**I N F O R M A C J A D O D A T K O W A**

**DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem**

**za okres od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku.**

**I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

1. **Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**w Wysokiem Mazowieckiem**

ul. Jagiellońska 24

18-200 Wysokie Mazowieckie

woj. podlaskie

pow. wysokomazowiecki

1. **Przedmiotem podstawowej działalności Spółdzielni w roku obrotowym było:**

- obsługa nieruchomości na własny rachunek

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

- wynajem nieruchomości na własny rachunek

- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

1. **Statystyczny numer identyfikacyjny – 000483211**
2. **Numer identyfikacji podatkowej - 722-000-27-43**
3. **Data powstania Spółdzielni – 23.09.1966r.**
4. **Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku,**

**XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem**

**KRS 0000127358**

1. **Przedmiotowe sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy od**

**01.01.2014r. do 31.12.2014r.**

1. **W bieżącym roku obrotowym** w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.
2. **Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego** nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrozić kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu możliwości dalszej kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości.

1. **Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie** ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości ustaloną i wprowadzoną do stosowania postanowieniami uchwały Nr 8/2012 Zarządu Spółdzielni z dnia 31.12.2012 roku:
	1. zasady ustalania roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
	2. zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
	3. zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont,
	4. system ochrony danych i ich zbiorów,
	5. sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Nie sporządza natomiast rachunku przepływów pieniężnych i zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym gdyż sprawozdanie finansowe nie podlega corocznemu badaniu.

Zakładowe zasady, metody i wzory wybrano spośród możliwych do stosowania zasad, metod i wzorów dopuszczonych ustawą i wprowadzonych je do stosowania na okres wieloletni.

1. **Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa** ustalono
z zastosowaniem metod wynikających z przyjętych zasad rachunkowości:

1) wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych
o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

2) środki trwałe są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia powiększonych o koszty ulepszenia polegające na modernizacji, adaptacji
a pomniejszone o odpisy amortyzacyjne ich wartości.

Do celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł. są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytku.

Środki trwałe umarzane są wg metody liniowej, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

3) środki trwałe w budowie wg poniesionych kosztów nabycia lub wytworzenia,

4) wprowadzone do ewidencji środków trwałych na dzień 01.01.2003 roku prawo wieczystego użytkowania gruntów, wycenione na 01.01.2009 roku przez organ administracyjny do ustalania rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,

5) zapasy materiałów według cen nabycia,

6) należności w kwotach wymagających zapłaty,

7) zobowiązania w kwotach wymagających zapłaty,

8) środki pieniężne w walucie polskiej w wartości nominalnej,

9) kapitały własne w wartości nominalnej wg ich rodzajów i zasad określonych
przepisami Statutu,

10) pozostałe aktywa i pasywa wg wartości nominalnej.

**12.Wykazany w rachunku zysków i strat wynik finansowy** za rok obrotowy ustalono przy zastosowaniu porównawczego rachunku zysków i strat, w którym wykazano oddzielnie przychody i koszty za rok obrotowy.

1. **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

Informację dodatkową sporządzono na podstawie danych z ewidencji księgowej
i innych ewidencji prowadzonych przez Spółdzielnię.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i obejmuje:

1) **bilans,** który po stronie aktywów i pasywów wykazuje na dzień 31.12.2014 roku

Sumę **18.782.438,63zł.;**

2) **rachunek zysków i strat** obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku wykazuje:

a) **nadwyżkę przychodów nad kosztami** z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
w wysokości **43.230,12 zł.**, która w rozbiciu na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

Nieruchomość I - + 17.636,48 zł.,

Nieruchomość II - + 14.540,32 zł.,

Nieruchomość III - - 8.752,77 zł.,

Nieruchomość IV - + 4.603,63 zł.,

Nieruchomość V - + 3.368,79 zł.,

Nieruchomość VI - + 19.029,09 zł.,

Nieruchomość VII - + 1.147,71 zł.,

Nieruchomość VIII - - 2.985,48 zł.,

Nieruchomość IX - - 2.599,46 zł.,

Nieruchomość X - - 2.758,19 zł.,

Różnicę między kosztami a przychodami rozlicza się zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zwiększenie kosztów lub przychodów z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

b) **zysk netto** z pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości **274.704,25 zł.,** który zostanie rozdysponowany zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

3) **informację dodatkową,** obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

***A K T Y W A***

**A. Aktywa trwałe - netto 16.154.577,71 zł.**

1. Wartości niematerialne i prawne wartość: netto 2.948,69 zł, brutto 8.931,34 zł.,

są to oprogramowania komputerowe, które są amortyzowane w okresie 5 lat, tj.
20% rocznie.

1. Środki trwałe **(załącznik nr 1) - 15.709.318,02 zł.**

2.1. grunty – prawo wieczystego użytkowania

- wartość prawa wieczystego użytkowania na 01.01.2014 r. - 2.118.460,61 zł.

- **zmniejszenie** z tytułu ustanowienia odrębnej własności - 11.914,00 zł.

- wartość prawa wieczystego użytkowania na 31.12.2014 r. - 2.106.546,61 zł.

2.2 grunty własne B.O. - 332.499,10 zł.

- **zmniejszenia** z tyt. ustanowienia odrębnej wł. na kwotę - 5.357,00 zł.

 B.Z. - 327.142,10 zł.

2.3. budynki mieszkalne – brutto:

stan na 01.01.2014 r. B.O. - 18.113.559,00 zł.

**- zmniejszenie** z tytułu ustanowienia odrębnej własn. - 140.714,00 zł.

stan na 31.12.2014 r. B.Z. - 17.972.845,00 zł.

- budynki mieszkalne - netto:

stan na 31.12.2014 r. - 11.161.030,00 zł.

- lokale niemieszkalne - netto 1.890.654,24 zł., brutto - 2.119.851,14 zł.

 netto brutto

2.4. budowle - 194.939,34 zł. - 456.555,00 zł.

2.5. urządzenia techniczne i maszyny - 29.005,73 zł. - 121.784,34 zł.

2.6. środki transportowe - - - 55.941,00 zł.

2.7. inne środki trwałe - - - 22.513,00 zł.

Wartości wykazane w poz. 2.1 – 2.7 są to wartości brutto i netto.

3. Środki trwałe w budowie - **86.205,79zł.**

Umorzenie – amortyzacja środków trwałych – **załącznik nr 2**

- za 2014 rok naliczono amortyz. - umorzen. w wysokości - 345.933,38 zł.

i zmniejszenia - wyksięgowanie umorzeń po wyodrębnieniu - 54.417,00 zł.

Środki trwałe Sp-nia amortyzowała zgodnie z „Planem amortyzacji” na 2014 r.

Z umorzenia wyksięgowano kwotę 11.328,50 zł. w związku z likwidacją

zużytego sprzętu komputerowego, oraz z wartości niematerialnych i prawnych

wyksięgowano nieużytkowane programy komputerowe na wartość 11.287,20 zł.

Analityka amortyzacji środków trwałych prowadzona jest na tabeli umorzeń.

4. Należności długoterminowe

Stan na 31.12.2014 rok - **355.580,18 zł.**

są to odsetki naliczone od kredytów długoterminowych

zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych.

5. Inwestycje długoterminowe - **1.891.179,27 zł.**

- inwestycje w nieruchom. (inw. wym. w pkt 2.3 - lok. niem.) - 1.890.654,24 zł.

- długoterminowe aktywa finanas. w pozost. jednostkach - 525,03 zł.

**B. Aktywa obrotowe** - **2.627.860,92 zł.**

1. Zapasy materiałowe – saldo na 31.12.2014 rok - 60.715,60 zł**.**

Przeprowadzono inwentaryzację kontrolną zapasów materiałów

na dzień 30.11.2014 r, gdzie nie stwierdzono różnic.

Rozchody materiałów dokonywane są po cenach przychodu.

2. Należności – **załącznik nr 3**

2.1. Stan należności krótkoterminowych, w tym: - **258.127,55 zł.**

- należności z tytułu czynszu - 232.529,20 zł.

- należności z tytułu usług dla ludności - 2.755,79 zł.

-należności z tytułu rozrachunku z dostawcami - 2.507,88 zł.

- wpisy sądowe, komornicze i inne - 14.909,09 zł.

- ZUS - 54,75 zł.

- pozostałe należności z tyt. wyk. gruntu - 2.996,00 zł.

- pozostałe należności - 2.374,84 zł.

2.2.Należności przeterminowane w Spółdzielni nie występują.

3. Inwestycje krótkoterminowe - **1.703.368,28 zł.**

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach - **1.703.368,28 zł**.

saldo wynika z ewidencji konta **101, 136, 137, 141, 182** i zostało

potwierdzone inwentaryzacją gotówki w kasie w dniu 29.12.2014 r.

i jest zgodne z raportem nr 244 z dnia 31.12.2014 r. oraz

potwierdzeniami sald z rachunków bankowych.

Stan środków pieniężnych obejmuje między innymi:

- zaliczki na c.o. do rozliczenia z lokatorami - 599.164,86 zł.

- zobowiązania wobec kontrahent.(gwarancje, kaucje,

przedpłata na czynsz , i inne środki) - 206.723,83 zł.

- nadwyżka bilansowa - 274.704,25 zł.

4. Krótkoterminowe rozlicz .międzyokresowe - **605.649,49 zł**.

- wynik ujemny na funduszu remont. z tyt. termorenow. - 601.041,86 zł.

- przeniesienie kosztów dotyczących roku 2015 - 2.350,88 zł.

- przeniesienie odsetek od lokat dot. roku 2015 - 2.256,75 zł.

***P A S Y W A***

**A. Kapitał (fundusz) własny (zał. Nr 4)** - **16.967.492,99 zł.**

1. Kapitał (fundusz) podstawowy - **16.247.979,37 zł.**

obejmuje:

- fundusz udziałowy - 53.509,83 zł.

- fundusz wkładów mieszkaniowych - 1.446.687,38 zł.

- fundusz wkładów budowl. i f. rezerw z aktualizacji - 14.747.782,16 zł.

Są to wpłaty na fundusz udziałowy w wysokości określonej przez

Statut Spółdzielni, wkłady budowlane wnoszone są w pełnej wartości

mieszkania, wkłady lokatorskie były wnoszone w wysokości 10%

wartości mieszkania. Ponadto wkłady budowlane i mieszkaniowe

zmniejszyły się z tytułu wyniesienia tych wkładów z majątku SM.

2. Kapitał (fundusz) zapasowy i obejmuje: - **444.809,37 zł.**

- fundusz zasobowy - 433.087,56 zł.

- fundusz zasobów mieszkaniowych - 11.509,80 zł.

- fundusz wkładów zaliczkowych - 60,90 zł.

- fundusz na spłatę kredytów - 151,11 zł.

3. Wynik finansowy(zysk netto) - **274.704,25 zł.**

**B**. **Zobowiąz. długoterminowe i rezerwy na zobowiązan. (zał. Nr 5) - 1.814.945,64 zł.**

**I. Zobowiązania długoterminowe** wobec pozostałych jednostek - **483.115,13 zł.**

W Spółdzielni w tej pozycji występują kredyty długoterminowe - 483.115,13 zł.

Kredyty te Spółdzielnia zaciągnęła w imieniu swoich członków

na budowę budynków mieszkalnych w latach 80/90.

1. **Zobowiązania krótkoterminowe** -  **1.287.064,51zł.**

1. Zobow. krótkoterm. wobec pozost. jedn.**(wg zał. nr 5 i 6 –** kaucje) - 1.287.064,51 zł.

Na w/w kwotę składają się:

1) zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy - 328.642,39 zł.

2) kredyty termomodernizacyjne - 174.491,34 zł.

3) inne zobowiązania - 775.752,78 zł.

4) podatki i ZUS - 8.178,00 zł.

W/w zobowiązania uregulowano w terminie w **załączniku nr 5.**

Zobowiązania krótkoterminowe są to m.in. kredyty termomodernizacyjne

w kwocie 174.491,34 zł. które są spłacane przez Spółdzielnię w ratach

miesięcznych z funduszu remontowego lokali mieszkalnych zgodnie z

obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

1. **Rozliczenia międzyokresowe** w kwocie - **44.766,00 zł.**

wynikające z rozliczenia rocznego co. oraz wyniku na GZM.

**Pozycje rachunku zysków i strat.**

**Przychody netto** ze sprzedaży produktów, towarów i mat. - **5.963.250,47 zł.**

**Koszty** działalności operacyjnej - **5.753.493,58 zł.**

Zmiana stanu produktu - + 20.122,03 zł.

Zysk ze sprzedaży - 209.756,89 zł.

Przychody operacyjne - pozostałe - 77.815,38 zł.

Pozostałe koszty operacyjne - 22.604,04 zł.

Zysk z działalności operacyjnej - 264.968,23 zł.

Przychody finansowe - 55.005,02 zł.

Zysk brutto - 319.973,25 zł.

Podatek dochodowy - 45.269,00 zł.

**Zysk netto** - **274.704,25 zł.**

Ewidencja kosztów prowadzona jest w rozbiciu na działalności i tak:

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi - 2.352.910,20 zł.

- koszty zakupu mediów *(*e*nergia c.o. c.cw, zw. ener. elekt.)* - 3.152.018,16 zł.

- pozostałe koszty działalności SM - 121.567,36 zł.

- prace konserwatorów na rzecz remontów - 126.997,86 zł.

**Razem:** - **5.753.493,58 zł.**

Rozliczenie z budżetem za 2014 rok.

1. Podatek od nieruchomości - 79.298,00 zł.

2. Wieczyste użytkowanie terenu - 55.984,91 zł.

3. Zaliczki na podatek dochodowy od osób fiz. - 66.645,00 zł.

4. Podatek doch .osób prawnych- zaliczki - 47.820,00 zł.

5. Podatek od towar. i usług VAT - 96.500,00 zł.

- należny - 104.653,00 zł.

- naliczony - 8.153,00 zł.

6. Składki ZUS - 321.247,77 zł.

Rozliczenie z budżetem w Spółdzielni - rozliczone były z zachowaniem obowiązujących terminów.

**Informacje ogólne**

1. Zasady wyceny aktywów i pasywów zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami w „Zakładowym Planie Kont” zatwierdzonym Uchwałą nr 8/2012 z dnia 31.12.2012 r.

- materiały przeznaczone do remontów – rozchody wg cen zakupu.

- środki trwałe i wartości niematerialne prawne Spółdzielnia amortyzowała zgodnie z planem amortyzacji na 2014 rok.

- wykazane w bilansie należności nie obejmują odsetek za zwłokę (dotyczy zaległych opłat eksploatacyjnych „czynszy”).

1. W Spółdzielni nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które nie były wykazane w bilansie za 2014 rok.

3. Stan aktywów i pasywów z bilansu 2014 roku wynos **18.782.438,63 zł.**

1. Spółdzielnia w roku 2014 nie tworzyła rezerw.
2. Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy.
3. Wykazana w sprawozdaniu finansowym za 2014 rok nadwyżka przychodów nad kosztami statutowej działalności Spółdzielni na gospodarce zasobami mieszkanio-wymi w wysokości **43.230,12 zł**., zgodnie z § 164 pkt.2 Statutu Spółdzielni, zwiększa odpowiednio przychody tej gospodarki w roku następnym i zostanie przeniesiona do rozliczenia zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia
15 grudnia 2000 roku.
4. Wykazany w sprawozdaniu finansowym zysk netto za 2014rok z pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości **274.704,25 zł.** zostanie przeniesiony do rozliczenia zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Przeciętne zatrudnienie w roku badanym w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło 16 osób, w tym 7 pracowników na stanowiskach robotniczych.

Wysokie Mazowieckie, 2015.03.23

Opracowała: *Z.M. G.*