

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2023

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 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. zamknęło się po stronie aktywów i pasywów kwotą **18.046.600,75 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 2023 r. wszystkie rzeczowe aktywa Spółdzielni wynoszą **13.464.567,01 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 **9.588.764,11 zł** z tego:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| - segmenty | 712.455,00 zł, |
| - budynki i budowle | 8.630.619,11 zł, |
| - parking | 88.227,29 zł, |
| - altany śmietnikowe +sił.plenerowa | 157.462,71 zł. |

Wartość posiadanych gruntów własnych i wieczystego użytkowania wynosi **3.813.438,88 zł** w tym:

- grunty w wieczyste użytkowaniu I etap 3.016.185,21 zł,
- grunty własne II etap 797.253,67 zł.

Urządzenia techniczne i maszyny wynoszą **62.364,02 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 2023 roku wynosiły:

- budynki – segmenty 1,5%,
- budynku użytkowe 2,5%.

W roku 2023 było 1 (jedno) przekształcenie ze spółdzielczego prawa własności w odrębną własność.

W zasobach spółdzielni pozostaje 18 segmentów na 246 czyli 228 zostało przekształconych.

B. Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe to wszelkie należności z tytułu usług oraz innych tytułów - w spółdzielni wynoszą **4.582.033,74 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.

Ad. 1 – Zapasy – 10,- zł nadpłata do f-my Stoen, potrącona w styczniu 24r.

Ad. 2 Należności krótkoterminowe wynoszą **622.831,33 zł** i są to należności od:

- lokale mieszkalne – czynsz + fundusz remontowy 399.278,20 zł,
- lokale użytkowe 222.323,13 zł,
- z tyt. Innych rozrachunków 1.230,00 zł,
-

W należnościach lokali mieszkalnych w okresie spłaty do 12 miesięcy jest 51 osób na kwotę 277.728,82 zł (w większości przypadków niedopłaty za media 22/23 spłacane ratalnie) oraz 2 osoby powyżej roku na kwotę 121.549,38 zł - sprawy skierowane na drogę sądową, czekamy na wyroki..

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 **20.03.2024** r. członkowie dokonali wpłat za zaległości z 2023 r. w wysokości ok. **174.820,72 zł** .

W pozycji lokale użytkowe – wynajem zadłużenie wynosi 222.323,13 zł. Są to przeważnie faktury z listopada i grudnia 2023 r.

Na dzień **20.03.2024** spłacono **72.599,57 zł** . Przeciwko jednemu dłużnikowi skierowano sprawę do sądu , 1 firma dostała wezwanie przedsądowe a 2 firmami mamy umowy o spłatę ratalną.

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

Ad.3 Inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne stanowiące zasadniczą część majątku obrotowego i wynoszą **3.655.652,14 zł** tj.:

- środki pieniężne na r-kach bankowych
w tym na fund. remontowy i fund. socjalnym 2.621.220,98 zł
- środki pieniężne na r-ku lokat bankowych 1.034.431,16 zł,

Ad.4 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego wynoszą 303.540,27 zł jest to nadwyżka kosztów nad przychodami w eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (segmenty-mieszkańcy) w okresie sprawozdawczym.

PASYWA BILANSU

Na koniec 2023 r. wszystkie pasywa bilansu wynoszą **18.046.600,75 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 5.970.269,82 w tym:
fundusz udziałowy 90.409,10 zł,
fundusz wkładów budowlanych 5.879.860,72 zł.

- fundusz zasobowy 10.278.731,15 zł
- zysk z 2023 r. 592.741,00 zł

Stan funduszu wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 295.807,- zł tj. roczne umorzenie segmentów i budynków użytkowych oraz 1 przekształcenie w odrębną własność.

Fundusz zasobowy nie zmienił się .w stosunku do 2022r.

Zysk wynosi **592.741,- 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 **1.204.858,78 zł**, są to zobowiązania krótkoterminowe i na tę kwotę składają się:

- zobowiązania wobec U.S. (pod. od osób prawnych i fiz. pod. VAT oraz rozrachunki z ZUS	75.820,45 zł,
- rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów	44.956,31 zł
- kaucje	226.285,75 zł
- fundusze specjalne	173.626,12 zł
- rozliczenia z członkami z tytułu opłat za CO, CW,	650.909,13 zł
- rozliczenia zaliczek na służebność gruntu	813,41 zł
- rozliczenia z dostawcami	32.447,61 zł

Zobowiązania wobec U.S oraz ZUS to podatek od wynagrodzeń za m-c grudzień, 2023, podatek dochodowy za IV kw. 2023, podatek VAT za miesiąc XII/2023 – **zapłacone w styczniu 2024.**

Rozliczenia z członkami z poz. tytułów to nadpłaty mieszkańców do rozliczenia w 2024r.

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

Fundusze specjalne wynoszą	173.626,12 zł
w tym: - fundusz remontowy	173.484,43 zł,
- fundusz socjalny	141,69 zł.

Rozliczenia z Członkami z tytułu dostaw centralnego ogrzewania wynosi 650.909,13 zł – są to wpłacone zaliczki do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.04.2024 r.

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

Rozliczenia z dostawcami – 32.447,61 zł – 10% wartości faktury za zakup i montaż wodomierzy jako gwarancja, do czasu podpisania protokołu odbioru za wykonaną pracę.

Fundusz remontowy na dzień bilansowy 2023 r. wynosi 173.484,43 zł

Zwiększenia funduszu remontowego wynoszą	987.770,12 zł
- Bilans Otwarcia	449.789,69 zł,
- wpływy z odpisów lok. Mieszkalne	334.041,68 zł,
- wpływy z odpisów z lokali użytkowych członków sp.	103.181,54 zł,
- zwiększenie z zysku 2021 r.	100.757,21 zł.

Wydatki wynoszą **814.285,69 zł** w tym:

- remont dachów/tarasu	115.136,65 zł,
- przegląd kominów	25.927,80 zł,
- Roboty remontowo-budowlane, awarie hydrauliczne	217.768,53 zł,
- przeglądy gazowe	6.975,00 zł,
- remonty lokali użytkowych członków sp.	5.380,90 zł,
- przeglądy p.poż	4.624,80 zł,
- naprawy na osiedlu (węzły, śmietniki, pl.zabaw)	43.169,40 zł,
- naprawy lamp ulicznych	28.605,75 zł,

- wymiana i montaż ciepłomierzy, owentropów 319.672,11 zł,
- roboty drogowe 47.024,75 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 14.309,24 zł, - **Razem 14.489,90 zł.**

Wydatki poniesione z funduszu wynoszą 14.348,21 zł i stanowią sfinansowanie dopłat do wypoczynku urlopowego oraz zakup kwiatów na Dzień Kobiet. .

Stan na 31.12.2023 r. wynosi 141,69 zł.

Rozliczenia publiczno-prawne z tytułu podatku od nieruchomości i gruntu oraz wieczystego użytkowania gruntu za rok 2023 zostały uregulowane przez Spółdzielnię w wysokości **361.409,29 zł** z tego:

- podatek od nieruchomości i gruntu 208.854,00 zł,
- wieczyste użytkowanie 152.555,29 zł

W spółdzielni występują dwa zasadnicze źródła przychodów:

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

Wynik z działalności spółdzielni w roku 2023 przedstawia się następująco:

- przychody z eksploatacji i utrzymania nieruch. od czł. sp. wynoszą **3.644.997,88 zł**
- przychody z lokali użytkowych na wynajem **2.264.045,23 zł**
- Razem przychody wynoszą 5.909.043,11 zł**

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- lokali mieszkalnych **3.948.538,15 zł**
- lokali użytkowych **1.674.183,47 zł**
- Razem koszty wynoszą 5.622.721,62 zł.**

Dochody z wynajmu lokali użytkowych wynoszą **589.861,76 zł:**

- przychody 2.264.045,23 zł,
- koszty 1.674.183,47 zł.

Niedobór na eksploatacji mieszkaniowej wynosi (-) **303.540,27 zł:**

- przychody 3.644.997,88 zł,
- koszty 3.948.538,15 zł.

Wyliczenie zysku za 2023 r.

- Dochód z wynajmu wyniósł **589.861,76 zł.**
- Odsetki bankowe wyniosły **55.184,10 zł.**
- Pozostałe przychody operacyjne **6.318,14 zł.**
- Razem przychód wyniósł 651.364,00 zł.**
- Podatek dochodowy wyniósł **58.623,00 zł.**

Zysk wyniósł 592.741,00 zł.

Wynik finansowy w kwocie **592.741,- zł** zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni do dyspozycji i podziału.

Zysk do podziału (po pokryciu niedoboru na eksploatacji) wyniesie 289.200,73 zł.

Warszawa 20.03.2024

um

CZŁONEK ZARZĄDU
MSM „Grabów”

Krzysztof Zmysłowski

Międzyzakładowa Spółdzielnia
Mieszkaniowa „Grabów”
02-819 Warszawa, ul. Puławska 300A
tel. 022 644-92-62, fax 022 644-81-55

CZŁONEK ZARZĄDU
MSM „Grabów”
Barbara Urbaniak
Barbara Urbaniak

PREZES ZARZĄDU
MSM „Grabów”
Maciej Burasiewicz
inż. Maciej Burasiewicz