

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ INFORMACJA DODATKOWA

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informacja dodatkowa obejmuje rok 2015.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą od 30-06-1966 roku. Wykonane zatrudnienie za rok 2015 wynosi 28 osób. Podstawą prowadzenia ksiąg rachunkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej są zapisy niżej wymienionych ustaw:

1. Ustawa z 29 września 1994 roku o rachunkowości,
2. Ustawa z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług VAT,
3. Ustawa z 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych,
4. Ustawa z 29 sierpnia 1997 roku ordynacja podatkowa,
5. Ustawa z 2 lipca 2004 roku o swobodzie gospodarczej,
6. Ustawa z 9 września 2009 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych,
7. Ustawa z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych,
8. Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych

wraz z wprowadzonymi do tych ustaw zmianami.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane okoliczności wskazujące na zagrożenie dla kontynuowania przez spółdzielnię działalności. Zasady rachunkowości i metody wyceny aktywów i pasywów obowiązujące przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zostały ujęte w Uchwale Zarządu Spółdzielni „O przyjęciu i stosowaniu w spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości” Nr 16/2014 z dnia 15-10-2014 roku z mocą obowiązującą od 01-01- 2015 roku.

W roku 2015 nie dokonywano zmian metod księgowości i wyceny w porównaniu do roku poprzedniego. Operacje gospodarcze są grupowane jednakowo, stosowane są raz przyjęte zasady wyceny aktywów i pasywów oraz odnoszenie skutków finansowych tej wyceny, w tym także dokonywanie odpisów amortyzacyjnych /umorzeniowych/ oraz ustalenie wyniku finansowego, a także sporządzanie sprawozdań finansowych w taki sposób, że dane liczbowe wynikające z nich są porównywalne.

Przy ujęciu zdarzeń gospodarczych stosowana jest zasada memoriałowa, która pozwala na ujęcie wszystkich osiągniętych przychodów oraz obciążających kosztów związanych z tymi przychodami dotyczącymi danego roku obrotowego niezależnie od terminu ich zapłaty. Stosowana zasada współmierności przychodów oraz związanych z nimi kosztów pozwala na prawidłowe ustalenie wyników na poszczególnych rodzajach działalności.

Stosowanie zasady ostrożnej wyceny przy ustalaniu wyniku finansowego obejmuje:

- zmniejszenie wartości początkowej aktywów, w tym z tytułów umorzenia /amortyzacji/,
- wszystkie pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne,
- wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne.

Środki trwałe, środki trwałe w budowie i wartości niematerialne i prawne są wyceniane w zależności od sposobu ich nabycia /wytworzenia/ i późniejszego wykorzystania według:

- cen zakupu,
- kosztów wytworzenia,
- wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe /amortyzacyjne/ oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w Załączniku Nr. 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 09-06-2000 roku /Dz.U. Nr. 54, poz. 654 z późn. zm./.

Pozostałe składniki aktywów i pasywów oraz rachunek zysków i strat wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie ceny.

Stosowana zasada istotności umożliwia na wyodrębnienie wszystkich istotnych zdarzeń niezbędnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

Stosowana zasada kontynuacji umożliwia stosowanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową zakładowych zasad polityki rachunkowości, przyjmując założenie, że Spółdzielnia będzie kontynuowała działalność w nie zmieniony sposób.

AKTYWA :

Dane dotyczące grup rodzajowych środków trwałych brutto na początek roku oraz zmian w trakcie roku obrotowego /zwiększenia, zmniejszenia/ przedstawiają się następująco:

Lp.	wyszczególnienie	01-01-2015	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2015
1	Budynki i budowle	26.439.433,-	-----	92.224,-	26.347.209,-
2	Maszyny i urządzenia	261.877,-	18.516,-	-----	280.393,-
3	Środki transportowe	94.623,-	3.444,-	-----	98.067,-
4	Grunty	2.127.816,-	-----	8.178,-	2.119.638,-
5	Pozostałe środki trwałe	13.444,-	5.450,-	-----	18.894,-
		28.937.193,-	27.410,-	100.402,-	28.864.201,-

A/ zwiększenia wykazane w poz. środków trwałych na kwotę łączną 27.410,00 zł obejmują:

- zakup klimatyzatorów 2 szt. 6.273,00 zł
- dowartościowanie przepychacza sprężynowego 4.658,00 zł
- zakup 2 szt. notebooka 7.585,00 zł
- remont ramy wózka akumulatorowego 3.444,00 zł
- szafa na serwer 5.450,00 zł

B/ zmniejszenia wykazane w poz. Środki trwałe na łączną kwotę 100.402,00 zł obejmują:

- wyodrębnienia lokali 92.224,00 zł
- wyodrębnienie gruntów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali oraz sprzedażą gruntów 8.178,00 zł

Umorzenie /amortyzacja/ środków trwałych przedstawia się następująco:

lp	wyszczególnienie	01-01-2015	zwiększenia	Zmniejszenia	31-12-2015
1	Budynki i budowle	10.393.331,-	406.349,-	44.327,-	10.755.353,-
2	Maszyny i urządzenia	214.908,-	16.856,-	-----	231.764,-
3	Środki transportowe	61.550,-	13.528,-	-----	75.078,-
4	Grunty	720.352,-	17.140,-	3.162,-	734.330,-
5	Pozostałe środki trwałe	12.030,-	1.096,-	-----	13.126,-
		11.402.171,-	454.969,-	47.489,-	11.809.651,-

Kwota należności długoterminowych na 31-12-2015 roku wynosi 3.320.782,12 zł i obejmuje kredyty, odsetki skapitalizowane oraz odsetki budżetowe od mieszkań obciążonych kredytem.

Pozostałe należności krótkoterminowe wynoszą 660.740,53 zł i obejmują:

- zaległości czynszowe /opłaty eksploatacyjne oraz zaległe normatywy	531.634,32 zł
- zaległości innych kontrahentów na łączną kwotę	196.449,12 zł
- należności pozostałe / m.in. depozyty/	34.374,62 zł
- napłata podatku dochodowego od osób prawnych za 2015 rok	8.196,05 zł

Należności krótkoterminowe wykazane w bilansie są pomniejszone o odpisy aktualizacyjne, które są corocznie naliczane od zaległości czynszowych i spłat normatywów - za 2015 roku odpisy aktualizacyjne stanowią kwotę 109.913,58 zł.

Zapasy obejmują materiały zgromadzone w magazynie i wynoszą kwotę 23.058,27 zł.

Posiadane środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni wynoszą 2.846.606,65 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 37.314,65 zł i obejmują:

a/ ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi na kwotę	16.560,06 zł,
i obejmuje następujące wyniki:	
- wynik ujemny eksploatacji na kwotę	5.768,36 zł
- wynik ujemny konserwacji na kwotę	9.571,52 zł
- wynik ujemny podatku od nieruchomości na kwotę	1.056,26 zł
- wynik ujemny wieczystego użytkowania na kwotę	163,92 zł
b/ koszty zakupu pozostawione do rozliczenia na następny rok	1.745,51 zł
c/ inne międzyokresowe rozliczenie kosztów /prenumeraty czasopism, ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń, odczyty wodomierzy /	13.581,06 zł
- koszt odczytu radiowego za XII/2015 a brak faktury	- 100,60 zł
d/ podatek VAT pozostawiony do wspólnego rozliczenia	5.336,13 zł
e/ podatek VAT do odliczenia w następnych miesiącach	192,49 zł

PASYWA:

Zmiany w funduszach przedstawiają się następująco:

lp	wyszczególnienie	01-01-2015	zwiększenia	Zmniejszenia	31-12-2015
1	Fundusz udziałowy	196.022,-	17.300,-	15.006,-	198.316,-
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.267.398,-	55.742,-	92.755,-	2.230.385,-
3	Fundusz wkładów budowlanych	21.085.030,-	802,-	22.175,-	21.063.657,-
4	Fundusz wkładów zaliczkowych	7,-	-----	-----	7,-
5	Inne fundusze specjalne	22.048,-	4.000,-	-----	26.048,-
6	Fundusz zasobowy	2.112.035,-	7.512,-	31.928,-	2.087.619,-
7	Fundusz z przeszacowania	1.515.889,-	67.024,-	32.150,-	1.550.763,-
		27.198.429,-	152.380,-	194.014,-	27.156.795,-
8	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-8.814.294,-	- 378.208,-	-----	-9.192.502,-
		18.384.135,-	-225.828,-	194.014,-	17.964.293,-

a/ zmniejszenia i zwiększenia w funduszu udziałowym wynikają z rezygnacji z członkostwa w związku ze zbyciem mieszkań i rezygnacją z członkostwa przez nowych nabywców lokali oraz przyjęcia w poczet członków w związku z nabyciem lokali zarówno na wolnym rynku jak i od spółdzielni,

b/ zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych wynikają z ustanowienia w roku 2015 odrębnej własności lokali lub z eksmisji po dokonaniu rozliczenia zgromadzonego wkładu,

c/ zwiększenia funduszu wkładów mieszkaniowych wynikają z zasiedlenia mieszkań zajmowanych w oparciu o umowy najmu,

d/ zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych wynikają z ustanowienia odrębnej własności mieszkań i garaży,

e/ inne fundusze specjalne to kaucje na mieszkania zajmowane na zasadach umowy najmu,

f/ zmniejszenia funduszu zasobowego wynikają z dokonania

- cofnięcia umorzenia przy ustanawianiu odrębnej własności lokali,

- umorzenia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu,

- wyksięgowania umorzenia oraz wartości gruntów w związku z wyodrębnieniem lokali,

- wyksięgowanie umorzenia oraz wartości gruntów w związku z porządkowaniem spraw gruntowych,

g/ zmiany w funduszu z przeszacowania aktywów i pasywów wynikają z aktualizacji wartości do ustanowienia odrębnej własności, aktualizacją wkładów w związku z eksmisją lub rezygnacją z członkostwa.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 3.358.716,29 zł i obejmują zobowiązania z tytułu spłaty kredytów z tzw. „starego portfela”.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i świadczonych usług nie występują.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze wynoszą	1.285.006,02 zł,
W tym zobowiązania krótkoterminowe:	670.688,71 zł i obejmują:
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie	414.916,76 zł
- zobowiązania z tytułu podatków kwotę	80.082,22 zł
- inne zobowiązania	175.689,73 zł.
Fundusze specjalne wynoszą	614.317,31 zł i obejmują
- fundusz remontowy w kwocie	612.751,76 zł
składający się z:	
- dodatni fundusz na nieruchomościach w kwocie	292.465,77 zł
- ujemny fundusz wymiany okien Oś Północ	10.525,68 zł
- ujemny fundusz wymiany okien Oś. Wschód	1.184,44 zł
- fundusz rezerwowy	331.996,11 zł
- ZFŚS w kwocie	1.565,55 zł
wykazane jest w bilansie jako per saldo	
ZFŚS w kwocie	19.808,42 zł
oraz rozrachunki z tytułu pożyczek udzielonych	
pracownikom w kwocie	18.242,87 zł
Rozliczenia międzyokresowe przychodów stanowią kwotę	572.180,21 zł i obejmują:
- wyniki dodatnie z tytułu konserwacji w kwocie	112.115,69 zł
- wyniki dodatnie z tytułu eksploatacji w kwocie	425.376,60 zł
- wyniki dodatnie z tytułu podatku od nieruchomości	6.886,21 zł
- wyniki dodatnie z tytułu wieczystego użytkowania	24.975,82 zł
- pozostałe przychody przyszłych okresów	2.825,89 zł

Sumy bilansowe aktywów i pasywów wg stanu na 31-12-2015 rok zamykają się kwotą 23.945.058,32 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze z tytułu odpraw emerytalno – rentowych oraz nagród jubileuszowych ze względu na przedział wiekowy pracowników :

Przedział wiekowy	K	M
25 – 30	----	1
31 – 40	2	2
41 – 50	3	1
51 – 60	9	5
61 – 67	3	2

Jak wynika z tabeli różnorodność wiekowa pracowników wskazuje, że nie ma zagrożenia wypłaty w roku obrachunkowym nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych w kwotach, które miałyby znaczący wpływ na wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz na nadwyżkę bilansową.

Fundusz płac jest corocznie przy zatwierdzaniu planów gospodarczo – finansowych zatwierdzany odrębną uchwałą Rady Nadzorczej i obejmuje on wszystkie wydatki związane z wynagrodzeniami pracowników.

Zgodnie z art. 17, pkt. 44 zwolnieniu przedmiotowemu podlegają dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych budownictwa społecznego oraz samorządowych w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W związku z tym Spółdzielnia Mieszkaniowa za rok 2015 dokonała rozliczenia działalności dwuetapowo: tj. ustalając oddzielnie wynik z pozostałej działalności, która podlega opodatkowaniu oraz ustalając wynik z działalności zwolnionej.

Rachunek zysków i strat zamyka się na 31-12-2015 roku nadwyżką bilansową w kwocie netto 22.926,70 zł. Należny podatek dochodowy od osób prawnych za 2015 rok wynosi 5.501,00 zł.

Uzyskana nadwyżka bilansowa wynika z uzyskanych przychodów z pozostałej działalności. Nadwyżkę bilansową w kwocie 17.425,70 zł przedstawiamy do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu członków do podziału z przeznaczeniem na: fundusz rezerwowy kwota 4.878,73 zł oraz na nieruchomości 8W ul. Kołłątaja 1 i 3 kwota 5.599,00 zł, ul. KEN 1,3,5, 7.9.11.13 kwota 4.860,00zł, ul. Konstytucji 3 Maja 12,14, 16, 18 kwota 1800,85 zł, ul. Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19 i ul. Langiewicza 13 i 17 kwota 287,12 zł.

Wyniki działalności:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	3.803.454,01	4.345.546,36	542.092,35
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	38.660,74	6.166,78	- 32.493,96
3.	Pozostałe koszty i przychody finansowe	-----	43.195,87	43.195,87
4.	Koszty i przychody sprzedaży wewnętrznej	408.971,77	408.971,77	-----
I	Razem GZM	4.251.086,52	4.803.880,78	552.794,26
5	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	21.462,28	5.727,28	- 15.735,00
6	Pozostałe koszty i przychody finansowe	46.898,99	66.924,66	20.025,67
7	Koszty i przychody ze sprzedaży materiałów	-----	-----	-----
8	Pozostała działalność gospodarcza	362.747,12	381.383,15	18.636,03
9	Sprzedaż środka trwałego	-----	-----	-----
II	Razem pozostała działalność	362.747,12	381.383,15	22.926,70
	Należny podatek 19% poz. II	-----	-----	- 5.501,00
	Zysk netto za 2013 rok			17.425,70
III	Ogółem I + II	4.682.194,91	5.257.915,87	575.720,96

Wyniki z działalności zwolnionej ujemne wynoszą:

- z tytułu eksploatacji, podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania na łączną kwotę **6.988,54 zł**

wyniki na poszczególne nieruchomości przedstawiają się następująco:

3 P Wschodnia 8, 8a, 10

163,92 zł

7 W KEN 1,3,5,7,9,11,13	139,59 zł
14 W Mickiewicza 54	4.896,65 zł
4 P Opatowska 42	871,71 zł
2 P Jana Pawła II 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 19 Langiewicza 13, 17	916,67 zł

- z tytułu konserwacji wynik ujemny na kwotę **9.571,52 zł**
 analitycznie wyniki na nieruchomości przedstawiają się następująco:

6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18	8.866,20 zł
12 W – Mickiewicza 48	705,32 zł

Wyniki z działalności zwolnionej dodatnie wynoszą:

- z tytułu eksploatacji, wieczystego użytkowania oraz podatku od nieruchomości
 na łączną kwotę **457.238,63 zł**

Analitycznie wyniki przedstawiają się następująco na nieruchomości:

2 P Jana Pawła II i Langiewicza 13,17	139.108,78 zł
3 P – Wschodnia 8, 8a, 10	38.248,00 zł
4 P – Opatowska 42	336,88 zł
5 P – Wschodnia 3a	3.042,16 zł
2 W – Kilińskiego 4,8	20.579,24 zł
3 W – Kilińskiego 6	22.303,73 zł
4 W – Kilińskiego 14	12.865,77 zł
5 W – Kilińskiego 18	10.505,52 zł
6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18	73.806,45 zł
7 W – KEN 1,3,5,7,9,11,13	96.933,96 zł
8 W – Kołłątaja 1 i 3	6.998,56 zł
12 W – Mickiewicza 48	16.239,98 zł
13 W – Mickiewicza 52	15.288,79 zł
14 W – Mickiewicza 54	980,81 zł

- z tytułu konserwacji wynik dodatni na kwotę **112.115,69 zł**

Analitycznie wyniki na nieruchomościach przedstawiają się następująco:

2 P – Jana Pawła II i Langiewicza 13,17	1.037,46 zł
3 P – Wschodnia 8,8a, 10	25.875,30 zł
4 P – Opatowska 42	10.157,99 zł
5 P – Wschodnia 3 a	3.740,33 zł
2 W – Kilińskiego 4, 8	9.595,42 zł
3 W – Kilińskiego 6	3.092,16 zł
4 W – Kilińskiego 14	712,13 zł
5 W – Kilińskiego 18	2.037,15 zł
7 W – KEN 1,3,5,7,9,11,13	38.574,64 zł
8 W – Kołłątaja 1 i 3	6.603,02 zł
13 W – Mickiewicza 52	9.098,89 zł
14 W – Mickiewicza 54	1.591,20 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2015 roku uzyskała przychody z pozostałej działalności /opodatkowane/ w kwocie	454.035,09 zł
oraz koszty uzyskania w/w przychodów w kwocie	431.108,39 zł
uzyskana nadwyżka bilansowa za 2015 rok brutto wynosi	22.926,70 zł
pomniejszona o podatek 19% w kwocie	5.501,00 zł
nadwyżka bilansowa netto w kwocie	17.425,70 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2015 poniosła n/w koszty nie będące kosztami uzyskania przychodu:

- odpisy aktualizujące /-/	46.898,99 zł
- amortyzacja kosiarki /ref.kosztów/	528,00 zł
- ubezpieczenie zarządcy OC	2.010,00 zł
- różnice inwentaryzacyjne	43,37 zł
- drobne różnice wartościowe	64,09 zł
- rezerwa na rozliczenie mieszkań	1.363,73 zł
- koszty nie będące kosztami	542,48 zł /460/2/
- składki nieobowiązkowe /klaster energ./	2.000,00 zł

Razem koszty nie będące kosztami 53.450,66 zł

Przychody wyłączone z opodatkowania

- odpisy aktualizujące	46.898,99 zł
- amortyzacja kosiarki	528,00 zł

Razem przychody wyłączone 47.426,99 zł

Po uwzględnieniu kosztów nie będących kosztami uzyskania przychodów oraz wyłączeniu przychodów z opodatkowania

1. Przychody stanowiące podstawę do opodatkowania wynoszą	406.608,10 zł
2. Koszty uzyskania przychodów w/w wynoszą	377.657,73 zł
<hr/>	
3. Dochód do opodatkowania za 2015 rok wynosi:	28.950,37 zł
4. Podatek dochodowy od osób prawnych 19% wynosi	5.501,00 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi własnymi o powierzchni 78.073,85 m², w tym wyodrębnionymi o powierzchni 27.299,18 m² oraz garażami o pow. 361,22 m², w tym wyodrębnionymi o pow. 163,72 m² w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut i inne unormowania wewnętrzne. Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi zarząd zasobami zleconymi są to wspólnoty w ilości 25 budynków o łącznej powierzchni 44.000,45 m² w tym Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Nasz Dom” o pow. 771,95 m².

Zakres prac wykonywanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową na rzecz członków spółdzielni jak i na rzecz mieszkańców administrowanych wspólnot polega na:

- wykonywaniu remontów o konserwacji na zasobach własnych,
- wykonywaniu remontów w ramach funduszu remontowego na zasobach własnych i na zlecenie na zasobach zleconych,
- wykonywanie usług remontowych na rzecz osób fizycznych zamieszkałych w zasobach spółdzielczych i zleconych,
- usuwanie awarii,
- obsługa w zakresie rozliczania dostaw zimnej wody i kanalizacji, wywozu nieczystości stałych, centralnego ogrzewania, centralnie ciepłej wody, sprzątnięcia klatek schodowych,
- pobieranie opłat z mieszkań i regulowanie wszelkich zobowiązań związanych z mieszkaniami,
- prowadzenie postępowania windykacyjnego /tj. wysyłanie upomnień, rozmowy prowadzone z dłużnikami w celu wyjaśnienia powodów zaległości, prowadzenie spraw sądowych/ postępowanie upominawcze a także egzekucja w przypadku zaległości czynszowych,
- prowadzenie obsługi księgowej i prawnej /prowadzenie ewidencji operacji gospodarczych oddzielnie dla każdej ze wspólnot zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez ogół właścicieli każdej wspólnoty.

Prowadzenie w/w działalności pozwala Spółdzielni Mieszkaniowej uzyskiwać przychody, które przeznaczone są na pokrycie kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej.

Staszów, 27-03-2016 r.