

**Sprawozdanie finansowe z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Osiedla Domów Jednorodzinnych” w Krakowie**  
**ul. Łobzowska 57 za rok 2014.**

**Część ogólna**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedla Domów Jednorodzinnych” działa w oparciu o Statut Spółdzielni, który został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000151016 w dniu 24.09.2009 r. z uwzględnieniem jednolitego tekstu Statutu po zmianach uchwalonych w dniu 06.02.2012 roku.

Działalność Spółdzielni w roku 2014 oparta była na zaakceptowanym planie rzeczowo – finansowym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą **Nr 6/13/2014** z dnia 03.03.2014 r., i uchwałą **Nr 1/3/2014** z dnia 15.12.2014 r. zamykającym się po stronie kosztów zarządcy kwotą 329 947,00 zł.

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z budżetem w zakresie podatków w Urzędzie Skarbowym Kraków – Stare Miasto, ul. Grodzka 65 oraz w Urzędzie Miasta Krakowa – Wydział Finansowy al. Powstania Warszawskiego 10.

Ponadto Spółdzielnia dokonuje rozliczeń w zakresie składek od funduszu płac, umów zleceń w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych w Krakowie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedla Domów Jednorodzinnych” prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się od 01.01.2014 r. i kończący się 31.12.2014 r.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrozić kontynuowaniu przez jednostkę działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.IX.1994 r. o rachunkowości obowiązującymi jednostki.

Wynik finansowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału.

Bilans Spółdzielni po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą **17 266 989,66 zł.**

Rok sprawozdawczy zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **40 249,30 zł.**

Koszty Zarządu za rok 2014 zamknęły się kwotą **324 738,69 zł.**

Wystąpiła oszczędność kosztów zarządu w stosunku do planowanych o kwotę **5 208,31 zł.**

Na dzień 31.12.2014 r. pozostaje jedno mieszkanie obciążone kredytem długoterminowym.

Splata przez członka spółdzielni odbywa się regularnie zgodnie z obowiązującą splatą normatywną kwartalną.

Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2014 r. wynosi **2 374 187,17 złotych.**

Fundusz remontowy prowadzony jest dla każdej nieruchomości oddzielnie.

Spółdzielnia skredytowała w 2014 r. prace remontowe na ogólną kwotę **49 298,34 zł.**

Koszty i przychody również prowadzone są dla każdej nieruchomości oddzielnie, zgodnie z par. 13 Statutu Spółdzielni.

Stan zadłużenia na 31.12.2014 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych zamyka się kwotą: **22 623,16 zł.**

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań przeterminowanych, faktury są regulowane zgodnie z terminami płatności.

Podatek dochodowy od osób prawnych pokrywa Spółdzielnia w ramach wolnych środków, nie obciążając członków Spółdzielni.

Za rok 2014 do Urzędu Skarbowego zapłacono podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie **54 194,00 zł.**

Ponadto z wolnych środków Spółdzielnia pokryła koszty w ramach funduszu zieleni, funduszu p. poż., funduszu awaryjnego, funduszu inwestycyjnego oraz prace remontowe w pomieszczeniach biurowych wynajmowanych, naprawa i wymiana rynien w pawilonie przy ul. Grabowej 19 na ogólną kwotę **47 852,85 zł.** nie obciążające członków spółdzielni.

**Koszty Spółdzielni prowadzone są w układzie kosztów rodzajowych – zespół „4” i na miejscach ich powstania – zespół „5” ROK 2014**

<b>Koszty rodzajowe ogółem:</b>	<b>818 494,13 zł</b>
<b>w tym:</b>	
400 Amortyzacja rzeczowego majątku trwałego	391,61 zł
401 Zużycie materiałów do bieżącej działalności	4 202,98 zł
402 Energia- zużycie energii elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, wody	225 572,25 zł
403 Usługi obce – wywóz nieczystości, telekomunikacji, bankowe, remontowe, pocztowe	123 282,17 zł
404 Podatki i opłaty – podatku od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenia majątku	20 227,55 zł
405 Wynagrodzenia – osobowy fundusz płac i bezosobowy fundusz płac (umowy zlecenie i umowy o dzieło)	271 049,32 zł
406 Narzuty na wynagrodzenia – ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	46 871,93 zł
408 Odpisy na fundusz remontowy	103 819,91 zł
409 Pozostałe koszty – reklamy, podróże służbowe, ubezpieczenia majątkowe	23 076,41 zł

**Koszty Spółdzielni wg prowadzonej działalności zespół „5” (miejsca ich powstania) za rok 2014**

Koszty lokali mieszkalnych, miejsc	460 467,21 zł
1. postojowych (faktury za media)	
Koszty lokali użytkowych	26 255,01 zł
2. (faktury za media)	
3. Pozostałe koszty (509)	7 033,22 zł
4. Koszty Zarządu	324 738,69 zł

**Ogółem koszty**

**818 494,13 zł**

### Rozliczenie kosztów Zarządu za rok 2014 .

Lp.	Treść	Wykonanie	Planowane	O – Oszczędność P – Przekroczenie
1.	Płace	200 380,00	200 680,00	O 300,00
2.	Narzuty na płace (ZUS)	35 041,33	35 247,00	O 205,67
3.	Koszty biurowe – w tym wymiana sprzętu komputerowego zgodnie z decyzją komisji i uchwałami RN.	51 890,04	56 000,00	O 4 109,96
4.	Prowizje bankowe w tym opłaty od wpłat gotówkowych	581,50	600,00	O 18,50
5.	Ogłoszenia	Ø	1 000,00	O 1 000,00
6.	Obsługa prawna	17 712,00	17 720,00	O 8,00
7.	Ryczałt samochodowy	10 367,81	11 000,00	O 632,19
8.	Podatki i opłaty	4 550,21	5 000,00	O 449,79
9.	Przejazdy służbowe, delegacje	683,80	700,00	O 16,20
10.	Pozostałe koszty	3 532,00	2 000,00	P 1 532,00
	<b>OGÓŁEM Koszty Zarządu za 2014 r.</b>	<b>324 738,69</b>	<b>329 947,00</b>	<b>O 5 208,31</b>

**Koszty Zarządu za rok 2014 rozliczono na poszczególne rodzaje działalności w następujący sposób:**

1. Na lokale mieszkalne z m. postojowymi.	kwota	51 867,59 zł	co stanowi	15,97 %
2. Na lokale użytkowe m. p. (Szefer, Bajor, PZU)	kwota	124 337,48 zł	co stanowi	38,29 %
3. Na inwestycje	kwota	1 246,03 zł	co stanowi	0,38 %
4. Rozliczenie z pozostałych przychodów (przychodów z wynajmu działki pod garaże Raciborskiego, przychodów finansowych i operacyjnych)	kwota	147 287,59 zł	co stanowi	45,36 %
<b>Razem:</b>	<b>kwota</b>	<b>324 738,69 zł</b>	<b>co stanowi</b>	<b>100%</b>

## **Rozliczenie finansowe z działalności Spółdzielni ogółem za rok 2014**

### **KOSZTY**

Koszty (zespół „5”)	818 494,13 zł
Koszty finansowe	289,42 zł
Pozostałe koszty operacyjne:	16 539,86 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	54 194,00 zł

**RAZEM KOSZTY: 889 517,41 zł**

### **PRZYCHODY**

Przychody (701, 709, 790)	709 787,83 zł
Przychody finansowe	63 090,88 zł
Pozostałe przychody operacyjne	156 888,00 zł

**RAZEM PRZYCHODY 929 766,71 zł**

**WYNIK OGÓŁEM ZA ROK 2014 + 40 249,30 zł**



## Wykaz zobowiązań i należności Spółdzielni na dzień 31.12.2014 r.

### Zobowiązania:

Kaucje gwarancyjne wg umów dla firm:

- a) Biuro konstrukcyjne
- b) Biuro Nieruchomości
- c) Duodom sp. z.o.o

7 146,00 zł.

**Razem zobowiązania:** 7 146,00 zł

### Należności:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Firma Stadorex, Balerina, M-Vision, Zachariasz (u komornika)      | 39 070,85 zł  |
| 2. Lokale mieszkalne   | 22 623,16 zł  |
| 3. Lokale użytkowe   | 4 913,70 zł   |
| 4. Miejsca postojowe – Grabowa 19<br>poniesione nakłady na 2 miejsca | 56 047,28 zł  |
| 6. Akcje FILAR   | 22 800,00 zł  |
| 7. Droga – Przepompownia III   | 190 000,00 zł |

**Razem Należności:** 335 454,99 zł

**Różnica:** + 328 308,99 zł

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT na  
31.12.2014r.**

<b>Lp</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Rok bieżący 01.01 - 31.12.2014</b>	<b>Rok poprzedni 01.01 - 31.12.2013</b>
<b>A</b>	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym</b>	<b>818 494,13</b>	<b>881 881,58</b>
	<b>od jednostek powiązanych</b>		
I	Przychody ze sprzedaży produktów	709 787,83	789 226,19
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia; zmniejszenie wartość ujemna)	+108 706,30	+ 92 655,39
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>818 494,13</b>	<b>881 881,58</b>
I	Amortyzacja	391,61	903,99
II	Zużycie materiałów i energii	229 775,23	258 046,35
III	Usługi obce	123 282,17	140 194,87
IV	Podatki i opłaty	20 227,55	19 560,33
V	Wynagrodzenia	271 049,32	252 318,50
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	46 871,93	44 795,73
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	126 896,32	166 061,81
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C</b>	<b>Zysk / strata ze sprzedaży ( A - B )</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>156 888,00</b>	<b>5 652,47</b>
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Inne przychody operacyjne	156 888,00	5 652,47
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>16 539,86</b>	<b>18 002,01</b>
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	16 539,86	18 002,01
<b>F</b>	<b>Zysk / strata z działalności operacyjnej ( C + D - E )</b>	<b>140 348,14</b>	<b>-12 349,54</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>63 090,88</b>	<b>77 218,13</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym		
	- od jednostek powiązanych		
II	Odsetki, w tym	63 090,88	77 218,13
	- od jednostek powiązanych		
III	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>289,42</b>	<b>0,00</b>
I	Odsetki, w tym	289,42	0,00
	- od jednostek powiązanych		
II	Strata ze zbycia inwestycji		
III	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV	Inne		

<b>I</b>	<b>Zysk/strata z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>203 149,60</b>	<b>64 868,59</b>
<b>J</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I	Zyski nadzwyczajne		0,00
II	Straty nadzwyczajne		0,00
<b>K</b>	<b>Zysk / strata brutto ( I+/-J )</b>	<b>203 149,60</b>	<b>64 868,59</b>
<b>L</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>54 194,00</b>	<b>30 582,00</b>
<b>M</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Zysk / strata netto (K- L-M )</b>	<b>148 955,60</b>	<b>34 286,59</b>

Data sporządzenia: 17.03.2015r.

Sporządził	Zatwierdził
------------	-------------