

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

do sprawozdania finansowego Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku

Ustęp I. Objasnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, jak również zmiany w zakresie amortyzacji lub umorzenia przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 1 i 2.
2. W roku obrotowym Spółdzielnia nie dokonała odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.
3. Koszty zakończonych prac rozwojowych oraz wartości firmy, a także okres ich odpisywania, określony odpowiednio w art. 44b ust. 10 oraz art. 33 ust. 3 ustawy – w roku obrotowym nie wystąpiły.
4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto ustalonych na podstawie dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłaty za to prawo.

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Powierzchnia (m ²)	92 848,26	90,30	293,71	92 644,85
Wartość (w zł)	10 174 987,93	12 592,17	46 020,58	10 141 559,52

Zmniejszenie wartości gruntów użytkowanych wieczysto dotyczy zdjęcia z ewidencji księgowej ułamkowej wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów przypadająca na wyodrębniony na własność garaż przy ul. Spacerowej i lokal użytkowy w pawilonie przy ul. Wyspiańskiego 39, natomiast zwiększenie spowodowane jest nabyciem lokalu użytkowego przy ul. Sikorskiego 33 wraz z ułamkową wartością prawa użytkowania wieczystego gruntu.

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
6. Na dzień bilansowy Spółdzielnia posiada Krótkoterminowe aktywa finansowe - prawa majątkowe wnikające ze świadectw efektywności energetycznej o wartości 23,978 toe wycenionej na 41 961,50 zł, które przyznane zostały za oszczędność energii wynikającej z przedsięwzięcia służącego poprawie efektywności energetycznej obejmujące modernizację systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej w 7 budynkach.
7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, zawierające stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, rozwiązania i stan na koniec roku obrotowego.

Grupa należności	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
z tytułu najmu, dzierżaw	21 230,48	695,04	1 315,40	20 610,12
z tyt. opłat za lokale mieszkalne	100 810,06	18 235,77	3 035,67	116 010,16
Ogółem	122 040,54	18 930,81	4 351,07	136 620,28

8. Zestawienie zmian funduszu podstawowego

Fundusz podstawowy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Fundusz udziałowy	153 980,62	-	2 510,73	151 469,89
Fundusz wkładów mieszkaniowych	935 292,09	128 659,59	210 212,44	853 739,24
Fundusz wkładów mieszkaniowych	71 160 620,65	-	2 500 005,95	68 660 614,70
Ogółem	72 249 893,36	128 659,59	2 712 729,12	69 665 823,83

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszu zapasowego oraz funduszu z aktualizacji wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym „Zestawienie zmian w funduszu własnym”.

10. Propozycja sposobu podziału zysku netto

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Zysk netto za rok obrotowy	1 821 841,88
2.	Proponowany podział:	
	a) pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążających członków spółdzielni	1 226 524,74
	b) zasilenie funduszu remontowego	595 317,14

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Rezerwy i ich wykorzystanie

Lp.	Rezerwy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Długoterminowe	-	-	-	-	-
	- na świadczenia emerytalne i pozostałe	-	-	-	-	-
	- na pozostałe	-	-	-	-	-
2.	Krótkoterminowe	75 144,19	83 112,91	75 144,16	-	83 112,91
	- na świadczenia emerytalne i pozostałe	-	-	-	-	-
	- na pozostałe	75 144,19	83 112,91	75 144,16	-	83 112,91

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Treść	Rezerwy wpływające na:		Aktywa odniesione na:	
		wynik finansowy	fundusz własny	wynik finansowy	fundusz własny
1.	Stan na początek roku obrotowego	17 243,00	-	-	-
2.	Stan na koniec roku obrotowego:	10 073,00	-	6 662,00	-
	- w tym z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-

12. Zobowiązania długoterminowe na koniec roku obrotowego wynoszą 110 033,88 zł, dotyczą kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną z BGK zaciągniętego w banku PKO BP SA w Pile do dnia 15 stycznia 2021 r. Kredyt został zaciągnięty na finansowanie kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Pile

przy ul. Bolesława Prusa 19-21, zgodnie z audytem energetycznym. Kredyt został przedterminowo spłacony w dniu 10 stycznia 2020 r.

Spółdzielnia w dniu 29 stycznia 2018 r. zawarła z bankiem PKO BP SA umowy o podobnej treści, dotyczące przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynkach mieszkalnych w Pile przy ulicy Jana Kochanowskiego 14 a-b i Bolesława Prusa 23 (realizacja 2020 r., kredyt 161 500,00 zł, premia 32 232,00 zł) oraz Jana Kochanowskiego 12 (realizacja 2021 r., kredyt 59 500,00 zł, premia 11 884,00 zł).

13. Zabezpieczeniem spłaty kredytu do momentu wygaśnięcia wierzytelności w PKO BP SA jest:

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, których dotyczy kredyt, zawartej z zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez PKO BP SA (odnawialnym w całym okresie kredytowania),
- blokadą środków pieniężnych na rachunku lokacyjnym „Korzyść” prowadzonym w PKO BP SA w kwocie 358 000,00 zł,
- umowne prawo potrącania wierzytelności PKO BP SA z tytułu kredytu z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec PKO BP SA.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Rozliczenia międzyokresowe

Tytuły	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (długo i krótkoterminowe, bez aktywów z tyt. podatku odroczonego) w tym:	2 030 165,37	1 631 010,38
a) opłacone z góry (na następny rok) świadczenia, między innymi: prenumeraty czasopism, ubezpieczenia majątkowe, usługi telekomunikacyjne	83 358,44	117 411,01
b) wynik GZM różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat	1 946 806,93	1 513 599,37
2. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów (poz. B.IV.2 aktywów bilansu) w tym:	60 199,56	49 685,05
a) przychody z tytułu niezapadłych odsetek od lokat terminowych, niedopisanych jeszcze do salda rachunku bankowego	25 101,47	15 415,80
b) VAT naliczony w fakturach dostawców podlegający odliczeniu w następnym roku	35 098,09	34 269,25
3. Ogółem bierne rozliczenia przychodów (poz. B.IV pasywów bilansu) w tym:	578 584,53	287 500,56
a) otrzymane zaliczki	1 092,59	425,93
b) wynik GZM różnica między przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	577 491,94	287 074,63

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2019 rok zamknął się ogółem nadwyżką kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat w kwocie 1 226 524,74 zł, który zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostanie rozliczony w roku następnym przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości. Zestawienie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ze stanami na 31.12.2019 r. przedstawiono w załączniku nr 3, natomiast zestawienie stanu funduszu remontowego na 31.12.2019 r. zaprezentowano w załączniku nr 4.

15. Składniki aktywów lub pasywów wykazywanych w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami w roku obrotowym nie występują.

16. Na koniec roku nie występują zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez Spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe, niewskazane w bilansie.

17. W roku obrotowym nie występują składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi wyceniane w wartości godziwej.
18. Na dzień bilansowy stan rachunku VAT opiewał na kwotę 5 054,67 zł.

Ustęp II. Objasnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów netto ze sprzedaży świadczonych usług

Przychody netto ze sprzedaży	Bieżący rok obrotowy	Poprzedni rok obrotowy
1. Przychody wykonawstwa własnego	34 349,52	33 198,10
2. Przychody z mienia spółdzielni	39 912,64	42 519,20
3. Przychody ze sprzedaży zimnej wody	4 916 893,87	4 816 480,90
4. Przychody z tytułu rozliczeń co, cw i zw	19 074,40	12 651,10
5. Przychody z działalności społeczno-kulturalnej	299 946,04	311 203,10
6. Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	22 605 494,31	20 303 768,28
7. Pożytki i pozostałe przychody z nieruchomości	594 861,96	563 755,09
8. Przychody z gospodarki cieplnej	9 769 451,01	9 274 184,45
9. Przychody z pozostałej sprzedaży	2 375,38	2 354,51
10. Przychody ze sprzedaży materiałów	-	-
Ogółem	38 282 359,13	35 360 114,73

- 1a. W roku obrotowym nie wystąpiły przychody z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane.
2. Dane o kosztach rodzajowych zaprezentowano w „Rachunku zysków i strat” sporządzonym w wariantcie porównawczym.
3. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.
5. W roku obrotowym Spółdzielnia nie zaniechała żadnej z działalności oraz nie przewiduje zaprzestania żadnej z działalności w roku następnym.
6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
A.	Wynik finansowy (zysk, strata) brutto za rok obrotowy	1 043 616,14	1 471 798,23
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - wartość łączna (-)	-	-
	1. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) zysków kapitałowych	-	-
	2. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice między zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) z innych źródeł przychodów	-	-
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu – wartość łączna (-)	-127 410,23	- 90 753,48
	1. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z zysków kapitałowych	-	-
	2. Przychody niepodlegające opodatkowaniu z innych źródeł przychodów	-127 410,23	- 90 753,48
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych – wartość łączna (+)	92 268,09	70 377,94
	1. Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z zysków kapitałowych	-	-

	2. Przychody podlegające opodatkowaniu, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych z innych źródeł przychodów	92 268,09	70 377,94
E.	Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) – wartość łączna (+)	83 338,00	33 914,33
	1. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) z zysków kapitałowych	-	-
	2. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów podatkowych) z innych źródeł przychodów	83 338,00	33 914,33
F.	Koszty nieuznawanie za KUP – wartość łączna	35 334,88	-
	1. Koszty nieuznawanie za KUP z zysków kapitałowych	-	-
	2. Koszty nieuznawanie za KUP z innych źródeł przychodów	35 334,88	-
G.	Koszty uznawanie za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych – wartość łączna	-	-
	1. Koszty uznawanie za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych z zysków kapitałowych	-	-
	2. Koszty uznawanie za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych z innych źródeł przychodów	-	-
H.	Strata z lat ubiegłych – wartość łączna	-	-
	1. Strata z lat ubiegłych z zysków kapitałowych	-	-
	2. Strata z lat ubiegłych z innych źródeł przychodów	-	-
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania – wartość łączna	1 305 119,97	1 507 479,82
	1. Inne zmiany podstawy opodatkowania z zysków kapitałowych	-	-
	2. Inne zmiany podstawy opodatkowania z innych źródeł przychodów	1 305 119,97	1 507 479,82
	- strata w związku z postanowieniami art. 7 ust. 3 ustawy o PDOP	1 306 119,97	1 508 479,82
	- odliczenia darowizny zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o PDOP	-1 000,00	- 1 000,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 432 266,85	2 992 816,84
K.	Podatek dochodowy	462 131,00	568 635,00

7. W roku obrotowym nie wystąpiły koszty wytworzenia na własne potrzeby środków trwałych, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększały koszt wytworzenia środków trwałych w budowie .
8. W roku obrotowym nie wystąpiły odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

Nakłady na	Poniesione w roku obrotowym	Planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	9 202,90	83 000,00
2. Środki trwale przyjęte do użytkowania w tym na ochronę środowiska	14 567 933,68	974 100,00
3. Środki trwale w budowie na koniec roku w tym na ochronę środowiska	26 747,94	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-
Razem	14 603 884,52	1 057 100,00

10. Pozostałe przychody i koszty działalności operacyjnej i finansowej

L. p.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty
	Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym:	581 681,90	366 142,59
1.	Sprzedaż, likwidacja środków trwałych	426,85	1 000,21
2.	Odpisy aktualizujące wartość należności	3 099,28	18 005,08
3.	Odszkodowania /szkody	88 574,66	94 225,50
4.	Koszty postępowania sądowego	88 728,20	17 097,20
5.	Wymiana okien	123 483,94	123 483,94
6.	Koszty wyłożone	91 076,96	91 076,96
7.	Koszty dotyczące wyodrębniania lokali	7 035,00	7 052,00
8.	Darowizny	-	5 450,00
9.	Świadectwa efektywności energetycznej	41 961,50	271,93
10.	Refundacja wynagrodzeń PFRON	42 826,28	-
11.	Bezumowne korzystanie z lokalu	28 601,66	2 528,57
12.	Koszty upomnień	5 424,45	-
13.	Premia termomodern./koszty kredytu	44 924,36	181,00
14.	Pozostałe	2 040,10	5 768,94
15.	Korekta VAT	13 478,66	1,26
	Przychody i koszty finansowe: w tym	132 607,70	4 883,61
1.	Odsetki od środków pieniężnych	83 162,26	-
2.	Odsetki od lokali	49 204,03	1 881,72
3.	Odsetki od odpisu aktualiz. wartość należ.	241,41	925,73
4.	Odsetki od kredytu na termomodernizację	-	2 076,16

Ustęp III. Kursy przyjęte do wyceny

Nie omówiono zagadnień występujących w ustępie III gdyż nie dotyczą Spółdzielni.

Ustęp IV. Objasnienie do rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

1. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 759 925,18
2. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 437 031,39
3. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 162 156,48
4. Zmiana stanu środków pieniężnych	-2 839 262,69
5. Środki pieniężne na początku okresu	8 578 987,15
6. Środki pieniężne na koniec okresu	5 739 724,46

Ustęp V. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

1. W roku obrotowym Spółdzielnia nie zawarła umów nieuwzględnionych w bilansie.
2. Transakcje na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi nie dotyczą Spółdzielni.
3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku*
Pracownicy umysłowi	52
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	73
Ogółem, w tym:	125
- pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	1

* w przeliczeniu na pełne etaty

4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconymi lub należnymi osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych - nie dotyczą Spółdzielni.
5. Członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie mają na dzień bilansowy żadnych zobowiązań pieniężnych wobec Spółdzielni.
6. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie brutto	w tym: wypłacone
1.	Ustawowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	9 840,00	2 952,00
2.	Inne usługi atestacyjne	-	-
3.	Doradztwo podatkowe	-	-
4.	Pozostałe usługi	-	-

Ustęp VI. Objasnienie niektórych istotnych zdarzeń

1. W roku obrotowym nie zarejestrowano zdarzeń dotyczących lat ubiegłych, które winny być uwzględnione w poprzednim sprawozdaniu finansowym.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, których nie uwzględniono w sprawozdaniu finansowym.
3. W roku obrotowym nie dokonano zmian w zasadach (polityce) rachunkowości, w tym metod wyceny.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Ustęp VII. Objasnienia powiązań kapitałowych

Nie omówiono zagadnień występujących w ustępie VII gdyż nie dotyczą one Spółdzielni.

Ustęp VIII. Informacje o połączeniu spółek

Nie omówiono zagadnień występujących w ustępie VIII gdyż nie dotyczą one Spółdzielni.

Ustęp IX. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności.

ZARZĄD

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU