

Warszawa, 22.02.2023 r.

## **Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2022**

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 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. zamknęło się po stronie aktywów i pasywów kwotą **18.348.973,88 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 2022 r. wszystkie rzeczowe aktywa Spółdzielni wynoszą **13.945.472,65 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 **10.035.100,49 zł** z tego:

- |                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| - segmenty                          | 770.312,00 zł,   |
| - budynki i budowle                 | 8.987.269,11 zł, |
| - parking                           | 99.600,29 zł,    |
| - altany śmietnikowe +sił.plenerowa | 177.919,09 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 **77.841,02 zł.**  
Wartości niematerialne i prawne - **549,00 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 2022 roku wynosiły:

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

W roku 2022 nie było przekształceń 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 **4.403.501,23 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.

Należności krótkoterminowe wynoszą **433.282,15 zł** i są to należności od:

- lokale mieszkalne – czynsz + fundusz remontowy 241.681,49 zł,
- lokale użytkowe 190.370,66 zł,
- z tyt. Innych rozrachunków 1.230,00 zł,
-

W należnościach lokali mieszkalnych w okresie spłaty do 12 miesięcy jest 31 osób na kwotę 169.053,71 zł oraz 3 osoby powyżej roku na kwotę 72.627,78 zł (2 sprawy skierowane na drogę sądową oraz 4 osoby dostały ostateczne wezwania przedsądowe).

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

Na dzień **22.02.2023** r. członkowie dokonali wpłat zaległości z 2022 r. w wysokości ok. **84.973,- zł** .

W pozycji lokale użytkowe – wynajem zadłużenie wynosi 190.370,66 zł. Są to przeważnie faktury z listopada i grudnia 2021 r. . Na dzień **22.02.2023** wpłacono **59.562,52 zł** . Przeciwno jednemu dłużnikowi skierowano sprawę do sądu oraz dwie firmy dostały wezwania przedsądowe.

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

Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne stanowiące zasadniczą część majątku obrotowego i wynoszą **3.638.736,45 zł** tj.:

|  |                  |
|--|------------------|
| - środki pieniężne w kasie                     | 22,41 zł,        |
| - środki pieniężne na r-kach bankowych         |                  |
| w tym na fund. remontowy i fund. socjalnym     | 1.400.198,03 zł  |
| - środki pieniężne na r-ku bank-z wyższym opr. | 2.238.516,01 zł, |

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego wynoszą 331.482,63 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 **18.348.973,88 zł**.

Pasywa bilansu dzielą się na:

**A. Pasywa trwałe - fundusze własne.**

**B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.**

### **A. Na pasywa trwałe:**

fundusze własne tj.:

|                             |        |                  |        |
|-----------------------------|--------|------------------|--------|
| - kapitał podstawowy        | wynosi | 6.266.076,82     | w tym: |
| fundusz udziałowy           |        | 90.409,10 zł,    |        |
| fundusz wkładów budowlanych |        | 6.175.667,72 zł. |        |
| - fundusz zasobowy          |        | 10.190.051,71 zł |        |
| - zysk z 2022 r.            |        | 542.239,84 zł    |        |

Stan funduszu wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 263.136,- zł tj. roczne umorzenie segmentów i budynków użytkowych.

Fundusz zasobowy nie zmienił się .w stosunku do 2021r.

Zysk wynosi **542.239,84 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 **1.350.605,51 zł**, są to zobowiązania krótkoterminowe i na tę kwotę składają się:

|   |               |
|---|---------------|
| - zobowiązania wobec U.S. ( pod.od osób prawnych i fiz..<br>podat. VAT oraz rozrachunki z ZUS | 71.684,94 zł, |
| - rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów   | 72.797,14 zł  |
| - kaucje  | 226.285,75 zł |
| - fundusze specjalne  | 449.970,35 zł |
| - rozliczenia z członkami z tytułu opłat za CO, CW,   | 528.540,92 zł |
| - rozliczenia zaliczek na służebność gruntu   | 813,41 zł     |
| - rozliczenia z dostawcami  | 513,00 zł     |

Zobowiązania wobec U.S oraz ZUS to podatek od wynagrodzeń za m-c grudzień, 2022 , podatek dochodowy za IV kw.2022 , podatek VAT za miesiąc XII/2021 – **zapłacone w styczniu 2023.**

Rozliczenia z członkami z poz. tytułów to nadpłaty mieszkańców do rozliczenia w 2023r.

Kaucje wynoszą 226.285,75 zł – wpłacone przez użytkowników lokali za wynajem lokali użytkowych

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Fundusze specjalne wynoszą | 449.970,35 zł  |
| w tym: - fundusz remontowy | 449.789,69 zł, |
| - fundusz socjalny         | 180,66 zł.     |

Rozliczenia z Członkami z tytułu dostaw ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania wynosi 528.540,92 zł – są to wpłacone zaliczki do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.04.2023 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 2022 r. wynosi 449.789,69 zł

|   |                      |
|---|----------------------|
| Zwiększenia funduszu remontowego wynoszą            | <b>919.994,84 zł</b> |
| - Bilans Otwarcia                                   | 462.153,26 zł,       |
| - wpływy z odpisów lok. Mieszkalne                  | 302.366,03 zł,       |
| - wpływy z odpisów z lokali użytkowych członków sp. | 93.442,96 zł,        |
| - zwiększenie z zysku 2021 r.                       | 62.032,59 zł.        |

Wydatki wynoszą **470.205,15 zł** w tym:

|   |                |
|---|----------------|
| - remont dachów/tarasu                            | 31.529,04 zł,  |
| - przegląd kominów                                | 11.377,50 zł,  |
| - Roboty remontowo-budowlane, awarie hydrauliczne | 145.155,92 zł, |
| - przeglądy gazowe                                | 7.450,00 zł,   |
| - remonty lokali użytkowych członków sp.          | 7.785,49 zł,   |
| - przeglądy p.poż                                 | 1.402,57 zł    |
| - naprawy na osiedlu –                            | 37.391,75 zł,  |
| naprawy lamp ulicznych                            | 24.245,63 zł,  |
| - wymiana i montaż ciepłomierzy, oventropów       | 6.540,00 zł,   |
| - roboty drogowe                                  | 170.347,64 zł, |
| - przegląd inst.elektrycznej w segmentach         | 26.979,61 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 180,66 zł, plus zwiększenie z tyt. odpisów 13.303,78 zł, - **Razem 13.484,44 zł.**

Wydatki poniesione z funduszu wynoszą 13.303.78 zł i stanowią sfinansowanie dopłat do wypoczynku urlopowego . **Stan na 31.12.2022 r. wynosi 180,66 zł.**

Rozliczenia publiczno-prawne z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania gruntu za rok 2022 zostały uregulowane przez Spółdzielnię w wysokości **332.840,58 zł** z tego:

- podatek od nieruchomości i gruntu 187.118,00 zł,
- wieczyste użytkowanie 145.722,58 zł

W spółdzielni występują dwa zasadnicze źródła przychodów:

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

Wynik z działalności spółdzielni w roku 2022 przedstawia się następująco:

- przychody z eksploatacji i utrzymania nieruch. od czł. sp. wynoszą **2.619.616,64 zł**
- przychody z lokali użytkowych na wynajem **2.118.651,20 zł**
- Razem przychody wynoszą 4.738.267,84 zł**

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- lokali mieszkalnych **2.951.099,27 zł**
- lokali użytkowych **1.581.899,82 zł**
- Razem koszty wynoszą 4.532.999,09 zł.**

Dochody z wynajmu lokali użytkowych wynoszą **536.751,38 zł:**

- przychody 2.118.651,20 zł,
- koszty 1.581.899,82 zł.

Niedobór na eksploatacji mieszkaniowej wynosi (-) **331.482,63 zł:**

- przychody 2.619.616,64 zł,
- koszty 2.951.099,27 zł.

### **Wyliczenie zysku za 2022 r.**

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Dochód z wynajmu wyniósł       | <b>536.751,38 zł.</b> |
| Odsetki bankowe wyniosły       | <b>44.317,38 zł.</b>  |
| Pozostałe przychody operacyjne | <b>14.799,08 zł</b>   |
| <b>Razem przychód wyniósł</b>  | <b>595.867,84 zł.</b> |
| Podatek dochodowy wyniósł      | <b>53.628,00 zł.</b>  |

**Zysk wyniósł 542.239,84 zł.**

Wynik finansowy w kwocie **542.239,84 zł** zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni do dyspozycji i podziału.

**Zysk do podziału (po pokryciu niedoboru) wyniesie 210.757,21 zł.**

Warszawa 22.02.2023

um