

## INFORMACJA DODATKOWA

### do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” w Kamieniu Pomorskim za 2015 rok

---

#### I. Zasady wyceny aktywów i pasywów

- a. Środki trwale wycenia się według cen nabycia powiększone o rewaluację i ulepszenie a pomniejszone o deprecjację (umorzenie).
- b. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia powiększone o rewaluację i pomniejszone o deprecjację (umorzenie).
- c. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży na dzień bilansowy.
- d. Należności i zobowiązania wycenia się według kwoty wymagającej zapłaty.
- e. Fundusze wycenia się według ich wartości nominalnej korygowanej o zapis art. 208 Prawa Spółdzielczego.
- f. Środki pieniężne i pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według ich wartości nominalnej.

**Ad. a** Umorzenie środków trwałych (budynki i budowle) dokonuje się metodą liniową przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku do rozporządzenia Min. Fin. Z dnia 19 stycznia 1999 roku (Dz.U. nr 6 poz. 39).

**Ad. b** Wartości niematerialne i prawne dotyczą głównie użytkowanych w Spółdzielni programów komputerowych, które są amortyzowane (jeżeli ich wartość przekracza 3.500 zł) przez okres 4 lat.

Zgodnie z zasadą ciągłości nie dokonywano zmian metod prowadzenia rachunkowości jak i metod wyceny aktywów i pasywów.

**Ad. c** Jednostka nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały obciążają bezpośrednio koszty działalności operacyjnej poszczególnych nieruchomości lub koszty ogólne.

#### II. Wgląd w ważniejsze pozycje aktywów i pasywów

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, gruntów, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, zbycia, wyodrębnienia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia, zawierają niżej przedstawione tabele.

Tabela nr 1

| Lp.           | Nazwa grupy                  | Stan brutto na 01.01.2015 | Zwiększenia (+)  | Wyodrębnione własności | Zmniejszenia (-) | Stan brutto na 31.12.2015 |
|---------------|------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| 1             | 2                            | 3                         | 4                | 5                      | 6                | 7                         |
| 1.            | Budynki mieszkalne           | 17 773 250,98             | -                | 218 136,39             | -                | 17 555 114,59             |
| 2.            | Budynki pozostałe            | 3 022 583,51              | -                | -                      | -                | 3 022 583,51              |
| 3.            | Maszyny i urządzenia         | 86 575,44                 | 8 081,10         | -                      | -                | 94 656,54                 |
| 4.            | Pozostałe środki trwałe      | 122 451,34                | 4 972,00         | -                      | -                | 127 423,34                |
| 5.            | Grunty                       | 12 000,00                 | -                | -                      | -                | 12 000,00                 |
| 6.            | Wieczyste użytkowanie gruntu | 2 774 159,10              | -                | 10 274,05              | -                | 2 763 885,05              |
| <b>RAZEM:</b> |                              | <b>23 791 020,37</b>      | <b>13 053,10</b> | <b>228 410,44</b>      | <b>-</b>         | <b>23 575 663,03</b>      |

Tabela nr 2

| Lp.           | Nazwa grupy                  | Umorzenia na 01.01.2015 | Zwiększenia (+)   | Wyodrębnione własności | Zmniejszenia (-) | Umorzenie na 31.12.2015 |
|---------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|------------------|-------------------------|
| 1             | 2                            | 3                       | 4                 | 5                      | 6                | 6                       |
| 1.            | Budynki mieszkalne           | 7 781 162,09            | 266 598,68        | 94 809,83              | -                | 7 952 950,94            |
| 2.            | Budynki pozostałe            | 721 883,25              | 207 357,52        | -                      | -                | 929 240,77              |
| 3.            | Maszyny i urządzenia         | 73 312,48               | 4 301,50          | -                      | -                | 77 613,98               |
| 4.            | Pozostałe środki trwałe      | 122 451,34              | 4 972,00          | -                      | -                | 127 423,34              |
| 5.            | Grunty                       | 0,00                    | -                 | -                      | -                | 0,00                    |
| 6.            | Wieczyste użytkowanie gruntu | 389 458,07              | 27 741,59         | 1 733,28               | -                | 415 466,38              |
| <b>RAZEM:</b> |                              | <b>9 088 267,23</b>     | <b>510 971,29</b> | <b>96 543,11</b>       | <b>-</b>         | <b>9 502 695,41</b>     |

Stan brutto środków trwałych na dzień 31.12.2015 roku wynosi 23 575 663,03

Umorzenia środków trwałych na dzień 31.12.2015 roku wynoszą 9 502 695,41

Stan netto środków trwałych na dzień 31.12.2015 roku wynosi **14 072 967,62**

(w bilansie pozycja Aktywa A II Rzeczowe aktywa trwałe)

## 2. Wartości niematerialne i prawne:

Tabela nr 3

| Lp.           | Grupa rodzajowa wartości niematerialnych i prawnych | Stan brutto na 01.01.2015 | Zwiększenia | Stan brutto na 31.12.2015 | Umorzenie na początek roku | Zwiększenia   | Umorzenie na koniec roku | Stan na koniec roku wartości niematerialnych i prawnych netto |
|---------------|---|---------------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|---|
| 1             | 2   | 3                         | 4           | 5                         | 6                          | 7             | 8                        | 9   |
| 1.            | oprogramowania                                      | 49 368,26                 | -           | 49 368,26                 | 47 989,16                  | 919,44        | 48 908,60                | 459,66  |
| <b>RAZEM:</b> |   | <b>49 368,26</b>          | <b>-</b>    | <b>49 368,26</b>          | <b>47 989,16</b>           | <b>919,44</b> | <b>48 908,60</b>         | <b>459,66</b>   |

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych nastąpiły w wyniku umorzeń odnoszonych w ciężar kosztów.



### 3. Fundusze – Kapitały własne (pasywa):

Stan poszczególnych funduszy i zaistniałe w roku obrotowym zmiany zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela nr 4  
Struktura funduszy

| Lp.    | Fundusze                                  | Stan na<br>01.01.2015 | Zwiększenia       | Zmniejszenia      | Stan na<br>31.12.2015 |
|--------|---|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 1      | Fundusz podstawowy                        | 16 640 006,91         | 81 513,63         | 943 459,29        | 15 778 061,25         |
| w tym: | Fundusz udziałowy                         | 22 486,27             | 200,00            | -                 | 22 686,27             |
|        | Fundusz zasobowy                          | 7 253 118,26          | - 26 661,45       | 510 285,76        | 6 716 171,05          |
|        | Fundusz wkładów mieszkaniowych            | 1 034 286,71          | 15 288,62         | 64 795,23         | 984 780,10            |
|        | Fundusz wkładów budowlanych               | 7 913 580,25          | 64 232,59         | 357 083,30        | 7 620 729,54          |
|        | Fundusz wkładów zaliczkowych              | 416 535,42            | 28 453,87         | 11 295,00         | 433 694,29            |
| 2      | Kapitał zapasowy                          | 50 000,00             | -                 | -                 | 50 000,00             |
| w tym: | Kaucja garażowa                           | 50 000,00             | -                 | -                 | 50 000,00             |
| 3      | Fundusz na spłatę kredytów mieszkaniowych | 0,00                  | 52 074,76         | 52 074,76         | 0,00                  |
|        | <b>Razem:</b>                             | <b>16 690 006,91</b>  | <b>133 588,39</b> | <b>995 534,05</b> | <b>15 828 061,25</b>  |

Zmiany w funduszach nastąpiły w związku z :

- umorzeniem zasobów odnoszonym w ciężar funduszy,
- normatywną i ponadnormatywną spłatą kredytu,
- przyjęciami w poczet członków,
- wyksięgowaniem wkładów i dotychczasowych umorzeń w związku z przeniesieniem własności lokali.

### 4. Fundusz remontowy przedstawia się następująco:

(w bilansie pasywa pozycja IV - rozliczenia międzyokresowe).

Tabela nr 5  
Struktura funduszu remontowego na 31.12.2015 roku

| Lp. | Nawa ulicy           | Stan na<br>31.12.2014 r. | Zwiększenia<br>(naliczenia) | Zmniejszenia<br>(wykonane prace) | Stan na<br>31.12.2015 r. |
|-----|----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1   | Wysockiego 5         | - 125 498,42             | 30 324,19                   | 17 789,22                        | -112 963,45              |
| 2   | Wysockiego 7         | - 117 882,36             | 29 172,12                   | 60 226,87                        | -148 937,11              |
| 3   | Wysockiego 8         | - 53 923,16              | 28 744,32                   | 1 722,96                         | -26 901,80               |
| 4   | Wysockiego 10        | - 26 266,61              | 36 134,64                   | 2 412,14                         | 7 455,89                 |
| 5   | Wysockiego 12        | 151 237,17               | 44 105,18                   | 210 181,06                       | -14 838,71               |
| 6   | Szczecińska 12 – 12b | - 4 309,66               | 29 697,69                   | 484,39                           | 24 903,64                |
| 7   | Szczecińska 12c-12f  | 60 052,99                | 30 152,69                   | 491,81                           | 89 713,87                |
| 8   | Szczecińska 12g-12j  | - 3 340,16               | 36 738,98                   | 1 512,90                         | 31 885,92                |
| 9   | Szczecińska 18,20,22 | 41 501,28                | 7 270,80                    |                                  | 48 772,08                |
| 10  | Szpitalna 5          | 71 725,89                | 423,60                      | 2 382,52                         | 69 766,97                |
| 11  | Szpitalna 7          | 91 677,59                | 0,00                        | 9 185,54                         | 82 492,05                |
| 12  | Mariańska 1          | - 57 595,31              | 4 480,54                    | 689,18                           | -13 803,95               |



| Lp.           | Nawa ulicy               | Stan na<br>31.12.2014 r. | Zwiększenia<br>(naliczenia) | Zmniejszenia<br>(wykonane prace) | Stan na<br>31.12.2015 r. |
|---------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 13            | Strzelecka 1             | - 156 860,39             | 63 438,24                   |                                  | -93 422,15               |
| 14            | Strzelecka 12            | 47 454,96                | 39 543,36                   | 165 052,73                       | -78 054,41               |
| 15            | Bałtycka 1               | - 54 814,36              | 27 240,12                   |                                  | -27 574,24               |
| 16            | Słowackiego 5            | 106 393,69               | 61 196,52                   | 275 046,49                       | -107 456,28              |
| 17            | Jagiello 1               | 2 355,30                 | 16 692,75                   | 2 521,74                         | 16 526,31                |
| 18            | Basztowa 10              | 35 135,93                | 16 091,52                   | 301,74                           | 50 925,71                |
| 19            | Basztowa 11              | 116 566,53               | 56 874,48                   | 4 396,34                         | 169 044,67               |
| 20            | Kopernika                | - 34 381,51              | 42 619,68                   | 258,64                           | 7 979,53                 |
| 21            | Kochanowskiego           | - 64 162,97              | 74 056,80                   |                                  | 9 893,83                 |
| 22            | Sienkiewicza             | - 137 482,25             | 43 848,00                   |                                  | -93 634,25               |
| 23            | 1-Go Maja 2              | - 17 668,63              | 15 361,20                   | 874,11                           | -3 181,54                |
| 24            | 1-Go Maja 4              | - 47 104,84              | 34 600,44                   | 1 218,72                         | -13 723,12               |
| 25            | 1-Go Maja 6              | - 21 815,59              | 29 912,52                   | 874,12                           | 7 222,81                 |
| 26            | Zwycięstwa               | - 71 751,05              | 1 991,56                    |                                  | -69 759,49               |
| 27            | Os. Zdrojowe 10          | 83 088,25                | 42 103,26                   | 110 707,97                       | 14 483,54                |
| 28            | Os. Zdrojowe 15          | 19 576,27                | 43 234,06                   | 88 587,68                        | -25 777,35               |
| 29            | Os. Zdrojowe 17          | 97 139,37                | 558,72                      | 66 401,70                        | 31 296,39                |
| 30            | Papieża Jana Pawła II 9  | - 28 023,32              | 17 229,44                   | 497,09                           | -11 290,97               |
| 31            | Papieża Jana Pawła II 10 | 4 284,50                 | 47 085,20                   | 38 138,04                        | 13 231,66                |
| 32            | Papieża Jana Pawła II 11 | 15 394,35                | 21 761,44                   | 41 008,96                        | -3 853,17                |
| 33            | Fundusz wspólny          | 326 706,08               | 5 313,39                    | 287 335,90                       | 44 683,57                |
| <b>Razem:</b> |                          | <b>247 409,56</b>        | <b>1 017 997,45</b>         | <b>1 390 300,56</b>              | <b>-124 893,55</b>       |

## 5. Fundusz płac

Planowany fundusz na wynagrodzenia razem z narzutami w 2015 r. wynosił 645 000,00 zł  
W okresie sprawozdawczym wykorzystany fundusz na wynagrodzenia stanowił kwotę 580 727,49 zł, tj. **90,04** % planowanego funduszu.

Stan zatrudnienia w roku sprawozdawczym przedstawia tabela:

Tabela nr 6

| Lp.          | Wyszczególnienie    | Liczba zatrudnionych pracowników |           |
|--------------|---------------------|----------------------------------|-----------|
|              |                     | 2015 rok                         | 2014 rok  |
| 1            | Pracownicy umysłowi | 8                                | 8         |
| 2            | Konserwatorzy       | 6                                | 6         |
| <b>Razem</b> |                     | <b>14</b>                        | <b>14</b> |



W 2015 roku wynagrodzenie z tytułu umów o pracę wynosiło 434 650,05 zł, natomiast średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w przeliczeniu na jeden etat wyniosło 2 587,20 zł.

## 6. Koszty i dochody

### 1. Struktura kosztów i dochodów w 2015 roku przedstawia się następująco:

- roczne **koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi** w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie nieruchomości) w układzie rodzajowym :

Tabela nr 7

| Lp.                  | Koszty  | Kwota               | Wartość przypadająca na 1m <sup>2</sup> miesięcznie | % udział     |
|----------------------|---|---------------------|---|--------------|
| 1                    | 2   | 3                   | 4   | 5            |
| 1                    | Materiały   | 52 373,00           | <b>0,08</b>   | <b>0,85</b>  |
| 2                    | Energia elektryczna                                     | 58 475,26           | <b>0,09</b>   | <b>0,95</b>  |
| 3                    | Usługi obce i pozostałe koszty                          | 396 312,09          | <b>0,61</b>   | <b>6,45</b>  |
| 4                    | Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów | 80 610,98           | <b>0,12</b>   | <b>1,31</b>  |
| 8                    | Amortyzacja   | 5 412,94            | <b>0,01</b>   | <b>0,09</b>  |
| 9                    | Odpis na fundusz remontowy                              | 1 010 251,29        | <b>1,55</b>   | <b>16,43</b> |
| 7                    | Sprzątanie zasobów                                      | 183 434,73          | <b>0,28</b>   | <b>2,98</b>  |
| 8                    | Wynagrodzenia   | 434 650,05          | <b>0,67</b>   | <b>7,07</b>  |
| 9                    | Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia              | 100 496,32          | <b>0,15</b>   | <b>1,63</b>  |
| 10                   | Podróże służbowe  | 1 409,99            | <b>0,01</b>   | <b>0,03</b>  |
| 11                   | Woda i kanalizacja                                      | 634 242,85          | <b>0,97</b>   | <b>10,31</b> |
| 12                   | Wywóz nieczystości stałych i płynnych                   | 239 049,00          | <b>0,37</b>   | <b>3,89</b>  |
| 13                   | Diety rady nadzorczej                                   | 20 112,98           | <b>0,03</b>   | <b>0,33</b>  |
| 14                   | Sprzątanie biura  | 6 000,00            | <b>0,01</b>   | <b>0,10</b>  |
| 15                   | Konserwacja domofonów                                   | 34 209,87           | <b>0,05</b>   | <b>0,56</b>  |
| 16                   | Centralne ogrzewanie i ciepła woda                      | 2 843 847,13        | <b>4,36</b>   | <b>46,25</b> |
| 17                   | Wynik z poprzedniego roku                               | 8 580,77            | <b>0,01</b>   | <b>0,14</b>  |
| 18                   | Koszty operacyjne i finansowe                           | 22 345,28           | <b>0,03</b>   | <b>0,36</b>  |
| 19                   | Podatek dochodowy                                       | 17 218,00           | <b>0,03</b>   | <b>0,29</b>  |
| <b>RAZEM KOSZTY:</b> |   | <b>6 149 032,53</b> | <b>9,42</b>   | <b>100</b>   |

### ➤ Dochody

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „dochodów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej w wielkościach naliczonych – a nie wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej, co



oznacza, iż po stronie „dochodów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”.

Tabela nr 8

| Lp.                  | Dochody  | Kwota               | Wartość przypadająca na 1m <sup>2</sup> miesięcznie | % udział   |
|----------------------|--|---------------------|---|------------|
| 1                    | Wpływy z opłat lokali mieszk. i użytkowych       | 1 703 964,45        | 2,61  | 26,55      |
| 2                    | Odpis na fundusz remontowy                       | 1 010 251,29        | 1,55  | 15,74      |
| 3                    | Wpływy za wodę i kanalizację                     | 617 203,88          | 0,95  | 9,62       |
| 4                    | Wpływy za nieczystości stałe i płynne            | 240 192,00          | 0,37  | 3,74       |
| 5                    | Wpływy za garaże                                 | 18 115,60           | 0,03  | 0,28       |
| 6                    | Pozostałe wpływy                                 | 70 872,04           | 0,11  | 1,10       |
| 7                    | Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie | 76 732,63           | 0,12  | 1,20       |
| 8                    | Centralne ogrzewanie i ciepła woda               | 2 681 391,74        | 4,11  | 41,77      |
| <b>RAZEM WPLYWY:</b> |  | <b>6 418 723,63</b> | <b>9,83</b>   | <b>100</b> |

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.

**Wynik za okres sprawozdawczy wynosi** **+ 269 691,10**

w tym:

- wynik na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie **+ 228 336,66**  
(w bilansie wynik ten występuje w pozycji **IV rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe**, który przechodzi w następnym roku obrotowym na poszczególne nieruchomości).

Tabela nr 9  
Struktura centralnego ogrzewania i ciepłej wody na dzień 31.12.2015 roku

| Lp | Odbiorca ciepła    | centralne ogrzewanie |                | ciepła woda  |                | per saldo   |
|----|--------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
|    |                    | saldo ujemne         | saldo dodatnie | saldo ujemne | saldo dodatnie |             |
| 1  | Wysockiego 5.7     | 11 491,47            |                | 4 731,42     |                | - 7 064,10  |
| 2  | Wysockiego 8.10.12 |                      | 9 158,79       |              |                |             |
| 3  | Szczecińska 12     |                      | 10 965,61      | 369,58       |                | + 10 596,03 |

| Lp | Odbiorca ciepła          | centralne ogrzewanie |                   | ciepła woda      |                 | per saldo            |
|----|--------------------------|----------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|
|    |                          | saldo ujemne         | saldo dodatnie    | saldo ujemne     | saldo dodatnie  |                      |
| 4  | Szczecińska 18.20.22     |                      | 8 271,17          | 1 519,83         |                 | + 6 751,34           |
| 5  | Szpitalna 5.7            | 6 728,00             |                   |                  | 520,47          | - 6 207,53           |
| 6  | Mariańska 1              |                      | 20 414,85         |                  |                 | + 20 414,85          |
| 7  | Strzelecka 1             |                      | 17 365,64         |                  |                 | + 17 365,64          |
| 8  | Strzelecka 12            |                      | 14 654,26         |                  |                 | + 14 654,26          |
| 9  | Bałtycka 1               |                      | 7 725,77          |                  |                 | + 7 725,77           |
| 10 | Słowackiego 5 -5a        |                      | 19 960,58         |                  |                 | + 19 960,58          |
| 11 | Słowackiego 5b -5c       |                      | 27 353,68         |                  |                 | + 27 353,68          |
| 12 | Słowackiego 5d -5e       |                      | 7 159,75          |                  |                 | + 7 159,75           |
| 13 | Jagiello 1-1a            |                      | 7 804,67          |                  |                 | + 7 804,67           |
| 14 | Basztowa 10 -10a         |                      | 3 745,69          |                  |                 | + 3 745,69           |
| 15 | Basztowa 11 - 11e        |                      | 27 054,82         |                  |                 | + 27 054,82          |
| 16 | Kopernika 18             |                      | 16 092,09         | 462,57           |                 | + 15 629,52          |
| 17 | Kochanowskiego 5.6.7     |                      | 14 633,31         |                  |                 | + 14 633,31          |
| 18 | 1-go Maja 2              |                      | 6 980,80          |                  |                 |                      |
| 19 | 1-go Maja 4              |                      | 8 099,31          | 3 766,70         |                 | + 18 120,71          |
| 20 | 1-go Maja 6              |                      | 6 807,30          |                  |                 |                      |
| 21 | Zwycięstwa 35            |                      | 9 753,20          | 1 705,47         |                 | + 8 047,73           |
| 22 | Os. Zdrojowe 10          | 10 403,56            |                   |                  | 75,63           | - 10 327,93          |
| 23 | Os. Zdrojowe 15          | 11 918,76            |                   |                  | 364,88          | - 11 553,88          |
| 24 | Os. Zdrojowe 17          | 8 249,41             |                   | 227,12           |                 | -8 476,53            |
| 25 | Papieża Jana Pawła II 9  | 3 153,60             |                   |                  | 373,59          | - 2 780,01           |
| 26 | Papieża Jana Pawła II 10 |                      | 27 719,07         |                  | 552,41          | + 28 271,48          |
| 27 | Papieża Jana Pawła II 11 |                      | 18 923,60         |                  | 533,21          | + 19 456,81          |
|    | <b>Razem:</b>            | <b>61 944,80</b>     | <b>290 643,96</b> | <b>12 782,69</b> | <b>2 420,19</b> | <b>+ 228 336 ,66</b> |

- wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi + 10 045,68  
(w bilansie pozycja IV rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe).
- Nadwyżka bilansowa + 31 308,76  
(w bilansie pozycja VIII – zysk(strata) netto).

**Powierzchnia użytkowa SM wynosi 54 398,33 m<sup>2</sup>**

## 7. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Zobowiązania wyceniono według kwot przypadających do zapłaty.

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| <b>1. Zobowiązania długoterminowe – powyżej 1 roku</b><br>(w bilansie Pasywa poz. B II) | – | <b>712 169,06</b> |
| w tym:  |   |                   |
| a) odsetki budżetowe w okresie spłaty   | – | 712 169,06        |



**2. Zobowiązania krótkoterminowe** - **340 056,54**  
*(w bilansie Pasywa poz. B III)*

w tym:

a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności do dwunastu miesięcy

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| - Zakład Wodociągów i Kanalizacji               | - | 5 042,12          |
| - Zakład Usług Publicznych Golczewo             | - | 15 437,35         |
| - Zakład Energetyczny                           | - | 3 432,13          |
| - Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej        | - | 36 076,76         |
| - GOLBUD Przedsiębiorstwo Remontowo - Budowlane | - | 1 644,76          |
| - PGNIG   | - | 31 586,96         |
| - Zakład Usług Remontowo Budowlanych            | - | 883,64            |
| - G.EN Gaz Energia                              | - | 193 938,84        |
| - Rzemieślniczy Zakład Ogólnobudowlany          | - | 6 084,12          |
| - Osiedlowa Telewizja "Albatros"                | - | 576,00            |
| - Zakład Usług Dekarsko - Blacharskich          | - | 4 074,70          |
| - Polkomtel S.A                                 | - | 73,80             |
| - Zakład Elektryczny                            | - | 1 660,00          |
| - Przedsiębiorstwo Handlowo Budowlane           | - | 2 396,50          |
| <b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>       | - | <b>302 907,68</b> |

b) zobowiązania publiczno-prawne *(bilans Pasywa poz. B III 2)* - **37 148,86**

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| - Rozliczenie podatku VAT z Urzędem Skarbowym         | - | 3 907,00         |
| - Zakład Ubezpieczeń Społecznych                      | - | 25 379,86        |
| - Podatek dochodowy od osób fizycznych                | - | 6 478,00         |
| - Rozliczenie podatku CIT z Urzędem Skarbowym         | - | 1 384,00         |
| <b>Razem zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b> |   | <b>37 148,86</b> |

Powyższe zobowiązania zostały zapłacone zgodnie z terminami płatności w styczniu 2016 roku.

**8. Należności długoterminowe**

Należności długoterminowe dotyczą naliczonych przez Bank PKO odsetek budżetowych od kredytów przyznanych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego. Wyżej wymienione odsetki są spłacane w/g stawek obwieszonych przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. W roku 2014 wysokość normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego wynosiła 3,36 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

➤ **Skapitalizowane odsetki od kredytów mieszkaniowych konto „206” – 764 243,82**



Tabela nr 10  
Struktura skapitalizowanych odsetek budżetowych

| Lp.           | Miejscowość                        | Odsetki budżetowe |
|---------------|------------------------------------|-------------------|
| 1             | Dziwnówek – ul. 1-Go Maja 2,4,6    | 250 537,06        |
| 2             | Golczewo-Osiedle Zdrojowe 10,15,17 | 461 632,00        |
| <b>Razem:</b> |                                    | <b>712 169,06</b> |

## 9. Należności krótkoterminowe

**1. Należności od jednostek powiązanych** - **799 740,49**  
(w bilansie Aktywa poz. B II)

w tym:

a) należności z tytułu dostawy towarów i usług :

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| - TK „Vectra” Elbląg                     | - | 2 602,41  |
| - Związek Rewizyjny SM RP W-wa           | - | 2,00      |
| - T-MOBILE Polska S.A                    | - | 1 722,00  |
| - Osiedlowa Telewizja Kablowa „Albatros” | - | 17 635,66 |
| - Energy Investors Warszawa              | - | 308,02    |
| - Spółka P4 SP.zo.o                      | - | 913,17    |

**Razem należności** - **23 183,26**

b) zadłużenie lokatorów :

➤ **zaległości członków z tytułu opłat czynszowych konto „204 00”** – **576 603,31**

Tabela nr 11  
Struktura zaległości i nadpłat czynszowych

| Lp.           | Miejscowość     | Lokale lokatorskie | Lokale własnościowe | Odrębna własność członka | Lokale użytkowe  | Nadpłaty         | Ogółem zaległość czynszowa |
|---------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| 1             | Kamień Pomorski | 19 013,73          | 74 874,25           | 88 538,20                | 14 310,85        | 8 597,31         | 188 139,72                 |
| 2             | Dziwnówek       | 90 187,52          | 5 382,44            | 5 940,44                 | 1 230,00         | 6 085,79         | 96 654,61                  |
| 3             | Dziwnów         | -                  | 12 096,68           | 2 414,93                 | -                | 1 383,67         | 13 127,94                  |
| 4             | Golczewo        | 240 395,76         | 17 062,07           | 22 737,59                | 311,70           | 1 826,08         | 278 681,04                 |
| <b>Razem:</b> |                 | <b>349 597,01</b>  | <b>109 415,44</b>   | <b>119 631,16</b>        | <b>15 852,55</b> | <b>17 892,85</b> | <b>576 603,31</b>          |

➤ **zaległość z tytułu kredytów mieszkaniowych w spłacie konto „204 01”** - **198 571,43**

Tabela nr 12  
Struktura zaległości i nadpłat kredytowych - normatyw

| Lp.           | Miejscowość                     | Zaległość kredytowa | Nadpłata      | Saldo zaległości  |
|---------------|---------------------------------|---------------------|---------------|-------------------|
| 1             | Dziwnówek – ul. 1-Go Maja 2,4,6 | 52 915,18           | 54,66         | 52 860,52         |
| 2             | Golczewo-Osiedle Zdrojowe       | 145 989,60          | 278,69        | 145 710,91        |
| <b>Razem:</b> |                                 | <b>198 904,78</b>   | <b>333,35</b> | <b>198 571,43</b> |

**Saldo należności (zadłużenie członków )** – **775 174,74**

c) rozrachunki publiczno-prawne konto „220” - 1 382,49

### 10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe- wykaz istotnych pozycji (w bilansie Aktywa poz. B IV - 157 515,17 zł.)

- Fundusz remontowy w kwocie **124 893,55 zł.** (Tabela nr 5)
- W pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe występują również koszty rozliczane w czasie (ubezpieczenie majątku Spółdzielni i prenumeraty na 2016 r. ) w kwocie **15 403,62 zł.**
- Podatek dochodowy w kwocie **17 218,00 zł.**

### III. Pozostałe informacje

1. Inwentaryzacja składników majątkowych, rozrachunków, środków pieniężnych i sald na kontach bankowych przeprowadzono w sposób następujący:

a) Inwentaryzację środków trwałych przeprowadzono na koniec 2011 roku i zgodnie z art. 26 ust. 3, pkt. 3 ustawy o rachunkowości na koniec 2015 roku dokonano uzgodnień ewidencji syntetycznej z analityczną poprzez porównanie danych liczbowych. Stan środków trwałych według wartości początkowej, na dzień 31.12.2015 jest zgodny i przedstawia się następująco:

|                                   |   |               |
|-----------------------------------|---|---------------|
| b) 011-01 budynki mieszkalne      | – | 17 555 114,59 |
| c) 011-02 budynki i budowle       | – | 3 022 583,51  |
| d) 011-03 maszyny i urządzenia    | – | 94 656,54     |
| e) 011-04 pozostałe środki trwałe | – | 127 423,34    |
| f) 011-05 grunty                  | – | 2 775 885,05  |

**Ogółem:** – **23 575 663,03**

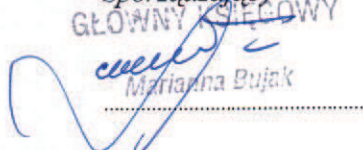


- g) Wartości niematerialne i prawne – programy komputerowe uzgodniono z ewidencją i sprawdzono z instalacją w komputerach.
  - h) Inwentaryzację rozrachunków – należności przeprowadzono drogą uzgodnień i potwierdzeń sald według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.
  - i) Inwentaryzację sald kont bankowych przeprowadzono poprzez porównanie danych księgowych z wyciągami bankowymi - zawiadomieniami banków o wysokości sald według stanu na 31 grudnia 2015 r.
  - j) Inwentaryzację kasy przeprowadzono drogą spisu z natury
- stan kasy jest zgodny ze stanem ewidencyjnym i wynosi 886,52 zł. (raport kasowy nr 37/2015 z 31 grudnia 2015 roku).

Bilans za 2015 rok zamyka się po stronie aktywów kwotą **17 167 195,95 zł** i pasywów kwotą **17 167 195,95 zł**.

Rachunek zysków i strat za 2015 rok wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na sumę **41 354,44 zł** na którą składają się :  
nadwyżka przychodów nad kosztami GZM na sumę **10 045,68 zł** i nadwyżka bilansowa w kwocie **31 308,76 zł** (jest to uwidocznione w analizie dochodów i kosztów na stronie 7 niniejszej informacji).

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, gdyż nie występują żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię statutowej działalności.  
Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój” za 2015 rok odzwierciedla w sposób prawidłowy stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni zostały przedstawione w powyższej informacji dodatkowej w sposób rzetelny tj. zgodny ze stanem rzeczywistym.

Sporządzający  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
Marianna Bujak

Kamień Pomorski, dnia 31 stycznia 2016 roku.

Członkowie Zarządu  
ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ZDRÓJ"  
w Kamieniu Pomorskim  
