

**Informacja dodatkowa  
do sprawozdania finansowego za rok 2018  
SM „TOWARZYSTWO LOKATOR”  
im. Franciszka Helińskiego**

Informacje i objaśnienia sporządzono w formie opisowo tabelarycznej

**Część 1.**

1.1. Zmiany w stanie środków trwałych od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r

**Tabela nr 1**

Składniki majątku trwałego	Stan aktywów na początek roku obrotowego	Zmiana wartości w ciągu roku obrotowego		Stan aktywów na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5
2. Grunty	1 250 746,10		3 018,73	1 247 727,37
- grunty własne	608 293,05		3 018,73	605 274,32
- grunty użytkow. wieczyste	642 453,05			642 453,05
3. Budynki i budowle	29 470 128,18		223 833,50	29 246 294,68
4. Urządzenia techniczne i maszyny	882 143,11		3 479,77	878 663,34
5. Pozostałe środki trwałe	11 558,96			11 558,96
<b>RAZEM</b>	<b>31 614 576,35</b>		<b>230 332,00</b>	<b>31 384 244,35</b>

1.2. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych

**Tabela nr 2**

Składniki majątku trwałego	Stan aktywów na początek roku obrotowego	zwiększenie	zmniejszenie	Stan aktywów na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5
1. Programy komputerowe	27 484,53	3 982,74		31 467,27
<b>RAZEM</b>	<b>27 484,53</b>	<b>3 982,74</b>		<b>31 467,27</b>

1.3. Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018r.

**Tabela nr 3**

Tytuł	Grunty	Grunty użytkowane wieczysto	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Pozostałe środki trwałe	Razem
1	2	3	4	5	6	7
1. Umorzenia śr. trwałych na 01.01.2018 r.		189 032,35	18 204 195,32	882 143,11	11 558,96	19 286 929,74
2. Zwiększenia a) naliczenia umorzenia b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne		9 481,95	439 382,79			448 864,74
3. Zmniejszenia a) sprzedaż b) likwidacja c) darowizna d) wyodrębn.			146 201,08	3 479,77		149 680,85
4. Umorzenia śr. trwałych na 31.12.2018 r.		198 514,30	18 497 377,03	878 663,34	11 558,96	19 586 113,63
5. Wartość netto śr. trwałych na 01.01.2018 r	608 293,05	453 420,70	11 265 932,86			12 327 646,61
6. Wartość netto śr. trwałych na 31.12.2018 r.	605 274,32	443 938,75	10 748 917,65			11 798 130,72

1.4. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych – umorzenie od 01.01.2018 ÷ 31.12.2018 r

**Tabela nr 4**

Umorzenia amortyzacja				Wartość netto	
Stan na B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na BZ	Stan na B.O.	Stan na BZ
23 859,95	1 610,96		25 470,91	3 624 58	5 996 36

2. Spółdzielnia nie tworzy odpisów aktualizujących Środków trwałych .
3. Koszty prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.
4. Powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto na dzień 31.12.2018 r. wynosi 8.010,39m<sup>2</sup>.
5. Spółdzielnia nie posiada środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych.
6. Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych i tym podobnych praw.
7. Wartość odpisów aktualizujących wartość należności

**Tabela nr 5**

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	149 510,32				149 510,32
Od dłużników w zakresie zaległości lokali użytkowych	304 183,77			11 158,69	293 025,08
Ogółem wartość wykazana w bilansie	453 694,09			11 158,69	442 535,40

8 i 9. Stan i struktura funduszy podstawowych za 2018 r. przedstawia poniższe zestawienie

### Stan funduszu podstawowego i zasobowego za 2018 r.

Tabela nr 6

Fundusz	Stan na początek roku	Zwiększenie funduszu	Zmniejszenie funduszu	Stan na koniec roku obrachunkowego
1. udziałowy	295 763,52	0,00	11 507,55	284 255,97
2. wkładów mieszkaniowych	539 331,86	0,00	0,00	539 331,86
3. wkładów budowlanych	20 604 278,96	0,00	207 330,31	20 396 948,65
4. wkładów lokali użytkowych	186 758,40	0,00	0,00	186 758,40
5. wkładów garażowych	152 539,03	0,00	0,00	152 539,03
<b>6. Razem wkłady</b>	<b>21 778 671,77</b>	<b>0</b>	<b>218 837,86</b>	<b>21 559 833,91</b>
7. umorzenie zasob. mieszk.	-9 072 779,65	-418 539,85	-73 865,06	-9 417 454,44
8. waloryzacja wkładów	-3 178 054,97	0,00	-55 832,83	-3 122 222,14
<b>9. Razem fundusze</b>	<b>9 527 837,15</b>	<b>-418 539,85</b>	<b>89 139,97</b>	<b>9 020 157,33</b>
<b>10. fundusz zasobowy</b>	<b>4 470 428,54</b>	<b>0,00</b>	<b>6 498,50</b>	<b>4 463 930,04</b>
<b>11. umorz. funduszu zasob.</b>	<b>-1 424 387,85</b>	<b>-30 324,89</b>	<b>-3 479,77</b>	<b>-1 451 232,97</b>
<b>12. Razem fundusz zasob.</b>	<b>3 046 040,69</b>	<b>-30 324,89</b>	<b>3 018,73</b>	<b>3 012 697,07</b>
<b>OGÓLEM FUNDUSZE</b>	<b>12 573 877,84</b>	<b>-448 864,74</b>	<b>92 158,70</b>	<b>12 032 854,40</b>

Saldo funduszu remontowego nieruchomości Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r wynosi 186.965,54. Szczegółowe zestawienie sald na nieruchomościach Spółdzielni zawiera załącznik nr 1 do Informacji.

10. Nadwyżka bilansowa zgodnie z § 33 Statutu Spółdzielni zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.

11. Spółdzielnia nie tworzy rezerw.

12. Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. nie posiada zobowiązań długoterminowych.

13. Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

14. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych zawiera poniższe zestawienie:

**Tabela nr 7**

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018 r.	Stan na 31.12.2018 r.
I. Czynne rozliczenia międzyokresowe:	571 680,4	4 009 293,97
1. Rozliczenie m/o kosztów (prenumeraty)	1 803,80	828,64
2. Remonty, energia, odsetki od lokat	88 972,40	86 442,52
3. Ujemny wynik GZM (nieruchomości)	480 904,21	520 884,79
4. Fundusz remontowy saldo winien		3 399 523,64
6. Podatek Vat do rozliczenia w następnym okresie		1 614,38
II. Bierne rozliczenia międzyokresowe	786 461,03	707 434,59
1. Dodatni wynik GZM (nieruchomości)	82 312,37	4 359,33
2. Przychody przyszłych okresów	106 273,04	105 199,64
3. Nadwyżka bilansowa	597 875,62	597 875,62

Wynik rozliczeń z mieszkańcami z tytułu dostawy mediów na koniec 2018 roku został przeniesiony na rozrachunki.

15. W Spółdzielni nie występuje składnik aktywów ani pasywów wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu.

16. W Spółdzielni nie występują zobowiązania warunkowe.

17. W Spółdzielni nie występują składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej.

18. W Spółdzielni występują środki zgromadzone na rachunku VAT w banku PKO BP S.A.  
. numer rachunku VAT MSP 39 1020 3378 0000 1802 0335 9981  
w wysokości : 0,00 PLN

## Część 2.

1. Przychody ze sprzedaży produktów w kwocie 9 629 566,49 stanowiły przychody z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dotyczyły tylko sprzedaży krajowej.
2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
3. Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.
4. \_Nie dokonano odpisów aktualizacyjnych wartości zapasów.
5. \_W roku obrotowym nie nastąpiło zaniechanie działalności, ani nie przewiduje się go w roku następnym.
6. Spółdzielnia w roku obrotowym osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczącej lokali mieszkalnych (wg ustalonych nieruchomości – 23) w wysokości 520 884,79 oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami (4 nieruchomości) w kwocie 4 359,33.  
Na pozostałej działalności uzyskała nadwyżkę bilansową w wysokości 442 879,16 zł.  
Szczegółowe zestawienie wyników na nieruchomościach Spółdzielni zawiera załącznik do Informacji nr 2.  
Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysk, straty) brutto.

### I. Przychody do CIT

1. Przychody wg rachunku zysków i strat	9 630 541,65
2. Korekty:	
- wynik na rozliczeniu zw (ryczałty) 2018 r.	+ 23 291,87
- wynik na rozliczeniu zw (wodomierze) 2018 r.	+ 13 453,62
- wynik na rozliczeniu co i cw 2018 r.	+ 269 815,47
- wynik na rozliczeniu co i cw za 2017 r.	- 103 340,55
- wynik na rozliczeniu zw 2017 r.	+ <u>48 016,35</u>
Razem przychody do CIT	9 881 778,41
Pozostałe przychody operacyjne z rachunku zysków i strat	50 717,53
Przychody finansowe z rachunku zysków i strat	59 794,47
Odsetki naliczone w 2017 r. a otrzymane w 2018 r.	+ <u>2 876,71</u>
Razem przychody do CIT	9 995 167,12
z tego:	
- przychody opodatkowane	998 011,27
- przychody zwolnione	8 997 155,85

## II. Koszty do CIT

1. Koszty wg rachunku zysków i strat	
- koszty operacyjne	9 692 448,14
- koszty NKUP	- 1 879,04
- koszty finansowe	350,57
- koszty NKUP	- 34,60
- Pozostałe koszty operacyjne	21 220,08
- Koszty NKUP	<u>-14 261,25</u>
Ogółem koszty do CIT	9 697 843,90
z tego:	
- koszty dotyczące działalności zwolnionej	9 224 601,74
- koszty działalności opodatkowanej	473 242,16
Wynik na działalności zwolnionej	
- strata	227 445,89
Wynik na działalności gospodarczej	
- zysk	524 769,11

Podatek dochodowy od osób prawnych naliczony wg stawki 19%x 524 769,11 wynosi 99 706.-

7. Nie wystąpiły w Spółdzielni środki trwałe w budowie.
8. Nie wystąpiły w Spółdzielni odsetki oraz różnice kursowe.
9. Spółdzielnia poniosła nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 3.982,74 zł.  
Nie zostały poniesione i nie planuje się nakładów na ochronę środowiska.
10. Nie wystąpiły w Spółdzielni przychody i koszty o wartości nadzwyczajnej i charakterze incydentalnym.
11. Spółdzielnia nie poniosła nakładów na prace badawczo-rozwojowe

### Część 3.

Nie dotyczy.

### Część 4

Spółdzielnia nie sporządza przepływu rachunków pieniężnych.

## Część 5

1 i 2 Nie dotyczy.

3. Zatrudnienie w Spółdzielni na 31.12.2018 r. w przeliczeniu na pełne etaty przedstawia się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie w roku</b>
1. Pracownicy umysłowi	14,7
2. Pracownicy na stanowiskach robotniczych i pokrewnych	7,7
<b>OGÓŁEM</b>	<b>22,4</b>

Na 31.12.2018 r. w spółdzielni zatrudnionych było 22 osób.

4. Nie dotyczy Spółdzielni.

5. Nie dotyczy Spółdzielni.

6. W Spółdzielni zjawisko nie występuje.

7. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego.

## Część 6

1. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2017 rok spółdzielnia nie otrzymała informacji, które dotyczyłyby tego roku i miały wpływ na sprawozdanie finansowe za 2018 rok.

2. Nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

3. Spółdzielnia nie dokonywała zmian zasad rachunkowości.

4. Została zachowana porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

## Część 7.

Nie dotyczy Spółdzielni

## Część 8.

Nie dotyczy Spółdzielni

## Część 9

Nie dotyczy Spółdzielni

## Część 10

Nie dotyczy Spółdzielni.