

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. STAN AKTYWÓW TRWAŁYCH ORAZ ICH UMORZENIE

a) Stany i ruch środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych brutto:

Treść	Saldo otwarcia 01.01.2018 r.	Zwiększenie	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2018 r.
1	2	3	4	5
Grunty własne	2.706.879,50	0,00	58.245,00	2.648.634,50
Grunty w użytkowaniu wieczystym	35.624.587,86	0,00	88.644,99	35.535.942,87
Budynki i budowle	19.089.280,85	0,00	407.565,00	18.681.715,85
Urządzenia techniczne i maszyny	112.628,73	0,00	754,65	111.874,08
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	65.050,36	0,00	0,00	65.050,36
Wartości niematerialne i prawne	33.586,54	0,00	0,00	33.586,54
Ogółem	57.632.013,84	0,00	555.209,64	57.076.804,20

b) Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych:

Umorzenie	Saldo otwarcia 01.01.2018 r.	Odpis za rok obrotowy	Zmniejszenia stanu	Saldo zamknięcia 31.12.2018 r.
1	2	3	4	5
Grunty własne	0,00	0,00	0,00	0,00
Grunty w użytkowaniu wieczystym	6.128.407,12	533.039,16	15.246,70	6.646.199,58
Budynki i budowle	9.645.206,82	303.629,00	191.279,46	9.757.556,36
Urządzenia techniczne i maszyny	80.668,73	3.995,00	754,65	83.909,08
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	65.050,36	0,00	0,00	65.050,36
Wartości niematerialne i prawne	33.586,54	0,00	0,00	33.586,54
Ogółem	15.952.919,57	840.663,16	207.280,81	16.586.301,92

II. DANE O STRUKTURZE KAPITAŁU PODSTAWOWEGO NETTO WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2018 r.

1. Fundusze podstawowe i zapasowe

Fundusze	Saldo otwarcia na 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo na 31.12.2018
1	2	3	4	5
Fundusz udziałowy	113.889,63	0,00	92,80	113.796,83
Fundusz zasobowy	33.466.957,39	0,00	596.234,76	32.870.722,63
Fundusz zasobowy pozostały	0,00	0,00	0,00	0,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	223.798,10	0,00	2.233,08	221.565,02
Fundusz wkładów budowlanych	8.825.630,72	192.034,11	662.762,13	8.354.902,70
Ogółem	42.630.275,84	192.034,11	1.261.322,77	41.560.987,18

Zmiany w/w funduszy wg stanu na dzień 31.12.2018 r. nastąpiły z powodu:

- Wypłat udziałów dla występujących członków,
- umorzenia środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych .

2. Fundusze specjalne:

Fundusze specjalne	Saldo otwarcia 01.01.2018 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2018 r.
1	2	3	4	5
Fundusz remontowy	233.645,35	762.120,84	971.569,03	24.197,16
Fundusz świadczeń socjalnych	4.132,92	10.982,68	10.979,00	4.136,60
Inne fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	237.778,27	773.103,52	982.548,03	28.333,76

Zmiany funduszu remontowego w roku 2018 nastąpiły z powodu:

- odpisów z lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów osobowych.
- dodatkowych wpływów.
- wydatków na wykonane remonty zasobów.
- Płatności na rzecz GPEC w kwocie 233.461,66 zł za adaptację pomieszczeń na węzły ciepłne oraz dodatkowe opomiarowanie węzłów ciepłnych.

Zmiany funduszu świadczeń socjalnych w roku 2018 nastąpiły z powodu:

- naliczenia odpisów ustawowych i wydatków na świadczenia pracownicze.

Inne fundusze specjalne w roku 2018 nie wystąpiły - saldo zerowe.

III. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Występujące w Spółdzielni zobowiązania długoterminowe w wysokości 192.810,21 zł, dotyczą wadiów wpłacanych przez najemców lokali użytkowych oraz kaucji od wykonawców robót budowlano-remontowych.

IV. AKTUALIZACJA NALEŻNOŚCI

Od 01.01.2002 r., zgodnie z art. 35b ustawy o Rachunkowości, uprawdopodobnia się należności poprzez odpis aktualizujący ich wartości.

Aktualizacja należności	Saldo otwarcia 01.01.2018 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2018 r.
1	2	3	4	5
Odpis aktualizujący należności	83.812,85	3.248,18	45.092,66	41.968,37
Z tego: należności GZM		3.248,18	0,00	
Należności L.U.			45.092,66	

W 2018 r. zwiększono odpisy aktualizujące należności o 3.248,18 zł z tytułu opłat za lokale mieszkaniowe. Jednocześnie zmniejszono odpisy o kwotę 45.092,66 zł o rozliczone należności za lokale użytkowe uprzednio aktualizowane.

Spółdzielnia mieszkaniowa tworzy odpisy na należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych stosownie do postanowień polityki rachunkowości, po wnikliwej analizie ściągalsności konkretnych należności.

Użytkownicy uchylający się od terminowych spłat należności obciążani są odsetkami, a ich sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowo – egzekucyjnego.

Koszty poniesione z tego tytułu za rok 2018 wyniosły 19.525,83 zł, zaś przychody uzyskane z tego tytułu wyniosły 12.193,98 zł.

Proces windykacyjny trwa w sposób ciągły.

V. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Ogółem środki pieniężne na 31.12.2018 r. 1.725.415,98 zł

w tym:

- w banku 214.868,78 zł rachunek bieżący i lokaty overnight
- w banku 1.505.282,82 zł lokaty terminowe
- w kasie 1.448,27zł
- w banku 3.816,11 zł rachunek funduszu socjalnego.

VI. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wynik działalności eksploatacyjnej zasobami mieszkaniowymi netto na dzień 31.12.2018 r. jest ujemny w wysokości -314.961,99 zł, i w takiej kwocie występuje w pozycji B.IV. aktywów bilansu.

Dane szczegółowe o kosztach i przychodach oraz wynik z całokształtu działalności ujęto w Rachunku Zysków i Strat oraz w pkt. VII. Informacji dodatkowej.

VII. WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI OBEJMUJE

	<u>Koszty</u>	<u>Przychody</u>	<u>Wynik</u>
- koszty i przychody działalności operacyjnej,	4.846.264,36	4.751.554,97	-94.709,39
- pozostałe koszty i przychody operacyjno-finansowe	<u>101.460,95</u>	<u>151.430,59</u>	+49.969,64
Wynik działalności brutto za 2017 r.	<u>4.947.725,31</u>	<u>4.902.985,56</u>	<u>-44.739,75</u>
podatek dochodowy	<u>28.873,00</u>		- 28.873,00
Wynik netto z całokształtu działalności na 31.12.2018			-73.612,75
- BO stan na 01.01.2018 r.	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
Wynik działalności ogółem netto po uwzględnieniu wyniku z lat poprzednich	4.976.598,31	4.902.985,56	-73.612,75

Stosownie do stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości odnośnie przedstawiania odrębnie wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej, wyniki te przedstawione zostały w załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Spółdzielnia, począwszy od roku 2014 do 2016 r, dzieliła koszty ogólne (koszty eksploatacji) na przynależne do gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej stosownie do wskaźnika wyliczonego wg art. 15. ust. 2. ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – ilustruje to załącznik nr 3 do niniejszego sprawozdania. Stosownie do uchwały Rady Nadzorczej nr 24/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. Zarząd uchwałą nr 83/2016 z dnia 14 grudnia 2016 r. dokonał zmiany w „Polityce rachunkowości” polegającej na tym, że koszty ogólne dotyczące lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych, zaewidencjonowane na kontach 510 i 555, rozlicza się dla celów bilansowych w proporcji do udziału powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w sumie tych powierzchni. Przedstawiony wyżej sposób rozliczania kosztów ogólnych stosowany jest począwszy od sporządzenia planu na rok 2017 i sprawozdania finansowego za 2017 r.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową.

Wynik całokształtu działalności, tzn. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

VIII. PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

Wyliczenie podatku za rok 2018.

	Przychody	Koszty	Wynik
Działalność opodatkowana	745.804,45	560.713,36	185.091,09
Korekty do opodatkowania:			
- przychody doliczone			
statystycznie	0,00		
- koszty nie stanowiące KUP		-7.395,85	
Działalność opodatkowana			
po korektach	745.804,45	553.317,51	192.486,94
Podatek naliczony 15%		28.873,05	
Podatek zaokrąglony w zł		28.873,00	

IX. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Ogółem zatrudnienie w osobach 31.12.2018 r.	10 osób - w tym kobiet: 6
w tym: pracownicy administracji	7 osób 5
gospodarze domów	1 osoba 1
konserwatorzy	2 osoby
Średnie zatrudnienie w etatach w 2018 r. wynosiło	9,2
w tym: pracownicy administracji	6,2
gospodarze domów	1,0
konserwatorzy	2,0

X. FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Ogółem wynagrodzenia, bez odpraw emerytalnych 487.928,27 zł


- w tym;

- osobowy fundusz płac 468.928,27 zł
- bezosobowy fundusz płac 19.000,00 zł

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne pracowników etatowych w 2018 r. wyniosło 4.028,59 zł brutto.


Sopot, dnia 30.03.2019 r.

Sprawozdanie zawiera 3 załączniki.

Główny księgowy

Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Kamienny Potok"

Jacek Mieszalski