

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ INFORMACJA DODATKOWA

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informacja dodatkowa obejmuje rok 2010.

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

Wykonane zatrudnienie w etatach za rok 2010 wynosi 31.

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 1999 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 żadne 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 2010 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 starty 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 / w wyniku 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 r. / 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.

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

Lp.	wyszczególnienie	01-01-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2010
1	Budynki i budowle	29.916.065,-	64.913,-	1.347.603,-	28.633.375,-
2	Maszyny i urządzenia	303.163,-	3.840,-	-----	307.003,-
3	Środki transportowe	73.128,-	47.336	-----	120.464,-
4	Grunty	2.730.467,-	-----	54.391,-	2.676.076,-
5	Pozostałe środki trwałe	19.733,-	-----	-----	19.733,-
		33.042.556,-	116.089,-	1.401.994,-	31.756.651,-

A/ zwiększenia wykazane w poz. środków trwałych na kwotę łączną		116.089,00
to:		
- zakup komputera		3.840,00
- zakup dwóch wózków akumulatorowych		47.336,00
- nabycie własności lokalu w budynku ul. Jana Pawła II 16		64.913,00

Razem zwiększenia:		116.089,00

B/ zmniejszenia wykazane w poz. środki trwałe na łączną kwotę 1.401.994,00 zł obejmują dokonane wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz przynależnych gruntów.

Umorzenie /amortyzacja/ środków trwałych przedstawia się następująco:

Lp.	wyszczególnienie	01-01-2010	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2010
1	Budynki i budowle	9.326.462,-	426.319,-	415.686,-	9.337.095,-
2	Maszyny i urządzenia	251.417,-	15.629,-	-----	267.046,-
3	Środki transportowe	24.862,-	11.464,-	-----	36.326,-
4	Grunty	756.815,-	27.291,-	15.309,-	768.797,-
5	Pozostałe środki trwałe	17.913,-	478,-	-----	18.391,-
		10.377.469,-	481.181,-	430.995,-	10.427.655,-

Wartości niematerialne i prawne wykorzystywane przez Spółdzielnię Mieszkaniową /brutto/
to programy komputerowe n/w:

- płace	4.392,-
- finansowo –księgowy	3.680,-
- system wkłady	2.400,-
- sieć Netware 5 serwer	11.221,-
- instalacja PS MAGA	488,-
- czynsze, koszty, windy	14.526,-
- program Word 2002	644,-
- program kosztorysowy	2.379,-
- wygene. Oprogramowanie	350,-
- program antywirusowy	3.233,-
- program Subiekt	850,-
- program Windows	400,-
- program Druczek	243,-
- program Office	877,-
- program MKS 2005	609,-
- program Rachmistrz	488,-
- rozbudowa sieci Novell 5	6.161,-
- oprogramowanie Norma Standard	2.333,-
- prog. Antywirusowe	531,-

55.805,-

Kwota należności długoterminowych na 31-12-2010 r. wynosi 4.802.563,49,- i obejmuje kredyty, odsetki skapitalizowane oraz budżetowe od mieszkań obciążonych kredytem.

Pozostałe należności krótkoterminowe na 31-12-2010 r. wynoszą 774.288,69,-

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.

Posiadane środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawiają się następująco:

- środki obrotowe	50.772,36
- lokaty terminowe	117.480,41
- zobowiązania długoterminowe /kredyty/	5.173.644,46

Zmiany w funduszach przedstawiają się następująco:

Lp.	wyszczególnienie	01-01-2010	Zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2010
1	Fundusz udziałowy	181.131,-	19.878,-	15.101,-	185.908,-
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.015.307,-	381.111,-	796.706,-	2.599.712,-
3	Fundusz wkładów budowlanych	22.789.352,-	11.428,-	331.698,-	22.469.082,-
4	Fundusz wkładów zaliczkowych	7,-	-----	-----	7,-
5	Inne fundusze specjalne	27.048,-	-----	-----	27.048,-
6	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	- 6.874.573,-	- 398.387,-	-----	- 7.272.960,-
7	Fundusz zasobowy	2.769.713,-	20.709,-	158.878,-	2.631.544,-
8	Fundusz z przeszacowania	1.043.700,-	279.440,-	233.195,-	1.089.945,-
		22.951.685,-	314.179,-	1.535.578,-	21.730.286,-

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

b/ Zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych wynikają z ustanowienia w roku 2010 odrębnej własności lokali, dobrowolnych rezygnacji z członkostwa, eksmisji,

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

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

e/ zwiększenia funduszu wkładów budowlanych wynikają z księgowania w fundusz przedterminowych spłat rat kredytów.

f/ inne fundusze specjalne to kaucje na mieszkania zajmowane na zasadach umowy najmu z opcją ustanowienia po upływie okresu obowiązywania umowy / najczęściej 3 lata/ lokatorskiego prawa lub ustanowienia odrębnej własności lokali,

g/ zmniejszenia funduszu zasobowego wynikają z dokonania

- cofnięcie umorzenia przy ustanowieniu odrębnej własności lokali,
- umorzenie gruntów będących w wieczystym użytkowaniu,
- wyksięgowanie umorzenia oraz wartości gruntów w związku z wyodrębnieniem lokali,

h/ zmiany w funduszu z przeszacowania aktywów i pasywów wynikają z aktualizacji wartości do ustanowienia odrębnej własności, przekształceń praw z lokatorskiego na własnościowe, aktualizacji wkładów w związku z eksmisją lub rezygnacją z członkostwa.

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 takim zapisem Spółdzielnia Mieszkaniowa za rok 2010 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 na 31-12-2010 roku się nadwyżką bilansową w kwocie netto 21.034,31 zł. Należny podatek dochodowy od osób prawnych za 2010 rok wyniósł 5.312,00 zł.

Wyniki z działalności zwolnionej wynoszą:

- z tytułu eksploatacji	- 213.413,18 zł
- z tytułu konserwacji	+ 23.962,04 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2010 poniosła n/w koszty nie będące kosztami uzyskania przychodu:

- odpisy aktualizujące /-/	25.681,37 zł
- reprezentacja./-/	298,72 zł
- ubezpieczenia Oc za 2010 /-/	1.992,00 zł
- składki ZUS XII/ 09 /+/-	3.799,69 zł
- utworzenie rezerwy/-/	3.075,20 zł
- drobne różnice /-/	2,42 zł
- odsetki budżetowe/-/	2,90 zł
- podatek VAT nk/-/	38,91 zł
- amortyzacja kosiarki /refund. Koszty/ /-/	3.276,00 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi własnymi o powierzchni 78.132,05 m² w tym wyodrębnionymi o powierzchni 24.279,6 m² oraz garażami o pow. 382,22 m² w tym wyodrębnionymi o pow. 58,62 m² w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut i inne unormowania wewnętrzne.

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi zarząd zasobami zleconymi w ilości 23 budynków o łącznej powierzchni 40.962,85 m².

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

- wykonywanie remontów i konserwacji na zasobach własnych,
- wykonywanie remontów w ramach funduszu remontowego na zasobach zleconych i własnych,
- 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, sprzątnia 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 Zarządy każdej wspólnoty.

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

Staszów, 28-03-2011 r.

Główny Księgowy
mgr Halina Durska

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
Prezes Zarządu - mgr inż. Janusz Walczak
Z-ca Prezesa Zarządu - mgr inż. Adam Zieliński