

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE za 2011 rok

Spółdzielnia  
Budowlano-Mieszkaniowa  
„KEN-URSYNÓW”

z siedzibą

02-797 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 19 lok 180

Sporządzony dnia 27-03-2012 r.

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2011

Nazwa : **Spółdzielnia**  
**Budowlano Mieszkaniowa „KEN-URSYNÓW”**

SIEDZIBA : AL. Komisji Edukacji Narodowej 18/180  
02-797 Warszawa

NR. NIP 113-21-73-838  
REGGON: 016068439

### PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI :

Budownictwo mieszkaniowe na zaspokojenie potrzeb członków spółdzielni.  
Eksploatacja i modernizacja budynku wielorodzinnego.

### ORGAN REJESTROWY:

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy  
Wpis – ARS nr 3505 z dnia 13.07.1999 r.

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XX Wydział Gospodarczy KRS Rejestr Przedsiębiorstw  
Wpis nr KRS 103440 z dnia 04.04.2002 R.

Data rozpoczęcia działalności 1-10-1999 r.

Okres objęty sprawozdaniem 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Niniejsze sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności statutowej przez Spółdzielnię, nie stwierdza się istotnych zagrożeń w tym zakresie. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu wyceniono zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami wg następujących zasad:

- ciągłości i porównywalności/ operacje gospodarcze są grupowane i księgowane jednakowo w kolejnych latach
- współmierności przychodów i kosztów / przychody i koszty zaliczane są w części dotyczącej danego okresu sprawozdawczego.
- ostrożności/ wycena aktywów i pasywów zgodnie z ustawą o rachunkowości .
- istotności/ ujęcie w rachunkowości wszystkich zdarzeń gospodarczych istotnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego
- memoriału / operacje księgowane są po kosztach historycznych w momencie ich wystąpienia wg porządku chronologicznego i zasady podwójnego zapisu
- środki trwałe są wykazane wg kosztu nabycia pomniejszone o umorzenie, przy czym środki o wartości od 150,00 zł do 3500,00 zł których okres użytkowania jest dłuższy niż rok amortyzują się jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania. Przedmioty długotrwałego użytku o których mowa powyżej zaliczone są do niskocennych środków trwałych.
- Środki trwałe o wartości powyżej 3500,00 zł amortyzuje się planowo przy zastosowaniu stawek przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra finansów z dnia 17.01.1997 z późniejszymi zmianami i w Ustawie z dnia 09.06.2000 roku o podatku dochodowym od osób prawnych /Dz.U.60 poz.700 z późniejszymi zmianami z tym, że umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu rozkłada się na 99 lat przy zastosowaniu stawki rocznej 1,01%
- środki trwałe w budowie są wyceniane w cenie nabycia i kosztów wytworzenia poniesionych przez Spółdzielnię za okres budowy do dnia bilansowego lub przyjęcia do użytkowania.
- należności i zobowiązania wyceniane są według wartości nominalnej

---

#### SPIS DOKUMENTÓW SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....	str .1–str.3
2. Bilans .....	str.4–str. 5
3. Rachunek wyników .....	str.6
4. Informacja dodatkowa.....	str.1-str.7

AKTYWA		Stan na dzień 01-01-2011	Stan na dzień 31-12-2011
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>52 918 743,79</b>	<b>52 103 433,84</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne =pkt.(1+2+3+4)</b>	<b>2 795,50</b>	<b>-</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	2 795,50	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe =pkt. (1+2+3)</b>	<b>52 915 948,29</b>	<b>52 103 433,84</b>
1.	Środki Trwałe	52 915 948,29	52 103 433,84
a.	grunty w tym prawo użytkowania wieczystego	5 030 982,15	4 975 088,50
b.	budynki, lokale obiekty inż.łądowej i wodnej	47 873 248,42	47 121 330,31
c.	urządzenia techniczne i maszyny	10 211,87	6 413,02
d.	środki transportu	-	-
e.	inne środki trwałe	1 505,85	602,01
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe = pkt (1+2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	-
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe = pkt.(1+2+3+4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nieruchomości /zabudowa ścieżki/	-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe Aktywa finansowe	-	-
a.	w jednostkach powiązanych	-	-
	_udziały akcje	-	-
	_inne papiery wartościowe	-	-
	_udzielone pożyczki	-	-
	_inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b.	w pozostałych jednostkach	-	-
	_udziały akcje	-	-
	_inne papiery wartościowe	-	-
	_udzielone pożyczki	-	-
	_inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe =pkt.(1+2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>603 199,66</b>	<b>673 011,86</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy = pkt (1+2+3+4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe =pkt. (1+2+3)</b>	<b>477 741,52</b>	<b>520 645,97</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-
a.	z tytułu dostaw i usług, okresie spłaty:	-	-
	_ do 12 miesięcy	-	-
	_ powyżej 12 miesięcy	-	-
b.	_inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	355 450,25	398 354,70
a.	z tytułu dostaw i usług, okresie spłaty	342 767,69	390 292,46
	_ do 12 miesięcy	342 767,69	390 292,46
	_ powyżej 12 miesięcy	-	-
b.	z tytułu podatków dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	10 914,88	6 874,30
c.	inne	1 767,68	1 187,94
d.	dochodzone na drodze sądowej	-	-
3.	Dochodzone na drodze sądowej	122 291,27	122 291,27
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe = pkt (1+2)</b>	<b>118 009,00</b>	<b>103 611,48</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	118 009,00	103 611,48
a.	w jednostkach powiązanych	-	-
	_udziały lub akcje	-	-
	_inne papiery wartościowe	-	-
	_udzielone pożyczki	-	-
	_inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b.	w pozostałych jednostkach	-	-
	_udziały lub akcje	-	-
	_inne papiery wartościowe	-	-
	_udzielone pożyczki	-	-
	_inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
C.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	118 009,00	103 611,48
	_środki pieniężne	118 009,00	103 611,48
	_inne środki pieniężne	-	-
	_inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7 449,14</b>	<b>48 754,41</b>
	<b>AKTYWA RAZEM (pkt.A+pkt.B)</b>	<b>53 521 943,45</b>	<b>52 776 445,70</b>

PASYWA		Stan na dzień 01-01-2011	Stan na dzień 31-12-2011
<b>A</b>	<b>Kapitał - fundusz własny =pkt(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10)</b>	<b>53 118 424,87</b>	<b>52 438 110,39</b>
1.	Kapitał - fund. podstawowy (wkłady budowlane, fundusz udziałowy)	47 932 251,93	47 180 033,82
2.	Należne wpłaty na fundusz wkładów budowlanych (wartość ujemna)	- 753,21	- 753,21
3.	Udziały, akcje własne	-	-
4.	Kapitał fundusz zasobowy	5 122 995,71	5 067 102,06
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
6.	Pozostałe kapitały, fundusze rezerwowe	-	-
7.	Zysk, strona z lat ubiegłych	-	63 930,44
8.	Zysk, strona z lat ubiegłych	-	40 000,00
9.	Zysk, strona netto	63 930,44	167 797,28
10.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>403 518,58</b>	<b>338 335,31</b>
I.	<b>Rezerwy na zobowiązania = pkt(1+2+3)</b>	-	-
1.	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
a.	_dlugoterminowe	-	-
b.	_krótkoterminowe	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	-	-
a.	_dlugoterminowe	-	-
b.	_krótkoterminowe	-	-
II.	<b>Zobowiązania długoterminowe = pkt(1+2)</b>	<b>468,00</b>	<b>468,00</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	468,00	468,00
a.	kredyty i pożyczki	-	-
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c.	inne zobowiązania finansowe	-	-
d.	inne	468,00	468,00
III.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe = pkt(1+2)</b>	<b>219 755,68</b>	<b>146 456,32</b>
1.	Wobec jednostek pozostałych	130 777,71	137 319,57
a.	kredyty i pożyczki	-	-
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c.	inne zobowiązania finansowe	-	-
d.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	109 583,25	117 333,84
	do 12 miesięcy	-	-
	powyżej 12miesiący	-	-
e.	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f.	zobowiązania wekslowe	-	-
g.	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społ. i innych świadczeń	21 194,46	19 985,73
h.	z tytułu wynagrodzeń	-	-
i.	inne	-	-
2.	Fundusze specjalne	88 977,97	9 136,75
IV.	<b>Rozliczenia międzyokresowe = pkt(1+2)</b>	<b>183 294,90</b>	<b>191 410,99</b>
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	183 294,90	191 410,99
a.	krótkoterminowe (odsetki karte naliczone)	4 712,33	8 087,10
b.	krótkoterminowe (wynik GZM)	178 582,57	183 323,89
<b>C</b>	<b>PASYWA RAZEM =pkt (A+B)</b>	<b>53 521 943,45</b>	<b>52 776 445,70</b>

RACHUNEK ZYSKOW I STRAT za rok 2011

Wariant porównawczy		Stan na dzień	Stan na dzień
		Stan na dzień 01-01-2011	Stan na dzień 31-12-2011
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I Z RÓWNANE Z NIMI, W TYM OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH = pkt. (1+2+3+4)	1 463 321,53	1 570 528,34
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 641 904,10	1 753 852,23
2.	Wynik finansowy GZM	- 178 582,57	- 183 323,89
3.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ = pkt.(1+2+3+4+5+6+7+8)	1 587 661,13	1 554 284,17
1.	Amortyzacja	14 722,41	7 498,19
2.	Zużycie materiałów i energii	525 116,29	549 546,05
3.	Usługi obce	470 045,30	446 997,66
4.	Podatki opłaty	220 061,10	204 536,65
5.	Wynagrodzenia	177 643,96	162 906,94
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	32 828,59	32 672,51
7.	Pozostałe koszty rodzajowe: w tym odpis na fundusze	147 243,48	150 126,17
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	ZYSK / STRATA = pkt. (A - B)	- 124 339,60	16 244,17
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE = pkt.(1+2+3)	290 470,79	237 648,29
1.	Zysk ze zbycia niesfinansowanych aktywów trwałych		
2.	Dotacje		
3.	Inne przychody operacyjne	290 470,79	237 648,29
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE = pkt.(1+2+3)	70 893,87	55 445,08
1.	Strata ze zbycia niesfinansowanych aktywów trwałych		
2.	Aktualizacja wartości aktywów niesfinansowanych		
3.	Inne koszty operacyjne	70 893,87	55 445,08
F.	ZYSK / STRATA z działalności operacyjnej = pkt (C+D-E)	95 237,32	198 447,38
G.	PRZYCHODY FINANSOWE = pkt (1+2+3+4+5)	1 664,96	8 903,18
1.	Dywidendy i udziały w zyskach w tym: od jedn. powiązanych		
2.	Odsetki	1 664,96	8 903,18
3.	Zyski ze zbycia inwestycji		
4.	Aktualizacja wartości inwestycji		
5.	Inne		
H.	KOSZTY FINANSOWE = pkt.(1+2+3+4)	2 728,84	178,28
1.	Odsetki	2 728,84	178,28
2.	Strata ze zbycia inwestycji		
3.	Aktualizacja wartości inwestycji		
4.	Inne		
I.	ZYSK / STRATA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ =pkt.(F+G-H)	94 173,44	207 172,28
J.	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH = pkt. (1- 2)	-	-
1.	Zyski nadzwyczajne		
2.	Straty nadzwyczajne		
K.	ZYSK STRATA BRUTTO = pkt.(I+J)	94 173,44	207 172,28
L.	PODATEK DOCHODOWY	30 243,00	39 375,00
M.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU, ZWIĘKSZENIA STRATY		
N.	ZYSK / STRATA NETTO = pkt.(K- L- M)	63 930,44	167 797,28

**INFORMACJA DODATKOWA DO BILANSU ORAZ DO RACHUNKU ZYSKU I STRAT ZA ROK 2011**

**"SBM" KEN-URSYNÓW**

**A. AKTYWA TRWAŁE**

**RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

Środki trwale wykazane w bilansie według kosztów nabycia pomniejszone o umorzenie.

Sp-nia posiada środki trwale o wartości początkowej powyżej 3500,00 zł, które podlegają amortyzacji metodą liniową według obowiązujących stawek.

Sp-nia posiada środki trwale o wartości początkowej poniżej 3500,00 zł, które podlegają amortyzacji jednorazowo w momencie przyjęcia środka do użytkowania.

Sp-nia posiada prawo wieczystego użytkowania do działki gruntowej, które umarżane jest w okresie 99 lat w 1,01% w skali roku. Dokonano umorzenia wartości zasobów mieszkaniowych w ciężar funduszu wkładów budowlanych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali w procencie 1,50 % w skali roku

**I.1 Środki trwałe:**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	Zakup w 2011 r.	31-12-2011 r.	Komentarz
<b>010/00</b>	<b>Wartość brutto środków trwałych</b>	<b>55 722 207,62</b>	-	<b>55 722 207,62</b>	bez zmian
010/01	Prawo wieczystego użytkowania	5 534 025,00	-	5 534 025,00	
010/02	Spółdzielcze wł. prawo do lokalu	50 127 874,28	-	50 127 874,28	
010/03	Urządzenia techniczne maszyny	26 280,67	-	26 280,67	
010/05	Pozostałe środki trwałe	16 111,50	-	16 111,50	
017/01	Środki trwałe do kwoty 3500,00 zł	17 916,17	-	17 916,17	

**I.2**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	Umorzenia w 2011 r.	31-12-2011 r.	Komentarz
<b>070/00</b>	<b>Wartość umorzenia</b>	<b>2 806 259,33</b>	<b>812 514,45</b>	<b>3 618 773,78</b>	wzrost
070/01	Umorzenie prawa wieczystego użytkowania	503 042,85	55 893,65	558 936,50	
070/02	Umorzenie spółdzielcze wł. prawo do lokalu	2 254 625,86	751 918,11	3 006 543,97	
070/03	Umorzenie urządzeń technicznych i maszyn	16 068,80	3 798,85	19 867,65	
070/05	Umorzenie pozostałych śr. trwałych	14 605,65	903,84	15 509,49	
075/01	Umorzenie śr. trwałych do kwoty 3500,00 zł	17 916,17	-	17 916,17	

**I.3**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.		31-12-2011 r.	Komentarz
	<b>Wartość netto środków trwałych =pkt (I.1 - I.2)</b>	<b>52 915 948,29</b>	-	<b>52 103 433,84</b>	spadek
010/01	Prawo wieczystego użytkowania	5 030 982,15	-	4 975 088,50	
010/02	Spółdzielcze wł. prawo do lokalu	47 873 248,42	-	47 121 330,31	
010/03	Urządzenia techniczne maszyny	10 211,87	-	6 413,02	
010/05	Pozostałe środki trwałe	1 505,85	-	602,01	
017/01	Środki trwałe do kwoty 3500,00 zł	-	-	-	

**II.1 Wartości niematerialne i prawne, amortyzowane metodą liniową według obowiązujących stawek**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	Zakup 2011 r.	31-12-2011 r.	Komentarz
020/00	Wartości niematerialne i prawne	10 863,00	-	10 863,00	bez zmian

**II.2**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	Umorzenie w 2011 r.	31-12-2011 r.	Komentarz
078/00	Umorzenie wartości niematerialne i prawne	8 067,50	2 795,50	10 863,00	wzrost
	<b>Netto: wartości niematerialne i prawne =pkt (II.1-II.2)</b>	<b>2 795,50</b>	<b>2 795,50</b>	-	wzrost

**B. AKTYWA OBROTOWE**

Informacja dodatkowa str.2

**I. ZAPASY- Spółdzielnia nie posiada materiałów towarów na składzie.**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
	Zapasy	-	-		brak

**II.1 Należności krótkoterminowe według tytułów :**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010	31-12-2011	Różnica	Komentarz
201	Rozrachunki z dostawcami	267,50	4 169,69	3 902,19	wzrost
202-203	Rozrachunki z najemcami	111 298,52	220 646,74	109 348,22	wzrost
204	Rozrachunki z członkami z tytułu eksploatacji	97 221,11	121 863,70	24 642,59	wzrost
205	Rozrachunki z tytułu odsetek ustawowych	4 712,33	7 968,82	3 256,49	wzrost
209	Rozrachunki z tytułu funduszu "wymiana liczników"	86 680,00	-	86 680,00	spadek
220-222	Rozrachunki publiczno-prawne	10 914,88	6 874,30	4 040,58	spadek
245	Sprawy u komornika z tyt. opłat za lokal	39 158,80	35 643,51	3 515,29	spadek
249	Pozostałe rozliczenia - wewnątrz sp-ni	1 767,68	1 187,94	579,74	spadek
300	Pozostałe rozliczenia z lokatorami	3 429,43	-	3 429,43	spadek
	Razem	355 450,25	398 354,70	42 904,45	spadek

**II.2 Należności dochodzone na drodze sądowej.**

Z kwot zajętych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieście została do rozliczenia kwota 122 291, 27 zł z czego **48.631,88 zł** to koszty komornicze a pozostała kwota to środki przekazane przez komornika wierzycielowi AGMAR Jerzy SROGA. Nie rozliczona kwota jest objęta postępowaniem sądowym przeciwko AGMAR Jerzy Stoga.

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
244/01	Sprawa odzyskiwania wartości pieniężnych	122 291,27	122 291,27		bez zmian

**III Iwestycje krótkoterminowe**  
Krótkoterminowe aktywa finansowe

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
100/0	Kasa podstawowa	-	-	-	
131/0	Bieżący rachunek bankowy	-	385,79		
132/0	Rachunek depozytu automatycznego	-	103 225,69		
149/0	Środki pieniężne w drodze	-	-	-	
	Razem	118 009,00	103 611,48	14 397,52	spadek

**IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów -"czynne"**

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
640/01	TU.Alianz ubez.mienia do rozliczenia w roku następnym	-	6 290,84		
640/02	Rzeczpospolita - prenumerata na rok następny	-	1 147,57		
640/07	Fundusz wymiany liczników	-	37 895,00		
640/08	Wydatki na przygotowanie inwestycji	-	3 421,00		
	Razem	7 449,14	48 754,41	41 305,27	wzrost

**C. P A S Y W A**  
**KAPITAŁ FUNDUSZ WŁASNY**

**I. Fundusz podstawowy tj: udziały i wkładów budowlanych**

tworzony z wpłat członków Sp-ni. Umorzenie zasobów mieszkaniowych generuje roczne odpisy z tyt. umorzenia wkł.budowlanych. Roczny odpis 1,50 %

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
800/0	Fundusz udziałowy	27 450,00	27 350,00	100,00	zwrot
806/0	Fundusz wkładów budowlanych	50 159 427,79	50 159 227,79	200,00	zwrot
807/0	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	2 254 625,86	3 006 543,97	751 918,11	umorzenie
	Razem	47 932 251,93	47 180 033,82	752 218,11	spadek

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
208/0	Rozrachunki z tytułu wkładów budowlanych	753,21	753,21	-	bez zmian

**Fundusz zapasowy**

tworzony z wpłat członków Sp-ni na poczet wpisowego i rozliczenia wyniku finansowego, oraz przyjętej wartości gruntów w wieczystej dzierżawie:

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
801/01	Wpisowe	17 140,00	17 140,00	-	
801/02	Prawo wieczystego użytkowania	5 030 982,15	4 975 088,50	55 893,65	
801/03	Odpisy z zysku	71 091,48	71 091,48	-	
801/04	Pozostałe przychody	3 782,08	3 782,08	-	
	Razem	5 119 213,63	5 067 102,06	55 893,65	spadek



Dodatni wynik finansowy przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe przychodów. Uzyskany dochód po opodatkowaniu wynosi 167 797,28 zł

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
860	(+) Wynik finansowy	63 930,44	167 797,28		
	Razem	63 930,44	167 797,28	103 866,84	wzrost

#### D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

##### I Rozliczenia międzyokresowe kosztów- "bierne"

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
641/	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-		

##### II. Zobowiązania długoterminowe

Pobrana kaucja za dodatkowe piloty do bramy wjazdowej

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
249/9	Pozostałe rozrachunki	468,00	468,00		bez zmian

##### III. Zobowiązania krótkoterminowe

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
201/	Rozrachunki z dostawcami	78 897,69	82 143,43	3 245,74	
202/203	Rozrachunki z odbiorcami , najemcami	390,40	203,20	187,20	
204/	Rozrachunki z członkami z tytułu eksploatacji	30 295,16	34 987,21	4 692,05	
220/1	Rozrachunki z US z tytułu PDOP	259,00	563,00	304,00	
220/2	Rozrachunki z US z tytułu PDOF		1 107,00	1 107,00	
220/3	Rozrachunki z US z tytułu VAT	20 935,46	12 881,68	8 053,78	
220/6	Rozrachunki "ZUS" z tytułu ubezpieczeń społ.		5 434,04	5 434,04	
	Razem	130 777,71	137 319,56	8 959,33	wzrost

##### IV Fundusze specjalne

Tworzone zgodnie ze statutem Sp-ni, i Uchwałami Sp-ni.

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
850/	Fundusz świadczeń socjalnych		730,22		
821/822	Fundusz remontowo konserwacyjny		8 406,53		
852/	Fundusz wymiany liczników		-		
	Razem	88 977,97	9 136,75	79 841,22	spadek

##### V. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wynik finansowy GZM jest to nadwyżka przychodów nad kosztami wynikająca z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odsetki karne naliczone z tyt. nieterminowych wpłat lecz do dnia 31-12-2010 nie zapłacone. W momencie dokonania płatności rezerwa zostanie rozwiązana a wpłata zaliczona do przychodów Sp-ni.

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
845/01	Wynik finansowy GZM		183 323,89		
845/02	Odsetki ustawowe, naliczone- niezapłacone		8 087,10		
	Razem	183 294,90	191 410,99	8 116,09	wzrost

#### E. PRZYCHODY I KOSZTY ROKU 2011 r.

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "KEN-URSYNÓW" rozpoczęła swoją działalność od dnia 01-10-1999 i jest podatnikiem VAT. Celem Sp-ni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie usługowego budownictwa mieszkaniowego ani usług mieszkaniowych. W ramach realizacji zadań statutowych Sp-nia wybudowała dom wielorodzinny finansowany środkami członków w celu przydzielenia członkom Sp-ni, lokali na podstawie prawa własnościowego bądź spółdzielczego. Budowa budynku została zakończona i rozliczona w grudniu 2007 roku.

Koszty działalności operacyjnej grupowano w układzie rodzajowym i funkcjonalnym. Poniesione koszty w roku 2011 wycenione zostały według rzeczywistych cen, kosztów nabycia. Koszty, przychody funduszu remontowego zarachowane na kontach zespołu 4,5,7 to miesięczny/roczny odpis w wysokości naliczonej opłaty na remonty i modernizacje, zaliczony na przychody funduszu w tej samej wysokości.

##### I. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

###### 1.1 Koszty w układzie rodzajowym według:

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
400/	Zużycie materiałów	15 385,09	9 613,08	5 772,01	
401/	Zużycie energii: gaz, woda, energia elektryczna	509 731,20	539 932,97	30 201,77	
402/	Usługi obce: ochrona, prawne, porządkowe, księgowo, konserwacja.	470 045,30	446 997,66	23 047,64	
403/	Podatki i opłaty	220 061,10	204 536,65	15 524,45	
404/	Wynagrodzenia	177 643,96	162 906,94	14 737,02	
405/	Świadczenia na rzecz pracowników	32 828,59	32 672,51	156,08	
406/	Amortyzacja	14 722,41	7 498,19	7 224,22	
408/	Fundusz remontowy	132 490,27	137 424,52	4 934,25	
409/	Pozostałe koszty rodzajowe	14 753,21	12 701,65	2 051,56	
	OGÓŁEM KOSZTY	1 587 661,13	1 554 284,17	33 376,96	spadek

I. 2 Koszty w układzie funkcjonalnym-przyporządkowanie według celu ich poniesienia : Informacja dodatkowa str.4

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
490/	Rozliczenie kosztów	1 587 661,13	1 554 284,17	- 33 376,96	
500/	Koszty ogólne zarządu	299 544,48	287 517,79	- 12 026,69	
501/	Koszty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy	799 255,84	764 857,51	- 34 398,33	
502/	Koszty eksploatacyjne - media dostarczane do lokali	454 961,69	472 468,87	17 507,18	
	<b>Razem koszty eksp.lok. mieszkalnych, usługowych</b>	<b>1 553 762,01</b>	<b>1 524 844,17</b>	- <b>28 917,84</b>	spadek
503/	<b>Koszty sprzedaży opodatkowanej- najem</b>	<b>33 899,12</b>	<b>29 440,00</b>	- <b>4 459,12</b>	spadek
	<b>OGÓŁEM KOSZTY</b>	<b>1 587 661,13</b>	<b>1 554 284,17</b>	- <b>33 376,96</b>	spadek

II.1 Przychody ze sprzedaży netto

Do przychodów ze sprzedaży produktów zaliczane są, wymagane opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem budynku, uzyskane przychody z tytułu wynajmu wolnych miejsc parkingowych oraz przychody uzyskane z wynajmu powierzchni użytkowej

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
701-702	Przychody z tyt. opłaty ekspl. pow. lok. mieszkalnych	1 085 567,40	1 132 518,99		
	Przychody z tyt. opłaty ekspl. pow. lok. mieszkalnych		39 949,32	7 002,27	wzrost-media
701-702	Przychody z tyt. opłaty ekspl. pow. lok. użytkowa	264 584,28	260 069,44	- 4 514,84	spadek-media
701/02	Przychody z tyt. opłat. na fun.rem. i wym.liczników (pow.m + u)	132 490,27	137 434,42	4 944,15	wzrost-zm. stawki f.r.
701/4-701/23	Przychody z tytułu opłat za garaże	26 227,83	26 056,08	- 171,75	spadek- podatku vat
701/3 - 701/28	Przychody z tytułu posiadania pow. przynależnej	4 961,76	5 012,16	50,40	wzrost- wykup komórki 12/2010
	<b>Razem przychody na eksploatacje</b>	<b>1 513 831,54</b>	<b>1 521 141,77</b>	<b>7 310,23</b>	wzrost
703/	<b>Przychód z tytułu najmu, powierzchni</b>	<b>128 072,56</b>	<b>232 710,46</b>	<b>104 637,90</b>	wzrost
	<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>1 641 904,10</b>	<b>1 753 852,23</b>	<b>111 948,13</b>	wzrost

II.2 Zmniejszenie przychodów, (+) wynik GZM przeniesiony na przychody przyszłego okresu

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
860-1	(+) Wynik GZM-przeniesiony na przychody przychody przyszłego okresu	- 178 582,57	- 183 323,89	4 741,32	
	<b>OGÓŁEM PRZYCHODY</b>	<b>1 463 321,53</b>	<b>1 570 528,34</b>	<b>116 689,45</b>	

III. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

1. Przychody operacyjne według rodzajów :

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
760/0	Przychody z tyt. zysk GZM z roku ubiegłego		178 582,57		
760/4	Przychód z tyt. przekr. podstawy składek ubez.spot.		1 969,03		
760/6	Przychód z tyt. za piloty do bramy garażowej		497,99		
760/7	Przychody z tytułu refaktur		56 598,70		
	<b>Razem</b>	<b>290 470,79</b>	<b>237 648,29</b>	- <b>52 822,50</b>	spadek

2. Koszty operacyjne według rodzajów:

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
	Koszty usuwania szkód		1 328,09		
	koszty działalności operacyjnej-pozostałe		524,11		
	koszty refakturowane		52 696,88		
	pilot do bramy garażowej		896,00		
	<b>Razem</b>	<b>70 893,87</b>	<b>55 445,08</b>	- <b>15 448,79</b>	spadek

IV. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

1. Przychody finansowe według rodzajów :

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
750/1	Przychód z tyt. odsetek bankowych		3 788,63		
750/2	Przychód z tyt. odsetek od opłat eksploatacyjnych	-	5 114,55		
	<b>Razem</b>	<b>9 346,56</b>	<b>8 903,18</b>	- <b>443,38</b>	spadek

2. Koszty finansowe według rodzajów:

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
750/1	Odsetki karne zapłacone dostawcą	-	178,28		
	<b>Razem</b>	<b>180,26</b>	<b>178,28</b>	- <b>1,98</b>	spadek

V. ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE

1. zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły

Konto	Stan na dzień:	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Różnica	Komentarz
750.	Zyski				
750.	Straty	-			
	<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

## VI. FUNDUSZE SPECJALNE

## 1. Fundusz remontowo- konserwacyjny:

Konto	Stan funduszu	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Komentarz
822/0	Stan funduszu z roku poprzedniego		42 194,75	
822/3	Zasilenie konta z rozliczenia nadwyżki z lat ubiegłych		40 000,00	
822/3	Otrzymane odszkodowania		5 894,00	
822/1-2	Naliczenie na fundusz remontowy		116 384,52	
821/1	Wydatki na remonty, modernizacje-wartość brutto		- 196 066,74	
	<b>Razem</b>	<b>42 194,75</b>	<b>8 406,53</b>	spadek

## 2. Fundusz wymiany wodomierzy : fundusz tworzony z wpłat członków i właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych zgodnie z Uchwałą Sp-ni

Konto	Stan funduszu	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Komentarz
852/01	Stan funduszu z roku poprzedniego		46 053,00	
852/02-03	Przychody funduszu		21 740,00	
852/04	Koszty funduszu		- 105 688,00	
	RMK do rozliczenia w roku następnym		37 895,00	
	<b>Razem</b>	<b>46 053,00</b>	<b>-</b>	spadek

## 3. Fundusz socjalny

Konto	Stan funduszu	31-12-2010 r.	31-12-2011 r.	Komentarz
850/	Stan funduszu z roku poprzedniego		730,22	
	<b>Razem</b>	<b>730,22</b>	<b>730,22</b>	bez zmian

## I.

## Gospodarka Eksploatacyjna w 2011 roku

Informacja dodatkowa str.6

1. Stan na dzień 01-01-2011 roku - przeniesiony wynik roku ubiegłego		<b>178 582,57</b>	
2. Przychody GZM		<b>1 532 511,97</b>	
w tym:			
a/ dla lokali mieszkalnych		1 092 569,67	(701/1+702/1+702/2)
b/ dla lokali użytkowych		260 069,44	(701/14-702/28,702/5-8)
c/ dla garaży		26 056,08	(701/4)
d/ dla pomieszczeń przynależnych		5 012,16	(701/3)
e/ fundusz remontowy i wymiana wodomierzy		137 434,42	(701/0002)
	Razem	1 521 141,77	
Przychody pozostałe ;			
e/ przychody finansowe		8 903,18	(750/1)
f/ pozostałe przychody operacyjne		2 467,02	(760/1 do 760/6)
g/ zyski nadzwyczajne		-	
	Razem	11 370,20	
3. Koszty GZM		<b>1 527 770,65</b>	
w tym:			
a/ koszty ogólne zarządu		287 517,79	(.500)
b/ koszty eksploatacyjne i odpis na fundusz rem		764 857,51	(.501)
c/ koszty eksploatacyjne-media dostarczone do lokali		472 468,87	(.502)
	Razem	1 524 844,17	
Koszty pozostałe :			
d/ koszty finansowe		178,28	(751/1)
f/ pozostałe koszty operacyjne		2 748,20	(761/1 do 761/6 i 8)
g/ straty nadzwyczajne		-	
	Razem	2 926,48	
4. (+) Wynik GZM roku bieżącego	(poz.2-poz.3)	4 741,32	(minus)
5. (+) Wynik GZM roku narastająco	(poz.1+poz 2-poz3)	<b>183 323,89</b>	(845-1)
w tym 122.291,27 zł sprawa sądowa - roszczenie sporne			
6. Nieuiszczone opłaty eksploatacyjne (m+u)		<b>129 832,52</b>	(Wn 204, WN 205)

## II. Przychody i koszty związane z najmem powierzchni dodatkowych

1. Przychody		<b>289 309,16</b>	
a/ z tytułu najmu lokalu		187 500,00	(.703-01)
b/ z tytułu najmu miejsca parkingowego		37 757,36	(.703-03)
c/ z tytułu najmu komórki lokatorskiej		4 122,00	(.703-04)
d/ przychody refakturowane		59 929,80	(.760-07)
2. Koszty		<b>82 136,88</b>	
a/ koszty bezpośrednie najmu			(.503-01)
b/ koszty pośrednie- wg powierzchni		29 440,00	(.503)
e/ koszty refakturowane		52 696,88	(.761-7)
3. Dochód podatkowy = pkt.(1- 2 )		207 172,28	
4. Podatek dochodowy za rok 2011		- 39 375,00	(.870)
5. (+) Wynik netto roku bieżącego na działalności gospodarczej (najem)		<b>167 797,28</b>	(.860)
6. Nadwyżka z działalności gospodarczej roku poprzedniego		<b>23 930,44</b>	(820-3)
a/ nadwyżka z działalności gospodarczej roku poprzedniego		63 930,44	
b/ przeniesienie części nadwyżki na fundusz remontowy		- 40 000,00	
7. (+) Wynik netto z działalności gospodarczej narastająco (najem) = poz(5+6)		<b>191 727,72</b>	
III. (+) WYNIK SPÓŁDZIELNI OGÓLEM narastająco (poz I.5+II.7)		<b>375 051,61</b>	

## IV. Przychody i koszty funduszu remontowego

1. Przychody:		<b>204 473,27</b>	
a/ stan funduszu z roku poprzedniego		42 194,75	(822-0)
b/ zasilenie z nadwyżki z roku poprzedniego		40 000,00	(822-3)
c/ naliczenia na fundusz remontowy		116 384,52	(822-1, 822-2)
d/ pozostałe przychody funduszu		5 894,00	(822-4)
2. Koszty remontów modernizacji		<b>196 066,74</b>	(821-1)
3. (+) Wynik funduszu remontowego		<b>8 406,53</b>	(822-0)

Zgodnie z art. 17 ust.1. pkt.44. Wolne od podatku są dochody Spółdzielni Mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi-w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Przychód	1 818 097,33
2. Koszty uzyskania przychodu	1 684 885,80
3. <b>Dochód brutto</b>	<b>133 211,53</b>

## II. Przychody / koszty zwolnione uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przeznaczone na cele mieszkaniowe .

1. Przychody:		
a/ z tytułu opłaty eksploatacyjnej (m+ u)	1 521 141,77	
b/ pozostałe przychody operacyjne	2 467,02	
c/ pozostałe przychody finansowe-odsetki ustawowe	5 114,55	
	<b>Razem</b>	<b>1 528 723,34</b>
2. Koszty		
a/ Koszty zarządu według faktur	287 838,79	(500/1-501/11)
b/ Koszty eksploatacyjne w/g faktur (bez odpisów na fundusze)	627 423,09	(501/1-501/65)
c/ Koszty zakupu mediów do lokali w/g faktur	472 468,87	502/1-502/6
d/ Koszty remontów i wymiana wodomierzy w/g faktur	215 018,17	(821/1, 852/3)
	<b>Razem</b>	<b>1 602 748,92</b>
3. <b>Dochód / strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>-</b>	<b>74 025,58</b>

## III. Pozostałe przychody i koszty z innych źródeł niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Przychody		
a/ z tytułu najmu lokalu	187 500,00	(.703-01)
c/ z tytułu najmu miejsca parkingowego	37 757,36	(.703-03)
d/ z tytułu najmu komórki lokatorskiej	4 122,00	(.703-04)
e/ przychody refakturowane	59 929,80	(.760-07)
	<b>Razem</b>	<b>289 309,16</b>
2. Koszty		
a/ koszty bezpośrednie najmu		(.503-01)
b/ koszty pośrednie- ogólnego zarządu	5 350,38	(.503-02)
c/ koszty pośrednie -eksploatacyjne wspólne	11 662,80	(.503-03)
d/ koszty pośrednie- media	8 782,31	(.503-04)
e/ remonty modernizacje	3 644,51	(.761-7)
f/ koszty refakturowane	52 696,88	
	<b>Razem</b>	<b>82 136,88</b>
3. Dochód uzyskany z najmu (pkt.1 - pkt.2)	207 172,28	
4. Korekta przychodów /najem członkowie sp-ni/	-	2 805,80
5. Odsetki bankowe-koszty bankowe /rachunek lokacyjny/		2 870,63
6. <b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>Razem</b>	<b>207 237</b>
	w/g skali	19%
7. <b>Podatek dochodowy</b>		<b>39 375</b>

(870)