

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ INFORMACJA DODATKOWA

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informacja dodatkowa obejmuje rok 2011.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą od 30-06-1966 roku.

Wykonane zatrudnienie za rok 2011 wynosi 30 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 o ordynacji podatkowej,
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. 27 z dnia 29-12-2005 roku z mocą obowiązującą od 01-01- 2005 roku.

W roku 2011 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	01-01-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
1	Budynki i budowle	28.633.375,-	-----	1.471.814,-	27.161.561,-
2	Maszyny i urządzenia	307.003,-	13.537,-	-----	320.540,-
3	Środki transportowe	120.464,-	-----	34.796,-	85.668,-
4	Grunty	2.676.076,-	-----	52.109,-	2.623.967,-
5	Pozostałe środki trwałe	19.733,-	-----	-----	19.733,-
		31.756.651,-	13.537,-	1.558.719,-	30.211.469,-

A/ zwiększenia wykazane w poz. Środków trwałych na kwotę łączną 13.537,00 zł obejmują:

- zakup komputerów 6.629,00 zł
- zakup dwóch odśnieżarek 5.580,00 zł
- zakup sprzężarki 1.328,00 zł

razem zwiększenia 13.537,00 zł

B/ zmniejszenia wykazane w poz. Środki trwałe na łączną kwotę 1.558.719,00 zł obejmują:

- sprzedaż wózka akumulatorowego na kwotę 34.796,00 zł
- wyodrębnienia lokali oraz przynależnych gruntów 1.523.923,00 zł

Umorzenie /amortyzacja/ środków trwałych przedstawia się następująco:

lp	wyszczególnienie	01-01-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
1	Budynki i budowle	9.337.095,-	430.355,-	380.944,-	9.386.506,-
2	Maszyny i urządzenia	267.046,-	14.214,-	-----	281.260,-
3	Środki transportowe	36.326,-	12.027,-	24.576,-	23.777,-
4	Grunty	768.797,-	26.784,-	14.304,-	781.277,-
5	Pozostałe środki trwałe	18.391,-	478,-	-----	18.869,-
		10.427.655,-	483.858,-	419.824,-	10.491.689,-

Kwota należności długoterminowych na 31-12-2011 roku wynosi 4.287.425,91 zł i obejmuje kredyty, odsetki skapitalizowane oraz odsetki budżetowe od mieszkań obciążonych kredytem. Pozostałe należności krótkoterminowe wynoszą 693.472,44 zł i obejmują:

- zaległości czynszowe /opłaty eksploatacyjne oraz zaległe normatywy,
- zaległości z tytułu naliczonych odsetek od zaległości czynszowych i kredytów,
- zaległości z tytułu usług wykonywanych na rzecz członków spółdzielni,
- zaległości innych kontrahentów.

Zapasy obejmują materiały i wynoszą kwotę 30.952,16 zł.

Posiadane środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni wynoszą 154.372,71 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 843.230,09 zł i obejmują:

- ujemny wynik funduszu remontowego na kwotę 412.714,29 zł
- międzyokresowe koszty zakupu, gospodarki zasobami mieszkaniowymi na kwotę 412.829,35 zł
- rozliczenie podatku VAT 17.686,45 zł.

PASYWA:

Zmiany w funduszach przedstawiają się następująco:

lp	wyszczególnienie	01-01-2011	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2011
1	Fundusz udziałowy	185.908,-	17.457,-	12.396,-	190.969,-
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.599.712,-	122.354,-	355.277,-	2.366.789,-
3	Fundusz wkładów budowlanych	22.469.082,-	-----	1.057.073,-	21.412.009,-
4	Fundusz wkładów zaliczkowych	7,-	-----	-----	7,-
5	Inne fundusze specjalne	27.048,-	5.000,-	-----	32.048,-
6	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-7.272.960,-	- 402.146,-	-----	-7.675.106,-
7	Fundusz zasobowy	2.631.544,-	19.025,-	78.993,-	2.571.576,-
8	Fundusz z przeszacowania	1.089.945,-	404.414,-	68.503,-	1.425.856,-
		21.730.286,-	166.104,-	1.572.242,-	20.324.148,-

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 2011 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,

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

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 4.498.534,49 zł i obejmują zobowiązania z tytułu spłaty kredytów z tzw. „starego portfela”.

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 744.054,49 zł i obejmują:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 579.775,49 zł

- zobowiązania z tytułu podatków kwotę 76.346,96 zł

- inne zobowiązania 87.932,04 zł.

Fundusze specjalne wynoszą 111.082,42 zł i obejmują

- fundusz remontowy w kwocie 108.855,75 zł

- ZFŚS w kwocie 2.226,67 zł

Rozliczenia międzyokresowe wynoszą 52.209,30 zł.

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 przeznaczonej 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 2011 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 31-12-2011 roku nadwyżką bilansową w kwocie netto 5.083,62 zł. Należny podatek dochodowy od osób prawnych za 2011 rok wynosi 4.361,00 zł.

Wyniki z działalności zwolnionej wynoszą:

- z tytułu eksploatacji wynik ujemny na kwotę 296.390,19 zł

- z tytułu konserwacji wynik ujemny na kwotę 61.501,62 zł

w tym do rozliczenia na 3 lata od 2012-2014 roku kwota 44.358,23 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2011 poniosła n/w koszty nie będące kosztami uzyskania przychodu:

- odpisy aktualizujące /-/	28.044,65 zł
- amortyzacja kosiarki /ref.kosztów/	3.276,00 zł
- ubezpieczenie zarządcy OC	1.992,00 zł
- opłata na kongres spółdz.	1.000,00 zł
- likwidacja materiałów	4.066,60 zł
- podatek VAT nk	105,45 zł
- usł. materialne nie stanowiące kosztów	796,76 zł
- różnice z inwentaryzacji	4,24 zł
- drobne różnice wartościowe	179,09 zł
- rezerwa na rozliczenie mieszkań	5.362,93 zł

Razem koszty uzyskania przychodu	44.827,72 zł
----------------------------------	--------------

Przychody wyłączone z opodatkowania

- odpisy aktualizujące	28.044,65 zł
- amortyzacja kosiarki	3.276,00 zł

Razem przychody wyłączone	31.320,65 zł
Podstawa do opodatkowania	13.507,07 zł
Wynik pozostałej działalności	9.444,62 zł

Razem do opodatkowania	22.951,69 zł
Należny podatek 19%	4.361,00 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi własnymi o powierzchni 78.073,85 m², w tym wyodrębnionymi o powierzchni 25.968,94 m² oraz garażami o pow. 361,22 m², w tym wyodrębnionymi o pow. 131,62 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 24 budynków o łącznej powierzchni 43.228,50 m² oraz 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 mieszkaniem,
- 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, 27-03-2012 r.

Główny Księgowy
mgr Halina Durska

Prezes Zarządu
mgr inż. Janusz Walczak

Zastępca Prezesa
Zarządu
mgr inż. Adam Zieliński