I. Dodatkowe objaśnienia

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu nabycia, likwidacji oraz stan końcowy przedstawiają tabele nr 1, 2.

   Przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawiają tabele nr 3 i 4.

2. Poniesione w roku 2010 nakłady na aktywa trwałe przedstawia tabela nr 11

   Planowane nakłady na rok 2011 przedstawia tabela nr 12.

   W roku obrotowym nie poniesiono żadnych nakładów na ochronę środowiska i nie zaplanowano na rok następny.

3. Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania gruntów, które przedstawia tabela nr 5. Dane dotyczące powierzchni jak i wartości gruntów użytkowanych wieczyście wynikają z dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłat za prawo użytkowania wieczystego danego gruntu. Spółdzielnia nie posiada gruntów własnych.

4. Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów.

5. Zobowiązania wobec budżetu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu prawa własności budynków i budowli w spółdzielni nie występują.

6. Zobowiązania długoterminowe wykazane w pasywach bilansu w pozycji B.II w wysokości 7 569 595,83 zł dotyczą zaciągniętych kredytów na remonty. Przewidywany termin spłaty tych zobowiązań to rok 2021.

   Zobowiązania o okresie spłaty

   a) do 1 roku - nie występują
   b) od 1 roku do 3 lat - nie występują
   c) od 3 lat do 5 lat - nie występują
   d) powyżej 5 lat - 7 569 595,83 zł

7. Zobowiązania zabezpieczone jak i zobowiązania warunkowe nie występują.

8. W Spółdzielni nie wystąpiły koszty działalności zaniechanej. Nie planuje się też kosztów z działalności zaniechanej w roku następnym.

9. Strukturę kapitału podstawowego wraz z jej zmianami w ciągu 2010 roku przedstawia tabela nr 6.

10. W 2010 roku bilansowa nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła 760 867,52 zł brutto po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 132 821,00 zł) wyniosła 628 046,52 zł netto. Zysk ten zostanie podzielony zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Proponowany podział:
    - fundusz zasobowy – wolne środki
    - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni
11. Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 456 790,14 zł.
12. Dane o stanie odpisów aktualizujących przedstawia tabela nr 7. Odpisy aktualizujące wartość należności zaliczono do pozostałych kosztów operacyjnych.
13. Strukturę rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych przedstawiają tabela nr 8.

W pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów, pozycja" rozliczenie kosztów remontów" w wysokości 5 589 443,03 zł składa się z dwóch pozycji.

a) 3 462 449,76 zł - rozliczenie międzyokresowe kosztów remontów dotyczące kredytu z roku 2006.
b) 2 126 993,27 zł - nadwyżka wydatków nad wpływami dotycząca funduszu remontowego.

Na pozycję krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów w łącznej kwocie 758 623,52 zł składają się:

a) nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM w wysokości 456 790,14 zł,
b) poniesione w roku 2010 koszty dotyczące roku 2011 w wysokości 301 833,38 zł.

14. W spółdzielni nie występują zobowiązania warunkowe. Jednostka nie udzieliła gwarancji i poręczeń.
15. W pasywach bilansu w pozycji III.3 „Fundusze specjalne" wykazano kwotę 73 411,11 zł, w Spółdzielni jest to Zakładowy Fundusz Socjalny.

II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat (wersja porównawcza)

1. Przychody w Spółdzielni nie mają charakteru jednolitego i są podzielone na przychody dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przychody z pozostałej działalności

Spółdzielni, które to przychody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

2. W bieżącym roku nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe.
3. Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartości niematerialne i prawne.
4. W roku obrotowym nie wystąpiły koszty działalności zaniechanej.
5. Podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych stanowi kwota 699 059,34 zł. Różnica w stosunku do kwoty wykazanej w RZiS wynika z różnic pomiędzy ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych a ustawą o rachunkowości na podstawie której sporządzane jest sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

   Na powyższą różnicę składają się:

   - koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów - 42 346,10 zł
   - przychody nieopodatkowane zwolnione - 104 154,28 zł
6. Koszty na wytworzenie produktów na własne potrzeby nie wystąpiły.
7. Koszty na wytworzenie środków trwałych na własne potrzeby nie wystąpiły.
8. Zyski nadzwyczajne w roku obrotowym nie wystąpiły.
9. Straty nadzwyczajne w roku obrotowym nie wystąpiły.
10. Strukturę rzeczową przychodów przedstawia tabela nr 9.

III. Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych.

1. Rachunek przepływu środków pieniężnych sporządzono w oparciu o bilans, rachunek zysków i strat oraz danych z niniejszej informacji dodatkowej.

IV. Informacja dotycząca zatrudnienia i wynagrodzenia

1. Dane dotyczące przeciętnego zatrudnienia oraz wynagrodzenia w poszczególnych grupach pracowniczych przedstawia tabela nr 10.
2. Spółdzielnia nie udzieliła pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.
3. W spółdzielni nie wystąpiły transakcje z osobami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.
4. Wynagrodzenie Kancelarii Usług Finansowo – Księgowych „KUFIKS" Spółka z o.o. za obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za rok 2010 wynosi 10 500,00 zł netto.

Część wynagrodzenia w wysokości 40% zostało zgodnie z umową wypłacone w terminie do dnia 31.01.2011 roku.

W sprawozdaniu finansowym roku obrotowego nie ujęto zdarzeń dotyczących lat ubiegłych, które miałyby wpływ na wynik finansowy roku 2010 roku.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

.....
(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

.....
(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki)

Tabela 1

Zmiany w środkach trwałych

	Grunty (w tym prawo użytkow. wiecz. gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportowe	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem środki trwałe
Stan na początek okresu	12 027 745,83	112 553 340,28	416 666,65	34 605,00	163 485,13	-	-	**125 195 842,89**
Zwiększenia w tym :	**950,46**	**1 139 946,45**	**45 460,93**	**27 060,95**	**-**	**-**	**-**	**1 213 418,79**
z rozl. środków trw. w bud. , nabycie		1 078 448,72	45 460,93	27 060,95				**1 150 970,60**
Przemieszczenia +								**-**
Inne	950,46	61 497,73						**62 448,19**
Zmniejszenia w tym :	**467 551,15**	**5 199 109,97**	**24 063,02**	**-**	**8 552,20**	**-**	**-**	**5 699 276,34**
Sprzedaż								**-**
Nieodpłatne przekazanie								**-**
Przemieszczenia -								**-**
Likwidacja	467 551,15	5 199 109,97	24 063,02	-	8 552,20			**5 699 276,34**
Stan na koniec okresu	**11 561 145,14**	**108 494 176,76**	**438 064,56**	**61 665,95**	**154 932,93**	**-**	**-**	**120 709 985,34**
Umorzenie na koniec okresu	3 005 054,96	40 351 371,53	286 575,21	33 253,92	114 378,81			**43 790 634,43**
Wartość netto na koniec okresu	**8 556 090,18**	**68 142 805,23**	**151 489,35**	**28 412,03**	**40 554,12**	**-**	**-**	**76 919 350,91**

Tabela 2

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych – wartość początkowa

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu			150 372,08				150 372,08
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
– nabycie							-
– inne							-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
– likwidacja							-
– aktualizacja wartości							-
– sprzedaż							-
– inne							-
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	150 372,08	-	-	-	150 372,08
Umorzenie na koniec okresu	-	-	106 154,98	-	-	-	106 154,98
Wartość netto na koniec okresu	-	-	44 217,10	-	-	-	44 217,10

Tabela 3

Zmiany w środkach trwałych – umorzenie / amortyzacja

	Grunty własne	Budynki, lokale i obiekty inżyn.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportowe	Pozostałe środki trwałe	Razem umorzenie
Stan na początek okresu	2 819 344,37	40 097 035,01	274 478,35	29 892,50	110 210,98	**43 330 961,21**
Amortyzacja księgowa	293 205,04	1 854 530,59	36 159,88	3 361,42	12 720,03	**2 199 976,96**
Odpis aktualizujący z tyt. trwałej utraty wart.						-
Likwidacja	107 494,45	1 600 194,07	24 063,02		8 552,20	**1 740 303,74**
Sprzedaż						-
Inne zmniejszenia						-
Stan na koniec okresu	**3 005 054,96**	**40 351 371,53**	**286 575,21**	**33 253,92**	**114 378,81**	**43 790 634,43**

Tabela 4

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych – umorzenie

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Umorzenie na początek okresu			102 588,82				102 588,82
Zwiększenia w tym:	-	-	3 566,16	-	-	-	3 566,16
amortyzacja bieżąca			3 566,16				3 566,16
inne zwiększenia							-
zmniejszenia w tym:	-	-	-	-	-	-	-
– likwidacja							-
– sprzedaż							-
– przemieszczenie wewnętrzne							-
– inne							-
Umorzenie na koniec okesu	-	-	106 154,98	-	-	-	106 154,98

Tabela 5

Wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym

Grunty w użytkowaniu wieczystym	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Powierzchnia w m^2	201 687,82		7 912,15	**193 775,67**
Wartość	12 027 745,83	950,46	467 551,15	**11 561 145,14**

Tabela 6

Zestawienie funduszy za 2010 rok

Lp.	Nr	Tytuł	Treść	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	801	Fundusz udziałowy		1 225 064,01 zł			
			wpłaty udziałów		26 575,30 zł		
			zwroty udziałów			26 797,41 zł	
			przeks.rozliczenie z byłymi członkami				
			przedawnienie roszczeń o wypłatę				
				1 225 064,01 zł	**26 575,30 zł**	**26 797,41 zł**	**1 224 841,90 zł**
2.	802	Fundusz zasobowy mieszk.		31 183 579,80 zł			
			wymiana dźwigów		1 078 448,72 zł		
			zwroty bonifikat z tyt.przekształcenia				
			rozliczenie z PKO				
			umorzenie śr. tr. gr. I			1 282 944,84 zł	
				31 183 579,80 zł	**1 078 448,72 zł**	**1 282 944,84 zł**	**30 979 083,68 zł**
3.	802/01	Fundusz zasobowy		10 662 783,37 zł			
			umorzenie śr. tr.			622 863,95 zł	
				10 662 783,37 zł	**0,00 zł**	**622 863,95 zł**	**10 039 919,42 zł**
4.	803	Fundusz zasobowy wolne środki		3 791 853,39 zł			
			podział zysku za 2009rok		140 856,95 zł		
			wpłaty wpisowego		7 742,63 zł		
				3 791 853,39 zł	**148 599,58 zł**	**- zł**	**3 940 452,97 zł**

5.	804	Fundusz wkładów mieszkan.		1 923 610,99 zł			
			rozliczenie-odrębna własność			106 458,54 zł	
			rozliczenie z byłymi członkami			15 271,88 zł	
				1 923 610,99 zł	**- zł**	**121 730,42 zł**	**1 801 880,57 zł**
6.	805	Fundusz wkładów budowlanych		55 487 260,63 zł			
			spłata nomin.kwoty umorz.kredytu		41,49 zł		
			rozl.z PKO odrębna własność			54,48 zł	
			umorzenie budynków PRZYSTAŃ			217 881,36 zł	
			rozliczenie-odrębna własność			2 501 298,16 zł	
				55 487 260,63 zł	**41,49 zł**	**2 719 234,00 zł**	**52 768 068,12 zł**
			RAZEM (1+2+3+4+5+6)	**104 274 152,19 zł**	**1 253 665,09 zł**	**4 773 570,62 zł**	**100 754 246,66 zł**
7.	807/00	Fundusz akt. śr. trw.		- 53 533 298,96 zł			
				36 993 971,48 zł			
			wpłaty wkładu w ratach -przekształcenie			17 800,29 zł	
			waloryzacja wkł.do wartości rynkowej			95 520,87 zł	
			rozliczenie -odrębna własność			1 208 313,19 zł	
				- 16 539 327,48 zł	**- zł**	**1 321 634,35 zł**	**- 17 860 961,83 zł**
8.	241	Rozlicz. z tyt. wkł. bud.		- 36 011,71 zł			
			wpłaty wkł.bud.w ratach-przekształcenie		17 800,29 zł		
			wpłaty wkł.bud.w ratach-adaptacja				
				- 36 011,71 zł	17 800,29 zł	- zł	- 18 211,42 zł
				87 698 813,00 zł	**1 271 465,38 zł**	**6 095 204,97 zł**	**82 875 073,41 zł**

Tabela 7

Dane o odpisach aktualizacyjnych wartość należności

Lp.	Treść	Stan na początek okresu	Zwiększenia		Zmniejszenia				Stan na koniec okresu
			Utworzenie	Inne	Uznanie odpisów za zbędne (rozwiązanie)	Wykorzystanie	Zapłata	Inne	
I	**Salda należności ogółem - Nr i nazwa konta**	170 739,81	-	-	134 405,67	-	-	-	36 334,14
1	długoterminowe	170 739,81	-	-	134 405,67	-	-	-	36 334,14
a	- z tytułu dostaw i usług	170 739,81	-	-	134 405,67	-	-	-	36 334,14
2	krótkoterminowe, w tym :	-	-	-	-	-	-	-	-
a	- z tyt. dostaw i usług								-
b	- dochodzone na drodze sądowej								-
c	- należności w układzie i upadłosci								-
d	- inne	-							-

Tabela 8

Wykaz rozliczeń międzyokresowych – aktywa

	Stan na poczatek okresu	Stan na koniec okresu
Długoterminowe rozl. międzyokresowe, w tym:	**4 197 539,03**	**5 589 443,03**
1. Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia miedzyokresowe, tym:	**4 197 539,03**	**5 589 443,03**
f. remontowy(856)	105 552,95	2 126 993,27
koszty f.remontowego(645)	4 091 986,08	3 462 449,76
Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe, w tym:	**318 141,04**	**758 623,52**
- Ubezpieczenia majątkowe		
- Prenumerata, abonament	2 798,00	301 833,38
- Opłata wstepna leasing		
- Prowizja kredyt w rachunku bieżącym		
-VAT naliczony do odliczenia w nastepnych okresach		
-rozozl.kosztów GZM	315 343,04	456 790,14

Tabela 9

Struktura rzeczowa przychodów

Przychody netto ze sprzedaży produktów wg. rachunku zysków i strat	Sprzedaż ogółem za rok	
	2009	2010
- lokale mieszkalne	22 015 284,39 zł	23 702 377,42 zł
- lokale użytkowe	2 154 237,92 zł	2 278 842,39 zł
- garaże	87 416,78 zł	86 866,35 zł
- działalność społeczno - wychowawcza	32 544,09 zł	33 882,19 zł
- działalność biura obrotu nieruchomościami	237 739,90 zł	237 919,42 zł
- pozostałe przychody	54 283,33 zł	80 433,69 zł
RAZEM	**24 581 506,41 zł**	**26 420 321,46 zł**

Tabela 10

Przeciętne zatrudnienie i wynagrodzenie w roku obrotowym

Wyszczególnienie	Liczba zatrudnionych w roku poprzednim	Przeciętne wynagrodzenie w roku poprzednim	Liczba zatrudnionych w roku bieżącym	Przeciętne wynagrodzenie w roku bieżącym
Ogółem , z tego :	58	3 776,00	59	3 851,20
a/ pracownicy	58	3 776,00	59	3 851,20
- pracownicy umysłowi	46	3 984,00	48	3 966,95
- pracownicy fizyczni	11	2 923,00	12	3 067,25
b/ uczniowie				
c/ osoby wykonujące prace nakładczą				
d/ osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych				

Tabela 11

Nakłady na aktywa trwałe poniesione w roku 2010

Wyszczególnienie wg zadań	Rok poniesienia nakładów	Stan na początek okresu	Nakłady poniesione w okresie badanym	Rozliczenie, oddanie do użytku	Inne rozliczenia	Stan na koniec okresu
1. Roboty	-	-	-	-	-	-
						-
2. Zakup gotowych dóbr	2010	-	1 150 970,60	1 150 970,60	-	-
Ogółem:		-	**1 150 970,60**	**1 150 970,60**	-	-

Tabela 12

Planowane nakłady na aktywa trwałe w roku 2011

L.p.	Zakres	Planowana kwota
1	Wymiana dźwigów	1 000 000,00