

**Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego**

**Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żyrardowie – za rok 2009**

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2009 ROK.

1. Nazwa spółdzielni i siedziba

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Żyrardowie
ul. Środkowa 35.

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Obsługa nieruchomości na własny rachunek – zarządzanie

3. Organ rejestrowy

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XXI
Wydział Gospodarczy KRS Nr 0000 184 195

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

000 492 457

5. Numer identyfikacji podatkowej

838 000 03 40

6. Data powstania spółdzielni

15 kwietnia 1958 r.

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2009 r. i kończący się 31 grudnia 2009 oraz porównywalny okres poprzedni.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.

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

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

1. **Wartości niematerialne i prawne** wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
2. **Środki trwałe** są wyceniane wg ceny nabycia oraz kosztu wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.
Dla celów bilansowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.
Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.
Środki trwałe umarżane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie dopowiadającym okresowi ich ekonomicznej użyteczności.
3. **Środki trwałe** w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszając o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
4. **Inwestycje długoterminowe** wycenia się wg cen nabycia.
5. **Inwestycje krótkoterminowe** wycenia się wg cen nabycia.
6. **Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe** zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.
7. **Należności** wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).
8. **Środki pieniężne** w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
9. **Fundusze własne** ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.
10. **Rezerwy na zobowiązania** wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty na dzień bilansowy z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny.
11. **Zobowiązania**, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.
12. **Fundusze specjalne** zostały wycenione wg wartości nominalnej.

13. Rozliczenie międzyokresowe kosztów:

- a) Czynne
 - ustalone w wysokości kosztów przypadających na następne okresy sprawozdawcze odpisuje się je w ratach w ciągu okresu jakiego dotyczą
- b) Bierne
 - ustalone w wysokości przypadającej na bieżący okres sprawozdawczy, utworzenie rezerw w ciężar kosztów bieżącego okresu na wydatki przyszłych okresów powoduje powstanie rozliczeń biernych.

14. Lokaty bankowe i kredyty.

Spółdzielnia do wyceny lokat bankowych i kredytów nie stosuje zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Specyfika gospodarki spółdzielni mieszkaniowej wskazuje na konieczność stosowania rozwiązań wynikających z art. 4 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Do wyceny lokat bankowych zastosowano art. 28 ust. 1 pkt 7 ust. o rachunkowości tj. w wartości wymagającej zapłaty.

Do wyceny kredytów bankowych zastosowano art. 28 ust. 1 pkt 8. ust. o rachunkowości.

W roku 2009 nie wystąpiły zdarzenia związane z połączeniami ani też z podziałem Spółdzielni.

Sporządził

Zarząd ŻSM

Żyrardów 10.03.2010 r.

Pełne sprawozdanie finansowe składa się z 6 części składowych, do których należą:

- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informacja dodatkowa, która zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
- rachunek przepływów pieniężnych,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym)
- sprawozdanie z działalności spółdzielni

Ustęp I. Dodatkowe informacje do bilansu.

1. Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec okresu (6+5-4)	Zmiany		Stan na początek okresu
			zmniejszenia	zwiększenia	
1	2	3	4	5	6
I. Wartości niematerialne i prawne					
	a wartość początkowa	52.537,78			52.537,78
	b dotychczasowe umorzenie	48.233,75		3.349,63	44.884,12
	c wartość netto(a-b)	4.304,03			7.653,66
II Środki trwałe(1+2+3+4+5)					
	a wartość początkowa	204.084.173,49	17.112.657,32	214.812,71	220.982.018,10
	b dotychczasowe umorzenie	76.998.525,76	6.109.734,45	4.294.796,01	78.813.464,20
	c wartość netto(a-b)	127.085.647,73			142.168.553,90
1. Grunty(w tym prawo wiecz. użytk)					
	a wartość początkowa	26.785.057,98	1.560.675,06	18.179,56	28.327.553,48
	b dotychczasowe umorzenie	21.266.304,85	1.220.659,66	1.369.955,52	21.117.008,99
	c wartość netto(a-b)	5.518.753,13			7.210.544,49
2 Budynki, lokale i obiekty inż. ład. i wod.					
	a wartość początkowa	175.830.832,90	15.387.613,27	167.835,05	191.050.611,12
	b dotychczasowe umorzenie	54.392.536,24	4.724.795,80	2.854.190,83	56.263.051,21
	c wartość netto(a-b)	121.438.296,66			134.787.559,91
3 Urządzenia techniczne i maszyny					
	a wartość początkowa	1.269.032,04	157.107,03	19.275,78	1.406.863,29
	b dotychczasowe umorzenie	1.190.590,25	157.107,03	60.520,22	1.287.177,06
	c wartość netto(a-b)	78.441,79			119.686,23
4 Środki transportu					
	a wartość początkowa	8.990,00			8.900,00
	b dotychczasowe umorzenie	8.900,00			8.900,00
	c wartość netto(a-b)	-			0
5 Pozostałe środki trwałe					
	a wartość początkowa	190.350,57	7.261,96	9.522,32	188.090,21
	b dotychczasowe umorzenie	140.194,42	7.261,96	10.129,44	137.326,94
	c wartość netto(a-b)	50.156,15			50.763,27

III Należności długoterminowe				
a wartość początkowa	1.101.737,78	232.770,88		1.334.508,66
b aktualizacja należności				
c wartość netto(a-b)	1.101.737,78	232.770,88		1.334.508,66
IV Udziały w pozostałych jednostkach				
a wartość początkowa	10.000,00			10.000,00
b aktualizacja inwestycji w nip				
c wartość netto(a-b)	10.000,00			10.000,00
V Środki trwale w budowie obejmują:				
1. budownictwo jednorodzinne				-
2 budownictwo wielorodzinne	97.555,86		1.424,00	96.131,86
3 docieplenie budynków mieszkalnych				-
4 garaże i lokale użytkowe	3.917,68	12.594,42		16.512,10
5 Zakupy				-
6 Hydrofornie				
Razem środki trwale w budowie	101.473,54	12.594,42	1.424,00	112.643,96

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto i własnych gruntów

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na	Zmiany		Stan na
		koniec okresu (6+5-4)	zmniejszenia	zwiększenia	początek okresu
1	2	3			6
1. Powierzchnia gruntów		530.324,41			561.604,80
a wieczyste użytkowanie		529.209,41	31.384,39	104	560.489,80
b własne		1.115,00			1.115,00
2. Wartość					
a własne – wartość początkowa		64.447,00			64.447,00
b wieczyste użytkowanie – wartość początkowa		26.720.610,98	1.560.675,06	18.179,56	28.263.106,48
wieczyste użytkowanie - umorzenia		21.266.304,85	1.220.659,66	1.369.955,52	21.117.008,99
wieczyste użytkowanie - wartość netto		5.454.306,13			7.146.097,49
3 razem wartość netto (własne + wiecz. użyt.)		5.518.753,13			7.210.544,49

2a. Wartość zapasów (poz. B I aktywów bilansu)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na	Zmiany		Stan na
		31.12.2009 (6+5-4)	zmniejszenia	zwiększenia	01.01.2008
1	2	3	4	5	6
1	Produkcja w toku	1.737.983,52		1.525.174,89	212.808,63
	Razem	1.737.983,52		1.525.174,89	212.808,63

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu dzierżawy i innych umów

W Spółdzielni nie występują

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

W Spółdzielni nie występują

5. Należności krótkoterminowe (B II aktywów bilansu)

Należności	Stan na koniec roku	Stan na początek roku
Rozrachunki konto „200”	82.295,94	74.133,87
Pozostałe rozrachunki „249”	121.804,57	127.647,64
Rozrachunki – konto „236”	126.638,00	114.830,00
Rozrachunki z członkami „208”	13.463,69	13.581,45
Rozrach. z pracownikami „234”	0	0
Rozrachunki z tyt. czynszu	3.944.417,14	3.794.761,34
Rozrachunki z tyt. inwest.	0	17,00
Rozliczenie z budżetem	17.827,45	41.706,45
Roszczenie sporne	149.833,02	203.897,75
RAZEM	4.456.279,81	4.370.575,50
odpisy aktualizujące należności	563.135,53	655.738,71
Ogółem po zmniejszeniu o odpisy	3.893.144,28	3.714.836,79

Z należności krótkoterminowych istotny wpływ na płynność finansową Spółdzielni ma istniejące od kilku lat zadłużenie członków z tytułu opłat eksploatacyjnych, wody, spłaty kredytu i opłat za lokale użytkowe oraz kosztów windykacji, która stanowi kwotę 3.944.417,14 zł, co stanowi 88,51% stanu należności na koniec roku.

5.1 Zadłużenie lokali mieszkalnych

Tabela przedstawia zadłużenie ogółem i jego rozkład na poszczególne osiedla.

Lp.	Osiedla	Zadłużenie na 31.12.2009r.	Zadłużenie na 31.12.2008r.	% ogólnej kwoty zadłużenia
1.	Sikorskiego	147.498,42	136.696,41	4,60
2.	Żeromskiego	368.921,74	333.755,54	11,51
3.	Batorego	269.719,65	300.960,16	8,41
4.	Centrum	353.363,23	325.964,95	11,02
5.	Kościuszki	188.625,69	169.512,14	5,88
6.	Wschód	623.503,68	539.415,18	19,45
7.	Teklin	950.158,21	934.817,30	29,64
8.	Piękna	299.856,72	221.943,82	9,35
9.	Łąkowa	4.326,30	11.997,44	0,14
10.	Garaże	-	875,64	0,00
11.	Batory - domki	-	1.250,90	0,00
Razem		3.205.973,64	2.977.189,48	100

Wskaźnik zadłużenia czynszowego w grupie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych w wys. 31.833.839,18 wynosi 10,07%

5.1.1 Statystyka zadłużeń lokali mieszkalnych

Okres zadłużenia	Liczba dłużników	% ogólnej liczby dłużników	Kwota Zadłużenia	% ogólnej kwoty zadłużenia
1 miesiąc	2.105	67,08	275.211,45	8,58
2 miesiące	460	14,66	295.537,00	9,22
3 miesiące	187	5,96	229.153,40	7,15
6 miesięcy	177	5,64	384.123,06	11,98
12 miesięcy	96	3,06	372.311,70	11,61
24 miesięcy	48	1,53	417.143,98	13,01
powyżej 24	65	2,07	1.232.493,05	38,45
Razem	3.138	100,00	3.205.973,64	100

zadłużenie lokali mieszkalnych zwiększyło się o kwotę 228.784,16

6. Środki pieniężne (poz. B III aktywów bilansu)

Lp.	Środki pieniężne	Stan na 31.12.2009r.	Stan na 31.12.2008r.
1.	Kasa	44.594,43	41.386,99
2.	Środki na rachunkach bieżących	3.205.154,54	1.648.597,19
3.	Lokaty i odsetki skapital. od lokat	6.829.517,08	8.763.576,25
		10.079.266,05	10.453.560,43

7. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Fundusz podstawowy w kwocie 118.003.950,22
dzieli się na:

rodzaj funduszu	Stan na koniec okresu		Stan na początek roku	
		% Udział		% Udział
fundusz udziałowy	1.190.380,80	1,01	1.202.879,30	0,93
fundusz mieszkaniowy	6.589.965,65	5,58	10.693.350,33	8,30
fundusz budowlany	110.223.603,77	93,41	116.999.010,99	90,77
Razem	118.003.950,22	100,00	128.895.240,62	100,00

**7.1 Rozliczenie zmian funduszu podstawowego
(poz. A I pasywów bilansu)**

	801 fundusz udziałowy	804 fundusz mieszkaniowy	805 fundusz budowlany
1. Stan na 31.12.2008r.	1.202.879,30	10.693.350,33	116.999.010,99
2. Zwiększenia w ciągu roku:	19.535,84	1.594.528,64	2.056.681,65
- wpłaty gotówkowe	11.910,93		11.812,50
- przeniesienie wkładów			21.956,61
- przeniesienie udziałów	7.624,91		
- rewaluacja			
- docieplenie budynków		8.576,26	159.172,58
- przenieś. w odręb. własn.		1.585.952,38	1.863.739,96
- inne			
3. Zmniejszenia w ciągu roku:	32.034,34	5.697.913,32	8.832.088,87
- zwrot udziałów	16.548,86		
- przeniesienie wkładów			
- przeniesienie udziałów	7.624,91		
- deprecjacja		198.438,85	2.397.676,49
- zaliczenie na poczet czynszu i innych należności	7.860,57		
- przeniesienie w odrębna własność		5.499.474,47	6.434.412,38
- inne			
4. Stan na 31.12.2009r	1.190.380,80	6.589.965,65	110.223.603,77

Zmniejszenia w funduszach związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności.

7.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy (poz. A II pasywów bilansu)

Stan na 31.12.2008r.	- 3.689.837,95
1. Zwiększenie	- 198.949,82
2. Zwiększenie (konto „208 ₈ ”)	- 291.684,48
3. Zmniejszenia	+ 1.954.940,47
Stan na 31.12.2009r.	2.225.531,78

**8. Rozliczenie zmian funduszy zapasowych.
(poz. A IV pasywów bilansu)**

	802 f-sz zasobów mieszkanio- wych	803 f-sz zasobowy	806 fundusz zaliczkowy	809 inne fundusze
1. Stan na 31.12.2008r.	1.355.936,31	22.326.815,02	17.281,83	912,43
2. Zwiększenia w ciągu roku:	-0-	335.046,87	-0-	-0-
- wpłaty gotówkowe		203.346,15		
- przyj. prawa wiecz. uż. gruntu		18.179,56		
- spłata części kred. z KFM		93.431,56		
- inne zobowiązania		20.089,60		
3. Zmniejszenia w ciągu roku:	-0	5.354.089,70	2.335,79	-0-
- przen. w odrębną własn.		340.015,40		
- umorz. środków trwałych		9.427,95		
- umorz. prawa wiecz. użytk.		1.369.955,52		
- zwroty na rzecz budżetu		188.958,19		
- wyksięgow. dotacji				
- przeniesienie wkładów				
- wyksięgowanie waloryzacji środków publicznych		3.445.732,64		
- przeksięgowania na inne zobowiązania			2.335,79	
4. Stan na 31.12.2009r	1.355.936,31	17.307.772,19	14.946,04	912,43

Zmniejszenia w funduszach związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności.

8. 1 Dane o strukturze funduszy zapasowych.

rodzaj funduszu	Stan na koniec roku		Stan na początek okresu	
		% Udział		% Udział
Zasobów mieszkaniowych	1.355.936,31	7,26	1.355.936,31	5,72
zasobowy	17.307.772,19	92,65	22.326.815,02	94,20
zaliczkowy	14.946,04	0,08	17.281,83	0,07
inny	912,43	0,01	912,43	0,01
razem	18.679.566,97	100,00	23.700.945,59	100

9. Dane o funduszu z aktualizacji wyceny. (poz. A V pasywów bilansu)

	807 Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny	808 Fundusz z przeszacowania zasobów niemieszkaniowych
1. Stan na 31.12.2008r.	- 12.074.588,40	2.018.462,90
2. Zwiększenia w ciągu roku:	4.550,570,76	170.175,54
- wyksięgowanie dotacji		
- wyks. środ. trwałych dotyczące odr. wł.	1.104.838,12	170.175,54
- wyks. waloryzacji środków publicznych	3.445.732,64	
3. Zmniejszenie w ciągu roku:	3.468.655,32	204.138,89
- rewaluacja		
- przeniesienie w odrębną własność	3.506.920,20	
- umorzenie środków trwałych odr. własn.	- 38.264,88	204.138,89
4. Stan na 31.12.2009r.	- 10.992.672,96	1.984.499,55

Zmiany w funduszach związane są z przeniesieniem lokali w prawa odrębnych własności.

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy lub pokrycia straty za rok obrotowy

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Zysk finansowy netto	760.233,80
2.	Proponowany podział:	
	a) zasilenie funduszu remontowego – centralnego	714.787,99
	b) zasilenie funduszu społeczno-wychowawczego	45.445,81

11. Dane o stanie rezerw

Rezerwy na zobowiązania (poz. BI pasywów bilansu)

		Stan na koniec roku obrotowego	Stan na początek roku obrotowego
1.	Rezerwa na koszty za badanie bilansu	0	0

12. Dane o odpisach aktualizacyjnych.

Lp.	Rodzaj	Stan na koniec okresu	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na początek okresu
1	2	3	4	5	7	8
1	koszty advokackie i sądowe	300.202,70	140.403,01		175.321,93	335.121,62
2	należności sporne	149.833,02	5.682,45		59.747,18	203.897,75
3	rozliczenia komornicze	111.548,79			3.619,53	115.168,32
4	należność przetermin. o prawdob. nieściągal.	1.551,02				1.551,02
	Razem	563.135,53	146.085,46		238.688,64	655.738,71

Z pozycji zwiększenia przypada na:

- aktualizacja należności głównej 5.682,45 zł obciąża wynik działalności spółdzielni (konto 760-2)
- podwyższenie należności o koszty sądowe, adwokackie, odsetki i zaliczki do komornika 140.403,01 zł

Z pozycji rozwiązanie na skutek zapłaty przypada na:

- należność główna 57.456,22 zł
- na odsetki 129.066,72
- na odzyskane koszty sądowe i adwokackie i zaliczki do komornika 52.165,70 zł

13. Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty (poz. B II i B III 1, 2 pasywów bilansu).

1.	Jednostek powiązanych	Stan na 01.01.2009	Stan na 31.12.2009			RAZEM
			do 1 roku	do 5 lat	powyżej 5 lat	
a)	z tyt. dostaw robót i usług					
b)	inne					
2	Pozostałych jednostek	17.657.098,70	5.060.665,66	1.247.015,95	9.084.375,56	15.392.057,17
a)	Kredyty i pożyczki	12.996.177,52	828.206,88	1.247.015,95	9.084.375,56	11.159.598,39
b)	z tyt. dostaw robót i usług	3.404.650,41	3.186.291,32			3.186.291,32
c)	z tyt. podatków i ubezpiecz	77.776,00	47.372,00			47.372,00
d)	inne zobowiązania finans.	119,95	0			0
e)	inne	1.178.374,82	998.795,46			998.795,46
	Razem (1+2)	17.657.098,70	5.060.665,66	1.247.015,95	9.084.375,56	15.392.057,17

13.1 Zobowiązania długoterminowe (kredyty)(poz. B II i B III 2a pasywów bilansu)

Po czternastu latach funkcjonowania ustawy z dn. 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity z Dz.U z 2003r Nr 119 poz. 1115 z późn. zmianami) na dzień 31.12.2009 roku pozostało 39 lokali podlegających ww. ustawie-kredytowanych przez PKO BP.

	Stan na 31.12.2009	Umorzenie kredytu	Splata kredytu	Odsetki naliczone	Stan na 31.12.2008
Lokatorskie	198.732,12	88.124,93	74.806,54	-	361.663,59
Własnościowe	630.019,86	-	47.587,80	408,17	677,199,49
Razem	828.751,98	88.124,93	122.394,34	408,17	1.038.863,08

Kredyty lokatorskie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

	Stan na 31.12.2009	Kredyt		Odsetki		Stan na 31.12.08
		Splata /umorzenie	zwiększenie	spłacone	naliczone	
Kredyt KFM	7.977.386,74	93.431,56	-	-	-	8.070.818,30
Skapit. odsetki od kredytu	278.236,84	-	-	316.343,27	288.040,22	306.539,89
Razem	8.255.623,58	93.431,56	-	316.343,27	288.040,22	8.377.358,19

Kredyty na docieplenie budynków.

	Stan na 31.12.2009r.	Splata kredytu	Kredyt udzielony	Stan na 31.12.2008
Kredyty dociepleniowe	2.075.222,83	1.504.733,42	-	3.579.956,25

13.2 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia
Hipoteczne - kredyt KFM	8.255.623,58	21.542.000,00
Hipoteczne -kredyt PKO	828.751,98	3.730.011,60
W inny sposób (lokaty) - kredyty dociepleniowe	2.075.222,83	2.440.000,00
Razem	11.159.598,39	27.712.011,60

13.3 Zobowiązania krótkoterminowe (poz. B III 2 pasywów bilansu)

Zobowiązania	Stan na koniec roku	Stan na początek roku
Rozrachunki konto 200	1.864.559,88	2.233.533,16
Pozostałe rozrachunki	483.933,29	707.844,04
Dostawy niefakturowane	550.867,67	369.075,58
Rozrachunki z członkami	514.862,17	470.530,78
Rozrachunki – czynsz	770.863,77	802.041,67
Rozrachunki budżetowe - pozostałe	47.372,00	43.496,00
Rozrachunki budżetowe - VAT	0	34.280,00
Kredyty krótkoterminowe	828.206,88	1.278.748,54
Inne zobowiązania finansowe	0	119,95
RAZEM	5.060.665,66	5.939.669,72

14. Fundusze specjalne (poz. B III 3 pasywów bilansu)

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na koniec roku	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan na początek roku
1.	Remontowy	1.551.258,19	5.288.912,57	6.211.670,20	628.500,56
2.	Świadczeń Socjalnych	128.884,41	62.251,54	74.242,18	116.893,77
	Razem	1.680.142,60	5.351.164,11	6.285.912,38	745.394,33

14.1. ROZLICZENIE Funduszu remontowego za 2009r.

	Lp.	Treść	Saldo 31.12.2009r.	Wpływy	Koszty	Saldo 01.01.2009r.
F-sz remontowy nieruchomości	1.	Roboty dekarские			383 615,21	
	2.	Malowanie klatek schodowych			259 536,41	
	3.	Roboty wewnętrzne			347 165,96	
	4.	Roboty instalacyjne			74 881,26	
	5.	Roboty zewnętrzne		Nal. na fund. Rem. Budynkowy 1 800 935,28	818 995,70	
	6.	Pozostałe remonty		Nal. na fund. wodom. 282 453,60	3 455,55	
	7.	Uszczelnianie złącz płyt			34 938,39	
	8.	Remont hydroformi i węzła			199 169,69	
	9.	Wymiana drzwi do klatek samoza.			80 890,19	
	10.	Wodomierze			261 553,04	
	11.	Remonty- wady tech. fenol			17 216,26	
		RAZEM (1-11)		134 001,15	2 083 388,88	2 481 417,66
12.	Remonty instalacji gazowej		102 268,12	555 562,00	487 297,81	34 003,93
	RAZEM (1-12)		236 269,27	2 638 950,88	2 968 715,47	566 033,86
F-sz remontowy wspólny	13.	Mała architektura			240 705,32	
	14.	Roboty Instalacyjne			5 505,60	
	15.	Roboty Wewnętrzne		Nal na fund. Rem. wspólny 912 392,15	1 601,35	
	16.	Roboty Zewnętrzne			637 492,11	
	17.	Remonty Hydroformi i węzła			7 336,35	
	18.	Pozostałe Remonty			5 922,97	
	RAZEM (13-18)		27 344,77	912 392,15	898 563,70	13 516,32
	OGÓŁEM		263 614,04	3 551 343,03	3 867 279,17	579 550,18
F-sz remontowy centralny	19.	Przebiegowanie nadwyżki bilansu z roku 2008		689 050,85		
	20.	Koszty finansowe adm. wschód			7 799,02	
	21.	Koszty finansowe adm. zachód			31 332,17	
	22.	Naliczenie i koszty lok. użytkowych		147 733,32		
	23.	Pozostałe wpływy		149 356,62		
		RAZEM (19-23)		995 959,98	986 140,79	39 131,19
	Rozliczenie spłat kredytów dociepl.					
24.	Spłata kredytów dociepl.				1 382 501,90	
25.	Spłata dociepleń przez lokatorów			1 674 186,38		
	RAZEM (24-25)		291 684,48	1 674 186,38	1 382 501,90	
	OGÓŁEM (1-25)		1 551 258,50	6 211 670,20	5 288 912,26	628 500,56

15. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń

międzyokresowych.

**15.1 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – czynne
(poz. B IV aktywów bilansu)**

Lp.		31.12.2009	31.12.2008
1.	Rozliczenie zakupów - VAT	18.300,20	13.746,06
2.	Rozliczenie międzyokresowe czynne kosztów	208.603,15	113.461,03
3.	Rozliczenie międzyokresowe gzm.	275.681,17	348.066,10
4.	Rozl. międzyokr. koszt. zakupu	41.687,20	42.815,21
5.	Roz. międzyokr. koszt rem.	0	95.890,56
	RAZEM	544.271,72	613.978,96

15.2 Rozliczenie międzyokresowe czynne kosztów

Lp.		Stan na koniec roku obrotowego	Stan na początek roku obrotowego
1.	Prenumerata czasopism	4.712,83	1.926,05
2.	Opłaty za materiały (kalendarze) gaz i energ. elektryczna, rozmowy telefoniczne	121.877,95	53.764,88
3.	Koszty c.o. lok. użyt. do rozlicz. sezonu	48.061,22	44.969,89
4.	gaz - ryczałt i spł. kredytu KFM	33.951,15	12.800,21
	RAZEM	208.603,15	113.461,03

15.3 Rozliczenia międzyokresowe – bierne (poz. B IV pasywów bilansu)

	31.12.2009	Zwiększenie do rozlicz.	Wykorzysta nie	31.12.2008
Dźwigi osobowe	18.534,51	18.534,51	72.005,38	72.005,38
Dodatnie saldo na gzm do rozl. w roku 2010	516.166,10	516.166,10	596.846,22	596.846,22
Zaliczki na zakup lokali	737.955,72	737.955,72	0	0
Razem GZM	1.272.656,33	1.272.656,33	668.851,60	668.851,60
Zysk finansowy na cele niegospodarcze	2.926,75			2.926,75
Ogółem	1.275.583,08	1.272.656,33	668.851,60	671.778,35

Ustęp II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Rozliczenie kosztów i przychodów ŻSM w 2009 roku.

Lp.	Tytuł	Koszty	Sprzedaż	Wynik na poszcz. rodz.działaln.	Przezs.do rozlicz. w następnym roku (na budynki)	Wynik bilansowy brutto do zatwierdzenia
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	18 888 251,60	19 350 992,90	462 741,30	462 741,30	
2.	Zimna woda lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	4 475 014,34	4 244 778,98	-230 235,36	-230 235,36	
3.	Dźwigi osobowe	276 999,28	295 533,79	18 534,51	18 534,51	
4.	Koszty CO lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	4 932 217,25	4 932 217,25	0,00		
5.	Koszty CCW lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych	2 867 147,10	2 884 162,23	17 015,13	17 015,13	
6.	Garaże własnościowe	162 113,17	198 522,84	36 409,67	36 409,67	
7.	Działalność społeczno-wychowawcza	889 642,32	844 196,51	-45 445,81	-45 445,81	
Razem działalność statutowa		32 491 385,06	32 750 404,50	259 019,44	259 019,44	
8.	Eksploatacja lokali użytkowych najmowanych	najem	462 123,34	604 006,18	141 882,84	141 882,84
	Zimna woda lokali użytkowych najmowanych		19 306,39	19 306,39	0,00	0,00
9.	Garaże najem	1 743,48	3 507,84	1 764,36	1 764,36	
Razem najmy		483 173,21	626 820,41	143 647,20	0,00	143 647,20
10.	Koszty i przychody niematerialne	5 502,76	34 754,40	29 251,64		29 251,64
11.	Koszty i przychody finansowe	129 715,15	808 048,50	678 333,35		678 333,35
12.	Koszty i przychody operacyjne	121 439,54	157 051,15	35 611,61		35 611,61
13.	Sprzedaż refakturowana	136 194,17	136 194,17	0,00		0,00
Razem działalność pozostała		392 851,62	1 136 048,22	743 196,60	0,00	743 196,60
Działalność Ogółem		33 367 409,89	34 513 273,13	1 145 863,24	259 019,44	886 843,80

Podatek dochodowy

126 610,00

Zysk netto

760.233,80

2. Koszty wg rodzajów

Lp.	Wyszczególnienie	Konto	2009	2008
1	Amortyzacja	400	156.772,82	181.375,67
2.	Podatek VAT nie podleg. zwrotowi	403	2.959.161,66	2.567.216,54
3.	Towary na potrzeby reprezentacji i reklamy	409	0	2.064,15
4.	Zużycie materiałów i przedmiot.	411	156.759,93	173.954,73
5.	Energia , woda + kanalizacja	419	14.269.016,59	12.404.210,05
6.	Usługi transportowe	420	13.333,88	28.987,06
7.	Usługi remontowe i inne materialne	421	7.514.652,60	4.889.406,99
8.	Wynagrodzenia	430	3.841.452,79	3.861.429,22
9.	Świadczenia na rzecz pracowników	445	719.764,16	724.994,07
10.	Odpisy na f-sze specjalne	450	3.961.117,86	4.337.289,60
11	Podatek od nieruchomości i opłaty	461	1.110.675,09	1.141.792,21
12.	Pozostałe koszty niematerialne	469	380.548,93	397.514,14
	OGÓŁEM		35.083.256,31	30.710.234,43
	Rozliczenie kosztów	490	35.083.256,31	30.710.234,43

3. Wynik finansowy Ź.S.M 2009r.

3.1. Wynik finansowy (zysk) brutto	886843,80
3.2. Korekta podatkowa przychodów	130343,73
a) odsetki zarachowane bilansowo w roku poprzednim	23576,25
b) rozwiązanie rezerw nie będących k.uz.prz.	-55970,20
c) odsetki naliczone za 2009 r.- (nie otrzymane)	-20009,80
d) działalność niestatutowa klubów osiedlowych	182747,48
3.3. Korekta podatkowa kosztów uzyskania przychodów	-8641,37
a) odsetki budżetowe	-43,00
b) odpis aktualizujący od należności	-5682,45
c) korekta naliczeń na ZFŚS(nie odprow.w 2009)(odpr. w 2010)	-316,92
d) darowizny	-600,00
e) odpisy na PFRON	-1999,00
3.4. Dochód przekazany na gzm	359461,35
a) dochód z odsetek od należności czynszowych	359461,35
3.5. Dochód opodatkowany	666367,55
3.7. Podstawa opodatkowania (w zł.)	666368,00
3.8. Naliczony 19% podatek za 2009 rok (w zł.)	126610,00

Ustęp III . Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

1. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Rachunek przepływu środków pieniężnych sporządzono metodą pośrednią i struktura przedstawia się następująco:

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.425.916,08
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 166.291,48
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 1.633.918,98
Przepływy pieniężne netto	- 374.294,38

2. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (poz. A I 8)

- wg bilansu	+ 506.285,87
- przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2008 rok	- 704.050,85
- zmiana w przejściowym dofinansowaniu dociepleń z funduszu remontowego centralnego	+ 1.473.637,72

Razem zmiana zobowiązań do rach. przepływów 1.275.872,74

3. W pozycji inne korekty wykazano różnicę, powstałą z rozliczenia wyodrębnionej własności.

AKTYWA

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Zmiana stanu
A.	AKTYWA TRWAŁE	128 303 163,08	143 633 360,18	- 15 330 197,10
I.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	4 304,03	7 653,66	- 3 349,63
II.	RZECZOWE AKTA TRWAŁE	127 187 121,27	142 281 197,86	- 15 094 076,59
1.	Środki trwałe	127 085 647,73	142 168 553,90	- 15 082 906,17
	a) grunty (w tym prawo użytkow. Wieczyste gruntu)	5 518 753,13	7 210 544,49	- 1 691 791,36
	b) budynki i budowle	121 438 296,66	134 787 559,91	- 13 349 263,25
	c) urządzenia techniczne i maszyny	78 441,79	119 686,23	- 41 244,44
	d) środki transportu			-
	e) inne środki trwałe	50 156,15	50 763,27	- 607,12
2.	Środki trwałe w budowie	101 473,54	112 643,96	- 11 170,42
3.	Zaliczki na środki trwałe			-
III.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	1 101 737,78	1 334 508,66	- 232 770,88
IV.	INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	10 000,00	10 000,00	-
1.	Wartości niematerialne i prawne			-
2.	Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	10 000,00	-
	-Udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00	-
V.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA-MIĘDZYOKRESOWE			-
B.	AKTYWA OBROTOWE	16 254 665,57	14 995 184,81	1 259 480,76
I.	ZAPASY	1 737 983,52	212 808,63	1 525 174,89
II.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	3 893 144,28	3 714 836,79	178 307,49
1.	Należności od jednostek powiązanych			-
2.	Należności od pozostałych jednostek	3 893 144,28	3 714 836,79	178 307,49
	a) z tyt. Dodtaw i usług	3 724 959,36	3 532 222,57	192 736,79
	b) z tyt.podatków, ubez.p.społecznych i zdrowotnych	17 827,45	41 706,45	- 23 879,00
	c) inne	150 357,47	140 907,77	9 449,70
	d) dochodzone na drodze sądowej			-
III.	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	10 079 266,05	10 453 560,43	- 374 294,38
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 079 266,05	10 453 560,43	- 374 294,38
	a) w jednostkach powiązanych			-
	b) w pozostałych jednostkach			-

		c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 079 266,05	10 453 560,43	- 374 294,38
		.- środki pieniężne w kasie i na rachunku	3 249 748,97	1 689 984,18	1 559 764,79
		.- inne środki pieniężne (lokaty do 3 m-cy)	6 829 517,08	8 763 576,25	- 1 934 059,17
	2.	Inne inwestycje krótkoterminowe			-
IV.		KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	544 271,72	613 978,96	- 69 707,24
SUMA AKTYWÓW			144 557 828,65	158 628 544,99	- 14 070 716,34

PASYWA

Lp.	Pozycja	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Zmiana stanu
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	126 210 045,80	139 554 273,61	-13 344 227,81
I.	KAPITAŁ(FUNDUSZ)PODSTAWOWY	118 003 950,22	128 895 240,62	-10 891 290,40
II.	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	- 2 225 531,78	- 3 689 837,95	1 464 306,17
III.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE			-
IV.	KAPITAŁ(FUNDUSZ) ZAPASOWY	18 679 566,97	23 700 945,59	- 5 021 378,62
V.	KAPITAŁ(FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	- 9 008 173,41	- 10 056 125,50	1 047 952,09
VI.	POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE			-
VII.	ZYSK (STRATA) Z LAT UBIĘGLYCH			-
VIII.	ZYSK (STRATA)NETTO	760 233,80	704 050,85	56 182,95
IX.	ODPIS Z ZYSKU NETTO W CIĘGU ROKU OBROTOWEGO			-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	18 347 782,85	19 074 271,38	- 726 488,53
I.	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			-
II.	ZOBOWIĄZANA DŁUGOTERMINOWE	10 331 391,51	11 717 428,98	- 1 386 037,47
	a) kredyty i pożyczki	10 331 391,51	11 717 428,98	- 1 386 037,47
III.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	6 740 808,26	6 685 064,05	55 744,21
	1. Wobec jednostek powiązanych			-
	2. Wobec pozostałych jednostek	5 060 665,66	5 939 669,72	- 879 004,06
	a) kredyty i pożyczki	828 206,88	1 278 748,54	- 450 541,66
	b) z tyt.emisji dłużników popierów wartościowych			-
	c) inne zobowiązania finansowe		119,95	- 119,95
	d) z tyt.dostaw i usług	3 186 291,32	3 404 650,41	- 218 359,09
	e) zaliczki otrzymane na dostawy			-
	f) zobowiązania wekselowe			-
	g) z tyt. podatków i ubezp.	47 372,00	77 776,00	- 30 404,00
	h) z tyt. wynagrodzeń			-
	i) inne	998 795,46	1 178 374,82	- 179 579,36
	3. Fundusze specjalne	1 680 142,60	745 394,33	934 748,27
IV.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 275 583,08	671 778,35	603 804,73
SUMA PASYWÓW		144 557 828,65	158 628 544,99	-14 070 716,34

Ustęp IV. Objaśnienia niektórych zagadnień osobowych

1. Zatrudnienie i fundusz płac

Spółdzielnia posiada aktualną strukturę zatrudnienia i w roku obrotowym przeciętne zatrudnienie wyniosło 69 etatów.

	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2009r.	Przeciętna liczba zatrudnionych w 2008r.
Ogółem	69	69,5
Pracownicy umysłowi	59,5	60
Pracownicy fizyczni	9,5	9,5

2. Analiza funduszu płac za 2009r.

	Dane ogólne w danym roku	ANALITYKA WG DZIAŁÓW				
		GZM	Spół.-wchow.	Biuro Zarządu	Zarząd	Rada Nadzor.
Etaty	69,00	15,50	12,25	38,25	3	
1. Wynagrodzenie obciążające koszty eksploatacyjne w tym:	712.377,03	712.377,03				
a) osobowe	709.354,01	709.354,01				
b) bezosobowe	3.023,02	3.023,02				
c) płace dot.inwestycji						
2. Wynagrodzenie obciążające koszty biura Zarządu i Zarząd w tym:	2.312.931,52			1.730.061,12	400.147,20	182.723,20
a) osobowe	2.130.208,32			1.730.061,12	400.147,20	
b) bezosobowe						
c) diety RN	182.723,20					182.723,20
d) płace dot.inwestycji						
3. Wynagrodzenie obciążające działalność społ.-wychowaw. w tym:	504.695,51		504.695,51			
a) osobowa	477.162,47		477.162,47			
b) bezosobowa	27.533,04		27.533,04			
4. Premia kwartalna	273.552,01	56.598,14	39.395,63	143.545,72	34.012,52	
5. Dodatkowy Fundusz	37.896,72	3.155,74	2.438,75	10.773,75	21.528,48	
6. Razem fundusz płac	3.841.452,79	772.130,91	546.529,89	1.884.380,59	455.688,20	182.723,20
7. Wygna. osobowe związane z zatur .ogółem bez BFP w tym:	3.628.173,53	769.107,89	518.996,85	1.884.380,59	455.688,20	
a) ekw. za urlopy	9.201,48	806,75		8.394,73		
b) odprawy em.-rentowe	9.600,0			9.600,00		
c) odprawy/odszkodowania						
d) wynag. Chorobowe	53.378,36	13.959,47	2.976,10	36.442,79		
e) wynag. za skrócony okres						
f) nagrody jubileuszowe	38.280,00	14.036,00	6.380,00	17.864,00		
8. Przeciętna miesięczna płaca pracownika brutto		4.134,99	3.530,59	4.105,40	12.658,01	
9. Przeciętna m-c składka na ubezpiecz. społeczne potrącana (8x13,71%)		566,91	484,04	562,85	1.735,41	
10. Przeciętny miesięczna skl. na ubezpiecz. zdrowotne /poz.(8-9)x9%		321,13	274,19	318,83	983,03	
11. Przeciętna miesięczny podatek dochodowy .pracownika (8-9)x18%		642,00	548,00	638,00	1.966,00	
12. Przeciętna m-c płaca netto (8-9-10-11)		2.604,95	2.224,36	2.585,72	7.973,57	
13. Przeciętne m-c narzuty od płac obciąż. koszty pracodawcy (8*17,77%)		734,79	627,39	729,53	2.249,33	

Ustęp V. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

W roku 2009 jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które miałyby istotny wpływ na podważenie wiarygodności sprawozdań finansowych lat ubiegłych.

2. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.

W 2009 r. zasady polityki rachunkowości nie uległy zmianom w stosunku do roku 2008, ewidencję na budynki dostosowano do wymogów Ustawy o SM.

3. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Informacje liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zapewniają porównywalność danych roku 2009 do roku 2008.

Ustęp VI. Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

W spółdzielni nie występuje.

Ustęp VII. Informacje o połączeniu spółek.

Nie dotyczy spółdzielni.

Ustęp VIII.

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2009 przeprowadziła zgodnie z umową nr 116/201zawartą 03.11.2009r. oraz aneksem nr 1 z dn. 01.03.2010 do umowy nr 116/2010 firma AUXILIUM – AUTYD Krystyna Adamus, Jadwiga Faron – spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie ul. Al. Pokoju 84, posiadająca uprawnienia do badania sprawozdań finansowych nr 3436. Za wykonanie badania wynagrodzenie wynosi 8.800 netto plus podatek VAT 22%.

IX. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2010 roku w co najmniej niezmiennym zakresie.

Ustęp X. Inne informacje.

Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

.....
sporządził

Zarząd Ż.S.M.

Żyrardów, dnia 10.03.2010 r.