

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KAMIENNY POTOK”
W SOPOCIE
za okres
od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.**

obejmujące:

- 1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**
- 2. Bilans**
- 3. Rachunek zysków i strat**
- 4. Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Sprawozdanie przedstawił Zarząd Spółdzielni:

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Jacek Mieszkowski |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu,
Główny Księgowy | Jerzy Bobowik |

Sopot, kwiecień 2013 r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. DANE OGÓLNE:

1. Nazwa, siedziba i dane rejestrowe jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kamienny Potok”

81-862 SOPOT , ul. Mazowiecka 14

NIP 585-000-10-75

Krajowy Rejestr Sądowy KRS 0000180799

Regon 00300158900000

Podstawowy przedmiot działalności:

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi PKD 6832

2. Czas trwania działalności Spółdzielni:

Nieograniczony

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Rok obrotowy: 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

4. **Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie.**

5. Sprawozdanie finansowe za 2012 r. zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (*Dz.U. nr 121, poz.591 z późn. zmianami*). Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W przedmiotowym sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazała zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Nieznane są zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności eksploatacyjnej zasobów w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Realizacja zasad rachunkowości.

6.1. Stosownie do zapisu Art. 45 ust. 9 pkt 3 ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. w S.M. „Kamienny Potok” w Sopocie, obowiązuje Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 23/2004 oraz zasady polityki rachunkowości zatwierdzone Uchwałą Nr 24/2004, Uchwałą nr 17/2005 z 9.05.2005, Uchwałą Nr 24/2007 z dnia 30.03.2007 r.

6.2. Ewidencja księgowa – księgi rachunkowe w systemie pakietu DOM IV w formie:

- dziennika obrotów FK,
- kont księgi głównej FK,
- kont ksiąg pomocniczych FK,
- zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych sporządzonych na ostatni dzień każdego miesiąca,
- moduł „czynsze” lokale mieszkalne w systemie współdziałającym z księgami FK,
- moduł „sprzedaż”:
 - najem lokale użytkowe,
 - najem dzierżawa,
 - pozostałe usługi,
 - fakturowanie najemców i lokatorów.

- konto ksiąg pomocniczych prowadzone w systemie ręcznym:
 - środki trwałe i pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne,
 - ewidencja wyposażenia (*pozabilansowa*),
 - ewidencja analityczna (*pozabilansowa*) wyodrębnień lokali mieszkalnych.

6.3. Zasady ewidencji i kalkulacji kosztów

Zmiany metod księgowania i wyceny nie wystąpiły.

6.3.1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów z podziałem na koszty wg rodzaju oraz miejsca ich powstawania (*zespół „4” i „5”*) – z podziałem na nieruchomości.

6.3.2. Materiały w cenach nabycia ewidencjonuje się bezpośrednio w koszty wg miejsca powstawania, merytorycznie zatwierdzonych przez Zarząd.

6.3.3. Środki trwałe – wycena wg cen zakupu.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się, bądź umarza stosując zasady, metody i stawki określone w przepisach podatkowych.
- Z amortyzacji wyłączone są środki trwałe zaliczone do zasobów mieszkaniowych, które podlegają umorzeniu.
- Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych. Wszystkie środki trwałe ujęte w bilansie stanowią własność Spółdzielni.
- Od dnia 01.01.2002 r. na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 15 Ustawy z dnia 19.09.1994 r. . o Rachunkowości wprowadzono do ewidencji grunty użytkowane wieczystie.
Od dnia 30.XI.2004 r. część gruntów w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 22.258 m² – nabyte jako grunty własne, wg stanu na dzień 31.12.2012 – wyodrębniono własność gruntów o powierzchni ogółem 13.175 m² .
- Grunty w wieczystym użytkowaniu – wg stanu na dzień 31.12.2012 r. powierzchni ogółem 64.808,00 m²
- W wyniku ustawowych wyodrębnień własności – zmniejszeniu uległ stan wartości majątkowej Spółdzielni.

6.3.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedni ze sprawozdaniem za rok obrotowy zawarte są w „Rachunku Zysków i Strat” za 2012 r. i „Bilansie” na dzień 31.12. 2012 r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**I. STAN ŚRODKÓW TRWAŁYCH ORAZ ICH UMORZENIE**

a) Stany i ruch środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych brutto:

Treść	Saldo otwarcia 01.01.2012 r.	Zwiększenie	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2012 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Grunty własne	3.105.336,67	0,00	94.032,19	3.011.304,48
Grunty w użytkowaniu wieczystym	35.691.647,04	0,00	0,00	35.691.647,04
Budynki i budowle	21.447.490,89	0,00	534.387,04	20.913.103,85
Urządzenia techniczne i maszyny	76.168,33	0,00	985,01	75.183,32
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	62.618,97	10.196,77	0,00	72.815,74
Wartości niematerialne i prawne	25.776,04	7.810,50	0,00	33.586,54
Ogółem	60.409.037,94	18.007,27	629.404,24	59.797.640,97

b) Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych:

Umorzenie	Saldo otwarcia 01.01.2012 r.	Odpis za rok obrotowy	Zmniejszenia stanu	Saldo zamknięcia 31.12.2012 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Grunty własne	0,00	0,00	0,00	0,00
Grunty w użytkowaniu wieczystym	2.926.987,59	535.373,20	0,00	3.462.360,79
Budynki i budowle	8.670.090,49	341.094,87	200.752,87	8.810.432,49
Urządzenia techniczne i maszyny	76.168,33	0,00	985,01	75.183,35
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	54.723,11	10.132,26	0,00	64.855,37
Wartości niematerialne i prawne	25.776,04	0,00	0,00	25.776,04
Ogółem	11.753.745,56	886.600,33	201.737,88	12.438.608,01

II. DANE O STRUKTURZE KAPITAŁU PODSTAWOWEGO NETTO WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2012 r.**1. Fundusze podstawowe i zapasowe**

Fundusze podstawowe	Saldo otwarcia 01.01.2012 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia stanu	Saldo zamknięcia 31.12.2012 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Fundusz udziałowy	118.385,30	1.199,90	745,99	118.839,21
Fundusz zasobowy	42.891.153,39	201.737,88	933.885,01	42.159.006,26
Fundusz zasobowy pozostały	202.669,81	1.275,00	0,00	203.944,81
Fundusz wkładów, waloryzacji	6.143.343,60	63.404,24	601.759,16	5.604.988,68
Ogółem	49.355.552,10	267.617,02	1.536.390,16	48.086.778,96

Zmiany w/w funduszy wg stanu na dzień 31.12.2012 r. nastąpiły z powodu:

- wpłat udziałów i wpisowego członków,
- umorzenia środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych .

2. Fundusze specjalne:

Fundusze specjalne	Saldo otwarcia 01.01.2012 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2012 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Fundusz remontowy	219.509,69	706.510,49	728.796,42	197.223,76
Fundusz świadczeń socjalnych	2.616,91	10.983,04	10.432,93	3.167,02
Inne fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem	222.126,60	717.493,53	739.229,35	200.390,78

Zmiany funduszu remontowego w roku 2012 nastąpiły z powodu:

- odpisów z lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów osobowych.
- wydatków na wykonane remonty zasobów.

Zmiany funduszu świadczeń socjalnych w roku 2012 nastąpiły z powodu:

- naliczenia odpisów ustawowych i wydatków na świadczenia pracownicze.

Inne fundusze specjalne w roku 2012 nie wystąpiły - saldo zerowe.

6.3.5. Zdarzenia znaczące po dniu bilansu nie wystąpiły.

III. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Występujące w Spółdzielni zobowiązania długoterminowe w wysokości 59.937,36 zł, dotyczą wadium wpłacanego przez najemców lokali użytkowych oraz kaucji od wykonawców robót budowlano-remontowych.

IV. STAN REZERW WG CELÓW ICH TWORZENIA

Od 01.01.2002 r. zgodnie z art. 35b ustawy o Rachunkowości uprawdopodobnia się należności poprzez odpis aktualizujący ich wartości.

Aktualizacja należności	Saldo otwarcia 01.01.2012 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2012 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Odpis aktualizujący należności	140.956,63	0,00	0,00	140.956,63

W 2012 r. nie zwiększono odpisu aktualizującego należności .

Zmniejszenia odpisów w roku obrotowym 2012 nie wystąpiły nie odzyskano bowiem należności uprzednio objętych odpisami aktualizującymi.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie tworzy odpisów na należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od Członków Spółdzielni – pokryciem należności w razie eksmisji są wkłady mieszkaniowe, podlegające rozliczeniu z członkiem lub osobą wskazaną w odrębnym dokumencie.

Użytkownicy uchylający się od terminowych spłat należności obciążani są odsetkami i kierowani są na drogę postępowania sądowo – egzekucyjnego.

Koszty poniesione z tego tytułu za rok 2012 wyniosły 13.007,05 zł, zaś przychody uzyskane z tego tytułu wyniosły 59.454,67 zł.

Proces windykacyjny trwa w sposób ciągły.

V. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Ogółem środki pieniężne: 1.152.367,62 zł

w tym:

- w banku	36.395,84 zł	rachunek bieżący
- w banku	1.108.735,92 zł	lokaty terminowe
- w kasie	3.933,09 zł	
- w banku	3.302,77 zł	rachunek funduszu socjalnego.

VI. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (PASYWA)

Wynik działalności eksploatacyjno – gospodarczej zasobami mieszkaniowymi netto na dzień 31.12.2012 r. dodatni w wysokości 5.174,01 *po kompensacji pożytków z działalności gospodarczej zasobami mieszkaniowymi tj: 14.237,03 - 9.063,02 straty z roku poprzedniego wg stanu na 01.01.2012 r.*

Dane szczegółowe o kosztach i przychodach oraz wynik z całokształtu działalności ujęto w Rachunku Zysków i Strat .

VII. WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI OBEJMUJE

	<u>Koszty</u>	<u>Przychody</u>	<u>Wynik</u>
- koszty i przychody			
działalności operacyjnej,	5.108.393,44	5.166.324,60	+57.931,16
- pozostałe koszty przychody operacyjno- finansowe	<u>13.007,05</u>	<u>102.522,47</u>	<u>+89.515,42</u>
Wynik działalności brutto za 2012 r.	<u>5.121.400,49</u>	<u>5.268.847,07</u>	<u>+147.446,58</u>
podatek dochodowy	<u>59.895,00</u>		<u>-59.895,00</u>
Wynik netto z całokształtu działalności na 31.12.2012			+87.551,58
- BO stan na 01.01.2012 r.	<u>9.063,02</u>		<u>-9.063,02</u>
Wynik działalności ogółem netto po uwzględnieniu wyniku z 2011 r.	5.190.358,51	5.268.847,07	+78.488,56

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową.

Wynik całokształtu działalności tzn. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio o koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

VIII. PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

Wyliczenie podatku za rok 2012.

	Przychody	Koszty	Wynik
Działalność razem	5.268.847,07	5.121.400,49	147.446,58
Działalność nie opodatkowana	4.572.712,41	4.558.475,38	14.237,03
Działalność opodatkowana	696.134,66	562.925,11	133.209,55
Korekty do opodatkowania:			
- koszty ogólne, bilansowe		- 245.423,45	
- koszty ogólne, podatkowe		117.585,30	
- odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych		- 54.190,00	
Działalność opodatkowana po korektach	696.134,66	380.896,96	315.237,70

Podatek naliczony 19%	59,895,22
Podatek zaokrąglony w zł	59.895,00

IX. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Ogółem zatrudnienie w osobach 31.12.2012 r	10 osób - w tym kobiet: 5
w tym: umysłowi	7 osób 4
gospodarze domów	1 osoby 1
konserwatorzy	2 osoby
Średnie zatrudnienie w etatach w 2012 r. wynosiło	10
w tym: umysłowi	6,5
gospodarze domów	2,0
konserwatorzy	1,5

X. FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Ogółem wynagrodzenia: 470.204,88 zł

- w tym;

- osobowy fundusz płac 444.685,27 zł
- bezosobowy fundusz płac 25.519,61 zł

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne pracowników etatowych w 2012 r. wyniosło 3.705,71 zł brutto.

Sopot, dnia 15.04.2013 r.