zł (sprawy skierowane 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 17.03.2021 r. członkowie dokonali wpłat za zaległości z 2020 r. w wysokości ok. 65.062,- zł .

W pozycji lokale użytkowe – wynajem zadłużenie wynosi 41.361,58 zł. Są to przeważnie faktury z listopada i grudnia 2020 r. . Na dzień 17.03.2021 wpłacono 26.745,- zł

Inne rozrachunki na kwotę 1.230,- zł – podział działek przy Samsonowskiej .

Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne stanowiące zasadniczą część majątku obrotowego i wynoszą **3.503.216,33 zł** tj.:

- środki pieniężne w kasie 2,96 zł,
- środki pieniężne na r-kach bankowych
w tym na fund. remontowy i fund. socjalnym 2.103.181,92 zł
- środki pieniężne na r-ku bank-lokata. 1.400.031,45zł,

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego wynoszą 391.479,10 zł jest to nadwyżka kosztów nad przychodami w eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (segmenty) w okresie sprawozdawczym.

PASYWA BILANSU

Na koniec 2020 r. wszystkie pasywa bilansu wynoszą **18.828.016,14 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 wynosi 6.841.881,82 w tym:
 - fundusz udziałowy 90.409,10 zł,
 - fundusz wkładów budowlanych 6.751.472,72 zł.
- fundusz zasobowy 10.009.210,76 zł
- zysk z 2020 r. 420.721,99 zł

Stan funduszu wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 387.518,- zł w związku z przekształceniem się dwóch segmentów w odrębną własność oraz roczne umorzenie segmentów i budynków użytkowych.

Fundusz zasobowy ogółem zwiększył się o kwotę **162.544,45 zł** – z czego zwiększenie wynosiło 200.000,-zł ((Uchwała W.Z.Cz.Sp. odpis z zysku za 2019) a zmniejszenie o 37.455,55zł. z tytułu przekształcenia w odrębną własność dwóch segmentów.

Zysk wynosi **420.721,99 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 **1.556.201,57 zł**, są to zobowiązania krótkoterminowe i na tę kwotę składają się:

- zobowiązania wobec U.S.(pod.od osób prawnych i fiz.. podat. VAT oraz rozrachunki z ZUS	56,890,13 zł,
- rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów	100.938,26 zł,
- kaucje	233.685,75 zł,
- fundusze specjalne	682.783,87 zł,
- rozliczenia z członkami z tytułu opłat za CO, CW,	476.269,78 zł,
- rozliczenia zaliczek na służebność gruntu	813,41 zł
- rozliczenia z dostawcami	4.820,37 zł

Zobowiązania wobec U.S oraz ZUS z tytułu podatku od wynagrodzeń za m-s grudzień,2020 , podatku dochodowego za IV kw.2020 , podatku VAT za miesiąc XII/209 oraz ZUS za m-c XII/20 -----w wysokości **56.890,13 – . – zapłacone w styczniu br**

Rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów to nadpłaty mieszkańców do rozliczenia w 2020r.

Kaucje wynoszą **233.685,75 zł** – wpłacone przez użytkowników lokali na wynajem lokali użytkowych

Fundusze specjalne wynoszą	682.783,87 zł
w tym: - fundusz remontowy	682.501,05 zł,
- fundusz socjalny	282,82 zł.

Rozliczenia z Członkami z tytułu dostaw ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wynosi 476.269,78 zł – są to wpłacone zaliczki do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.04.2021 r.

Rozliczenie zaliczek na służebność w wysokości 813,41 zł stanowi zaliczkę za służebność przesyłu mediów 1 członka , który się nie przewłaszczył,

Fundusz remontowy na dzień bilansowy 2020 r. wynosi 682.501,05 zł

Zwiększenia funduszu remontowego wynoszą	1.098.864,54 zł
- Bilans Otwarcia	517.492,95 zł,
- wpływy z odpisów lok. Mieszkalne	329.859,51 zł,
- wpływy z odpisów z lokali użytkowych członków sp.	75.526,32 zł,
- zwiększenie z zysku 2019 r.	161.413,97 zł.
- Zwiększenie – odszkodowanie (śmiećnik Magury)	14.571,79 zł

Wydatki wynoszą **416.363,49 zł** w tym:

- remont dachów	28.661,10 zł,
- przegląd kominów	10.009,87 zł,
- Roboty remontowo-budowlane, awarie hydrauliczne	94.175,11 zł,
- przeglądy gazowe	7.025,00 zł,
- remonty lokali użytkowych członków sp.	7.625,71 zł,
- przeglądy p.poż	12.952,88 zł
- naprawy na osiedlu – w segmentach	25.214,42 zł,
naprawy lamp ulicznych	10.181,48 zł,
- zakup i montaż ciepłomierzy, oventropów	98.146,58 zł,
- roboty drogowe	122.371,34 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 12.402,08 zł,
Razem 12.684,90 zł.

Wydatki poniesione z funduszu wynoszą 12.402,08 zł i stanowią sfinansowanie dopłat do wypoczynku urlopowego. **Stan na 31.12.2020 r. wynosi 282,82 zł.**

Rozliczenia publiczno-prawne z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania gruntu za rok 2020 zostały uregulowane przez Spółdzielnię w wysokości **233.768,86 zł** z tego:

- podatek od nieruchomości i gruntu 175.211,00 zł,
- wieczyste użytkowanie 58.557,86 zł.

Podatek od nieruchomości i gruntu składa się z następujących obciążeń:

- obciążenie mieszkańców 8.333,73 zł,
- obciążenie członków prawnych 84.015,02 zł,
- obciążenia – parking 2.269,87 zł,
- koszty spółdzielni 20.170,05 zł,
- w koszty lokali użytkowych – wynajem 60.422,33 zł.

Wieczyste użytkowanie gruntu w 2020 r. składa się z następujących obciążeń:

- członkowie – mieszkańcy 24.134,74 zł,
- członkowie prawni sp. 9.523,13 zł,
- w koszty lok. uż. wynajem 21.913,27 zł,
- parking – wynajem 2.849,29 zł,
- koszty spółdzielni 137,43 zł.

W spółdzielni występują dwa zasadnicze źródła przychodów:

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

Wynik z działalności spółdzielni w roku 2020 przedstawia się następująco:

- przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości od czł. sp. wynoszą **2.202.627,56 zł,**
 - przychody z lokali użytkowych na wynajem **1.656.480,78 zł.**
- Razem przychody wynoszą 3.859.108,34 zł.**

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- lokali mieszkalnych **2.594.106,66 zł,**
 - lokali użytkowych **1.218.424,06 zł,**
- Razem koszty wynoszą 3.812.530,72 zł.**

Dochody z wynajmu lokali użytkowych wynoszą **438.056,72 zł:**

- przychody 1.656.480,78 zł,
- koszty 1.218.424,06 zł.

Niedobór na eksploatacji mieszkaniowej wynosi (-) **391.479,10 zł:**

- przychody 2.202.627,56 zł,
- koszty 2.594.106,66 zł.

Wyliczenie zysku za 2020 r.

Dochód z wynajmu wyniósł	438.056,72 zł.
Odsetki bankowe wyniosły	11.740,72 zł.
Pozostałe przychody operacyjne.....	12.534,55 zł
Razem przychód wyniósł	462.331,99 zł.
Podatek dochodowy wyniósł	41.610,00 zł.

Zysk wyniósł 420.721,99 zł.

Wynik finansowy w kwocie **420.721,99 zł** zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni do dyspozycji i podziału.

Zysk do podziału (po pokryciu niedoboru) wyniesie 29.242,89 zł.

Warszawa 22.03.2021
um