

Dodatkowe Informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2013 rok
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka:
w Bolesławcu ul. Gałczyńskiego 15

1. Wyjaśnienia do bilansu

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, przedstawia tabela nr 1.

1.2. Wartości gruntów użytkowanych wieczystie

Treść	Powierzchnia w m ²	Wartość w zł. i gr.
Stan początkowy (BO)	52 484,01	376 130,86
Zwiększenie (wykup na własność)	0,00	0,00
Zmniejszenie		
- przeniesienie własności	138,85	964,57
- sprzedaż	817,00	5.343,78
Stan na koniec okresu	51.528,16	369.822,51

1.3. Wartości nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostką środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu i innych umów, w tym z tytułu leasingu
Nie występuje.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Nie występuje.

1.5. Dane o strukturze i właściwości kapitału podstawowego
Nie występuje

1.6. Sporządzono odrębne zestawienie kapitałów.

1.7. Propozycje, co do sposobu pokrycia zysków lub straty
Zysk za rok 2013 planuje się przeznaczyć na potrzeby funduszu remontowego nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

1.8. Dane o stanie rezerw.

Lp.	Treść	Stan na początek BO	Zwiększenie	Wykorzystanie (dokonane wpłaty)	Rozwiązanie	Stan na koniec BZ
1.	Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
3	Inne	54 195,50	57 235,51	-	54 195,50	57 235,51
	Razem	54 195,50	57 235,51	-	54 195,50	57 235,51

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności.

Treść	Stan na 01.01.2013	utworzone	Wykorzystane	rozwiązane	Stan na 31.12.2013
1. Lokale mieszkalne:					
-od należności głównych	86 125,01		487,89	27 241,13	58 395,99
-od kosztów procesu	130 009,18	43 338,71	361,14	55 173,94	117 812,81
2. Kredyty mieszkaniowe:					
- od należności głównych	25 285,30	-	-	2 104,76	23 180,54
- od kosztów procesu	17 058,24	-	-	-	17 058,24
3. Lokale użytkowe					
- od należności głównych	0,00	-	-	-	-
- od kosztów procesu	0,00	-	-	-	-
	258 477,73	43 338,71	849,03	84 519,83	216 447,58

1.10. Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Lp.	Tytuł	Do 1 roku		Powyżej 1 roku do 3 lat		Powyżej 3 do 5 lat		Powyżej 5 lat	
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek								
	a) kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-	210 553,25	193 274,45
	b) emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem		-	-	-	-	-	-	210 553,25	193 274,45

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Tytuł	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Rozliczenia międzyokresowe kosztów
1.	Rozliczenia kosztów (przychodów) GZM	1 182 021,82	29 836,59
2.	Prenumerata na następny rok		6 036,96
3.	Naliczony podatek VAT nie podlegający rozliczeniu na dzień bilansowy		5 447,01
4.	Odsetki naliczeń od lokat krótkoterminowych	1 755,98	1 755,98
5.	Pomiary elektryczne		48 156,54
6.	Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat należności czynszowych	385 476,34	
7.	Polisy ubezpieczeniowe		2 083,06
8.	Remont dachu		31 049,28
9.	Badanie bilansu		3 280,00
10.	Remont hydroforni		175 100,00
11.	Ochrona p/poż		20 664,00
Razem		1 569 254,14	323 409,42

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Lp.	Tytuł	Kwota zł.
1.	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w PKO	1 780 415,20
2.	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w BGK	-
3.	Kredyty na termomodernizację zasobów mieszkaniowych	-
4.	Inne	-
Razem		1 780 415,20

1.13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancję i poręczenia, także wekslowe.

Nie występuje

2. Informacje i objaśnienia do rachunków zysków i strat

2.1. Strukturę rzeczową przychodów za sprzedaży.

Lp.	Tytuł	Przychody krajowe		Przychody z eksportu	
		Kwota	Struktura	Kwota	Struktura
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	9 973 689,85	44,06%	-	-
2.	Dostawa C.O. i C.W.	6 637 929,97	29,33%	-	-
3.	Usługi komunalne	4 463 420,90	19,72%	-	-
4.	Przychody zespołu konserwatorów	1 558 773,02	6,89%	-	-
Razem		22 633 813,74	100,00%	-	-

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie występuje

2.3. Wysokość aktualizująca wartość zapasów

Nie występuje

2.4. Informacja o przychodach i kosztach zaniechanej działalności

Nie występuje

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

1.Przychody	
- przychód ze sprzedaży	22 633 813,74
- sprzedaż materiałów	0,00
- sprzedaż wewnętrzna	1 558 773,02
- przychody pozost. op.	93 086,01
- przychody finansowe	134 415,43
- przychody ze sprzedaży środków trwałych	12 051,00
Razem	24 432 139,20
2.Nie zalicza się do przychodów (nadwyżka przychodów nad kosztami w 2012r.)	0,00
3.Przychody (poz. 1 - poz.2)	24 432 139,20

4. Koszty uzyskania przychodów	
- koszty działalności operacyjnej	23 681 559,46
- wartość sprzedanych materiałów	0
- pozost. koszty operacyjne	73 492,52
- koszty finansowe	26,97
- wynagrodzenia bezosobowe brutto XII/2012 wypłacone I/2013	2 116,00
- składka ZUS od wynagrodzeń za XII/2012 wypłacona I/2013	19 217,67
- składka Funduszu Pracy od wynagrodzeń XII/2012 wypłacone I/2013	2 365,42
Razem	23 778 778,04
5. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	
- wynagrodzenia bezosobowe brutto XII/2013 wypłacone I/2014	900,00
- składka ZUS od wynagrodzeń za XII/2013 wypłacona I/2014	20 602,34
- Fundusz Pracy od wynagrodzeń za XII/2013 wypłacony I/2014	2 410,15
- PFRON	98 658,00
Razem	122 570,49
6. Koszty uzyskania przychodów (poz.4 - poz.5)	23 656 207,55
7. Wynik deklaracji pod. (poz.3-poz.6)	775 931,65
- z tego dochody wolne od podatku (art. 17 ust. 1 pkt 4.4)	447 333,93
- z tego dochód podlegający opodatkowaniu	328 597,72

- 2.6. Dane o kosztach wytwarzanych produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych (rodzajowych w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym).

Nie dotyczy

- 2.7. Koszt wytwarzania środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Nie występuje

- 2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

W 2013 r. wydatkowano na zakup aktywów trwałych kwotę	213 217,58
-zakup sprzętu komputerowego i narzędzi	32 473,00
-modernizacja budynków mieszkalnych	180 744,58

Nakłady na ochronę środowiska nie wystąpiły

- 2.9. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

Nie występuje

- 2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie występuje

3. Objaśnienia do przepływu środków pieniężnych.

Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przedstawia się jak niżej:

-środki pieniężne z działalności operacyjnej -	1 876 053,24
-środki pieniężne z działalności inwestycyjnej -	-125 902,65
-środki pieniężne z działalności finansowej -	-681 707,11

Zwiększenie środków pieniężnych na koniec 2013 r. - 1 068 443,48

4. Objasnienia niektórych zagadnień osobowych
- 4.1. Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie.
Nie występuje
- 4.2. Informacja o istotnych transakcjach zawartych ze stronami powiązanymi
Nie dotyczy
- 4.3. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	
	2012	2013
Ogółem w tym:	94	93
1. Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych w tym:	40	39
a) zarząd	23	22
b) g.z.m.	17	17
c) wykonawstwo własne		
2. Pracownicy na stanowiskach robotniczych	54	54
a) konserwatorzy	28	27
b) pozostali	26	27
3. Osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0	0

- 4.4. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów zarządzających spółek handlowych
Nie dotyczy
- 4.5. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
- 4.5.1. Wynagrodzenie podmiotu badającego roczne sprawozdanie wynosi 9 840 zł brutto
- 4.5.2. Badanie sprawozdania finansowego jest obowiązkowe
- 4.5.3. Innych usług nie zlecono
5. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń.
- 5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym
Nie wystąpiły
- 5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.
Nie wystąpiły
- 5.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.
- Sprawozdanie Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z wzorem określonym w załączniku Nr 1 do Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 330) z uwzględnieniem specyfiki Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)**
- Fundusze własne Spółdzielni obejmujące fundusz wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, fundusz zasobów mieszkaniowych i wolny fundusz zasobowy wynoszą 51 175 506,43 zł, w tym wolny fundusz zasobowy na 31-12-2013r. 144 407,30 zł i 59 305,74 zł na 31-12-2012r.**
- W roku 2013 dokonano zmiany w sposobie prezentacji w rachunku zysków i strat w roku bieżącym i roku poprzednim wyniku z gospodarki zasobami**

mieszkaniowymi. Nadwyżki przychodów nad kosztami uzyskane na gospodarce zasobami mieszkaniowymi roku ubiegłego zostały przedstawione w rachunku zysków i strat w części A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi – w poz. V. Nadwyżki te wynoszą 765 588,28 zł i zostały przeksięgowane na przychody GZM roku 2013. Nadwyżki przychodów nad kosztami uzyskane na gospodarce zasobami mieszkaniowymi roku bieżącego zostały przedstawione w rachunku zysków i strat części A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi – w poz. VI (ze znakiem minus). Nadwyżki te wynoszą 1 182 021,82 zł i zostały w planie na rok 2014 przeznaczone na przeksięgowanie w przychody roku 2014.

Nadwyżki kosztów nad przychodami uzyskane w gospodarce zasobami mieszkaniowymi roku ubiegłego zostały przedstawione w rachunku zysków i strat w części B. Koszty działalności operacyjnej – w poz. IX. Nadwyżki te wynoszą 43 002,37 zł i zostały przeksięgowane na koszty GZM roku 2013.

Nadwyżki kosztów nad przychodami uzyskane na gospodarce mieszkaniowej roku bieżącego zostały przedstawione w rachunku zysków i strat w części B. koszty działalności operacyjnej – w poz. X. (ze znakiem minus). Nadwyżki te wynoszą 29 836,59 zł i zostaną zgodnie z planem GZM na rok 2014 przeksięgowane na koszty GZM roku 2014.

Celem doprowadzenia do porównywalności danych za rok bieżący i rok ubiegły nadwyżki GZM z roku ubiegłego z kwoty 385 381,05 zł wykazano w 2013 roku w wysokości 765 588,28 zł zaś niedobory z GZM z roku ubiegłego z kwoty 148 689,06 zł wykazano w roku bieżącym w wysokości 43 002,37 zł. Zmiany nie wpływają na zmianę wyniku.

- 5.4. Informację liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
W aktywach bilansu w pozycji B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe roku ubiegłego w poz. 1 wykazano wynik GZM w kwocie 148 689,06 zł. Także w pasywach pozycja B.IV. Rozliczenia międzyokresowe w poz. 2a wykazano nadwyżkę przychodów nad kosztami, która za rok 2012 wynosiła 385 381,05 zł. Celem zmiany jest doprowadzenie do porównywalności roku bieżącego i poprzedniego.
6. Informację dotyczące grup kapitałowych
 - 6.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach.
Nie występuje.
 - 6.2. Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi.
Nie występuje
 - 6.3. **Nie występuje**
 - 6.4. **Nie występuje**
7. Informację dotyczące spółek
Nie występuje
8. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności
Nie występują zagrożenia w kontynuacji działalności
9. Działalność jednostki nie ulegnie zagrożeniu w przyszłości

10. Pozostałe istotne informacje, mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

Nie występują

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Alicja Micek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
DS. TECHNICZNYCH
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

mgr inż. Beata Ślęzak

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni

mgr Piotr Hetel

ZARZĄD

Data 31.03.2014

Główny Księgowy

Helena Mularczyk

Imię i nazwisko osoby sporządzającej

Szczegółowy zakres zmian środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych 2013 r.

Lp.	Grupa	Środki trwałe										Umożliżenia					Wartość netto
		Stan na początek	Zwiększenie		Zmniejszenie			Stan na koniec	Stan na początek	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec			
			Nabycie	Inne	Zbycie	Likwidacja	Inne			Umożliżenia roczne	Inne	Zbycie	Inne				
1	Środki trwałe	85 103 232,74	32 473,00	290 266,99	6 308,35	2 798,00	664 071,53	84 752 794,85	33 365 171,04	1 225 440,21	0,00	1 089,19	158 451,30	34 431 070,76	50 321 724,09		
	a) grunty	1 500 777,09			6 308,35	0,00	8 253,29	1 486 215,45	62 048,73	5 595,30	0,00	1 089,19	0,00	66 554,84	1 419 660,61		
	wieczyste	376 130,86			6 308,35			369 822,51	62 048,73	5 595,30		1 089,19		66 554,84	303 267,67		
	własne	1 124 646,23					8 253,29	1 116 392,94	0,00					0,00	1 116 392,94		
	b) Budynki	81 774 953,05	0,00	290 266,99	0,00	0,00	655 818,24	81 409 401,80	31 608 297,54	1 170 556,52	0,00	0,00	155 653,30	32 623 200,76	48 786 201,04		
	Budynki	74 054 197,08		180 744,58			376 882,87	73 858 058,79	31 608 297,54	1 170 556,52			155 653,30	32 623 200,76	41 234 858,03		
2	waloryzacja wkładu	7 720 755,97		109 522,41			278 935,37	7 551 343,01	0,00					0,00	7 551 343,01		
	c) Urządzenia techniczne	1 581 145,85	11 686,00			1 048,00		1 591 783,85	1 533 106,97	24 029,63			1 048,00	1 556 088,60	35 695,25		
	d) Środki transportu	169 749,00						169 749,00	89 749,00	19 200,00				108 949,00	60 800,00		
	e) Inne środki trwałe	76 607,75	20 787,00			1 750,00		95 644,75	71 968,80	6 058,76			1 750,00	76 277,56	19 367,19		
	Środki trwałe w budowie	64 920,32	344 223,43				285 071,93	124 071,82							124 071,82		
	Inwestycje długoterminowe																
3	1. Nieruchomości																
	2. Wartości niematerialne i prawne	179 017,95						179 017,95	172 356,72	5 328,96				177 685,68	1 332,27		
	3. Długoterminowe aktywa finansowe																
	a) w jednostkach powiązanych																
	b) w pozostałych jednostkach																
	- udziały i akcje																
	- inne papiery wartościowe																
	- udzielone pożyczki																
	- inne																

Główny księgowy

Helena Mularczyk

