

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Bilans

Aktywa trwałe - w SM " Dębina " tworzą je inne wartości niematerialne i prawne -

oprogramowanie : program przeznaczony dla Spółdzielni Mieszkaniowych „Granit” zawierający części :finansowo-księgową FK , czynsze , wkłady , ewidencja członków, wszystkie wartości niematerialne i prawne zostały całkowicie umorzone. Rzeczowe aktywa trwałe - głównie budynki mieszkalne , lokale użytkowe i budowle .

Aktywa obrotowe- na aktywa obrotowe składają się głównie :

- należności z tytułu czynszów – 310.048,54 zł. Dodatkowo należności dochodzone na drodze sądowej w kwocie łącznej na 31.12.2019 : 40.194,83 zł .
- należności z tytułu użytkowania lokali użytkowych i pomieszczeń klubu osiedlowego – 35.254,10 zł.
- w pasywach bilansu wykazano kwotę zaliczek czynszowych podlegających zwrotowi lub zaliczeniu na następny okres w związku z rozliczeniem za media w kwocie 461.691,51 zł . W bilansie za 2018 rok była to kwota 676.959,31 zł.
- inwestycje krótkoterminowe w postaci środków pieniężnych na rachunkach bankowych – 1.658.941,89 zł
- inne należności : należności przeterminowane od zadłużonych podnajemców, nie zapłacone należności z tytułu odczytów i spuszczenia wody – razem : 10.796,22 zł.

Informacje szczegółowe o środkach trwałych oraz o umorzeniu środków trwałych

Wartość środków trwałych 2019 r.

Grupa	Nazwa śr.trwałego	B O	+zwiększ/-zmniejsz	BZ/31.12.18	Wartość netto
1-2	Budynki,budowle	28.258.673,88		28.258.673,88	14.569.557,32
3	Grunty	7.608.631,09		7.608.631,09	7.608.631,09
4-6	Masz.urz.techn.	1.261.758,49	5.034,39	1.266.792,88	0,00
7	Śr.transportu	0,00		0,00	0,00
8	Inne śr.trwałe	5.536,67		5.536,67	0,00
9	Razem	37.134.600,13	5.034,39	37.139.634,52	22.178.188,41

Umorzenie środków trwałych 2019 r.

grupa	Nazwa śr.trwałego	B O	+zwiększ/-zmniejsz	BZ/31.12.18
1-2	Budynki,budowle	13.227.353,20	461.763,36	13.689.116,56
3-6	Masz.urz.techn.	1.267.295,16	5.034,39	1.272.329,55
7	Razem	14.494.648,36	466.797,75	14.961.446,11

Pasywa

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Nastąpiło zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w stosunku do roku 2018 r. o 3.072,73 zł. Na koniec 2019 roku nie występowało zadłużenie z tytułu kredytów bankowych. Stan zobowiązań na 31.12.2019 r. z tytułu dostaw i usług wynosi 409.235,92 zł.

Główne pozycje tych zobowiązań to : Veolia – 204.673,53 zł , Aquanet- 80.983,96 zł, Spółdzielnia Usług Antenowych i Dźwigowych – 20.643,34 zł, Gazownia: Fortum Marketing and Sales Polska – 20.669,74 zł, Enea – 12.816,57 zł, Enea Operator – 10.194,04 zł. Zobowiązania nie były przeterminowane i zostały spłacone w styczniu 2020 r., zgodnie z terminami płatności.

W pozycji „zaliczki otrzymane na dostawy” wykazano saldo Ma konta „204” w kwocie : 461.691,51 zł, dotyczące rozrachunków z tytułu czynszów, które na dzień 31.12.2019 r. wykazuje nadpłacone zaliczki na dostawy mediów, powstałe po rozliczeniu za CO,CW,ZW. Na wniosek mieszkańców są one zwracane na wskazane konta bankowe lub podlegają rozliczeniu w kolejnych miesiącach poprzez umniejszenie bieżących wpłat czynszowych.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych w kwocie łącznej 45.135,90 zł,- z tego : z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych 3.781,00 zł , z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 3077,00 zł, Vat – 9.095,00 zł ,z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 8.255,60 zł, ZUS w kwocie łącznej 20.927,30 zł są w wysokości bieżącej wymaganej płatności . Zostały spłacone w m-cu styczniu 2020 r.

Razem z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 rok zapłacono 40.143 zł.

W pozycji inne zobowiązania umieszczono łączną kwotę nie rozliczonych umorzeń kredytów, kaucji, pozostałych rozrachunków, uaktualnień należności, z tego:

Kaucje :	65.332,85 zł
Umorzenie kredytów :	7.048,79 zł
Pozostałe rozrachunki :	1.182,42 zł
Rozrach.z tyt.zaliczek:	616,95 zł
Razem	: 74.181,01 zł

FUNDUSZE SPECJALNE

W SM " Dębina " w 2019 r. funkcjonowały fundusze specjalne - remontowy , na który składają się fundusz remontowy ogólny, fundusz dźwigów i fundusz remontowy garaży oraz fundusz społeczno- wychowawczy. Fundusze remontowe są zasilane z bieżących odpisów oraz z zysku netto po zakończeniu roku zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia. Ogółem na koniec 2019 roku łącznie stan funduszy wynosi : – 116.128,15 zł.

Poniżej przedstawiamy salda funduszy specjalnych na koniec ostatnich lat :

31.12.2019 :	fundusz remontowy ogółem :-	117.029,07 zł
31.12.2018 :	fundusz remontowy ogółem :-	297.524,98 zł
31.12.2017 :	fundusz remontowy ogółem :-	384.428,10 zł
31.12.2016 :	fundusz remontowy ogółem :	573.368,97 zł

31.12.2015 : fundusz remontowy ogółem : 807.662,75 zł
 31.12.2014 : fundusz remontowy ogółem : 778.822,81 zł
 31.12.2019 : fundusz społeczno-kulturalny : 900,92 zł
 31.12.2018 : fundusz społeczno-kulturalny : 4.746,57 zł
 31.12.2017 : fundusz społeczno-kulturalny : 1.396,90 zł
 31.12.2016 : fundusz społeczno-kulturalny : -1.024,47 zł
 31.12.2015 : fundusz społeczno-kulturalny : -975,91 zł
 31.12.2014 : fundusz społeczno-kulturalny : -1.167,78 zł

Niedobór /saldo Wn/ funduszu remontowego na koniec roku zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za 2019 rok.

Aktywa i pasywa w 2019 r. zamknęły się kwotą **24.233.423,99 zł**.

Rachunek zysków i strat

W Spółdzielni Mieszkaniowej " Dębina " rachunek zysków i strat sporządza się wg wariantu kalkulacyjnego - koszty wytworzenia z wyszczególnieniem kosztów ogólnych zarządu .
 Przychody netto ze sprzedaży , których wielkość zgodnie z zasadą memoriału stanowią kwoty należne od nabywców , czyli w przypadku SM " Dębina " są to wielkości naliczonych czynszów .

Informacje i wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

Struktura rzeczowa osiągniętych przez jednostkę przychodów						
1	2	3	4	5	6	7
Lp	Wyszczególnienie	2018	Udział %	2019	Udział %	5/3
1.	Przych. ze sprzedaży	6.264.183,75	98,9	6.456.787,11	98,7	103,1
2.	Pozos. przych. Oper.	45.083,25	0,7	66.509,95	1,0	147,5
3.	Przych. Finansowe	22.202,83	0,4	22.094,10	0,3	99,5
	Razem	6.331.469,83	100,0	6.545.391,16	100,0	103,4

Przychody ogółem wzrosły o 3,4 %, w stosunku do roku ubiegłego .Przychody ze sprzedaży wzrosły o 3,1 % , przychody operacyjne wzrosły o 147,5 w stosunku do ubiegłorocznych , a przychody finansowe zmalały o 0,5% w stosunku do 2018 roku, z czego odsetki od lokat wyniosły 9.675,82 zł, a odsetki za zwłokę w zapłacie czynszów wyniosły 12.418,28 zł.

Odsetki za zwłokę w zapłacie czynszów w ubiegłych latach

2014	2015	2016	2017	2018	2019
6.922	19.234	8.526	1.409	5.525,51	12.418,28

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występuje
3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie występuje
4. Informacje o przychodach , kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku

obrotowym - nie wystąpiło i nie przewiduje się

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego .

Przychody ogółem : 6.545.391,16
Koszty uzyskania przychodów : 6.300.779,03

Dochód ogółem : 244.612,13
Wynik na GZM : 33.331,56
Podstawa opodatkowania : 211.280,57
Podatek dochodowy : 40.143,00

6. Struktura kosztów uzyskania przychodów jednostek , które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym

1.	2	3	4	5	6	7
Lp	Treść	2018	%	2019	%	5/3
1.	Koszty eksploat.	1.707.540	28,7	1.735.503	28,1	101,6
	a. zuż.mat.i energii	173.765	2,9	168.529	2,7	103,1
	b. usługi obce	476.706	8,0	481.724	7,8	101,0
	c. Wynagrodzenia	427.980	6,7	421.239	6,8	98,4
	d. Ubezp.społeczne	95.271	2,1	98.174	1,6	103,0
	e. podatki i opłaty	311.964	5,2	313.558	5,1	100,5
	f. Amortyzacja	11.520	0,2	5.034	0,1	43,7
	g. pozostałe koszty	210.176	3,6	247.245	4,0	117,6
2.	Usługi mediów	3.034.665	50,9	3.276.451	53,0	107,9
	a. zimna woda	815.736	13,7	994.962	16,1	122,0
	b. Gaz	111.963	1,9	111.840	1,8	100,0
	c. co i cw	2.090.518	35,1	2.141.970	34,7	102,5
	d. Śmieci	16.448	0,2	27.679	0,4	168,3
3.	Odpisy na F. Rem.	1.214.474	20,4	1.288.825	18,9	96,1
	a. F. Remont.	989.652	16,6	1.063.501	15,5	97,0
	b. Dźwigi	224.822	3,8	225.324	3,4	92,0
	Ogółem	5.956.679	100,0	6.300.779	100,0	105,8

Koszty ogółem wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 5,8 %, z czego koszty zużycia mediów wzrosły o 7,9 %, a odpisy na fundusze remontowe wzrosły o 6,1 %. Z kolei koszty eksploatacji ogółem wzrosły o 1,6 %, w tym zużycie materiałów i energii wzrosło o 3,1 %, wynagrodzenia zmalały o 1,6 %, usługi obce wzrosły o 1,0 %, a wzrosły koszty ubezpieczeń społecznych o 3,0%, koszty amortyzacji zmalały o 56,3 % a pozostałe koszty wzrosły o 17,6 %.

Wynik finansowy brutto SM " Dębina " z całej działalności jest dodatni i zamyka się kwotą 244.612 zł tzn. występuje nadwyżka przychodów w stosunku do kosztów. Powyższy wynik finansowy uwzględnia saldo rozliczenia mediów za 2019r., które zostało przeprowadzone w I kwartale 2020 r. na podstawie odczytów liczników na koniec roku.

Wyniki brutto w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w ostatnich latach :

2015r. : +244.903
2016r. : +217.946
2017r. : +445.826
2018r. : +374.791
2019r. : +244.612

Zysk netto w roku obrotowym 2019 wynosi 204.469 zł. Zarząd proponuje podjęcie Uchwały na Walnym Zebraniu o przekazaniu zysku netto na pokrycie ujemnego salda funduszu remontowego SM.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie , środków trwałych na własne potrzeby - nie dotyczy

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe - nie dotyczy

9 Przyszłe zobowiązania z tytułu podatku dochodowego - nie dotyczy

10 .Informacje o sprawach osobowych

SM " Dębina " zatrudniała w 2019 r. ogółem 6 pracowników, w tym dwóch członków Zarządu. Na umowę- zlecenie do m-ca września zatrudniano specjalistę ds. kadrowych w ramach umowy o współpracę , na terenie Spółdzielni usługi porządkowe świadczyło 6 dozorców oraz świadczyli usługi radca prawny i informatyk.

11.Informacje o pożyczkach udzielonych członkom Zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych - nie dotyczy

12 .Istotne zdarzenia dotyczące roku bilansowego, które wystąpiły po dniu bilansowym – nie dotyczy

Niniejsze dodatkowe informacje i objaśnienia są integralną częścią sprawozdania finansowego za 2019 r.

Poznań, 25.03.2020 r.

Sporządził : Władysław Wieczorkowski

Z A R Z Ą D

