

INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2018 r.

I. BILANS

Zmiany w okresie sprawozdawczym ważniejszych grup aktywów i pasywów

AKTYWA

AKTYWA TRWAŁE , bilans poz. A **33 743 977,29 zł**

1. Wartości niematerialne i prawne, bilans poz. A.I **124 870,34 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2018 r. 48 296,51 zł

zwiększenia 164 240,47 zł

(zakup oprogramowania, zakończenie procesu wdrażania)

stan na 31.12. 2018 r. 212 536,98 zł

umorzenie

stan na 01.01.2018 r. 48 296,51 zł

zwiększenia 2 566,26 zł

(umorzenie za 2018r.)

stan na 31.12.2018 r. 50 862,77 zł

wartość netto

stan na 31.12.2018 r. 161 674,21 zł

Zwiększenie wartości niematerialnych związane jest z zakupem i zakończeniem procesu wdrażania nowego programu informatycznego (czynszowo- finansowego) w związku z nałożeniem przez ustawodawcę dodatkowych, obligatoryjnych obowiązków, polegających na sporządzaniu i przesyłaniu jednolitych plików kontrolnych, w tym sprawozdań finansowych spółdzielni i sprawozdań Zarządu w formie plików elektronicznych oraz realizacji wniosków złożonych przez członków spółdzielni dotyczących wprowadzenia systemów - bankowości masowej oraz dostępu do indywidualnych kont rozrachunkowych.

2.Rzeczowe aktywa trwałe, bilans poz. A.II **25 673 919,91 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2018 r. 53 646 903,46 zł

w tym:

- grunty (prawo wieczystego użytkowania) 1 156 587,67 zł

- budynki 51 822 806,24 zł

- urządzenia techniczne i maszyny 380 314,99 zł

- inne 287 194,56 zł

zwiększenia wartości początkowej 80 592,11 zł

w tym :

- urządzenia techniczne i maszyny 3 692,83 zł

Zakup drobnego sprzętu – telefon, odkurzacz, zasilacz UPC, monitor, komputer.

- inne środki trwałe	76 899,28 zł
Zakup szlabanu (Kobielska 11), zadaszenie altany na odpady (Grochowska 200), oświetlenie energooszczędne do biura, meble biurowe – szafy zapewniające ochronę dokumentów (RODO)	
zmniejszenia wartości początkowej	1 669 083,62 zł
w tym :	
- grunty	37 690,14 zł
- budynki	1 603 394,48 zł
- inne środki trwałe	27 999,00 zł
Zmniejszenie wartości początkowej gruntów i budynków nastąpiło wskutek ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz likwidacji budek parkingowych i szlabanu.	
stan na 31.12.2018 r.	52 058 411,95 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	1 118 897,53 zł
- budynki	50 219 411,76 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	384 007,82 zł
- inne	336 094,84 zł
<u>Umorzenie</u>	
stan na 01.01.2018 r.	26 341 930,16 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	925 415,13 zł
- budynki	24 832 946,33 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	349 463,09 zł
- inne	234 105,61 zł
zmniejszenia	817 065,65 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	31 250,21 zł
- budynki	757 816,44 zł
- inne środki trwałe	27 999,00 zł
Zmniejszenia wynikają z ustanowieniem odrębnej własności lokali oraz likwidacji innych środków trwałych.	
zwiększenia (umorzenie za 2018 r.)	859 627,63 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	56 742,42 zł
- budynki	763 225,58 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	14 581,38 zł
- inne	25 078,15 zł
stan na 31.12.2018 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
- inne	231 184,76 zł
<u>wartość netto</u>	
stan na 31.12.2018 r.	25 673 919,91 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	167 990,19 zł
- budynki	25 381 056,29 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	19 963,35 zł
- inne	104 910,08 zł

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

3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe **5 856 709,76 zł**
na dzień 31.12.2018 r.

Koszty remontów rozliczane w czasie, dotyczą termomodernizacji i wynoszą ogółem 6 302 765,56 zł, z czego w sprawozdaniu finansowym wykazano jako:

- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w okresie powyżej 12 miesięcy (poz. bilansowa A.V.2)	5 856 709,76 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w okresie 12 miesięcy (poz. bilansowa B.IV.4)	446 055,80 zł

Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych nieruchomości zawiera zał. nr 15

AKTYWA OBROTOWE, bilans poz. B **5 764 228,30 zł**

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

4. Należności krótkoterminowe, bilans poz. BII **609 643,16 zł**
w tym :

- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy (poz. II 3.A.1)	577 153,71 zł
w tym:	
od osób uprawnionych	572 130,21 zł
Szczegółowe zestawienie zawiera załącznik nr 3	
Różnica w kwocie 5 023,50 zł (577 153,71 zł – 572 130, 21 zł) dotyczy rozrachunków z dostawcami.	
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (bilans poz. II 3B)	4 468,00 zł
- inne (bilans poz. BII 3C)	9 686,90 zł
- dochodzone na drodze sądowej	18 334,55 zł

(bilans poz. BII 3D)	
5. Odpisy aktualizacyjne	93 354,61 zł
stan na 01.01.2018 r.	92 490,97 zł
- zwiększenia	476,76 zł
- zmniejszenia	866,84 zł
(spłata zadłużenia)	
stan na 31.12.2018 r.	93 744,69 zł
6. Inwestycje krótkoterminowe, bilans poz. BIII	4 482 210,49 zł
w tym :	
- środki pieniężne w kasie	43 658,56 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	4 438 551,93 zł
Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r nie posiada środków na rachunkach VAT.	
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, bilans poz. B.IV	1 147 607,13 zł
w tym:	
1. Vat podlegający odliczeniu w 2019 r.	9 993 ,55 zł
2. inne rozliczenia międzyokresowe	25 204,52 zł
3. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem)	666 353,26 zł
w tym:	
<u>nadwyżka kosztów na GZM za 2018 r.(-) 530 237,66 zł, w tym:</u>	
nieruchomość jednobudynkowa	(-) 12 172,48 zł
nieruchomość trzybudynkowa	(-) 163 224,17 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	(-) 354 841,01 zł
<u>środki na wymianę liczników za 2018 r.(-)136 115,60 zł, w tym:</u>	
nieruchomość jednobudynkowa	2 110,49 zł
nieruchomość trzybudynkowa	(-) 39 034,24 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	(-) 99 191,85 zł
środki na wymianę liczników zgromadzone w latach 2015 -2018 wnoszą łącznie	197 844,78 zł, w tym:
nieruchomość jednobudynkowa	8 546,07 zł
nieruchomość trzybudynkowa	74 903,03 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	114 395,68 zł
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	446 055,80 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały przedstawione w załączniku nr 2

PASYWA

8. Kapitał (fundusz własny), bilans poz. A	28 873 558,38 zł
<u>fundusz podstawowy, bilans poz. A.I</u>	25 690 969,39 zł
w tym :	
- fundusz udziałowy	309 913,10 zł
- fundusze wkładów	
w tym:	
fundusz wkładów mieszkaniowych	2 127 621,32 zł
fundusz wkładów budowlanych	23 253 434,97 zł
<u>fundusz zapasowy, bilans poz. A.II</u>	2 231 373,93 zł

Przy prezentacji funduszy własnych spółdzielni uwzględnia 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 31.12.2018 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

<u>zysk z lat ubiegłych, bilans poz. A.VI</u>	279 743,18 zł
---	---------------

uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2018 został przeznaczony na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2018r, z kwoty tej na poszczególne nieruchomości przypada:

nieruchomość jednobudynkowa	16 193,23 zł
nieruchomość trzybudynkowa	27 926,22 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	235 623,73 zł

zysk netto, bilans poz. A.VI 671 471,88 zł

9. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, bilans poz. B 9 058 206,28 zł

zobowiązania długoterminowe, bilans poz. B.II 5 901 979,59 zł
dotyczą kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy

zobowiązania krótkoterminowe, bilans poz. B.III 2 819 950,06 zł
w tym:

zobowiązania wobec pozostałych jednostek, bilans poz. B.III.3 2 251 994,00 zł
w tym :

A/ kredyty 446 055,80 zł
kwota dotyczy kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty do 12 miesięcy

Łączna kwota kredytu na 31.12.2018 wynosi 6 348 035,39 zł (nieruchomość trzybudynkowa 1 664 225,51 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa 4 683 809,88 zł). Obsługa kredytu zakończy się w kwietniu 2030 r. Zał. nr 16

D/ z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 1 402 629,27 zł
w tym:

wobec osób uprawnionych 881 433,71 zł
kwota ta uwzględnia wynik z rozliczenia mediów za 2018 r (ciepło, zimna woda, gaz),
po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej na poszczególne nieruchomości
przypada do zwrotu kwota:

nieruchomość jednobudynkowa	6 856,30 zł
nieruchomość trzybudynkowa	143 780,00 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	429 509,49 zł

Szczegółowe rozliczenie zał. nr 13

Różnica w kwocie 521 195, 56 zł (1 402 629,27 zł- 881 433,71 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 105 590,42 zł
tytułów publicznoprawnych, w tym:

podatek Vat	21 810,00 zł
podatek dochodowy od osób fizycznych	23 393,00 zł
zus	60 387,42 zł

I/ inne zobowiązania krótkoterminowe 297 718,51 zł
w tym:

- kaucje	65 461,20 zł
- wpłaty na poczet wykupu lokali	177 100,80 zł
- pozostałe	55 156,51 zł

fundusze specjalne, bilans B.III.4 **567 956,06 zł**

w tym :

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

- stan na 01.01.2018 r.	3 850,78 zł
- zwiększenia (odpis za 2018r)	23 713,20 zł
- zmniejszenia	20 950,00 zł
- korekta odpisu za 2018r.	(-) 2 572,88 zł
- stan na 31.12.2018 r.	4 041,10 zł

Fundusz remontowy

- stan na 01.01.2018 r.	729 045,14 zł
- zwiększenia	1 983 354,64 zł

w tym:

* odpisy lokale mieszkalne	1 839 270,96 zł
* odpisy miejsca postojowe, garaże	14 619,60 zł
* odpisy lokale użytkowe własnościowe	52 572,96 zł

* pozostałe zwiększenia (z przekształceń lokali)	76 891,12 zł
--	--------------

- zmniejszenia	2 148 484,82 zł
----------------	-----------------

w tym:

- roboty instalacyjne cw/zw	130 715,20 zł
- roboty instalacyjne co	24 616,00 zł
- roboty dekarские	305 206,16 zł
- roboty malarskie	101 400,76 zł
- obsługa kredytu 2018 r.(raty + odsetki)	717 563,82 zł
- pozostałe remonty	529 240,01 zł
- dźwigi	88 671,73 zł
- remonty wykonane własnymi siłami	203 219,79 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.)	47 851,35 zł
---	--------------

- stan na 31.12.2018 r.	563 914,96 zł
-------------------------	---------------

Załącznik nr 6

10. Rozliczenia międzyokresowe **336 276,63 zł**

Krótkoterminowe	336 276,63 zł
-----------------	---------------

w tym:

- skumulowane w latach 2015-2017 środki na poczet wymiany wodomierzy	333 960,38 zł
- nadwyżka na GZM nieruchomość jednobudynkowa	460,75 zł
- inne	1 855,50 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 **10 476 218,46 zł**

w tym:

- przychody netto ze sprzedaży produktów	10 276 680,06 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	203 219,79 zł
- saldo wn konta 490 (641)	(-) 3 681,39 zł

PRZYCHODY ZWOLNIONE

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	8 499 791,93 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	8 300 253,53 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	203 219,79 zł
- saldo Ma konta 490 (zmiana stanu produktu konto 641)	(-) 3 681,39 zł

PRZYCHODY OPODATKOWANE

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 976 426,53 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	1 976 426,53 zł

2. Koszty

10 312 108,99 zł

- koszty wg rodzaju, w tym:

• amortyzacja	35 555,77 zł
• materiały i energia	3 116 211,48 zł
• usługi obce	2 073 85,08 zł
• podatki	878 101,51 zł
• wynagrodzenia	1 835 878,40 zł
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	340 254,02 zł
• pozostałe koszty (odpis na f. remontowy, pozostałe)	2 033 022,73 zł

KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ	9 166 145,19 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ	1 145 963,80 zł

3. Wynik na działalności operacyjnej (1-2)

164 109,47 zł

Wynik stanowi:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem zasobów spółdzielni w kwocie (-) 666 353,26zł (8 499 791,93 zł – 9 166 145,19 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

- zysk na działalności opodatkowanej 830 462,73 zł (1 976 426,53 zł – 1 145 963,80 zł) - najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot

4. zmiana stanu produktu (-) 3 681,39 zł

Obejmuje zmniejszenie stanu rozliczeń międzyokresowych pozostałych kosztów rozliczanych w czasie (ubezpieczenia, prenumeraty, inne) (-) 3 681,39 zł

BZ 25 204,52 zł

BO 28 885,91 zł

ZMIANA (-) 3 681,39 zł, zmniejszenie

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

5. pozostałe przychody operacyjne 17 334,77 zł
w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 16 754,29 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 580,48 zł

6. pozostałe koszty operacyjne 42 126,69 zł
w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 23 672,03 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 18 454,66 zł

7. wynik (-) 24 791,92zł
w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (-) 6 917,74 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA (-) 17 874,18 zł

Przychody i koszty finansowe

8. przychody finansowe 35 072,92 zł
w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 13 098,99 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 21 973,93 zł

9. koszty finansowe 1 503,85 zł
w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	1 503,85 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	0,00 zł
10. wynik	33 569,07 zł
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	11 595,14 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	21 973,93 zł
Wynik na pozostałej działalności (7 + 10)	8 777,15 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	4 677,40 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	4 099,75 zł
WYNIK (BRUTTO) NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	172 886,62 zł
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 661 675,86 zł
w tym:	
- wynik na GZM, nadwyżka kosztów	(-) 666 353,26 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej związanej z GZM	(-) 6 917,74 zł
- wynik na działalności finansowej związanej z GZM	11 595,14 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	834 562,48 zł
w tym:	
- wynik na działalności operacyjnej	830 462,73 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej	(-) 17 874,18 zł
- wynik na działalności finansowej	21 973, 93zł
WYNIK BRUTTO WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (666 353,26 zł + 172 886,62 zł)	839 239,88 zł
WYNIK PODATKOWY I PODATEK DOCHODOWY	
11.Przychody księgowe	10 528 626,15 zł
w tym:	
- przychody netto i zrównane z nimi	10 476 218,46 zł
- pozostałe przychody operacyjne	17 334,77 zł
- przychody finansowe	35 072,92 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	8 529 645,21 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	1 998 980,94 zł
12. przychody zaliczane do przychodów podatkowych	455 368,72 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	410 492,08 zł
w tym:	
* ujęte w księgach z lat ubiegłych, a zapłacone w 2018 r. (zasądzone odsetki i koszty)	32 113,84 zł

Powyższa kwota została wyłączona z przychodów podatkowych w latach ubiegłych,	
* ustanowienie odrębnej własności lokali	76 891,12 zł
* rozliczenie mediów za 2017 r	301 487,12 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	44 876,44 zł
w tym:	
* rozliczenie mediów za 2017	44 876,44 zł
13.Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	(-) 203 006,33 zł
w tym :	
- zmiana stanu produktu	3 681,39 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 203 219,79 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 2 601,09 zł
- rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	(-) 866,84 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	(-) 202 520,03 zł
- zmiana stanu produktu	3 681,39 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 203 219,79 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 2 601,09 zł
- rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	(-) 380,54 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	(-) 486,30 zł
- rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego	(-) 486,30 zł
14.Przychód podatkowy	10 780 988,54 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	8 737 617,26 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	2 043 371,28 zł
15. Koszty księgowe	10 355 739,53 zł
w tym :	
- koszty działalności operacyjnej	10 312 108,99 zł
- pozostałe koszty operacyjne	42 126,69 zł
- koszty finansowe	1 503,85 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ	9 191 321,07 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ	1 164 418,46 zł
16. Korekta o pozycje dla celów podatkowych	(-) 199 538,40 zł
- zwiększenia	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	0,00 zł
- zmniejszenia	(-) 199 538,40 zł
w tym :	

- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 203 219,79 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	3 681,39 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 199 538,40 zł
w tym:	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 203 219,79 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	3 681,39 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	0,00 zł
17. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(-) 4510,76 zł
Koszty te dotyczą zobowiązań publiczno-prawnych, kosztów ogólnych, odpisów aktualizujących.	
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 476,76 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	(-) 4 034,00 zł
18. Koszty podatkowe (15-16-17)	10 151 690,37 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	8 991 305,91 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	1 160 384,46 zł
19. Wynik podatkowy (14-18)	629 298,17 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 253 688,65 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	882 986,82zł
20. Odliczenia od dochodu	0,00 zł
21. Dochód podatkowy (po odliczeniach)	882 986,82 zł
22. Podstawa opodatkowania	882 987,00 zł
23.Podatek dochodowy za 2018 r. (882 987,00 * 19%)	167 768,00 zł
24.Wynik netto wykazany w rachunku zysków i strat za 2018 r.	671 471,88 zł
w tym:	
- wynik brutto na działalności gospodarczej	172 886,62 zł
- nadwyżka kosztów netto roku bieżącego	666 353,26 zł
	razem
	839 239,88 zł
- podatek dochodowy	167 768,00 zł

Załącznik nr 7

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

Zysk netto za 2018 r. w kwocie 671 471,88 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 nadpłaty na mediach od lokali użytkowych wynosi 8769,00 zł, zostanie uwzględniona przy rozliczeniu mediów . Mając na uwadze powyższe kwota zysku podlegająca rozliczeniu wynosi 680 240,88 zł(671 471,88 zł + 8 769,00 zł) .

Kwota zysku netto przypadająca na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów wynosi:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	14 751,79 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	154 050,04 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa 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)	511 439,05 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie (-) 666 353,26 zł, w tym nadwyżka kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-) 530 237,66 zł, koszt y wymiany wodomierzy (-)136 115,60 zł.

Koszty wymiany wodomierz zostaną pokryte zaliczkami skumulowanymi w latach 2015-2017r. zał. nr 14

Nadwyżka kosztów GZM przypadająca na poszczególne nieruchomościach wynosi:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	(-) 12 172,48 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	(-) 163 224,17 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	(-) 354 841,01 zł

Kwota pożytków wykorzystana na pokrycie niedoboru na działalności związanej z

gospodarką zasobami mieszkaniowymi wynosi 254 515,23 zł

z czego:

- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	135 297,95 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	119 217,28 zł

Przychody z pożytków całkowicie pokrywają niedobór na GZM.

Rozliczenie niedoboru zał. nr 12

Wynik finansowy do podziału (po potrąceniu zysku z nieruchomości siedmiobudynkowej w wysokości 224 181, 51 zł) stanowi kwota 201 544,14 zł, z czego na poszczególne nieruchomości przypada:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	14 751,79 zł
- nieruchomość trzybudynkowa	18 752,09 zł

(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)

- nieruchomość siedmiobudynkowa

168 040,26 zł

(uwzględniając zysk z nieruchomości środki przypadające na nieruchomość siedmiobudynkową wynoszą 392 221,77 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/w nieruchomości za 2019 r.

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

III. Stan zatrudnienia na dzień 31.12. 2018 r.

Pracownicy na stanowiskach	Liczba osób	Liczba etatów
Robotniczych	8	8,08
Nierobotniczych	10	9,75
Razem	18	17,83

Na dzień 31.12.2018 r. zatrudnienie wynosiło 18 osób, z czego 10 osób na stanowiskach pracowników umysłowych, 8 na stanowiskach pracowników fizycznych. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wynosiło 17,83 etatu, z czego 9,75 stanowiły etaty dla pracowników umysłowych, zaś 8,08 dla pracowników fizycznych. W porównaniu do okresu poprzedniego stan zatrudnienia zmniejszył się o dwie 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.

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

Wskaźnik istotności przyjęto na poziomie 0,1%-0,3% sumy bilansowej roku poprzedniego.

Suma bilansowa na dzień 31.12.2017 r wynosi 39 508 205, 59 zł

Kwota dolnej granicy poziomu istotności wynosi 39 508,21 zł, kwota górnej granicy 118 524,62 zł, kwota średniej granicy 79 016,41 zł.

VIII.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynosi 5 800,00 zł powiększone o obowiązujący podatek Vat.

Sporządził

Zarząd WSM Grochów