

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ INFORMACJA DODATKOWA**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informacja dodatkowa obejmuje rok 2013.

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

Wykonane zatrudnienie za rok 2013 wynosi 27 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 2013 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        | 01-01-2013   | zwiększenia | zmniejszenia | 31-12-2013   |
|-----|-------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 1   | Budynki i budowle       | 26.718.609,- | 6.325,-     | 195.703,-    | 26.529.231,- |
| 2   | Maszyny i urządzenia    | 218.305,-    | 28.328,-    | -----        | 246.633,-    |
| 3   | Środki transportowe     | 89.998,-     | -----       | -----        | 89.998,-     |
| 4   | Grunty                  | 2.437.084,-  | 23.951,-    | 326.182,-    | 2.134.853,-  |
| 5   | Pozostałe środki trwałe | 11.599,-     | 1.845,-     | -----        | 13.444,-     |
|     |                         | 29.475.595,- | 60.449,-    | 521.885,-    | 29.014.159,- |

A/ zwiększenia wykazane w poz. środków trwałych na kwotę łączną 60.449,00 zł obejmują:

- dowartościowanie budynku administracji Oś. Wschód 6.325,00 zł
- zakup serwera, dwóch szt. komputerów i drukarki 16.031,00 zł
- zakup kosi spalinowej 2.949,00 zł
- zakup 3 szt. klimatyzatorów 9.348,00 zł
- zakup kserokopiarki 1.845,00 zł
- ujawnienie w księdze wieczystej gruntów 23.951,00 zł

B/ zmniejszenia wykazane w poz. Środki trwałe na łączną kwotę 521.885,00 zł obejmują:

- wyodrębnienia lokali 195.703,00 zł

- wyodrębnienie gruntów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali oraz sprzedażą gruntów 326.182,00 zł

Umorzenie /amortyzacja/ środków trwałych przedstawia się następująco:

| lp | wyszczególnienie        | 01-01-2013   | zwiększenia | zmniejszenia | 31-12-2013   |
|----|-------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 1  | Budynki i budowle       | 9.688.198,-  | 402.635,-   | 69.032,-     | 10.021.801,- |
| 2  | Maszyny i urządzenia    | 187.786,-    | 11.343,-    | -----        | 199.129,-    |
| 3  | Środki transportowe     | 35.821,-     | 12.600,-    | -----        | 48.421,-     |
| 4  | Grunty                  | 757.640,-    | 29.966,-    | 86.296,-     | 701.310,-    |
| 5  | Pozostałe środki trwałe | 11.213,-     | 448,-       | -----        | 11.661,-     |
|    |                         | 10.680.658,- | 456.992,-   | 155.328,-    | 10.982.322,- |

Kwota należności długoterminowych na 31-12-2013 roku wynosi 3.925095,96 zł i obejmuje kredyty, odsetki skapitalizowane oraz odsetki budżetowe od mieszkań obciążonych kredytem.

Pozostałe należności krótkoterminowe wynoszą 732.280,37 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 706.765,49 zł
- należności pozostałe / m.in. depozyty/ 25.514,88 zł

Należności krótkoterminowe wykazane w bilansie są pomniejszone o odpisy aktualizacyjne, które są corocznie naliczane od zaległości czynszowych i spłat normatywów  
- za 2013 roku odpisy aktualizacyjne stanowią kwotę 62.203,49 zł.

Zapasy obejmują materiały zgromadzone w magazynie i wynoszą kwotę 27.680,34 zł.

Posiadane środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni wynoszą 2.148.194,45 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 75.062,18 zł i obejmują:

- a/ ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi na kwotę 13.363,65 zł,  
i obejmuje następujące wyniki:
  - wynik ujemny eksploatacji na kwotę 4.158,32 zł
  - wynik ujemny konserwacji na kwotę 7.662,12 zł
  - wynik ujemny podatku od nieruchomości na kwotę 1.378,21 zł
  - wynik ujemny wieczystego użytkowania na kwotę 165,00 zł
- b/ koszty zakupu pozostawione do rozliczenia na następny rok 1.287,14 zł
- c/ inne międzyokresowe rozliczenie kosztów /prenumeraty  
czasopism, ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń/  
pomiarów elektrycznych, odczyty wodomierzy / 36.450,13 zł
- d/ podatek VAT pozostawiony do wspólnego rozliczenia 10.250,75 zł
- e/ podatek VAT do odliczenia w następnych miesiącach 13.710,51 zł

## PASYWA:

Zmiany w funduszach przedstawiają się następująco:

| lp | wyszczególnienie                 | 01-01-2013   | zwiększenia | zmniejszenia | 31-12-2013   |
|----|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 1  | Fundusz udziałowy                | 190.645,-    | 18.510,-    | 15.192,-     | 193.963,-    |
| 2  | Fundusz wkładów mieszkaniowych   | 2.442.985,-  | 47.798,-    | 194.810,-    | 2.295.973,-  |
| 3  | Fundusz wkładów budowlanych      | 21.188.456,- | 802,-       | 35.223,-     | 21.154.035,- |
| 4  | Fundusz wkładów zaliczkowych     | 7,-          | -----       | -----        | 7,-          |
| 5  | Inne fundusze specjalne          | 27.048,-     | 7.379,-     | 12.116,-     | 22.311,-     |
| 6  | Fundusz zasobowy                 | 2.390.868,-  | 191.903,-   | 447.811,-    | 2.134.960,-  |
| 7  | Fundusz z przeszacowania         | 1.379.774,-  | 127.420,-   | 7.986,-      | 1.499.208,-  |
|    |                                  | 27.619.783,- | 393.812,-   | 713.138,-    | 27.300.457,- |
| 8  | Umorzenie zasobów mieszkaniowych | -8.059.033,- | - 374.626,- | -----        | -8.433.659,- |

|  |  |              |          |           |              |
|--|--|--------------|----------|-----------|--------------|
|  |  | 19.560.750,- | 19.186,- | 713.138,- | 18.866.798,- |
|--|--|--------------|----------|-----------|--------------|

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 2013 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 porządkowaniem 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 4.014.280,99 zł i obejmują zobowiązania z tytułu spłaty kredytów z tzw. „starego portfela”.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i świadczonych usług nie występują.

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 987.107,61 zł i obejmują:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 389.007,77 zł
- zobowiązania z tytułu podatków kwotę 249.306,09 zł
- inne zobowiązania 94.583,44 zł.

Fundusze specjalne wynoszą 249.383,01 zł i obejmują

- fundusz remontowy w kwocie 248.711,78 zł składający się z:
  - dodatni fundusz na nieruchomościach w kwocie 1.661,54 zł
  - dodatni fundusz wymiany okien Oś Północ 17.002,99 zł
  - ujemny fundusz wymiany okien Oś. Wschód 5.613,91 zł
  - pozostałość funduszu z przekształceń 40.094,78 zł
  - fundusz rezerwowy 195.566,38 zł

- ZFŚS w kwocie 671,23 zł

wykazane jest w bilansie jako per saldo

ZFŚS w kwocie 19.933,10 zł

oraz rozrachunki z tytułu pożyczek udzielonych  
pracownikom w kwocie 19.261,87 zł

Rozliczenia międzyokresowe przychodów stanowią kwotę 296.002,81 zł i obejmują:

- wyniki dodatnie z tytułu konserwacji w kwocie 144.028,64 zł
- wyniki dodatnie z tytułu eksploatacji w kwocie 131.568,35 zł
- wyniki dodatnie z tytułu podatku od nieruchomości 833,43 zł
- wyniki dodatnie z tytułu wieczystego użytkowania 11.800,54 zł
- pozostałe przychody przyszłych okresów 7.771,85 zł

Sumy bilansowe aktywów i pasywów wg stanu na 31-12-2013 rok zamykają się kwotą **24.940.150,62 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     | 1 |
| 41 - 50           | 6     | 1 |
| 51 - 60           | 9     | 5 |
| 61 - 67           | ----- | 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 2013 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 31-12-2013 roku nadwyżką bilansową w kwocie netto 949.998,75 zł. Należny podatek dochodowy od osób prawnych za 2013 rok wynosi 182.727,00 zł.

Uzyskana nadwyżka bilansowa wynika z uzyskanych przychodów z tytułu zbycia wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz z pozostałej działalności. W związku z tym, że toczy się proces sądowy nadwyżkę bilansową w kwocie 747.439,22 zł netto pozostawiamy jako niepodzielną do czasu definitywnego zakończenia sporu. Nadwyżkę bilansową w kwocie 19.832,53 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           | 3.581.800,74 | 3.799.111,84 | 217.311,10   |
| 2.  | Pozostałe koszty i przychody operacyjne    | 10.910,07    | 10.056,78    | - 853,29     |
| 3.  | Pozostałe koszty i przychody finansowe     | -----        | 58.409,50    | 58.409,50    |
| 4.  | Koszty i przychody sprzedaży wewnętrznej   | 263.519,30   | 263.519,30   | -----        |
| I   | Razem GZM                                  | 3.856.230,11 | 4.131.097,42 | 274.867,31   |
| 5   | Pozostałe koszty i przychody operacyjne    | 11.416,86    | 19.092,18    | 7.675,32     |
| 6   | Pozostałe koszty i przychody finansowe     | 40.292,80    | 52.412,00    | 12.119,20    |
| 7   | Koszty i przychody ze sprzedaży materiałów | -----        | 10,00        | 10,00        |
| 8   | Pozostała działalność gospodarcza          | 348.485,98   | 355.915,99   | 7.430,01     |
| 9   | Sprzedaż środka trwałego                   | -----        | 922.764,22   | 922.764,22   |
| II  | Razem pozostała działalność                | 400.195,64   | 1.350.194,39 | 949.998,75   |
|     | Należny podatek 19% poz. II                |              | - 182.727,00 | - 182.727,00 |
|     | Zysk netto za 2013 rok                     |              |              | 767.271,75   |
| III | Ogółem I + II                              | 4.256.425,75 | 5.498.564,81 | 1.042.139,06 |

Wyniki z działalności zwolnionej ujemne wynoszą:

- z tytułu eksploatacji, podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania na łączną kwotę **5.701,53 zł**

wyniki na poszczególne nieruchomości przedstawiają się następująco:

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| 2 P Jana Pawła II i Langiewicza 13,17 | 937,15 zł   |
| 3 P Wschodnia 8, 8a, 10               | 154,76 zł   |
| 4 P Opatowska 42                      | 1.347,41 zł |
| 5 P Wschodnia 3a                      | 3,45 zł     |
| 3 W Kilińskiego 6                     | 19,18 zł    |
| 5 W Kilińskiego 18                    | 42,31 zł    |
| 6 W Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18    | 68,86 zł    |
| 7 W KEN 1,3,5,7,9,11,13               | 290,94 zł   |
| 14 W Mickiewicza 54                   | 2.837,47 zł |

- z tytułu konserwacji wynik ujemny na kwotę **7.662,12 zł**  
analitycznie wyniki na nieruchomości przedstawiają się następująco:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| 4 W – Kilińskiego 14                 | 1.453,94 zł |
| 5 W – Kilińskiego 18                 | 4.756,60 zł |
| 6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18 | 1.451,58 zł |

Wyniki z działalności zwolnionej dodatnie wynoszą:

- z tytułu eksploatacji, wieczystego użytkowania oraz podatku od nieruchomości na łączną kwotę **144.202,32 zł**

Analitycznie wyniki przedstawiają się następująco na nieruchomości:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| 2 P Jana Pawła II i Langiewicza 13,17 | 30.698,02 zł |
| 3 P – Wschodnia 8, 8a, 10             | 18.742,73 zł |
| 4 P – Opatowska 42                    | 51,59 zł     |
| 5 P – Wschodnia 3a                    | 1.219,24 zł  |
| 2 W – Kilińskiego 4,8                 | 1.276,28 zł  |
| 3 W – Kilińskiego 6                   | 3.363,76 zł  |
| 4 W – Kilińskiego 14                  | 1.804,98 zł  |
| 5 W – Kilińskiego 18                  | 4.477,64 zł  |
| 6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18  | 39.699,42 zł |
| 7 W – KEN 1,3,5,7,9,11,13             | 24.528,43 zł |
| 8 W – Kołłątaja 1 i 3                 | 9.193,02 zł  |
| 12 W – Mickiewicza 48                 | 6.283,35 zł  |
| 13 W – Mickiewicza 52                 | 2.327,35 zł  |
| 14 W – Mickiewicza 54                 | 536,51 zł    |

- z tytułu konserwacji wynik dodatni na kwotę **144.028,64 zł**

Analitycznie wyniki na nieruchomościach przedstawiają się następująco:

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| 2 P – Jana Pawła II i Langiewicza 13,17 | 32.106,98 zł |
| 3 P – Wschodnia 8,8a, 10                | 31.448,47 zł |
| 4 P – Opatowska 42                      | 7.055,15 zł  |
| 5 P – Wschodnia 3 a                     | 5.543,97 zł  |

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 2 W – Kilińskiego 4, 8    | 6.746,02 zł  |
| 3 W – Kilińskiego 6       | 5.509,29 zł  |
| 7 W – KEN 1,3,5,7,9,11,13 | 30.400,59 zł |
| 8 W – Kołłątaja 1 i 3     | 19.568,73 zł |
| 12 W – Mickiewicza 48     | 881,73 zł    |
| 13 W – Mickiewicza 52     | 3.173,14 zł  |
| 14 W – Mickiewicza 54     | 1.594,57 zł  |

|                                                                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2013 roku uzyskała przychody z pozostałej działalności /opodatkowane/ w kwocie | 1.350.194,39 zł |
| oraz koszty uzyskania w/w przychodów w kwocie                                                              | 400.195,64 zł   |
| uzyskana nadwyżka bilansowa za 2013 rok brutto wynosi                                                      | 949.998,75 zł   |
| pomniejszona o podatek 19% w kwocie                                                                        | 182.727,00 zł   |
| nadwyżka bilansowa netto w kwocie                                                                          | 767.271,75 zł   |

Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2013 poniosła n/w koszty nie będące kosztami uzyskania przychodu:

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| - odpisy aktualizujące -/-               | 40.285,80 zł |
| - amortyzacja kosiarki /ref. kosztów/    | 3.276,00 zł  |
| - ubezpieczenie zarządcy OC              | 1.992,00 zł  |
| - usł. materialne nie stanowiące kosztów | 689,59 zł    |
| - drobne różnice wartościowe             | 412,05 zł    |
| - rezerwa na rozliczenie mieszkań        | 2.646,33 zł  |
| - odsetki od czynszu umorzone            | 429,26 zł    |
| - inwestycje zaniechane                  | 5.518,38 zł  |
| - rozliczenie inwentaryzacji             | 29,03 zł     |
| - odsetki dla kontrahenta                | 7,00 zł      |

---

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Razem koszty nie będące kosztami | 55.285,44 zł |
|----------------------------------|--------------|

Przychody wyłączone z opodatkowania

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| - odpisy aktualizujące | 40.285,80 zł |
| - amortyzacja kosiarki | 3.276,00 zł  |

---

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Razem przychody wyłączone | 43.561,80 zł |
|---------------------------|--------------|

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

|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Przychody stanowiące podstawę do opodatkowania wynoszą | 1.306.632,59 zł |
| 2. Koszty uzyskania przychodów w/w wynoszą                | 344.910,20 zł   |
| <hr/>                                                     |                 |
| 3. Dochód do opodatkowania za 2013 rok wynosi:            | 961.722,39 zł   |
| 4. Podatek dochodowy od osób prawnych 19% wynosi          | 182.727,00 zł   |

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi własnymi o powierzchni 78.073,85 m<sup>2</sup>, w tym wyodrębnionymi o powierzchni 26.881,45 m<sup>2</sup> oraz garażami o pow. 361,22 m<sup>2</sup>, w tym wyodrębnionymi o pow. 147,62 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> w tym Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Nasz Dom” o pow. 771,95 m<sup>2</sup>.

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, sprzątania 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 przeznaczane są na pokrycie kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej.

Staszów, 27-03-2014 r.