

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście za 2015 rok

1. Nazwa spółdzielni, siedziba spółdzielni, podstawowy przedmiot działalności, organ rejestrowy:
Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Pewność” w Dobrym Mieście ul. Grudziądzka 8A
Podstawowym przedmiotem działalności, zgodnie ze statutem, jest: zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie.
Spółdzielnia 14.11.2002 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego otrzymując Nr KRS 000139137 – Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Wcześniejsza rejestracja w rejestrze Spółdzielni Nr 1007 Sąd Rejonowy w Olsztynie.
2. Spółdzielnia została utworzona na czas nieograniczony.
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości i nie ma okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.
5. Wyceny aktywów i pasywów w Spółdzielni dokonano w następujący sposób:
 - rzeczowe aktywa trwałe według cen nabycia z uwzględnieniem aktualizacji;
 - zapasy według cen nabycia;
 - amortyzacja liczona zgodnie z ustawą o rachunkowości, metodą liniową;
 - aktywa obrotowe według wartości nominalnej.Rachunek zysków i strat Spółdzielni sporządza według wersji porównawczej.

Dobre Miasto, 18.03.2016 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
CZŁONEK ZARZĄDU „PEWNOŚĆ”
Astryda Chmarnicz
insp. d/s ekonomicznych

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Łaruta Górek

PREZES ZARZĄDU
mgr Jarosław Wolak

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Zakres zmian w aktywach trwałych.

A/ Wartości niematerialne i prawne:

(wartość brutto)

Stan na 1.01.2015 r.	- 17.537,50 zł.
Przychody -	0 zł.
Rozchody -	0 zł.
Stan na 31.12.2015 r. -	- 17.537,50 zł.

LP	RODZAJ	WARTOŚĆ POCZĄTKOWA				UMORZENIE			
		Stan na Początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku	Stan na początek roku	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec roku
1.	Program PLACE	976,00	0	0	976,00	976,00	0	0	976,00
2.	Oprogramowanie S-bit	16561,50	0	0	16561,50	16561,50	0	0	16561,50
	RAZEM	17537,50	0	0	17537,50	17537,50	0	0	17537,50

B/ Rzeczowe aktywa trwałe:

(wartość brutto):

Stan na 1.01.2015 r. **22.332.620,01 zł.**

Przychody - **18.467,31 zł.**

W tym:

- zakup komputera ACTINA + OFFICE 2013	3.195,31 zł.
- doposażenie stanowiska pracy -	
Umowa NR DM.500.2.5.3.215.DK w sprawie refundacji ze środków Funduszu Pracy - kwota	15.272,00 zł.
w tym: aparat projekcyjny	3.397,00 zł.
komputer DELL + Monitor PHILIPS	5.385,00 zł.
kserokopiarka CANON	2.740,00 zł.
notebook DELL	3.750,00 zł.

Rozchody - **103.166,50 zł.**

W tym:

- sprzedaż własności gruntu – odrębna własność	853,10 zł.
- sprzedaż mieszkań na odrębną własność	94.845,40 zł.
- likwidacja monitora BELINEA płaski	530,00 zł.
- likwidacja drukarki igłowej OKI 3321 15"	1.920,00 zł.
- likwidacji drukarki atramentowej	578,00 zł.
- likwidacja zestawu mikrokomputerowego PC BIRD	4.440,00 zł.

Stan na 31.12.2015 r. **22.247.920,82 zł.**

Rzeczowe aktywa trwałe – wartość brutto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody	Rozchody	Stan na koniec roku
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	248899,93	0	0	248899,93
2.	Tereny mieszkaniowe	358160,61	0	853,10	357307,51
3.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	21502960,78	0	94845,40	21408115,38
4.	Urządzenia techniczne i maszyny	60660,12	3397,00	0	64057,12
5.	Środki transportu	34249,97	0	0	34249,97
6.	Inne środki trwałe	127688,60	15070,31	7468,00	135290,91
	RAZEM	22332620,01	18467,31	103166,50	22247920,82

Umorzenie środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
1.	Wieczyste użytkowanie gruntów	44806,37	3733,51	0	48539,88
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	10053953,82	328604,73	45563,79	10336994,76
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	57783,54	4084,99	0	61868,53
4.	Środki transportu	34249,97	0	0	34249,97
5.	Inne środki trwałe	98691,78	11958,20	7468,00	103181,98
	RAZEM	10289485,48	348381,43	53031,79	10584835,12

Środki trwałe w budowie -

Saldo na 31.12.2015 r.

0,00 zł.

C. Należności długoterminowe.

Stan należności długoterminowych na 31.12.2015 r. wynosi 0,- zł.

D. Długoterminowe aktywa finansowe.

Kwota - 5.110,75 zł. dotyczy:

- akcji TOWARZYSTWA UBEZPIECZEŃ UNIQA SPÓŁKA AKCYJNA - 5.000,- zł.
- udziałów wniesionych do Związku Rewizyjnego i PSS „Społem” - 110,75 zł.

2. Zakres zmian w aktywach obrotowych.**A. Zapasy.**

Materiały wyceniane są według rzeczywistych cen zakupu. Stan zapasów magazynowych na 31.12.2015 r. – 5.488,40 zł potwierdzony inwentaryzacją magazynu. Spadek stanu zapasów w magazynie o 1.745,26 zł. Aktualnie nie występuje potrzeba gromadzenia większych zapasów materiałów w magazynie.

B. Należności krótkoterminowe.

Należności wykazane zostały bez naliczonych odsetek. Odsetki są naliczane systematycznie, jednak ewidencja ich następuje w momencie wyegzekwowania. Odsetki te księgowane są na dobro przychodów finansowych.

W kwocie należności krótkoterminowych 198.647,61 zł. ujęte są zaległości czynszowe, które na 31.12.2015 r. wynoszą 164.146,79 zł. co stanowi 2,93 % rocznego wymiaru czynszu. Wskaźnik ten spadł o 0,17 % w stosunku do roku 2014, w którym wynosił: 3,10 %.

Na kwotę należności krótkoterminowych 198.647,61 zł. składają się:

- należności od odbiorców	- 114,35 zł.
- należności z tytułu opłat za mieszkania i lokale	- 164.146,79 zł.
- należności z tytułu energii cieplnej (l. użytkowe)	- 4.948,98 zł.
- należności z tytułu opłat za konserwacje domofonów	- 19,83 zł.
- należności z tytułu usług	- 289,56 zł.
- należności z tytułu najmu (lokale zwolnione)	- 21.270,64 zł.
- należności z tytułu podatków (podatek VAT naliczony)	- 2.126,98 zł.
- należności z tytułu podatków (nadpłata CIT)	- 4.265,00 zł.
- rozliczenia z tytułu znaczków pocztowych, sądowych	- 137,15 zł.
- należności z tytułu rozliczeń z pracownikami	- 329,43 zł.
- należności z tytułu wdrożenia Ustawy o Sp-niach	- 648,90 zł.
- koszty wyłożone	- 350,00 zł.

C. Inwestycje krótkoterminowe.

Na kwotę 1.464.789,94 zł. składają się:

1. Środki pieniężne i inne aktywa	1.464.789,94 zł.
z tego: środki pieniężne w kasie	2.030,90 zł.
środki pieniężne na rachunku bankowym	156.508,81 zł.
środki pieniężne na lokatach	1.300.250,23 zł.
inne środki pieniężne (weksle)	6.000,00 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Na kwotę krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 2.844,86 zł. składają się:

- saldo Wn konta 641 „Rozliczenia międzyokresowe” w pozycjach:

- opłacony program internetowy Serwis Vademecum Głównego Księgowego na okres od 1.01.2016 r. do 30.11.2016 r.	- kwota do rozliczenia w roku 2016	- 1.157,45 zł.
- opłacona w grudniu prenumerata Administratora za 2016 i 2017 r.		- 321,35 zł.
- opłacona w grudniu prenumerata Gazety Podatkowej za 2016 r.		- 386,41 zł.
- opłacony program antywirusowy do 10.10.2018 r.		- 979,65 zł.

Koszty te zostaną odniesione w koszty działalności roku 2016 i w latach następnych.

3. Zakres zmian w kapitale (funduszach) własnych.

Zmiany w kapitale (funduszach) własnych nastąpiły w związku:

- **w zakresie funduszu udziałowego** – zmiany wynikające z przyjęć nowych członków w momencie nabycia mieszkania, przyjęcie na członka współmałżonka, wykreślenie zbywcy mieszkania, rezygnacja z członkostwa itp.
- **w zakresie funduszu zasobowego** – zmniejszenie funduszu wynika z zaksięgowania rocznego umorzenia dotyczącego budynków niemieszkalnych zajętych na potrzeby własne – budynek bazy konserwacyjno-remontowej z magazynem, mieszkań lokatorskich w części sfinansowanej dotacją budżetową, budowli placu zabaw, amortyzacji wyposażenia stanowiska pracy, wyksięgowanie wartości terenów mieszkaniowych w związku ze sprzedażą mieszkań na odrębną własność, zwiększenie funduszu wynika z wpłat wpisowego członków Spółdzielni, odpłatności za grunt w związku z przekształceniem praw dotacja z Urzędu Pracy na wyposażenie stanowiska pracy.

- w zakresie funduszu wkładów – zmiany wynikają w związku z wyksięgowaniem wkładów w momencie nabycia odrębnej własności lokalu.

Lp.	Wyszczególnienie	B.O.	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z.
I.	Kapitał (fundusz) własny (1+4+5)	12437330,50	58939,80	411840,22	12084430,08
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy (2+3)	10764151,9	2200,05	347742,59	10418609,36
2	Fundusz udziałowy 801	70426,25	2200,05	1000,30	71626,00
3	Fundusz wkładów ogółem (3a+3b+3c)	10693725,65	0,00	346742,29	10346983,36
3a	Fundusz wkładów zaliczkowych 805	199,99	0,00	0,00	199,99
3b	Fundusz wkładów lokatorskich 806	81915,13	0,00	1762,31	80152,82
3c	Fundusz wkładów budowlanych 807	10611610,53	0,00	344979,98	10266630,55
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy (4a+4b+4c)	1639661,85	18090,91	30580,88	1627171,88
4a	Fundusz zasobów mieszkaniowych (802)	1620683,99	2818,91	19171,76	1604331,14
4b	Fundusz zasobów mieszkaniowych - place zabaw (803)	18977,86	0,00	5043,74	13934,12
4c	Fundusz zasobowy - wyposażenie stanowiska pracy (804)	0	15272,00	6365,38	8906,62
5.	Zysk netto	33516,75	38648,84	33516,75	38648,84

4. Zakres zmian w zobowiązaniach i rezerwach na zobowiązaniach.

A/ Rezerwy na zobowiązania.

Zarząd Spółdzielni przyjął zasadę, że nie tworzy rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne, które zostaną wypłacone w przyszłości. Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne wypłacone na podstawie Regulaminu Wynagradzania są ujmowane w koszty w momencie ich wypłaty.

B/ Zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

C/ Zobowiązania krótkoterminowe.

Na kwotę zobowiązań krótkoterminowych 1.199.996,11 zł. składa się:

- | | | |
|---|---|----------------|
| 1/ zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 399.640,38 zł. |
| 2/ zobowiązania z tytułu rozliczeń z lokatorami i najemcami (c.o., gaz) | | 360.972,07 zł. |
| 3/ zobowiązania z pozostałych tytułów wobec najemców i dostawców (kaucje) | | 81.549,55 zł. |
| 4/ zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń | | 6.787,00 zł. |
| 5/ pozostałe rozrachunki - PKZP | | 3.390,00 zł. |
| 6/ rozliczenie zakupu | | 9.854,24 zł. |
| 7/ fundusze specjalne | | 337.802,87 zł. |

Zmiany stanu w funduszach specjalnych są następujące:

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU	PRZYCHODY	ROZCHODY	STAN NA KONIEC ROKU
1.	Fundusz na remonty z tego:	85891,51	1044065,54	792154,18	337802,87
	- fundusz remontowy podst.	35209,62	696298,45	510551,47	220956,60
	- fundusz termomoder.	98858,17	153292,99	221630,89	30520,27
	- wymiana wodomierzy	11645,54	67870,38	329,12	79186,80
	- fundusz na remonty chodników, parkingów, dróg	-59821,82	126603,72	59642,70	7139,20

D. Rozliczenia międzyokresowe.

W związku ze zmianą Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych obowiązującą od 31.07.2007 r. (Dz. U. Nr 125, poz. 873) Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości. Zgodnie z art. 6.1. znowelizowanej ustawy różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Za rok 2015 uzyskano dodatnią różnicę w kwocie 55.541,07 zł. tj. nadwyżkę dochodów nad kosztami. Różnica ta została zaewidencjonowana na rozliczeniach międzyokresowych przychodów – konto 845 i wykazana w pasywach bilansu- IV Rozliczenia międzyokresowe – inne krótkoterminowe i zgodnie z rozliczeniem poszczególnych nieruchomości zwiększy dochody lub koszty danej nieruchomości w roku 2016.

ROK

2014 r.

2015 r.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów: MA 845 78.091,62 zł. MA 845 55.541,07 zł.

5. Rachunek zysków i strat.

Wynik na podstawowej działalności za rok 2015 wyniósł 71.112,07 zł. po obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w kwocie 15.571 zł. wynik netto w kwocie – 55.541,07 zł. (nadwyżka przychodów nad kosztami) został zaksięgowany na rozliczeniach międzyokresowych przychodów (845) do rozliczenia w roku 2016 na poszczególne nieruchomości.

Na wynik ten składa się:

- dodatni wynik na lokalach mieszkalnych + 42.905,96 zł.
- dodatni wynik na lokalach użytkowych + 80.433,01 zł. – pomniejszony o podatek CIT –14.347,00 zł. + 66.086,01 zł.
- ujemny wynik na wodzie i kanalizacji - 38.190,40 zł.
- pokrycie podatku od nieruchomości cz. wspólne - 20.478,09 zł.
- dodatni wynik na pożytkach + 6.441,59 zł. – pomniejszony o podatek CIT – 1.224,00 zł. + 5.217,59 zł.

Na pozostałej działalności tj. pozostałej sprzedaży, sprzedaży materiałów, przychodach finansowych Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik w kwocie + 43.486,84 zł.

Na wynik ten składa się:

- dodatni wynik na pozostałej sprzedaży w kwocie + 3.055,07 zł.
- dodatni wynik na przychodach i kosztach finansowych + 39.486,62 zł.
- dodatni wynik na pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych + 1.839,15 zł.
- ujemny wynik na sprzedaży majątku trwałego i materiałów – 894,00 zł.

Po obowiązkowym obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w kwocie 4.838,00 zł. pozostaje zysk netto w kwocie 38.648,84 zł. do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczenie zysku na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy domowych z możliwością odczytu radiowego na pozostałych zasobach tj. ul. Gdańska, Pionierów, Chodkiewicza i Orła Białego.

Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r.:

Przychody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi -	4.757.117,75 zł.
- zmniejszenia o dochody z roku 2014	74.117,02 zł.
- zwiększenia o dochody do rozliczenia w 2016 r.	290.672,03 zł.
Przychody po korekcie	4.973.672,76 zł.
Koszty uzyskania przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	4.753.145,77 zł.
Dochody na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wolne od podatku na podstawie art.17 ust. 1	+ 230.526,99 zł.

Przychody uzyskane z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne	556.106,90 zł.
- zmniejszenie o dochody roku 2015 faktury w 01.2016 r.	4.948,98 zł.
-zmniejszenie o dochody roku 2014 (konto 845)	3.974,60 zł.
- zwiększenie o dochód roku 2014 faktury w 01.2015 r.	5.348,93 zł.
Przychody po korekcie	552.532,25 zł.

Koszty uzyskania przychodów z gospodarki pozostałymi nieruchomościami – lokale użytkowe, dzierżawa terenów, przychody finansowe i inne 445.233,97 zł.

Zysk na gospodarce pozostałymi nieruchomościami i inne	+ 107.298,28 zł.
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu – gzm	+ 120,00 zł.
Razem do opodatkowania	107.418,28 zł.
Podatek 19 %	20.409,00 zł.

Wynik podatkowy - dodatni (+ 220.646,99 +107.298,28) =	+ 327.945,27 zł.
Wynik księgowy - dodatni	+ 114.598,91 zł.
Różnica (niższy wynik księgowy)	- 213.346,36 zł.

Różnica wynika z :

- zmniejszenie kosztów o koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu 366,00 zł.
W tym: składki na Krajową Radę Spółdzielczą 120,00 zł.
Wyksięgowanie przeterminowanej, nieuregulowanej faktury SANDI - 246,00 zł.
- zmniejszenia 296.020,96 zł. w tym:
- pomniejszenie o odpłatność za zużycie energii lokali użytkowych za 12.2014 r.- - 5.348,93 zł.
- wyksięgowanie nadpłat do rozliczenia w roku 2016 z tytułu c. o. - 290.672,03 zł.
- zwiększenia 83.040,60 zł. w tym:
- uwzględnienie odpłatności za zużycie energii lokali użytkowych - f-ry w 2016 r. + 4.948,98 zł.
- ujęcie w dochody wyniku z roku 2014 (74.117,02+3.974,60) +78.091,62 zł.

Różnica - 213.346,36 zł.

Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
Rok	2014	2015
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.O.	WN - 2.175,74 zł.	WN +1.947,80 zł.
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - B.Z.	WN + 1.947,80 zł.	WN + 2.844,86 zł.
Rozlicz. międzyokresowe przychodów	MA - 78.091,62 zł.	MA - 55.541,07 zł.
Zmiana stanu produktów	- 78.319,56 zł.	- 54.644,01 zł.

6. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

Spółdzielnia nie poniosła żadnych strat, ani nie osiągnęła żadnych zysków nadzwyczajnych w roku bieżącym i roku poprzednim.

7. Informacja o sprawach osobowych.

A/ Przeciętne zatrudnienie w 2015 roku przedstawiało się następująco:

- Zarząd	- 3 etaty,
- Administracja	- 3 etaty,
- Kierownik ds. tech.	- 1 etat,
- Administrator	- 1 etat,
- Sprzątaczką	- ½ etatu,
- Konserwatorzy	- 4 etaty
OGÓŁEM	12 i ½ etatu

B/ Wynagrodzenie wypłacone Członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej

	w roku poprzednim	w roku obrotowym
Wynagrodzenie łącznie	242.242,08 zł.	250.940,81 zł.
Z tego:		
1. Członkom Zarządu	229.339,68 zł.	240.510,81 zł.
2. Członkom Rady Nadzorczej	12.902,40 zł.	10.430,00 zł.

Informacje uzupełniające:

W roku bieżącym i w roku poprzednim nie udzielono pożyczek zarówno Członkom Zarządu jak i Rady Nadzorczej.

8. Informacje dodatkowe.

W roku bieżącym i roku poprzednim nie prowadzono transakcji z jednostkami powiązanymi, które nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W roku sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie Spółdzielni z żadną inną jednostką.

W świetle posiadanych przez Zarząd informacji nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Nie są znane Zarządowi żadne inne informacje, niż wymienione w informacji dodatkowej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki.

Dobre Miasto, dnia 18.03.2016 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„**PEWNOŚĆ**”
Astryda Chmarny
insp. d/s ekonomicznych
Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

PREZES ZARZĄDU
mgr Jarosław Wolak