

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2021

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 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. zamknęło się po stronie aktywów i pasywów kwotą **18.346.890,80 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 2021 r. wszystkie rzeczowe aktywa Spółdzielni wynoszą **14.255.982,27 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 **10.330.496,11 zł** z tego:

- | | |
|----------------------|------------------|
| - segmenty | 795.498,00 zł, |
| - budynki i budowle | 9.343.918,95 zł, |
| - parking | 110.973,29 zł, |
| - altany śmietnikowe | 80.105,87 zł. |

Wartość posiadanych gruntów własnych i wieczystego użytkowania wynosi **3.831.982,14 zł** w tym:

- grunty w wieczyste użytkowaniu I etap 3.034.728,47 zł,
- grunty własne II etap 797.253,67 zł.

Urządzenia techniczne i maszyny wynoszą **89.651,02 zł.**
Wartości niematerialne i prawne - **3.853,00 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 2021 roku wynosiły:

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

W roku 2021 było jedno przekształcenie ze spółdzielczego prawa własności w odrębną własność. W zasobach spółdzielni pozostaje 19 segmentów na 246 czyli 227 zostało przekształconych.

B. Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe to wszelkie należności z tytułu usług oraz innych tytułów - w spółdzielni wynoszą **4.090.908,53 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 3.800,- zł – są to zaliczki na dostawy en.elekt.. z E-ON Polska S.A.

Należności krótkoterminowe wynoszą **271.775,78 zł** i są to należności od:

- lokale mieszkalne – czynsz + fundusz remontowy 179.124,01 zł,
- lokale użytkowe 91.421,77 zł,
- z tyt. Innych rozrachunków 1.230,00 zł,
-

W należnościach lokali mieszkalnych w okresie spłaty do 12 miesięcy jest 30 osób na kwotę 85.930,41 zł oraz 4 osób powyżej roku na 93.193,60 zł (2 sprawy skierowane na drogę sądową).

Zarząd Spółdzielni wysłała co kwartał wezwania do zapłaty oraz na dzień 31.10.danego roku przesyła do mieszkańców stan kont (zaległości i nadpłaty).

Na dzień 11.03.2022 r. członkowie dokonali wpłat zaległości z 2021 r. w wysokości ok. 56.640,- zł .

W pozycji lokale użytkowe – wynajem zadłużenie wynosi 91.421,77 zł. Są to przeważnie faktury z listopada i grudnia 2021 r. . Na dzień 11.03.2022 wpłacono 31.322,34 zł . Przeciwko jednemu dłużnikowi skierowano sprawę do sądu.

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

Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne stanowiące zasadniczą część majątku obrotowego i wynoszą **3.444.842,90 zł** tj.:

- środki pieniężne w kasie 3,75 zł,
- środki pieniężne na r-kach bankowych
w tym na fund. remontowy i fund. socjalnym 1.446.572,60 zł
- środki pieniężne na r-ku bank-z wyższym opr. 1.998.266,55zł,

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego wynoszą 370.489,85 zł jest to nadwyżka kosztów nad przychodami w eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (segmenty-mieszkańcy) w okresie sprawozdawczym.

PASYWA BILANSU

Na koniec 2021 r. wszystkie pasywa bilansu wynoszą **18.346.890,80 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 6.529.212,82 w tym:
 - fundusz udziałowy 90.409,10 zł,
 - fundusz wkładów budowlanych 6.438.803,72 zł.
- fundusz zasobowy 10.190.051,71 zł
- zysk z 2021 r. 432.522,44 zł

Stan funduszu wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 312.669,- zł w związku z przekształceniem się jednego segmentu w odrębną własność oraz roczne umorzenie segmentów i budynków użytkowych.

Fundusz zasobowy ogółem zwiększył się o kwotę **180.840,95 zł** – z czego zwiększenie wynosiło 200.000,-zł (otrzymane odszkodowanie od P.Zawłockiego) a zmniejszenie o 19.159,05zł. z tytułu .przekształcenia w odrębną własność 1 segmentu.

Zysk wynosi **432.522,44 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 **1.195.103,83 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	33.127,30 zł,
- rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów	80.069,19 zł,
- kaucje	223.685,75 zł,
- fundusze specjalne	462.333,92 zł,
- rozliczenia z członkami z tytułu opłat za CO, CW,	394.570,26 zł,
- rozliczenia zaliczek na służebność gruntu	813,41 zł
- rozliczenia z dostawcami	504,00 zł

Zobowiązania wobec U.S oraz ZUS to podatek od wynagrodzeń za m-c grudzień,2021 , podatek dochodowy za IV kw.2021 , podatek VAT za miesiąc XII/2021 – **zapłacone w styczniu br**

Rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów to nadpłaty mieszkańców do rozliczenia w 2022r.

Kaucje wynoszą **223.685,75 zł** – wpłacone przez użytkowników lokali za wynajem lokali użytkowych

Fundusze specjalne wynoszą	462.333.92 zł
w tym: - fundusz remontowy	462.153,26 zł,
- fundusz socjalny	180,66 zł.

Rozliczenia z Członkami z tytułu dostaw ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wynosi 394.570,26 zł – są to wpłacone zaliczki do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.04.2022 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 2021 r. wynosi 462.153,26 zł

Zwiększenia funduszu remontowego wynoszą	1.046.439,18 zł
- Bilans Otwarcia	682.501,05 zł,
- wpływy z odpisów lok. Mieszkalne	259.168,92 zł,
- wpływy z odpisów z lokali użytkowych członków sp.	75.526,32 zł,
- zwiększenie z zysku 2020 r.	29.242,89 zł.

Wydatki wynoszą **584.285,92 zł** w tym:

- remont dachów/tarasu	171.343,95 zł,
- przegląd kominów	13.840,60 zł,
- Roboty remontowo-budowlane, awarie hydrauliczne	138.932,00 zł,
- przeglądy gazowe	7.750,00 zł,
- remonty lokali użytkowych członków sp.	19.790,39 zł,
- przeglądy p.poż	3.192,68 zł
- naprawy na osiedlu – naprawy lamp ulicznych	28.710,64 zł, 14.386,16 zł,
- zakup i montaż ciepłomierzy, oventropów	33.805,05 zł,
- roboty drogowe	115.412,06 zł,
- przegląd inst.elektrycznej w segmentach	37.122,39 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 12.504,24 zł i stanowią sfinansowanie dopłat do wypożyczenia urlopowego 12.402,08 oraz 102,16 wyd. z okazji Dnia Kobiet..
Stan na 31.12.2021 r. wynosi 180,66 zł.

Rozliczenia publiczno-prawne z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania gruntu za rok 2021 zostały uregulowane przez Spółdzielnię w wysokości 415.332,82 zł z tego:

- podatek od nieruchomości i gruntu	180.398,00 zł,
- wieczyste użytkowanie	234.934,82 zł

W spółdzielni występują dwa zasadnicze źródła przychodów:

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

Wynik z działalności spółdzielni w roku 2021 przedstawia się następująco:

- przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości od czł. sp. wynoszą	2.509.181,20 zł,
- przychody z lokali użytkowych na wynajem	1.859.110,63 zł.
Razem przychody wynoszą	4.368.291,83 zł.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- lokali mieszkalnych	2.879.671,05 zł,
- lokali użytkowych	1.402.126,76 zł,
Razem koszty wynoszą	4.281.797,81 zł.

Dochody z wynajmu lokali użytkowych wynoszą **456.983,87 zł:**

- przychody	1.859.110,63 zł,
- koszty	1.402.126,76 zł.

Niedobór na eksploatacji mieszkaniowej wynosi (-) **370.489,85 zł:**

- przychody	2.509.181,20 zł,
- koszty	2.879.671,05 zł.

Wyliczenie zysku za 2021 r.

Dochód z wynajmu wyniósł	456.983,87 zł.
Odsetki bankowe wyniosły	10.592,94 zł.
Pozostałe przychody operacyjne	7.722,63 zł
Razem przychód wyniósł	475.299,44 zł.
Podatek dochodowy wyniósł	42.777,00 zł.

Zysk wyniósł 432.522,44 zł.

Wynik finansowy w kwocie **432.522,44 zł** zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni do dyspozycji i podziału.

Zysk do podziału (po pokryciu niedoboru) wyniesie 62.032,59 zł.

Warszawa 14.03.2022

um