

INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2019 r.

I. BILANS

Zmiany w okresie sprawozdawczym ważniejszych grup aktywów i pasywów

AKTYWA

AKTYWA TRWAŁE , bilans poz. A **34 612 206,42 zł**

1. Wartości niematerialne i prawne, bilans poz. A.I **151 409,17 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2019 r.	212 536,98 zł
zwiększenia	0,00 zł
stan na 31.12. 2018 r.	212 536,98 zł

umorzenie

stan na 01.01.2019 r.	50 862,77 zł
zwiększenia (umorzenie za 2019r.)	10 265,04 zł
stan na 31.12.2019 r.	61 127,81 zł

wartość netto

stan na 31.12.2019 r.	151 409,17 zł
-----------------------	---------------

2.Rzeczowe aktywa trwale, bilans poz. A.II **25 902 211,24 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2019 r.	52 058 411,95 zł
-----------------------	------------------

w tym:

- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	1 118 897,53 zł
- grunty własne	0,00 zł
- budynki	50 219 411,76 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	384 007,82 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne	336 094,84 zł

zwiększenia wartości początkowej	1 212 623,50 zł
----------------------------------	-----------------

w tym :

- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- grunty własne	1 129 275,84 zł
- budynki	0,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	20 337,51 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	61 974,71 zł

Zwiększenia wynikają z przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w grunty własne, zakupu klimatyzatora, drukarek, monitora, wózków paletowych, szaf biurowych i pozostałego sprzętu.

zmniejszenia wartości początkowej	1 140 830,69 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	1 055 531,53 zł
- grunty własne	0,00 zł
- budynki	0,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	18 613,89 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne środki trwałe	66 685,27 zł

Zmniejszenia wynikają z przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w grunty własne oraz likwidacji wyeksploatowanych środków trwałych (tablica reklamowa, monitor, drukarka, klimatyzator i pozostałe).

stan na 31.12.2019 r.	52 130 204,76 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	63 366,00 zł
- grunty własne	1 129 275,84 zł
- budynki	50 219 411,76 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	385 731,44 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	331 384,28 zł

Umorzenie

stan na 01.01.2019 r.	26 384 492,04 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	950 907,34 zł
- budynki	24 838 355,47 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	364 044,47 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne	231 184,76 zł

zmniejszenia	982 345,40 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	897 046,24 zł
- budynki	0,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	18 613,89 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne	66 685,27 zł

Zmniejszenia wynikają z przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w grunty własne oraz likwidacji wyeksploatowanych środków trwałych.

zwiększenia (umorzenie za 2019 r.)	825 846,88 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	3 168,36 zł

- budynki	753 291,14 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	18 771,97 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	49 579,97 zł
stan na 31.12.2019 r.	26 227 991,52 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	57 029,46 zł
- budynki	25 591 646,61 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	364 202,55 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	214 079,46 zł
<u>wartość netto</u>	
stan na 31.12.2019 r.	25 902 211,24 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	6 336,54 zł
- grunty własne	1 129 275,84 zł
- budynki	24 627 765,15 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	21 528,89 zł
- inne	117 304,82 zł

Zestawienie zmian w wartościach niematerialnych i prawnych oraz środkach trwałych zawiera załącznik nr 1

3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2019 r. 8 558 586,01 zł

Koszty remontów rozliczane w czasie, dotyczą termomodernizacji, wymiany instalacji centralnego ogrzewania oraz modernizacji oświetlenia. Łącznie kwota kosztów rozliczanych w czasie wynosi 9 049 878,16 zł, z czego w sprawozdaniu finansowym wykazano jako:

- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w okresie powyżej 12 miesięcy (poz. bilansowa A.V.2)	8 558 586,01 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w okresie 12 miesięcy (poz. bilansowa B.IV.4)	491 292,15 zł

Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych nieruchomości zawierają zał. nr 2 i 15

AKTYWA OBROTOWE, bilans poz. B 7 022 134,93 zł

Aktywa obrotowe stanowią zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.

4. Zapasy, bilans poz. BI 2 720,00 zł

5. Należności krótkoterminowe, bilans poz. BII 1 709 976,01 zł

w tym :

- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy (poz. II 2.a 1)	361 114,71 zł
w tym:	
od osób uprawnionych	355 652,88 zł
Szczegółowe zestawienie zawiera załącznik nr 3	
Różnica w kwocie 5 461,83 zł (361 114,71 zł – 355 652,88 zł) dotyczy rozrachunków z dostawcami.	
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (bilans poz. II 2b)	232 524,00 zł
- inne (bilans poz. BII 2c)	1 116 337,30 zł
- dochodzone na drodze sądowej (bilans poz. BII 2d)	0,00 zł
Należności uwzględniają odpisy aktualizacyjne.	
Zestawienie należności zał. nr 17	

6. Odpisy aktualizacyjne **224 176,19 zł**

stan na 01.01.2019 r.	93 354,61 zł
- zwiększenia	130 821,58 zł
- zmniejszenia	0,00 zł
stan na 31.12.2019 r.	224 176,19 zł
w tym:	
do konta 204 opłaty czynszowe lok mieszkalne	109 115,82 zł
do konta 251 opłaty czynszowe kwoty zasądzone	93 354,61 zł
do konta 248 sprawy sądowe	21 705,76 zł

7. Inwestycje krótkoterminowe, bilans poz. BIII **4 381 864,27 zł**

w tym :	
- środki pieniężne w kasie	32 472,50 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	4 349 391,77 zł
Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 r nie posiada środków na rachunkach VAT.	

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, bilans poz. B.IV **927 574,65 zł**

w tym:	
1. Vat podlegający odliczeniu w 2020 r.	10 074,95 zł
2. inne rozliczenia międzyokresowe	29 980,22 zł
3. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem)	396 227,33 zł
w tym:	

nadwyżka kosztów na GZM za 2019 r.(-) 405 886,84 zł, w tym:

nieruchomość jednobudynkowa	(-) 11 397,71 zł
nieruchomość trzybudynkowa	(-) 90 243,23 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	(-) 304 245,90 zł

<u>środki na wymianę wodomierzy za 2019 r.</u>	9 659,51 zł, w tym:
nieruchomość jednobudynkowa	(-) 4 861,23 zł
nieruchomość trzybudynkowa	(-) 2 219,25 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	16 739,99 zł

środki na wymianę wodomierzy zgromadzone w latach 2015 - 2019	
wynoszą łącznie	207 504,29 zł, w tym:
nieruchomość jednobudynkowa	3 684,84 zł
nieruchomość trzybudynkowa	72 683,78 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	131 135,67 zł

Kwota zaliczek podlegająca rozliczeniu w 2020r wynosi 98 395,88 zł.

Kwota zaliczek podlegająca kumulacji na poczet przyszłej wymiany wynosi 109 108,41 zł
Szczegółowe informacje zawiera zał. nr14

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM, poz. bilansowa BIV.3,
wynik ten prezentowany jest również w rachunku zysków i strat jako nadwyżka roku
bieżącego.

4. fundusz remontowy 491 292,15zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały przedstawione w załączniku nr 2

PASYWA

9. Kapitał (fundusz własny), bilans poz. A	28 747 700,51 zł
<u>fundusz podstawowy, bilans poz. A.I</u>	24 937 121,25 zł
w tym :	
- fundusz udziałowy	309 356,10 zł
- fundusze wkładów	
w tym:	
fundusz wkładów mieszkaniowych	2 063 128,50 zł
fundusz wkładów budowlanych	22 564 636,65 zł
<u>fundusz zapasowy, bilans poz. A.II</u>	3 191 135,04 zł

Przy prezentacji funduszy własnych spółdzielnia uwzględniła stanowisko wyrażone przez
Komitet Standardów Rachunkowości (uchwała 7/2015 z dnia 20.10.2015, komunikat nr 3
Ministra Finansów z dnia 20.11.2015r. DU Ministra Finansów rok 2015, poz.81).

Zgodnie ze stanowiskiem fundusz podstawowy spółdzielni tworzą:

- fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
- fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości dodatkowym źródłem tworzenia tego funduszu jest równowartość kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł uzyskanych na sfinansowanie budowy lokali – w tym umorzenie części kredytu.
- fundusz wkładów budowlanych tworzony z wkładów budowlanych wnoszonych przez

członków spółdzielni nabywających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Fundusz wkładów budowlanych zaprezentowano w powiązaniu z funduszem aktualizacji, na którym ujęto kwoty wynikające z waloryzacji wkładów w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Wartość prezentowanych w pasywach bilansu (poz.AI) funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustalona na dzień 31.12.2019 r. równa jest wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych przedstawionych w aktywach bilansu (poz. AII 1B).

Dokumenty podziałowe przekazane przez RSM Osiedle Młodych zawierają indywidualne dane dotyczące funduszy finansujących budowę lokali, natomiast brak jest indywidualnych danych dotyczących funduszu udziałowego.

Zmiany w kapitałach (funduszach) zawierają załącznik nr 4 i nr 5

zysk netto, bilans poz. A.VI 619 444,22 zł

10. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, bilans poz. B 12 886 640,84 zł

zobowiązania długoterminowe, bilans poz. B.II 5 455 481,09 zł
dotyczą kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy

zobowiązania krótkoterminowe, bilans poz. B.III 6 792 564,77 zł

w tym:

zobowiązania wobec pozostałych jednostek, bilans poz. B.III.2 5 967 283,33 zł

w tym :

A. kredyty 446 277,15 zł

kwota dotyczy kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty do 12 miesięcy

Łączna kwota kredytu na 31.12.2019 wynosi 5 901 758,24 zł (nieruchomość trzybudynkowa 1 546 987,49 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa 4 354 770,75 zł). Obsługa kredytu zakończy się w kwietniu 2030 r. Zabezpieczenie kredytu stanowią wpływy na fundusz remontowy (klauzula potrącania wierzytelności z rachunku funduszu remontowego prowadzonego przez bank udzielający kredytu PKO BP) oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia remontowanych budynków.

Załącznik nr 16

D. z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 3 530 126,66 zł

w tym:

wobec osób uprawnionych 881 177,71 zł

kwota ta uwzględnia wynik z rozliczenia mediów za 2019 r (ciepło, zimna woda, gaz).

Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu kwota 552 950,57 zł, w tym::

nieruchomość jednobudynkowa 9 069,99 zł

nieruchomość trzybudynkowa 121 885,48 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 421 995,10zł

Szczegółowe rozliczenie załącznik nr 13

Różnica w kwocie 2 648 948,95 zł (3 530 126,66 zł- 881 177,71 zł) dotyczy

rozrachunków z dostawcami. Zobowiązania te mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco zgodnie z terminem zapłaty.

G. zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych, w tym:	1 209 263,96 zł
podatek Vat	1 464,00 zł
podatek dochodowy od osób fizycznych	21 657,00 zł
zus	56 867,12 zł
opłata za przekształcenie gruntu	1 129 275,84 zł
I. inne zobowiązania krótkoterminowe	781 615,56 zł
w tym:	
- kaucje	75 107,20 zł
- zaliczki na poczet wykupu lokali(lok. użyt., schowki)	584 765,64 zł
- zaliczki na poczet opłaty przekształceniowej do rozliczenia	58 424,86 zł
- pozostałe	63 317,86 zł

Zestawienie zobowiązań zwiera zał. nr 18

fundusze specjalne, bilans B.III.4 **825 281,44 zł**

w tym :

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

- stan na 01.01.2019 r.	4 041,10 zł
- zwiększenia (odpis za 2019r)	23 356,70 zł
- korekta odpisu za 2019r.	698,96 zł
- zmniejszenia	22 450,00 zł
- stan na 31.12.2019 r.	5 646,76 zł

Fundusz remontowy

- stan na 01.01.2019 r.	563 914,96 zł
- zwiększenia	1 963 657,35 zł

w tym:

* odpisy lokale mieszkalne	1 894 449,06 zł
* odpisy miejsca postojowe, garaże	15 058,17 zł
* odpisy lokale użytkowe własnościowe	54 150,12 zł

* pozostałe zwiększenia (z przekształceń lokali)	0,00 zł
------------------------------------------------------	---------

- zmniejszenia	2 788 574,06 zł
----------------	-----------------

w tym:

- roboty instalacyjne cw/zw	65 780,03 zł
- roboty instalacyjne co	604 849,62 zł
- roboty dekarские	366 561,35 zł
- roboty malarskie	239 955,32 zł
- obsługa kredytu 2019 r.(raty + odsetki)	717 836,57 zł

- roboty elektryczne/ domofony	31 772,96 zł
- pozostałe remonty	302 364,79 zł
- dźwigi	119 922,12 zł
- remonty wykonane własnymi siłami	290 755,65 zł
- rozliczenie kosztów przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo (uchwała Zebrania Przedstawicieli 15/2007 z dnia 29.11.2007 r.)	48 775,65 zł
- stan na 31.12.2019 r.	(-) 261 001,75 zł
w tym:	
nieruchomość jednobudynkowa	91 677,20 zł
nieruchomość trzybudynkowa	195 782,10 zł
fundusz ogólny	532 175,38 zł
razem	819 634,68 zł poz. bilansowa pasywa BIII3.1
nieruchomość siedmiobudynkowa (-)	1 080 636,43 zł poz. bilansowa aktywa AV2
Załącznik nr 6	

11. Rozliczenia międzyokresowe 638 594,98 zł

Krótkoterminowe 638 594,98 zł

w tym:

- skumulowane w latach 2015-2018 środki na poczet wymiany wodomierzy	197 844,78 zł
- środki na pokrycie niedoboru na GZM (WF za 2018r)	430 207,15 zł
Razem	628 051,93 zł
- inne	10 543,05 zł

II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK JEDNOSTKI NA GZM (gospodarce zasobami mieszkaniowymi) ORAZ NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (opodatkowanej)

Działalność operacyjna

1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	10 496 691,68 zł
w tym:	
- przychody netto ze sprzedaży produktów	10 179 537,33 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	290 755,65 zł
- saldo ma konta 490 (641)	4 775,70 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	21 623,00 zł

PRZYCHODY ZWOLNIONE

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	8 781 143,95 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	8 463 989,60 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	290 755,65 zł
- saldo Ma konta 490 (zmiana stanu produktu konto 641) razem GZM	4 775,70 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 759 520,95 zł
	21 623,00 zł

PRZYCHODY OPODATKOWANE

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 715 547,33 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	1 715 547,73 zł

2. Koszty

10 108 240,61 zł

- koszty wg rodzaju, w tym:

• amortyzacja	71 791,34 zł
• materiały i energia	3 112 797,31 zł
• usługi obce	1 860 805,41 zł
• podatki	669 224,68 zł
• wynagrodzenia	1 941 777,72 zł
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	356 458,87 zł
• pozostałe koszty (odpis na f. remontowy, pozostałe)	2 089 525,28 zł
• wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 860,00 zł

KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ

9 161 608,28 zł

w tym:

- GZM gospodarka zasobami mieszkaniowymi	9 155 748,28 zł
- sprzedaż towarów i materiałów na cele GZM	5 860,00 zł

KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ

946 632,33 zł

3. Wynik na działalności operacyjnej (1-2)

388 451,07 zł

Wynik stanowi:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem zasobów spółdzielni w kwocie (8 759 520,95 zł – 9 155 748,28 zł)	(-) 396 227,33 zł
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

wynik został zaksięgowany na międzyokresowe rozliczenia działalności statutowej Spółdzielni (art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w aktywach obrotowych bilansu (poz. BIV3) oraz w rachunku zysków i strat jako nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego

- wynik na sprzedaży towarów i materiałów (21 623,00 zł – 5 860, 00 zł)	15 763,00 zł
-----------------------------------------------------------------------------	--------------

- wynik na działalności opodatkowanej (1 715 547,73 zł – 946 632,33 zł) - najem lokali użytkowych, schowków, miejsc	768 915,40 zł
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot

4. zmiana stanu produktu 4 775,70 zł

Obejmuje zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych pozostałych kosztów
rozliczanych w czasie (ubezpieczenia, prenumeraty, inne) 4 775,70 zł

BO 25 204,52 zł
BZ 29 980,22 zł
ZMIANA 4 775,70 zł, zwiększenie

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

5. pozostałe przychody operacyjne 117 903,98 zł

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 24 194,49 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 93 709,49 zł

6. pozostałe koszty operacyjne 175 180,17 zł

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 168 546,76 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 6 633,41 zł

7. wynik (-) 57 276,19 zł

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (-) 144 352,27 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 87 076,08 zł

Przychody i koszty finansowe

8. przychody finansowe 72 639,33 zł

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 51 313,83 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 21 325,50 zł

9. koszty finansowe 5 589,32zł

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 4 381,98 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 1 207,34 zł

10. wynik 67 050,01 zł

w tym :

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 46 931,85 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 20 118,16 zł

Wynik na pozostałej działalności (7 + 10)	9 773,82 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 97 420,42 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	107 194,24 zł
WYNIK (BRUTTO) NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	398 224,89 zł
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 477 884,75 zł
w tym:	
gospodarka zasobami mieszkaniowymi GZM	
- wynik na GZM, nadwyżka kosztów	(-) 396 227,33 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej związanej z GZM	(-) 144 352,27 zł
- wynik na działalności finansowej związanej z GZM	46 931,85 zł
Razem	(-) 493 647,75 zł
wynik na sprzedaży towarów i materiałów	15 763,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	876 109,64 zł
w tym:	
- wynik na działalności operacyjnej	768 915,40 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej	87 076,08 zł
- wynik na działalności finansowej	20 118,16 zł
WYNIK BRUTTO WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (396 227,33 zł + 398 224,89 zł)	794 452,22 zł
WYNIK PODATKOWY I PODATEK DOCHODOWY	
11.Przychody księgowe	10 687 234,99 zł
w tym:	
- przychody netto i zrównane z nimi	10 496 691,68 zł
- pozostałe przychody operacyjne	117 903,98 zł
- przychody finansowe	72 639,33zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	8 856 652,27 zł
w tym:	
- przychody z GZM	8 835 029,27 zł
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	21 623,00 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	1 830 582,72 zł
12. przychody zaliczane do przychodów podatkowych	(-) 24 943,28 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	(-) 311 072,91 zł
w tym:	
* korekta o przychody z lokali użytkowych własnościowych	(-) 271 582,99 zł
* ujęte w księgach z lat ubiegłych, a zapłacone w 2019 r. (zasądzone odsetki i koszty)	21 389,46 zł

Powyższa kwota została wyłączona z przychodów podatkowych w latach ubiegłych,	
* rozliczenie mediów	(-) 60 879,38 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	286 129,63 zł
w tym:	
* korekta o przychody z lokali użytkowych własnościowych	271 582,99 zł
* rozliczenie mediów	14 546,64 zł
13. Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	(-) 297 979,99 zł
w tym :	
- zmiana stanu produktu	(-) 4 775,70 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 290 755,65 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 2 448,64 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	(-) 297 979,99 zł
- zmiana stanu produktu	(-) 4 775,70 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 290 755,65 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 2 448,64 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	0,00 zł
- rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	0,00 zł
14. Przychód podatkowy	10 364 311,72 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	8 247 599,37 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	2 116 712,35 zł
15. Koszty księgowe	10 289 010,10 zł
w tym :	
- koszty działalności operacyjnej	10 108 240,61 zł
- pozostałe koszty operacyjne	175 180,17 zł
- koszty finansowe	5 589,32 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ	9 334 537,02 zł
w tym:	
koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM	9 328 677,02 zł
wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 860,00 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ	954 473,08 zł
16. Korekta o pozycje dla celów podatkowych	(-) 295 531,35 zł
- zwiększenia	263 189,08 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	263 189,08 zł
zwiększenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	

- zmniejszenia	(-) 558 720,43 zł
w tym :	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 290 755,65 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	(-) 4 775,70 zł
- zmniejszenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	(-) 263 189,08 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 588 740,43 zł
w tym:	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 290 775,65 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	(-) 4 775,70zł
- zmniejszenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	(-) 263 189,08 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	0,00 zł
17. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(-) 152 865,16 zł
Koszty te dotyczą zobowiązań publiczno-prawnych, kosztów ogólnych, odpisów aktualizujących.	
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 130 821,58zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	(-) 22 043,58 zł
18. Koszty podatkowe (15-16-17)	9 840 613,59 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	8 644 955,01 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	1 195 618,58 zł
19. Wynik podatkowy (14-18)	523 698,13 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 397 395,64 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	921 093,77 zł
20. Odliczenia od dochodu	0,00 zł
21. Dochód podatkowy (po odliczeniach)	921 093,77 zł
22. Podstawa opodatkowania	921 094,00 zł
23.Podatek dochodowy za 2019 r. (921 094,00 * 19%)	175 008,00 zł
24.Wynik netto wykazany w rachunku zysków i strat za 2019 r.	619 444,22 zł
w tym:	
- wynik brutto na działalności gospodarczej	398 224,89 zł
- nadwyżka kosztów netto roku bieżącego	396 227,33 zł
razem wynik brutto	794 452,22 zł
- podatek dochodowy	175 008,00 zł

- wynik netto

619 444,22 zł

Załącznik nr 7

25. Propozycja Zarządu Spółdzielni dotycząca sposobu wykorzystania nadwyżki przychodów nad kosztami na działalności gospodarczej spółdzielni za 2019 r.

Zysk netto za 2019 r. w kwocie 619 444,22 zł dotyczy działalności opodatkowanej (najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot) oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

Kwota podatku zapłacona z tytułu nadwyżki zaliczek od lokali użytkowych wynosi 11 461,00 zł (w tym od zaliczek na media 9 866,00 zł, od pozostałych zaliczek na lokale użytkowe własnościowe 1 595,00 zł). Kwota ta pomniejszy nadwyżkę zaliczek podlegającą rozliczeniu. Mając na uwadze powyższe kwota zysku podlegająca rozliczeniu wynosi 630 905,22 zł (619 444,22 zł + 11 461,00 zł).

Kwota zysku z nieruchomości siedmiobudynkowej wynosi 232 587,40 zł i nie podlega podziałowi.

Kwota zysku z działalności gospodarczej spółdzielni wynosi 398 317,82 zł i podlega podziałowi na nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów. Kryterium podziału stanowi powierzchnia lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach. Przed dokonaniem podziału z w/w kwoty wydzielono kwotę w wysokości 26 790,96 zł na pokrycie kosztów opłaty przekształceniowej (grunty) za lokale użytkowe stanowiące własność spółdzielni.

Kwota zysku netto przypadająca na nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów wynosi 371 526,86 zł

w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa 16 359,48 zł

(budynek Kobielska 1)

- nieruchomość trzybudynkowa 85 743,38 zł

(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)

- nieruchomość siedmiobudynkowa 269 424,00 zł

w tym kwota zysku z nieruchomości 225 181,51 zł nie podlegająca podziałowi

(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie (-) 396 227,33 zł, w tym nadwyżka kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-) 405 886,84 zł, nadwyżka przychodów z zaliczek na poczet wymiany wodomierzy 9 659,51 zł.

Koszty wymiany wodomierzy zostaną pokryte zaliczkami skumulowanymi w latach 2015-2018r. zał. nr 14

Nadwyżka kosztów GZM przypadająca na poszczególne nieruchomości wynosi:

- nieruchomość jednobudynkowa (-) 11 397,71 zł

(budynek Kobielska 1)

- nieruchomość trzybudynkowa (-) 90 243,23 zł

(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)

- nieruchomość siedmiobudynkowa (-) 304 245,90 zł

(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

W przypadku nieruchomości jedno i siedmiobudynkowej nadwyżka kosztów zostanie pokryta zyskiem za 2018r. W przypadku nieruchomości trzybudynkowej nadwyżka kosztów za 2019r. zostanie pokryta zyskiem za 2018r (18 752,09 zł) oraz zyskiem za 2019 r (71 491,14 zł).

Wykorzystanie środków za 2019

- nieruchomość jednobudynkowa 16 359,48 zł na poczet GZM (eksploatacja) 2020r

(budynek Kobielska 1),

- nieruchomość trzybudynkowa 71 491,14 zł na poczet nadwyżki kosztów GZM za 2019r., 14 252,24 zł na poczet GZM (eksploatacja) 2020 r.

(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186),

- nieruchomość siedmiobudynkowa 502 011,40 zł na poczet GZM 2020 r., w tym:

(eksploatacja 302 011,40 zł, fundusz remontowy 200 000,00 zł)

(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Uwzględniając wnioski polustracyjne przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5/18,

Zarząd proponuje przeznaczyć w/w środki na pokrycie kosztów GZM w nieruchomościach stanowiących zasoby spółdzielni.

Wykorzystanie środków uzyskanych z działalności opodatkowanej (pożytki) w rozbiciu na nieruchomości zawiera załącznik nr 12.

III. Stan zatrudnienia na dzień 31.12. 2019 r.

Pracownicy na stanowiskach	Liczba osób	Liczba etatów
Robotniczych	5	6,50
Nierobotniczych	10	10,42
Razem	15	16,92

Na dzień 31.12.2019 r. zatrudnienie wynosiło 15 osób, z czego 10 osób na stanowiskach pracowników umysłowych, 5 na stanowiskach pracowników fizycznych. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wynosiło 16,92 etatu, z czego 10,42 stanowiły etaty dla pracowników umysłowych, zaś 6,50 dla pracowników fizycznych. W porównaniu do okresu poprzedniego stan zatrudnienia zmniejszył się o trzy osoby.

IV.

1. W sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy nie są ujęte żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które wymagałyby uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym.
3. Porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy jest zachowana.

V.

W świetle posiadanych przez Zarząd informacji nie występuje niepewność co do

możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

Należy jednak zauważyć, że utrzymujący się stan epidemii może spowodować zmniejszenie przychodów z działalności:

- gospodarczej spółdzielni,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Skutki epidemii mogą się przełożyć na wzrost zadłużenia oraz rentowność jednostki.

Na złagodzenie gospodarczych skutków epidemii powinna wpłynąć pomoc rządowa polegająca na zwolnieniu jednostki z opłaty składek ZUS za okres marzec – maj 2020 r. Spółdzielnia złożyła stosowny wniosek lecz w dacie sporządzania sprawozdania nie posiadała informacji o stanowisku ZUS w tej sprawie.

VI.

Zarządowi WSM Grochów nie są znane żadne inne informacje niż wymienione powyżej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Spółdzielni.

VII. Wskaźnik istotności

Z uwagi na specyfikę spółdzielczości mieszkaniowej wskaźnik istotności przyjęto na poziomie 0,3% sumy bilansowej z roku poprzedniego.

Suma bilansowa na dzień 31.12.2018 r. wynosi 37 931 764,66 zł

Wskaźnik istotności przyjęty w 2019 r. wynosi 113 795,29 zł.

VIII.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynosi 7 000,00 zł powiększone o obowiązujący podatek Vat.

Sporządził

Barbara Piwowar

Zarząd WSM Grochów

Waldemar Piwowarski
Sławomir Kalinowski
Barbara Piwowar

