

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ INFORMACJA DODATKOWA

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informacja dodatkowa obejmuje rok 2014.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą od 30-06-1966 roku. Wykonane zatrudnienie za rok 2014 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. 27 z dnia 29-12-2005 roku z mocą obowiązującą od 01-01- 2005 roku.

W roku 2014 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	01-01-2014	zwiększenia	zmniejszenia	31-12-2014
1	Budynki i budowle	26.529.231,-	-----	89.798,-	26.439.433,-
2	Maszyny i urządzenia	246.633,-	15.244,-	-----	261.877,-
3	Środki transportowe	89.998,-	4.625,-	-----	94.623,-
4	Grunty	2.134.853,-	-----	7.037,-	2.127.816,-
5	Pozostałe środki trwałe	13.444,-	-----	-----	13.444,-
		29.014.159,-	19.869,-	96.835,-	28.937.193,-

A/ zwiększenia wykazane w poz. środków trwałych na kwotę łączną 19.869,00 zł obejmują:

- zakup akumulatora do wózka 4.625,00 zł
- zakup kosi spalinowej 2.999,00 zł
- zakup zestawu komputerowego 12.245,00 zł

B/ zmniejszenia wykazane w poz. Środki trwałe na łączną kwotę 96.835,00 zł obejmują:

- wyodrębnienia lokali 89.798,00 zł
- wyodrębnienie gruntów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali oraz sprzedażą gruntów 7.037,00 zł

Umorzenie /amortyzacja/ środków trwałych przedstawia się następująco:

lp	wyszczególnienie	01-01-2014	zwiększenia	Zmniejszenia	31-12-2014
1	Budynki i budowle	10.021.801,-	408.777,-	37.247,-	10.393.331,-
2	Maszyny i urządzenia	199.129,-	15.779,-	-----	214.908,-
3	Środki transportowe	48.421,-	13.129,-	-----	61.550,-
4	Grunty	701.310,-	21.501,-	2.459,-	720.352,-
5	Pozostałe środki trwałe	11.661,-	369,-	-----	12.030,-
		10.982.322,-	459.555,-	39.706,-	11.402.171,-

Kwota należności długoterminowych na 31-12-2014 roku wynosi 3.383.876,91 zł i obejmuje kredyty, odsetki skapitalizowane oraz odsetki budżetowe od mieszkań obciążonych kredytem.

Pozostałe należności krótkoterminowe wynoszą 771.880,44 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 na łączną kwotę 731.495,80 zł
- należności pozostałe / m.in. depozyty/ 34.477,64 zł
- napłata podatku dochodowego od osób prawnych za 2014 rok 5.907,00 zł

Należności krótkoterminowe wykazane w bilansie są pomniejszone o odpisy aktualizacyjne, które są corocznie naliczane od zaległości czynszowych i spłat normatywów - za 2014 roku odpisy aktualizacyjne stanowią kwotę 79.156,32 zł.

Zapasy obejmują materiały zgromadzone w magazynie i wynoszą kwotę 27.484,37 zł.

Posiadane środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni wynoszą 2.458.914,45 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 61.977,77 zł i obejmują:

- a/ ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi na kwotę 15.709,17 zł,
i obejmuje następujące wyniki:
 - wynik ujemny eksploatacji na kwotę 784,78 zł
 - wynik ujemny konserwacji na kwotę 13.657,46 zł
 - wynik ujemny podatku od nieruchomości na kwotę 1.142,29 zł
 - wynik ujemny wieczystego użytkowania na kwotę 124,64 zł
- b/ koszty zakupu pozostawione do rozliczenia na następny rok 1.425,59 zł
- c/ inne międzyokresowe rozliczenie kosztów /prenumeraty czasopism, ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń/, pomiary elektryczne, odczyty wodomierzy / 31.696,72 zł
- d/ podatek VAT pozostawiony do wspólnego rozliczenia 12.636,71 zł
- e/ podatek VAT do odliczenia w następnych miesiącach 509,58 zł

PASYWA:

Zmiany w funduszach przedstawiają się następująco:

lp	wyszczególnienie	01-01-2014	zwiększenia	Zmniejszenia	31-12-2014
1	Fundusz udziałowy	193.963,-	10.419,-	8.360,-	196.022,-
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.295.973,-	41.970,-	70.545,-	2.267.398,-
3	Fundusz wkładów budowlanych	21.154.035,-	802,-	69.807,-	21.085.030,-
4	Fundusz wkładów zaliczkowych	7,-	-----	-----	7,-
5	Inne fundusze specjalne	22.311,-	8.280,-	8.543,-	22.048,-
6	Fundusz zasobowy	2.134.960,-	5.909,-	28.834,-	2.112.035,-
7	Fundusz z przeszacowania	1.499.208,-	90.042,-	73.361,-	1.515.889,-
		27.300.457,-	157.422,-	259.450,-	27.198.429,-
8	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-8.433.659,-	- 380.635,-	-----	-8.814.294,-
		18.866.798,-	-223.213,-	259.450,-	18.384.135,-

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 2014 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 porządkiem 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 3.441.967,53 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	1.139.401,67 zł,
W tym zobowiązania krótkoterminowe:	677.571,80 zł i obejmują:
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie	444.238,33 zł
- zobowiązania z tytułu podatków kwotę	72.206,95 zł
- inne zobowiązania	161.126,52 zł.
Fundusze specjalne wynoszą	461.829,87 zł i obejmują
- fundusz remontowy w kwocie	460.481,11 zł
składający się z:	
- dodatni fundusz na nieruchomościach w kwocie	244.717,06 zł
- dodatni fundusz wymiany okien Oś Północ	20.428,40 zł
- ujemny fundusz wymiany okien Oś. Wschód	521,81 zł
- pozostałość funduszu z przekształceń	40.094,78 zł
- fundusz rezerwowy	154.719,06 zł
- ZFŚS w kwocie	1.348,76 zł
wykazane jest w bilansie jako per saldo	
ZFŚS w kwocie	17.910,67 zł
oraz rozrachunki z tytułu pożyczek udzielonych	
pracownikom w kwocie	16.561,91 zł
Rozliczenia międzyokresowe przychodów stanowią kwotę	488.046,67 zł i obejmują:
- wyniki dodatnie z tytułu konserwacji w kwocie	105.673,26 zł
- wyniki dodatnie z tytułu eksploatacji w kwocie	356.268,66 zł
- wyniki dodatnie z tytułu podatku od nieruchomości	3.752,70 zł
- wyniki dodatnie z tytułu wieczystego użytkowania	18.427,18 zł
- pozostałe przychody przyszłych okresów	3.924,87 zł

Sumy bilansowe aktywów i pasywów wg stanu na 31-12-2014 rok zamykają się kwotą 24.241.822,13 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	4	1
51 – 60	10	5
61 – 67	1	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 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 2014 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 31-12-2014 roku nadwyżką bilansową w kwocie netto 51.293,50 zł. Należny podatek dochodowy od osób prawnych za 2014 rok wynosi 10.461,00 zł.

Uzyskana nadwyżka bilansowa wynika z uzyskanych przychodów z pozostałej działalności. Nadwyżkę bilansową w kwocie 40.832,50 zł przedstawiamy do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu członków do podziału z przeznaczeniem na fundusz rezerwowy.

Wyniki działalności:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	3.653.646,37	4.088.620,87	434.974,50
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	11.674,99	11.630,56	- 44,43
3.	Pozostałe koszty i przychody finansowe	-----	33.482,56	33.482,56
4.	Koszty i przychody sprzedaży wewnętrznej	314.483,86	314.483,86	-----
I	Razem GZM	3.979.805,22	4.448.217,85	468.412,63
5	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	1.890,35	16.523,12	14.632,77
6	Pozostałe koszty i przychody finansowe	47.596,65	76.085,96	28.489,31
7	Koszty i przychody ze sprzedaży materiałów	-----	-----	-----
8	Pozostała działalność gospodarcza	358.301,12	366.472,54	8.171,42
9	Sprzedaż środka trwałego	-----	-----	-----
II	Razem pozostała działalność	407.788,12	459.081,62	51.293,50
	Należny podatek 19% poz. II		- 10.461,00	- 10.461,00
	Zysk netto za 2014 rok			40.832,50
III	Ogółem I + II	4.387.593,34	4.896.838,47	509.245,13

Wyniki z działalności zwolnionej ujemne wynoszą:

- z tytułu eksploatacji, podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania na łączną kwotę **2.051,71 zł**

wyniki na poszczególne nieruchomości przedstawiają się następująco:

2 P Jana Pawła II i Langiewicza 13,17	930,06 zł
3 P Wschodnia 8, 8a, 10	124,64 zł
7 W KEN 1,3,5,7,9,11,13	212,23 zł

14 W Mickiewicza 54 784,78 zł

- z tytułu konserwacji wynik ujemny na kwotę **13.657,46 zł**
analitycznie wyniki na nieruchomości przedstawiają się następująco:

4 W – Kilińskiego 14 907,06 zł
5 W – Kilińskiego 18 2.034,46 zł
6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18 10.465,43 zł
12 W – Mickiewicza 48 250,51 zł

Wyniki z działalności zwolnionej dodatnie wynoszą:

- z tytułu eksploatacji, wieczystego użytkowania oraz podatku od nieruchomości
na łączną kwotę **378.448,54 zł**

Analitycznie wyniki przedstawiają się następująco na nieruchomości:

2 P Jana Pawła II i Langiewicza 13,17 106.644,42 zł
3 P – Wschodnia 8, 8a, 10 32.861,22 zł
4 P – Opatowska 42 1.230,47 zł
5 P – Wschodnia 3a 3.454,34 zł
2 W – Kilińskiego 4,8 13.028,13 zł
3 W – Kilińskiego 6 14.896,67 zł
4 W – Kilińskiego 14 9.441,61 zł
5 W – Kilińskiego 18 10.265,55 zł
6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18 71.626,90 zł
7 W – KEN 1,3,5,7,9,11,13 75.014,92 zł
8 W – Kołłątaja 1 i 3 16.236,88 zł
12 W – Mickiewicza 48 12.487,71 zł
13 W – Mickiewicza 52 10.501,06 zł
14 W – Mickiewicza 54 758,66 zł

- z tytułu konserwacji wynik dodatni na kwotę **105.673,26 zł**

Analitycznie wyniki na nieruchomościach przedstawiają się następująco:

2 P – Jana Pawła II i Langiewicza 13,17 6.029,66 zł
3 P – Wschodnia 8,8a, 10 24.596,40 zł
4 P – Opatowska 42 7.957,68 zł
5 P – Wschodnia 3 a 6.299,76 zł
2 W – Kilińskiego 4, 8 4.450,47 zł
3 W – Kilińskiego 6 4.593,82 zł
7 W – KEN 1,3,5,7,9,11,13 37.342,12 zł
8 W – Kołłątaja 1 i 3 8.061,19 zł
13 W – Mickiewicza 52 5.200,73 zł
14 W – Mickiewicza 54 1.141,43 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2014 roku uzyskała przychody z pozostałej działalności
/opodatkowane/ w kwocie 459.081,62 zł

oraz koszty uzyskania w/w przychodów w kwocie 407.788,12 zł

uzyskana nadwyżka bilansowa za 2014 rok brutto wynosi 51.293,50 zł

pomniejszona o podatek 19% w kwocie 10.461,00 zł

nadwyżka bilansowa netto w kwocie

40.832,50 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2014 poniosła n/w koszty nie będące kosztami uzyskania przychodu:

- odpisy aktualizujące /-/	47.586,54 zł
- amortyzacja kosiarki /ref.kosztów/	3.276,00 zł
- ubezpieczenie zarządcy OC	1.992,00 zł
- usł. materialne nie stanowiące kosztów	118,81 zł
- drobne różnice wartościowe	277,67 zł
- rezerwa na rozliczenie mieszkań	1.363,73 zł
- koszty nie będące kosztami	21,85 zł /460/2/

Razem koszty nie będące kosztami 54.636,60 zł

Przychody wyłączone z opodatkowania

- odpisy aktualizujące	47.596,65 zł
- amortyzacja kosiarki	3.276,00 zł

Razem przychody wyłączone 50.872,65 zł

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

1. Przychody stanowiące podstawę do opodatkowania wynoszą	408.208,97 zł
2. Koszty uzyskania przychodów w/w wynoszą	353.151,52 zł

3. Dochód do opodatkowania za 2014 rok wynosi:	55.057,45 zł
4. Podatek dochodowy od osób prawnych 19% wynosi	10.461,00 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi własnymi o powierzchni 78.073,85 m², w tym wyodrębnionymi o powierzchni 27.091,75 m² oraz garażami o pow. 361,22 m², w tym wyodrębnionymi o pow. 147,62 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 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, 27-03-2015 r.