

**INFORMACJA DODATKOWA
do sprawozdania finansowego
za 2018 rok**

Jednostka sporządzająca:

**Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa „Razem”
ul. Wieżowa 73
61-111 Poznań**

Poznań, marzec 2019 rok

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.1. Nazwa firmy i siedziba.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Razem” z siedzibą w Poznaniu ul. Wieżowa 73, 61-111 Poznań.

1.2. Forma prawna.

Spółdzielnia.

1.3. Podstawowy przedmiot działalności.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1.4. Organ prowadzący rejestr.

Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

1.5. Data wpisu do rejestru i numer.

Podmiot wpisany do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000071520 w dniu 27.12.2001 roku.

1.6. Okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01-01-2018 roku do 31-12-2018 roku.

1.7. Informacja dotycząca kontynuacji działalności.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane jednostce zdarzenia zagrażające kontynuowaniu działalności w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

1.8. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości art. 4 i 50 oraz rozdziałów 2,4 i 8.

1) Stawki i metody amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjęto do stosowania zgodnie z zapisami ustawy o podatku od osób prawnych (środki trwale wyceniono wg cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe – z wyjątkiem gruntów).

2) Należności wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty (zweryfikowano z dokumentami źródłowymi przy pomocy prowadzonej ewidencji finansowo-księgowej oraz potwierdzeniami sald kontrahentów).

3) Należności krótkoterminowe zostały wykazane w bilansie w kwocie wymagalnej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość należności.

4) Zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagalnej zapłaty (zweryfikowano z dokumentami źródłowymi i częściowymi potwierdzeniami sald).

5) Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały uzgodnione z wyciągami bankowymi, a środki pieniężne w kasie zostały potwierdzone spisem z natury na dzień 28.12.2018 roku.

- 6) Fundusze własne zostały zweryfikowane w następujący sposób:
- fundusz udziałowy oraz zasobowy/wpisowy (konto 801) – z dokumentami wpłat z tytułu udziału w Spółdzielni oraz wpłat z tytułu wpisowego,
 - fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 803) – z zapisami analitycznymi,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych/lokatorskich (konto 804) – uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział na budynki i lokatorów,
 - fundusz wkładów budowlanych/własnościowych (konto 805) – uzgodniono z odtworzoną analityką wkładów uwzględniającą podział na budynki i lokatorów
 - fundusz remontowy (konto 856) – zweryfikowano na podstawie analizy zapisów na koncie, naliczeń w module pomocniczym „Wspólnota” oraz faktur za prace remontowe.
- 7) Rachunek wyników sporządzony jest metodą porównawczą.
- 8) Podmiot nie ustala aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego ponieważ jest jednostką, której roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania i ogłaszania w myśl art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
- 9) Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie wydziałowym.

2. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych.

Zmiany w stanie wartości składników bilansu przedstawia tabela nr 1.

1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym wynosi 1.856.741,00 zł (działka nr: 18/2; 19/2)

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym z tytułu leasingu).

Spółdzielnia nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli.

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli Spółdzielnia nie posiada.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego.

Lp.	Tytuł	Kwota
1	Fundusz udziałowy	10.902,65
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych	187.031,77
3	Fundusz wkładów mieszkaniowych	769.432,43
4	Fundusz wkładów budowlanych	4.920.976,32
RAZEM:		5.888.343,17

1.6. Dane o strukturze kapitału rezerwowego i zapasowego.

Lp.	Treść	Kwota
1	Fundusz zasobowy – stan na dzień 01.01.2018 r.	11.525,00
2	zwiększenia	0
3	zmniejszenia	0,00
4	Stan na dzień 31.12.2018 r.	11.525,00

Na fundusze specjalne składa się fundusz remontowy ze stanem na dzień 31.12.2018 roku 449.889,11 zł.

1.7. Wynik spółdzielni mieszkaniowej. Propozycje, co do sposobu podziału zysku (pokrycia straty).

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.

Nadwyżka bilansowa za rok obrotowy zostanie przeznaczona w następującej kolejności:

- a) na fundusz remontowy,
- b) na fundusz rezerwowy.

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystywaniu, rozwiązywaniu i stanie końcowym.

Nie dotyczy.

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartości należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeń, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego.

Odpis aktualizacyjny rezerwy na kwotę 33.591,52 zł utworzonej w 2010 roku.

1.10. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki nie wystąpiły.

1.11. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe.

Przedsiębiorca nie zaciągał żadnych zobowiązań o charakterze warunkowym.

1.12. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne:

Tytuł	Kwota
Koszty nierozliczone w 2018 roku	11 238,88
Suma:	11 238,88

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne:

Tytuł	Kwota
Koszty nierozliczone w 2018 roku	98 027,32
Suma:	98 027,32

1.13. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach długoterminowych.

Zobowiązania długoterminowe dotyczą kredytu starego portfela zaciągnięte przez Spółdzielnię w PKO BP na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokatorów. Okres spłaty z dnia podpisania umowy wynosi 40 lat. Na dzień dzisiejszy rozliczane są umowy kredytowe za okres 1991-1992 r. Spółdzielnia prowadzi odrębną analitykę dla każdego członka posiadającego kredyt w okresie spłaty.

Na dzień 31.12.2018 roku zobowiązanie z tytułu kredytów mieszkaniowych wynosi 81 998,35 zł i dotyczy:

- ul. Szymborska 9/11 (mieszkania lokatorskie 1992 r.) - 56.639,63
- ul. Wieżowa 73/75 (mieszk. własn.) oraz 72/75 (mieszk. lokat. 1991 r.) - 25.358,72
- ul. Za Bramką 10/11 (mieszkania lokatorskie 1991 r.) - 0,00

1.14. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń.

Zobowiązania Spółdzielni z tytułu podatków i innych zobowiązań wobec budżetu państwa regulowane są w wysokości nominalnej i terminowo.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Spółdzielnia uzyskała w roku bilansowym z tytułu sprzedaży usług eksploatacji zasobów własnych i pozostałych, przychody w wysokości 1.663.177,88 zł. Struktura sprzedaży prezentuje się następująco:

Przychody ze sprzedaży [netto]	z tego:	
	Sprzedaż krajowa [zł]	Sprzedaż na eksport
Razem przychody ze sprzedaży netto: z tego:		
1) Produktów	1.663.177,88	0,00
w tym:		
- z tytułu czynszów	1.601.573,10	0,00
- z tytułu najmu lokali użytkowych	61.604,78	0,00
- pozostała	0,00	0,00

2.2. Informacja o kosztach rodzajowych (dotyczy Spółdzielni sporządzającej wariant porównawczy zysków i strat).

	2017	2018
Razem koszty operacyjne:	1.527.972,71	1.588.217,74
z tego:		
A. Zużycie materiałów i energii	685.677,29	694.365,57
B. Usługi obce	201.196,67	198.865,29
C. Wynagrodzenia	219.814,83	241.366,90
D. Świadczenia na rzecz pracowników	33.105,70	40.111,51
E. Odpis na fundusz remontowy	323.020,56	347.449,42
F. Podatek od nieruchomości	34.706,00	35.140,00
G. Ryczałty, koszty delegacji służbowych	5.377,91	5.313,72
H. Opłaty, z tyt. wieczystego użyt. gruntów	13.288,33	13.288,33
I. Ubezpieczenia budynków	9.578,00	9.178,00
J. Pozostałe podatki i opłaty kosztowe	2.207,42	3.139,00

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Zdarzenia gospodarcze powodujące konieczność dokonania nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych w roku obrotowym nie wystąpiły.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Jednostka nie korygowała wartości użytkowej produktów, towarów i materiałów.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku obrotowym nie wystąpiło zaniechanie działalności w obszarach objętych zgłoszeniem rejestracyjnym. Nie przewiduje się zaniechania działalności w przyszłości.

2.6. Dane o kosztach wytworzenia produktów jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

W roku bilansowym zdarzenia nie nastąpiły.

2.8. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku obrotowym nie wystąpiły operacje o charakterze zdarzeń nadzwyczajnych.

2.9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Nie dotyczy z uwagi na brak operacji nadzwyczajnych.

3. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

Jednostka jest zwolniona z obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

4. Informacje o sprawach osobowych.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku jednostka zatrudniała 4 pracowników (wszystkie na pełen etat).

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Spółdzielnia nie udzieliła w roku obrotowym pożyczek lub świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład Zarządu lub Rady Nadzorczej.

6. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

Jednostce nie są znane informacje na temat zdarzeń występujących po dniu bilansowym, które mogą mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe lub powodujących, że założenie kontynuowania działalności przez jednostkę nie jest uzasadnione.

7. Przedsiębiorca nie dokonał zmian zasad (polityki) rachunkowości w roku 2017.

8. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe zawiera takie dane.

9. Sprawozdanie finansowe jednostki nie podlega konsolidacji.

10. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie, nie przejęła również działalności innej jednostki i w związku z tym informacja na temat połączenia spółek nie występuje.

11. Udziały w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

Nie dotyczy.

.....
/podpis osoby sporządzającej/

.....
/podpis kierownictwa jednostki/