

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU
86-100 ŚWIECIE, UL. B.PRUSA 1

Sprawozdanie finansowe za rok

2015

SPIS TREŚCI

- I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
- II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
- III. BILANS
- IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
- V. ZESTAWIENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2015

1. Nazwa i siedziba Spółdzielni:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu ul. B. Prusa 1, 86-100 Świecie

REGON 000483576

NIP 559-000-45-32

Podstawowy przedmiot działalności : zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi

Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Bydgoszczy – XIII Wydział Gospodarczy KRS 0000173471

2. Czas trwania działalności Spółdzielni - nieoznaczony

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 1 stycznia 2015 r. – 31 grudnia 2015 r.

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni.

5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

6. 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 łączonego sprawozdania finansowego.

7. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości wykazując zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

8. Przyjęte zasady rachunkowości:

a) Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dn. 29.09.1994 r. (Dz. U. nr 76 poz. 694 z 2002 r. z późn. zmianami) stosując ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należność),

b) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych wynikających z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych,

- c) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości,
- d) Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
- e) Należności i zobowiązania wyceniane są na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożności. Na dzień bilansowy wycenia się kwotę wymaganej zapłaty (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zaś zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,
- f) Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu. Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej,
- g) Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej,
- h) Prezentowanie wyników na działalności Spółdzielni:

Spółdzielnia zgodnie z § 4 Statutu prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz działalność gospodarczą inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi składają się wszystkie dochody z nieruchomości otrzymywane przez Spółdzielnię w trybie art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119, poz. 116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami),

- Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Niedobór lub nadwyżka z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na dzień bilansowy rozliczana jest za pośrednictwem konta „Rozliczenie międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi”:

- nadwyżka kosztów nad przychodami – jako zwiększające koszty roku następnego w wielkości wynikającej z salda „Winien” konta „647”,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami – jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z salda „Ma” konta „647”.

W bilansie ustalony wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wykazywany jest w poz. :

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (Aktywa B.IV.) – nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór),

- rozliczenia międzyokresowe (Pasywa B.IV.2) – nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka).

W rachunku zysków i strat sporządzanym według wariantu porównawczego, ustalony wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów” (A.II) w następujący sposób:

- nadwyżka kosztów nad przychodami – ze znakiem „+”,
- nadwyżka przychodów nad kosztami – ze znakiem „-”,

Na wynik finansowy (zysk, strata) z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składa się:

- a) wynik z pozostałej działalności gospodarczej (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi),
- b) wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
- c) wynik z działalności finansowej,
- d) wynik z działalności nadzwyczajnej.

Wynik finansowy (nadwyżka lub strata) z pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wykazywany w rachunku zysków i strat (poz. L.) oraz w bilansie jako wynik finansowy netto za bieżący okres sprawozdawczy (poz. A.VIII), rozliczany jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego (w roku następnym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

9. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- dodatkowe informacje i objaśnienia
- bilans,
- rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,
- zestawienie zmian w aktywach trwałych.

Główna Księgowa
Kałas
mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
MS
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Zawodziński
mgr inż. Dariusz Zawodziński

Świecie, dnia 28 lutego 2016 r.

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2015.

Sporządzone na dzień 31.12.2015 r. zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. zmienioną dn. 9.11.2000 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 76 poz.694 z 2002 r. z późn. zmianami).

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

- a) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawia zestawienie zmian w aktywach trwałych.
- b) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto: kwota 3 728 043,29 zł, powierzchnia 111 926,86 m².
- c) Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu –nie występują.
- d) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.
- e) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych:

L.p.	Fundusz	Stan na dzień 31.12.2015 r.
1	Fundusz udziałowy "801"	148 765,90
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych"804"	550 645,64
3	Fundusz wkładów budowlanych "805-01,02,03"	3 993 954,78
4	Fundusz z aktualizacji wyceny "807"	16 936 799,82
5	Zmniejszenie z tyt. umorzenia "808"	-13 098 050,55
	Ogółem kapitał własny	8 532 115,59

- f) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych - Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Zestawienie zmian w funduszach - 31.12.2015 r. - Pasywa Gr.A

Fundusz	Stan na 31.12.2014 r.	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na 31.12.2015 r.
A.I Kapitał podstawowy				
"801"- Fundusz udziałowy	149 698,05	2 152,50	3 084,65	148 765,90
"804"- Fundusz wkładów mieszkaniowych	594 596,75	96 812,97	140 764,08	550 645,64
"805-01"- Fundusz wkładów budowlanych	6 868 215,14	52,56	79 917,59	6 788 350,11
"805-02"- Fundusz wkładów budowl.garaże	174 975,06	0,00	14,25	174 960,81
"805-03"- Fundusz wkładów budowl.lok.użytk.	30 643,86	0,00	0,00	30 643,86
"807"- Fundusz aktualizacji	17 108 673,37	50 502,34	222 375,89	16 936 799,82
"808"- Zmniejszenie funduszu z tyt.umorzenia	-12 838 180,31	134 344,91	394 215,15	-13 098 050,55
A IV. Kapitał zapasowy				
"802" - Fundusz zasobowy	393 406,48	192 734,71	147 713,57	438 427,62
Kapitał zapasowy	393 406,48	192 734,71	147 713,57	438 427,62
Razem kapitał podstawowy:	12 482 028,40	476 599,99	988 085,18	11 970 543,21
A V. Kapitał z aktualizacji wyceny				
"803" - Fundusz z aktual.niemieszk.- 1995 r.	15 281,20	-	-	15 281,20
Kapitał z aktualizacji	15 281,20	0,00	0,00	15 281,20
A VIII Kapitał z aktualizacji wyceny				
"860"- Wynik finansowy Spółdzielni	357 123,29	335 874,80	357 123,29	335 874,80
Wynik finansowy Spółdzielni	357 123,29	335 874,80	357 123,29	335 874,80
Grupa A Kapitał własny	12 854 432,89	812 474,79	1 345 208,47	12 321 699,21

- g) Zysk w kwocie **335 874,80 zł** proponuje się przeznaczyć na:
- przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych – 160 000,00 zł,
 - dofinansowanie działalności SOK Stokrotka w kwocie 18 782,73 zł,
 - dofinansowanie rozliczenia c.o. dla członków spółdzielni w kwocie 37 092,07 zł,
 - przeznaczenie na fundusz zasobowy z odpowiednim ukierunkowaniem (garaże) – w kwocie 120 000,00 zł.
- h) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym– nie występują.
- i) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego – w roku obrachunkowym nie utworzono odpisu, rozwiązano odpis aktualizujący na mieszkanie przy ul. Wojska Polskiego 67/9 w związku z rozliczeniem i aktualizacją wkładu mieszkaniowego.

Stan odpisów aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	wykorzystanie	uznane za zbędne	
1	2	3	4	5	6
Należności wątpliwe do wyegzekwowania	110 395,27	0,00	39 176,53	0,00	71 218,74

- j) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Zobowiązania długoterminowe – pasywa B II

Zobowiązania	Okres wymagalności					
	od 1 roku do 3 lat		od 3 - 5 lat		powyżej 5 lat	
	Bo 1.01.2015r.	Bz 31.12.2015r	Bo 1.01.2015r.	Bz 31.12.2015r	Bo 1.01.2015r.	Bz 31.12.2015r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 346 440,37	2 038 497,87	1 911 011,66	1 572 448,78	1 815 832,16	1 205 671,28
a) kredyty i pożyczki	2 346 440,37	2 038 497,87	1 464 392,07	1 213 569,19	1 815 832,16	1 205 671,28
z tyt. emisji						
b) dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	446 619,59	358 879,59	-	-
d) inne	-	-			0,00	0,00
Razem:	2 346 440,37	2 038 497,87	1 911 011,66	1 572 448,78	1 815 832,16	1 205 671,28

Zobowiązania krótkoterminowe – pasywa B III.2

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	Bo 1.01.2015r.	Bz 31.12.2015r	Bo 1.01.2015r.	Bz 31.12.2015r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-
a) z tyt.dostaw i usług	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 575 865,75	2 298 757,52	-	-
a) kredyty i pożyczki	931 464,30	860 468,04	-	-
b) z tyt. emisji dłużnych	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	1 473 648,43	1 298 308,81	-	-
e) zaliczki otrzymane na	-	-	-	-
f) zobowiązania weksłowe	-	-	-	-
g) z tyt .podat., cel, ubezp.i	43 061,00	41 213,00	-	-
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-
i) inne zobowiązania	127 692,02	98 767,67	-	-
Razem :	2 575 865,75	2 298 757,52	-	-

k) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2015r.
1.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe Aktywa B.IV	123 339,14	136 174,39	177 723,42	81 790,11
	inne rozliczenia międzyokresowe "649"	117 864,43	127 362,75	172 248,71	72 978,47
	podatek VAT należny w następnym miesiącu "227"	685,80	2 156,62	685,80	2 156,62
	ujemny wynik na GZM "647"	4 788,91	6 655,02	4 788,91	6 655,02
2.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe Pasywa B.IV	199 812,13	163 105,46	191 711,75	171 205,84
	długoterminowe	12 059,78	0,00	3 959,40	8 100,38
	dodatni wynik na GZM "647"	187 752,35	163 105,46	187 752,35	163 105,46
	Razem :	323 151,27	299 279,85	369 435,17	252 995,95

- l) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju) - nie występują.
- m) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe:
- zabezpieczenie roszczeń Urzędu Pracy w Świeciu z tytułu realizacji warunków umowy refundacji kosztów wyposażenia stanowiska pracy w wysokości 30 000,00 zł do dnia 25.02.2017 r.
2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat
- a) Rodzaj działalności - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
- Terytorium – kraj
- Przychody ze sprzedaży towarów i produktów:

Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych	6 116 038,03
Przychody z tytułu mediów (woda,gaz,gosp.odpadami)	4 384 628,93
Przychody z tytułu c.o. i c.w. lokali mieszkalnych i użytkowych	3 299 755,40
Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami	36 794,27
Ogółem :	11 348 060,04

- b) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występują.
- c) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.
- d) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występują.
- e) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

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

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

W oparciu o art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, 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 – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu jest to wynajem lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, opłaty za udostępnienie terenów, dachów pod reklamy, działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka” oraz dochody uzyskane z tytułu odsetek od lokat bankowych.

I. PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– przychody ze sprzedaży produktów	10 046 270,89 zł
– pozostałe przychody operacyjne	102 206,71 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>69 557,17 zł</u>

Razem : **10 218 034,77 zł**

Przychody uzyskane z GZM – przeznaczone

do decyzji Walnego Zgromadzenia - 115 859,94 zł

Ogółem przychody GZM **10 102 174,83 zł**

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	9 928 405,73 zł
– pozostałe koszty operacyjne	17 318,66 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>

Ogółem koszty GZM : **9 945 724,39 zł**

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II) **+ 156 450,44 zł**

I. PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

– przychody ze sprzedaży produktów	1 625 436,66 zł
– pozostałe przychody operacyjne	20 502,08 zł
– przychody finansowe	19 091,22 zł

Razem : **1 665 029,96 zł**

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 377 132,67 zł
– pozostałe koszty operacyjne	10 919,43 zł
– koszty finansowe	0,00 zł

Razem : **1 388 052,10 zł**

III. Wynik pozostałej działalności (I-II) **276 977,86 zł**

Przychody zwolnione z opodatkowania – uzyskane z GZM, przeznaczone do decyzji Walnego Zgromadzenia	+ 115 859,94 zł
--	-----------------

IV. Zysk brutto **392 837,80 zł**

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

a) Przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 119 819,34 zł
b) Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 26 784,40 zł
Podstawa opodatkowania (IV-IVa+IVb)	299 803,00 zł

V. Podatek CIT (wg stawki 19%) **56 963,00 zł**

Zysk netto (IV-V) **+ 335 874,80 zł**

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wykazywany jest w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmiana stanu produktów: niedobory ze znakiem „+”, nadwyżki ze znakiem „-”.

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej – zysk w kwocie 335 874,80 zł wykazywany jest w bilansie jako zysk netto w kapitałach własnych, a w rachunku zysków i strat jako zysk netto.

f) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie

porównawczym.

- g) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – 624 756,65 zł.
- h) Zestawienie poniesionych w 2015 roku i planowanych na 2016 rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe

L.p	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2015 r.	Koszty planowane na 2016 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych prawnych	3 600,30	10 000
2.	Nabycie środków trwałych w tym na ochronę środowiska	519 600,67	1 830 000
3.	Środki trwałe w budowie w tym na ochronę środowiska	624 756,65	-
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	-
Razem:		1 147 957,32	1 840 000

- i) Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe – nie wystąpiły.
 - j) Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych – nie wystąpił.
3. Informacje o sprawach osobowych
- a) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe
 - pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 17,83 etatu
 - pracownicy na stanowiskach robotniczych 18,75 etatu

średnie roczne etaty za 2015 r. 36,58 etatu
 - b) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno).
 - Zarząd 233 274,43 zł
 - Rada Nadzorcza 75 950,00 zł
 - c) Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy.
 - d) Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłacone lub należne za rok obrotowy:

- wynagrodzenie należne zgodnie z umową nr 85/2015 z dnia 6.10.2015 r. -
badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 – 6 150,00 zł,
- 4. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu.
 - a) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego – nie dotyczy.
 - b) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym - nie występują.
 - c) Sprawozdanie zawiera dane porównawcze do sprawozdania za ubiegły rok.
- 5. Informacje dotyczące konsolidacji sprawozdań finansowych
 - a) Nie dotyczy Spółdzielni.
 - b) Nie dotyczy Spółdzielni.
 - c) Nie dotyczy Spółdzielni.
 - d) Nie dotyczy Spółdzielni.
- 6. Informacje dotyczące połączenia spółek
 - a) Nie dotyczy Spółdzielni.
 - b) Nie dotyczy Spółdzielni.
- 7. Nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności.
- 8. Nie występują inne informacje uzupełniające.

Główna Księgowa
Katę
mgr Małgorzata Katus

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
M. Sajdak
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
D. Zawodziński
mgr inż. Dariusz Zawodziński

Świecie , dnia 27 luty 2016 r.

III. BILANS na 31.12.2015 r.

AKTYWA	Stan na dzień		PASYWA	Stan na dzień	
	31.12.2014	31.12.2015		31.12.2014	31.12.2015
A. AKTYWA TRWAŁE	19 804 144,73	18 573 315,43	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	12 854 432,89	12 321 699,21
I. Wartości niematerialne i prawne	2 666,64	3 216,83	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12 088 621,92	11 532 115,59
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	2 666,64	3 216,83	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	393 406,48	438 427,62
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	15 281,20	15 281,20
II. Rzeczowe aktywa trwałe	13 289 930,78	13 265 153,55	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	13 144 052,38	13 017 719,47	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 216 873,40	1 184 102,30	VIII. Zysk (strata) netto	357 123,29	335 874,80
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 788 091,41	11 677 490,80	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	104 135,06	127 610,27	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 936 636,91	7 466 394,73
d) środki transportu	14 815,16	12 725,05	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	20 137,35	15 791,05	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	145 878,40	247 434,08	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	- długoterminowa	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	504 273,09	420 629,44	- krótkoterminowa	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	504 273,09	420 629,44	- długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	300,00	- krótkoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe	6 073 284,19	4 816 617,93
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00	2. Wobec pozostałych jednostek	6 073 284,19	4 816 617,93
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	5 626 664,60	4 457 738,34
- udziały lub akcje	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	446 619,59	358 879,59
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	d) inne	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 663 540,59	2 478 570,96
b) w pozostałych jednostkach	300,00	300,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	300,00	300,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b) inne	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	2 575 865,75	2 298 757,52
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 006 974,22	4 884 015,61	a) kredyty i pożyczki	931 464,30	860 468,04
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	6 006 974,22	4 884 015,61	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1 986 925,07	1 214 778,51	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 473 648,43	1 298 308,81
I. Zapasy	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	1 473 648,43	1 298 308,81
1. Materiały	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	f) zobowiązania weksłowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	43 061,00	41 213,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	798 823,53	714 994,04	i) inne	127 692,02	98 767,67
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	87 674,84	179 813,44

a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	199 812,13	171 205,84
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	199 812,13	171 205,84
b) inne	0,00	0,00	- długoterminowe	12 059,78	8 100,38
2. Należności od pozostałych jednostek	798 823,53	714 994,04	- krótkoterminowe-nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	187 752,35	163 105,46
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	757 750,69	671 675,93			
- do 12 miesięcy	510 728,66	380 441,31			
- powyżej 12 miesięcy	247 022,03	291 234,62			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 919,00	7 309,00			
c) inne	35 153,84	36 009,11			
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00			
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 064 762,40	420 150,98			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 064 762,40	420 150,98			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje	0,00	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje	0,00	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 064 762,40	420 150,98			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	155 322,65	116 357,33			
- inne środki pieniężne	0,00	0,00			
- inne aktywa pieniężne	909 439,75	303 793,65			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123 339,14	79 633,49			
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	4 788,91	6 655,02			
2. Inne	118 550,23	72 978,47			
SUMA AKTYWÓW (poz.A+B)	21 791 069,80	19 788 093,94	SUMA PASYWÓW (poz.A+B)	21 791 069,80	19 788 093,94

Świecie, dnia 29 lutego 2016 r.

Główna Księgowa
Kaś
mgr Małgorzata Kałas
 sporządzający sprawozdanie

Zastępca Prezesa Zarządu
 Spółdzielni Mieszkaniowej
MS
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Dariusz Zawadziński
mgr inż. Dariusz Zawadziński

Zarząd

(podpis wszystkich członków organu zarządzającego jednostką na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Dane za rok	
	2014	2015
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 395 890,91	11 470 371,15
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 568 370,70	11 671 707,55
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-172 479,79	-201 336,40
- zmiana stanu produktów	10 483,65	-44 885,96
- ujemny wynik na GZM	4 788,91	6 655,02
- dodatni wynik na GZM	-187 752,35	-163 105,46
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	11 200 124,84	11 260 652,44
I. Amortyzacja	83 816,29	99 879,75
II. Zużycie materiałów i energii	4 509 134,67	4 347 178,11
III. Usługi obce	607 132,76	672 992,52
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 916 579,13	2 003 367,31
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 577 299,15	1 610 245,32
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	337 158,28	361 347,49
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 169 004,56	2 165 641,94
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	195 766,07	209 718,71
D. Pozostałe przychody operacyjne	168 833,14	122 708,79
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	168 833,14	122 708,79
E. Pozostałe koszty operacyjne	21 497,11	28 238,09
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	21 497,11	28 238,09
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	343 102,10	304 189,41
G. Przychody finansowe	74 322,19	88 648,39
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	74 322,19	88 648,39
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	0,00	0,00
I. Odsetki, w tym:	0,00	0,00
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	417 424,29	392 837,80
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	417 424,29	392 837,80
L. Podatek dochodowy	60 301,00	56 963,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	357 123,29	335 874,80

Świecie, 29 luty 2016 r.

Główna Księgowa
Kaś
mgr Małgorzata Kałas
sporządzający sprawozdanie

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawodziński
Zarząd

(podpisy wszystkich członków organu zarządzającego jednostką na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

V. ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG					UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG					WARTOŚĆ NETTO	
	Stan na początek roku 1.01.2015	Przychody zakup budowa	Przychody inne	Rozchody * sprzedaż * likwidacja	Rozchody nieodpłatne śr. trwałe	Stan na koniec roku 31.12.2015	Stan na początek roku 1.01.2015	Umorzenie zasobów		Zmniejszenia z tyt. likwidacji sprzedaży	Stan na koniec roku 31.12.2015	Stan na początek roku 1.01.2015
								Zwiększenia	śr. trwałych niemieszk.			
I. Wartości niematerialne i	38 801,50	3 600,30	0,00	0,00	0,00	42 401,80	36 134,86	3 050,11	0,00	0,00	39 184,97	2 666,64
1. Koszty zakończone prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	38 801,50	3 600,30	0,00	0,00	0,00	42 401,80	36 134,86	3 050,11	0,00	0,00	39 184,97	2 666,64
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	26 635 250,68	674 861,56	471 964,32	616 203,50	291 683,71	26 874 189,35	13 345 319,90	460 069,21	30 976,00	227 329,31	13 609 035,80	13 289 930,78
1. Środki trwałe	26 489 372,28	50 104,91	471 964,32	93 002,53	291 683,71	26 626 755,27	13 345 319,90	460 069,21	30 976,00	227 329,31	13 609 035,80	13 144 052,38
a) grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 467 244,30	0,00	0,00	0,00	18 088,02	1 449 156,28	250 370,90	19 387,21	0,00	4 704,13	265 053,98	1 216 873,40
b) budynki i lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 428 198,14	0,00	471 964,32	0,00	273 595,69	24 626 566,77	12 640 106,73	438 610,02	0,00	129 640,78	12 949 075,97	11 788 091,41
c) urządzenia techniczne i maszyny	419 286,51	49 376,79	0,00	92 983,98	0,00	375 679,32	315 151,45	0,00	25 901,58	92 983,98	248 069,05	104 135,06
d) środki transportu	109 404,09	0,00	0,00	18,55	0,00	109 385,54	94 588,93	2 071,98	0,00	0,42	96 660,49	14 815,16
e) Inne środki trwałe	65 239,24	728,12	0,00	0,00	0,00	65 967,36	45 101,89	0,00	5 074,42	0,00	50 176,31	20 137,35
2. Środki trwałe w budowie	145 878,40	624 756,65	0,00	523 200,97	0,00	247 434,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145 878,40
3. Zaliczki naśr. trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	504 273,09	0,00	12 587,43	0,00	96 231,08	420 629,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504 273,09
1. Od pozostałych jednostek	504 273,09	0,00	12 587,43	0,00	96 231,08	420 629,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504 273,09
IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
1. W pozostałych jednostkach	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 006 974,22	0,00	191 583,69	0,00	1 314 542,30	4 884 015,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 006 974,22
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	6 006 974,22	0,00	191 583,69	0,00	1 314 542,30	4 884 015,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 006 974,22
Aktywa trwałe ogółem:	33 185 599,49	678 461,86	676 135,44	616 203,50	1 702 457,09	32 221 536,20	13 381 454,76	463 119,32	30 976,00	227 329,31	13 648 220,77	19 804 144,73
												18 573 315,43

Świecie, dn. 29 luty 2016 r.

Główna Księgowa
Mateusz
mgr Małgorzata Kałas

Zarząd:
Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
Mateusz
mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Mateusz
mgr inż. Dariusz Zawadzkiński

