

INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2020 r.

I. BILANS

Zmiany w okresie sprawozdawczym ważniejszych grup aktywów i pasywów

AKTYWA

AKTYWA TRWAŁE , bilans poz. A **32 798 310,37 zł**

1. Wartości niematerialne i prawne, bilans poz. A.I **141 144,13 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2020 r.	212 536,98 zł
zwiększenia	2 119,80 zł
stan na 31.12. 2020 r.	214 656,78 zł

umorzenie

stan na 01.01.2020 r.	61 127,81 zł
zwiększenia	12 384,84 zł
(umorzenie za 2020r.)	
stan na 31.12.2020 r.	73 512,65 zł

wartość netto

stan na 31.12.2020 r.	141 144,13 zł
-----------------------	---------------

2.Rzeczowe aktywa trwale, bilans poz. A.II **24 223 331,24 zł**

wartość początkowa

stan na 01.01.2020 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

zwiększenia wartości początkowej	49 250,85 zł
----------------------------------	--------------

w tym :

- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- grunty własne	0,00 zł
- budynki	0,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	45 228,56 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne	4 022,29 zł

Zwiększenia wynikają z zakupu serwera, rutera, monitora, laptopów do zdalnej pracy, telefonów, szafy do serwera, krzeseł biurowych i pozostałego sprzętu.

zmniejszenia wartości początkowej	1 805 915,92 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- grunty własne	55 822,42 zł
- budynki	1 750 093,50 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	0,00 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne środki trwałe	0,00 zł

Zmniejszenia wynikają z przekształcenia lokali w odrębną własność.

stan na 31.12.2020 r.	50 373 539,69 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	63 366,00 zł
- grunty własne	1 073 453,42 zł
- budynki	48 469 318,26 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	430 960,00 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	335 406,57 zł

Umorzenie

stan na 01.01.2020 r.	26 227 993,52 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

zmniejszenia	851 863,65 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	0,00 zł
- budynki	851 863,65 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	0,00 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne	0,00 zł

Zmniejszenia wynikają z przekształcenia lokali w odrębną własność.

zwiększenia (umorzenie za 2020 r.)	774 078,58 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	3 168,36 zł
- budynki	736 692,32 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	16 279,00 zł
- środki transportu	0,00 zł
- inne	17 938,90 zł

stan na 31.12.2020 r.	26 150 208,45 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	60 197,82 zł
- budynki	25 476 475,28 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	380 481,55 zł
- środki transportu	1 035,44 zł
- inne	232 018,36 zł

wartość netto

stan na 31.12.2020 r.	24 223 331,24 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	3 168,18 zł
- grunty własne	1 073 453,42 zł
- budynki	22 992 842,98 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	50 478,45 zł
- inne	103 388,21 zł

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

3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe **8 433 835,00 zł**
na dzień 31.12.2020 r.

Koszty remontów rozliczane w czasie dotyczą termomodernizacji, wymiany instalacji centralnego ogrzewania, modernizacji oświetlenia oraz remontów bieżących, których koszty wykonania przekroczyły środki zgromadzone na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości.

Łącznie kwota kosztów rozliczanych w czasie wynosi **9 133 130,56 zł**
z czego w sprawozdaniu finansowym
wykazano jako:

- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w okresie powyżej 12 miesięcy (poz. bilansowa A.V)	8 433 835,00 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w okresie 12 miesięcy (poz. bilansowa B.IV)	699 295,56 zł

Szczegółowe informacje dotyczące poszczególnych nieruchomości zawierają zał. nr 2, 6 i 15

AKTYWA OBROTOWE, bilans poz. B **7 551 379,66 zł**

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

4. Zapasy, bilans poz. BI **1 910,00 zł**

5. Należności krótkoterminowe, bilans poz. BII **1 400 807,79 zł**
w tym :

- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy (poz. B II 3.a 1) 341 316,06 zł
w tym:
 - od osób uprawnionych 333 925,22 złSzczegółowe zestawienie zawiera załącznik nr 3
Różnica w kwocie 7 390,84 zł (341 316,06 zł – 333 925,22 zł) dotyczy rozrachunków z dostawcami.
 - z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych 0,00 zł
(bilans B poz. II 3b)
 - inne (bilans poz. BII 3c) 1 053 507,45 zł
 - dochodzone na drodze sądowej 5 984,28 zł
(bilans poz. B II 3d)
- Należności uwzględniają odpisy aktualizacyjne.

6. Odpisy aktualizacyjne **244 966,90 zł**

- stan na 01.01.2020 r. 224 176,19 zł
 - zwiększenia 49 794,64 zł
 - zmniejszenia 29 003,93 zł
 - stan na 31.12.2020 r. 244 966,90 zł
- w tym:
- do konta 204 opłaty czynszowe lok mieszkalne 104 135,23 zł
 - do konta 251 opłaty czynszowe kwoty zasądzone 93 354,61 zł
 - do konta 248 sprawy sądowe 47 477,06 zł

Zestawienie należności i odpisów aktualizacyjnych - zał. nr 17

7. Inwestycje krótkoterminowe, bilans poz. BIII **5 052 006,22 zł**

- w tym :
- środki pieniężne w kasie 26 372,11 zł
 - środki pieniężne na rachunkach bankowych 5 025 634,11 zł
- Spółdzielnia na dzień 31.12.2020 r nie posiada środków na rachunkach VAT.

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, bilans poz. B.IV **1 096 655,65 zł**
w tym:

1. podatek Vat podlegający odliczeniu w 2021 r. 20 832,29 zł
 2. inne rozliczenia międzyokresowe 31 865,58 zł
 3. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem) w roku bieżącym 273 171,08 zł
- w tym:

nadwyżka kosztów na GZM za 2020 r. 384 798,22 zł, w tym:
nieruchomość jednobudynkowa 9 755,67 zł
nieruchomość trzybudynkowa 42 473,76 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 332 568,79 zł

środki na wymianę wodomierzy za 2020 r. 111 627,14 zł, w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 2 346,19 zł

nieruchomość trzybudynkowa 37 852,23 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 71 428,72 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM za 2020r wynosi 273 171,08 zł (384 798,22 zł- 111 627,14 zł), został wykazany jako nadwyżka kosztów w poz. bilansowej B.IV.3 oraz w rachunku zysków i strat jako nadwyżka kosztów roku bieżącego.

środki na wymianę wodomierzy zgromadzone w latach 2015 - 2019

wyniosły łącznie 207 504,29 zł

w tym:

środki skumulowane w okresie 2015-2018 197 844,78 zł

koszty wymiany za 2019 N1 (-) 4 861,23 zł

koszty wymiany za 2019 N3 (-) 2 219,25 zł

zaliczka za 2019 N7 16 739,99 zł

środki na wymianę wodomierzy w podziale na nieruchomości:

nieruchomość jednobudynkowa 3 684,84 zł

nieruchomość trzybudynkowa 72 683,78 zł

nieruchomość siedmiobudynkowa 131 135,67 zł

Kwota zaliczek rozliczona w 2020 r wyniosła 98 371,03 zł

Kwota zaliczek podlegająca kumulacji na poczet przyszłej wymiany

wynosi 109 133,26 zł

poz. bilansowa pasywa B.IV

Szczegółowe informacje zawiera zał. nr 14

4. nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości trzybudynkowej dotycząca

GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w latach ubiegłych 71 491,14 zł

5. fundusz remontowy 699 295,56 zł

Kwota dotyczy kosztów prac remontowych do rozliczenia w 2021r.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały przedstawione w załączniku nr 2

PASYWA

9. Kapitał (fundusz własny), bilans poz. A 28 747 700,51 zł

fundusz podstawowy, bilans poz. A.I 23 302 199,08 zł

w tym :

- fundusz udziałowy	309 356,10 zł
- fundusze wkładów	
w tym:	
fundusz wkładów mieszkaniowych	1 891 180,61 zł
fundusz wkładów budowlanych	21 101 662,37 zł
<u>fundusz zapasowy, bilans poz. A.II</u>	3 124 283,18 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 31.12.2020 r. równa jest wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych przedstawionych w aktywach bilansu (poz. AII).

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

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

<u>zysk netto z lat ubiegłych, bilans poz. A.V</u>	619 444,22 zł
<u>zysk netto, bilans poz.A.VI</u>	644 115,17 zł

10. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, bilans poz. B 12 659 648,38 zł

zobowiązania długoterminowe, bilans poz. B.II 6 914 216,73 zł

dotyczą kredytów o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy, w tym:

- kredyt termomodernizacyjny	4 899 348,56 zł
nieruchomość trzybudynkowa	1 283 664,43 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	3 615 684,13 zł
- kredyt na wymianę instalacji CO	2 014 868,17 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	

zobowiązania krótkoterminowe, bilans poz. B.III 5 530 283,09 zł

w tym:

<u>zobowiązania wobec pozostałych jednostek, bilans poz. B.III.3</u>	4 263 498,42 zł
--	-----------------

w tym

A. kredyty 654 277,56 zł

kwota dotyczy kredytów o okresie spłaty do 12 miesięcy, w tym:

- kredyt termomodernizacyjny	518 574,70 zł
nieruchomość trzybudynkowa	136 223,46 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	382 351,24 zł
- kredyt na wymianę instalacji CO	135 702,86 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	

Łączna kwota kredytów na 31.12.2020 wynosi 7 568 494,29 zł

w tym:

- kredyt termomodernizacyjny 5 417 923,26 zł

(nieruchomość trzybudynkowa 1 419 887,89 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa 3 998 035,37 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.

- kredyt na wymianę instalacji co 2 150 571,03 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa

Obsługa kredytu zakończy się w październiku 2035 r. Zabezpieczenie kredytu stanowią wpływy na fundusz remontowy (klauzula potrącania wierzytelności z rachunku funduszu remontowego prowadzonego przez bank udzielający kredytu GETIN NOBLE BANK), weksel in blanco oraz przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia remontowanych budynków (Grochowska 200 i 202, Kobielska 15).

Zał. nr 16

D. z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy 1 378 124,77 zł

w tym:

wobec osób uprawnionych 757 447,25 zł

kwota ta uwzględnia wynik z rozliczenia mediów za 2020 r (ciepło-co, cw, zimna woda)

Po rozliczeniu zimnej i ciepłej wody licznikowej na poszczególne nieruchomości przypada do zwrotu kwota 291 475,88 zł, w tym::

nieruchomość jednobudynkowa	11 434,93 zł
nieruchomość trzybudynkowa	85 160,94 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	194 880,01 zł

Szczegółowe rozliczenie zał. nr 13

Różnica w kwocie 620 677,52 zł (1 378 124,77 zł- 757 447,25 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 1 144 758,75 zł

tytułów publicznoprawnych, w tym:

podatek Vat 21 813,43 zł

podatek dochodowy od osób prawnych	53 608,00 zł
podatek dochodowy od osób fizycznych	30 737,00 zł
zus	64 300,97 zł
opłata za przekształcenie gruntu	974 299,35 zł

Opłata za przekształcenie gruntu dotyczy lokali użytkowych w najmie, wnoszona jest w ratach przez okres 33 lub 99 lat (bez bonifikaty).

I. inne zobowiązania krótkoterminowe	1 086 337,34 zł
w tym:	
- kaucje	80 914,43 zł
- zaliczki na poczet wykupu lokali(lok. użytkowe, schowki)	927 017,63 zł
- zaliczki na poczet opłaty przekształceniowej do rozliczenia	7,81 zł
- pozostałe	70 893,74 zł
- PPK	7 503,73 zł

Zestawienie zobowiązań zwiera zał. nr 18

fundusze specjalne, bilans B.III.4 **1 266 784,67 zł**

w tym :

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

- stan na 01.01.2020 r.	5 646,76 zł
- zwiększenia (odpis za 2020r)	23 253,90 zł
- zmniejszenia	19 700,00 zł
- stan na 31.12.2020 r.	9 200,66 zł

Środki na rachunku ZFŚS na dzień 31.12.2020 r wynoszą 26 997,44 zł

Fundusz remontowy

- stan na 01.01.2020 r.	(-) 261 001,75 zł
- <u>zwiększenia</u>	2 788 575,64 zł

w tym:

* odpisy lokale mieszkalne	2 018 424,12 zł
* odpisy miejsca postojowe, garaże	15 523,56 zł
* odpisy lokale użytkowe własnościowe	68 604,93 zł
* odpisy lokale użytkowe najem	45 654,23 zł

* pozostałe zwiększenia
(z przekształceń lokali) 640 368,80 zł

- zmniejszenia 2 740 754,42 zł

w tym:

- roboty instalacyjne cw/zw	23 248,36 zł
- roboty instalacyjne co	315 318,26 zł
- roboty dekarские	368 492,87 zł
- roboty malarskie	158 553,52 zł
- obsługa kredytu termomodernizacyjnego N3, N7 2020 r.	693 446,17 zł
- obsługa kredytu na wymianę instalacji CO (N7) 2020 r.	49 196,63 zł

- roboty elektryczne/ domofony	45 448,50 zł
- pozostałe remonty	397 144,70 zł
- dźwigi	401 118,12 zł
- remonty wykonane własnymi siłami	236 696,79 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.)	52 090,50 zł
- stan na 31.12.2020 r.	(-) 213 180,53 zł
w tym:	
nieruchomość jednobudynkowa	85 039,83 zł
fundusz ogólny	1 172 544,18 zł
razem	1 257 584,01 zł poz. bilansowa pasywa B III 4
nieruchomość trzybudynkowa	(-) 151 360,57 zł
nieruchomość siedmiobudynkowa	(-) 1 319 403,97 zł
razem	(-) 1 470 764,54 zł poz. bilansowa aktywa AV2

Załącznik nr 6

11. Rozliczenia międzyokresowe	215 148,56 zł
Krótkoterminowe	201 404,71 zł
w tym:	
- skumulowane w 2019 środki na poczet wymiany wodomierzy	109 133,12 zł
- środki na pokrycie niedoboru na GZM (WF z lat ubiegłych)	92 271,45 zł
razem	201 404,71 zł
- inne	13 743,85 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	11 569 479,05 zł
w tym:	
- przychody netto ze sprzedaży produktów	10 179 537,33 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	236 696,79 zł

- saldo ma konta 490 (641)	1 885,36 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	810,00 zł

PRZYCHODY ZWOLNIONE

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	9 714 896,39 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	9 475 504,24 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	236 696,79 zł
- saldo Ma konta 490 (zmiana stanu produktu konto 641)	1 885,36 zł
razem GZM	9 714 086,39 zł
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	810,00 zł

PRZYCHODY OPODATKOWANE

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 854 582,66 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	1 854 582,66 zł

2. Koszty

11 079 805,58 zł

- koszty wg rodzaju, w tym:

• amortyzacja	38 741,66 zł
• materiały i energia	3 786 658,33 zł
• usługi obce	1 674 625,38 zł
• podatki	896 885,77 zł
• wynagrodzenia	2 028 793,22 zł
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	389 711,78 zł
• pozostałe koszty (odpis na f. remontowy, pozostałe)	2 263 579,44 zł
• wartość sprzedanych towarów i materiałów	810,00 zł

KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ

9 988 067,47 zł

w tym:

- GZM gospodarka zasobami mieszkaniowymi	9 987 257,47 zł
- sprzedaż towarów i materiałów na cele GZM	810,00 zł

KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ

1 091 738,11 zł

3. Wynik na działalności operacyjnej (1-2)

489 673,47 zł

Wynik stanowi:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem zasobów spółdzielni w kwocie (9 714 086,39 zł – 9 987 257,47 zł)	(-) 273 171,08 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 (810,00 zł – 810,00 zł)	0,00 zł
--	---------

- wynik na działalności opodatkowanej 762 844,55 zł
 (1 854 582,66 zł – 1 091 738,11 zł) - najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot

4. zmiana stanu produktu 1 885,36 zł

Obejmuje zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych pozostałych kosztów rozliczanych w czasie (ubezpieczenia, prenumeraty, inne) 1 885,36 zł
 BO 29 980,22 zł
 BZ 31 865,58 zł
 ZMIANA 1 885,36 zł, zwiększenie

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

5. pozostałe przychody operacyjne 190 112,12 zł
 w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 180 686,92 zł
 DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 9 425,20 zł

6. pozostałe koszty operacyjne 120 106,29zł
 w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 111 424,86 zł
 DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 8 681,43 zł

7. wynik 70 005,83 zł
 w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 69 262,06 zł
 DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 743,77 zł

Przychody i koszty finansowe

8. przychody finansowe 35 578,02 zł
 w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 23 848,52 zł
 DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 11 729,50 zł

9. koszty finansowe 2 933,23 zł
 w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 2 212,01 zł
 DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA 721,22 zł

10. wynik 32 644,79 zł
 w tym :

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA 21 636,51 zł

DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	11 008,28 zł
Wynik na pozostałej działalności (7 + 10)	102 650,62 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	90 898,57 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	11 752,05 zł
WYNIK (BRUTTO) NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	592 324,09 zł
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	(-) 182 272,51 zł
w tym:	
gospodarka zasobami mieszkaniowymi GZM	
- wynik na GZM, nadwyżka kosztów	(-) 273 171,08 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej związanej z GZM	69 262,06 zł
- wynik na działalności finansowej związanej z GZM	21 636,51 zł
Razem	(-) 182 272,51 zł
wynik na sprzedaży towarów i materiałów	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	774 596,60 zł
w tym:	
- wynik na działalności operacyjnej	762 844,55 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej	743,77 zł
- wynik na działalności finansowej	11 008,28 zł
WYNIK BRUTTO WYKAZANY W RACHUNKU	
ZYSKÓW I STRAT (273 171,08 zł + 592 324,09 zł)	865 495,17 zł

Rachunek zysków i strat zawiera przekształcone dane porównawcze za 2019r. Przekształcenie danych wynika ze zmiany zasad dotyczących księgowania kwoty nieodliczanego podatku VAT oraz kosztów wywozu odpadów. Zmiana została wprowadzona z dniem 1 stycznia 2020r. - nieodliczany podatek Vat wykazywany jest łącznie z kosztem rodzajowym, którego dotyczy (wcześniej jako podatek poz. BIV RZiS), koszty wywozu odpadów wykazywane są jako koszty opłat (wcześniej jako koszt usług obcych poz.BIII RZiS).

WYNIK PODATKOWY I PODATEK DOCHODOWY

11.Przychody księgowe	11 795 169,19 zł
w tym:	
- przychody netto i zrównane z nimi	11 569 479,05 zł
- pozostałe przychody operacyjne	190 112,12 zł
- przychody finansowe	35 578,02 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	9 919 431,83 zł
w tym:	

- przychody z GZM	9 918 621,83 zł
- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	810,00 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	1 875 737,36 zł
12. przychody zaliczane do przychodów podatkowych	397 351,30 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	(-) 478 640,15 zł
w tym:	
* korekta o przychody z lokali użytkowych własnościowych	(-) 304 915,39 zł
* ujęte w księgach z lat ubiegłych, a zapłacone w 2019 r. (zasądzone odsetki i koszty)	1 073,26 zł
Powyższa kwota została wyłączona z przychodów podatkowych w latach ubiegłych,	
* rozliczenie mediów za 2019r , ujęte w księgach 2020r	(-) 447 493,33 zł
* nadwyżka zaliczek na mediach za 2020r, do rozliczenia w 2021r	225 326,51 zł
* ustanowienie odrębnej własności schowków	47 368,80 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	875 991,45 zł
w tym:	
* korekta o przychody z lokali użytkowych własnościowych	304 915,39 zł
* rozliczenie mediów za 2019r, ujęte w księgach 2020r	(-) 51 385,24 zł
* nadwyżka zaliczek na mediach za 2020r, do rozliczenia w 2021r	29 461,30 zł
* ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego	593 000,00 zł
13.Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	(-) 359 392,62 zł
w tym :	
- zmiana stanu produktu	(-) 1 885,36 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 236 696,79 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 3 468,01 zł
- składki zus umorzone	(-) 88 338,53 zł
- rozwiązane odpisy aktualizujące	(-) 29 003,93 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	(-) 359 392,62 zł
- zmiana stanu produktu	(-) 1 885,36 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 236 696,79 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	(-) 3 468,01 zł
- składki zus umorzone	(-) 88 338,53 zł
- rozwiązane odpisy aktualizujące	(-) 29 003,93 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	0,00 zł
14.Przychód podatkowy	11 833 127,87 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	9 081 399,06 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	2 751 728,81 zł

15. Koszty księgowe	11 202 845,10 zł
w tym :	
- koszty działalności operacyjnej	11 079 805,58 zł
- pozostałe koszty operacyjne	120 106,29 zł
- koszty finansowe	2 933,23 zł
 KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ	 9 988 067,47 zł
w tym:	
koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM	9 987 257,47 zł
wartość sprzedanych towarów i materiałów	810,00 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ	1 101 140,76 zł
 16. Korekta o pozycje dla celów podatkowych	 (-) 64 989,61 zł
- zwiększenia	504 052,82zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	504 052,82 zł
w tym:	
- zwiększenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	320 516,01 zł
- korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą	9 944,27 zł
- koszt budowy lokalu użytkowego i sprzedaż (uchwała WZ)	173 592,54 zł
- zmniejszenia	(-) 569 042,43 zł
w tym :	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 236 696,79 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	(-) 1 885,36 zł
- zmniejszenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	(-) 320 516,01 zł
- korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą	(-) 9 944,27 zł
 DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	 (-) 569 042,43 zł
w tym:	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	(-) 236 696,79 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	(-) 1 885,36 zł
- zmniejszenie o koszty lokali użytkowych własnościowych	(-) 320 516,01 zł
- korekta kosztów ogólnych rozliczanych strukturą	(-) 9 944,27 z
 DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	 0,00 zł
 17. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	 (-) 148 954,83 zł
Koszty te dotyczą zobowiązań publiczno-prawnych, kosztów ogólnych, odpisów aktualizujących.	
w tym:	
 DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	 (-) 130 332,18 zł
w tym:	
- składki zus umorzone	(-) 88 338,53 zł

Kwota zysku z działalności gospodarczej spółdzielni wynosi 388 974,61 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 25 180,34 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 363 794,27 zł

w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	16 044,43 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	83 901,68 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	263 848,16 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie (-) 273 171,08 zł, w tym nadwyżka kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-) 384 798,22 zł, nadwyżka przychodów z zaliczek na poczet wymiany wodomierzy 111 627,14 zł.

Nadwyżka kosztów GZM za 2020r wynosi: (-) 384 798,22 zł

w tym:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	(-) 9 755,67 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	(-) 42 473,76 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	(-) 332 568,79 zł

Saldo środków na pokrycie nadwyżki kosztów na GZM na 31.12.2020r 92 271,45 zł
(nierozliczone z lat ubiegłych)

w tym :

- nieruchomość jednobudynkowa	7 835,58 zł
Nieruchomość siedmiobudynkowa	84 435,87 zł

Nadwyżka kosztów na GZM za 2019 r – nieruchomość trzybudynkowa (-) 71 491,14 zł
do rozliczenia po podziale WF za 2019 i 2020r.

Niepodzielony wynik finansowy za 2019 r wynosi 619 444,22 zł

Po uwzględnieniu podatku od nadwyżki zaliczek na mediach w kwocie

11 461,00 zł, do podziału przypada kwota 630 905,22 zł

w tym:

- opłata przekształceniowa	26 790,96 zł
- nieruchomość jednobudynkowa	16 359,48 zł
- nieruchomość trzybudynkowa	85 743,38 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa	502 011,40 zł

(kwota uwzględnia dochód z nieruchomości w wysokości 232 587,40 zł niepodlegający

podziałowi)

Wykorzystanie środków za 2020

Wynik na działalności gospodarczej za 2020r wynosi 644 115,17 zł

z czego :

- na pokrycie opłaty przekształceniowej 25 180,34 zł
- nieruchomość jednobudynkowa 16 044,43 zł
na poczet funduszu remontowego
(budynek Kobielska 1)

- nieruchomość trzybudynkowa 91 726,25 zł
na pokrycie nadwyżki kosztów GZM za 2021r.,
(dochód z nieruchomości 7 824,57 zł + kwota z podziału dochodu na działalności
gospodarczej spółdzielni 83 901,68 zł)
(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186),

- nieruchomość siedmiobudynkowa 511 164,15 zł
na pokrycie nadwyżki kosztów GZM za 2021 r. kwota 311 164,15 zł, na
fundusz remontowy 200 000,00 zł
(dochód z nieruchomości 247 315,99 + kwota z podziału dochodu na działalności
gospodarczej spółdzielni 263 848,16 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 nadwyżki kosztów na GZM w
nieruchomościach stanowiących zasoby spółdzielni oraz na fundusz remontowy.

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

III. Stan zatrudnienia na dzień 31.12. 2020 r.

Pracownicy na stanowiskach	Liczba osób	Liczba etatów
Robotniczych	5	5
Nierobotniczych	10	10
Razem	15	15

Na dzień 31.12.2020 r. zatrudnienie wynosiło 15 osób, z czego 10 osób na stanowiskach
pracowników umysłowych, 5 na stanowiskach pracowników fizycznych. W przeliczeniu na
etaty zatrudnienie wynosiło 15 etatów, z czego 10 stanowiły etaty dla pracowników
umysłowych, zaś 5 dla pracowników fizycznych. W porównaniu do okresu poprzedniego
stan zatrudnienia nie uległ zmianie.

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.

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 31.12.2019 r. wynosi 41 634 341,35 zł

Wskaźnik istotności przyjęty w 2020 r. wynosi 124 903,02 zł.

VIII.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynosi 6 800,00 zł powiększone o obowiązujący podatek Vat.

Sporządził
Barbara Piwowar

Zarząd WSM Grochów
Waldemar Piwowski
Sławomir Kalinowski
Barbara Piwowar

