

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

Sprawozdanie finansowe za rok

2016

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 2016

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 2016 r. – 31 grudnia 2016 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”,
- nadwyżka 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 na działalności finansowej,
- d) wynik na 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:

- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- b) dodatkowe informacje i objaśnienia,
- c) bilans,
- d) rachunek zysków i strat – wersja porównawcza,
- e) zestawienie zmian w aktywach trwałych.

Główna Księgowa
Kałas
mgr Małgorzata Kałas

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

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
M. Zawadziński
mgr inż. Mariusz Zawadziński

Świecie, dnia 20 luty 2017 r.

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2016.

Sporządzone na dzień 31.12.2016 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 3 708 483,35 zł, powierzchnia 111 350,28 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 31.12.2016 r.
1	Fundusz udziałowy "801"	144 076,70
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych"804"	527 377,86
3	Fundusz wkładów budowlanych "805-01,02,03"	6 954 302,69
4	Fundusz z aktualizacji wyceny "807"	16 840 610,02
5	Zmniejszenie z tyt. umorzenia "808"	-13 414 812,26
	Ogółem kapitał własny	11 051 555,01

- 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 - 31.12.2016 r. - Pasywa Gr.A

Fundusz	Stan na 31.12.2015 r.	Zwiększenia Ma	Zmniejszenia Wn	Stan na 31.12.2016 r.
A.I Kapitał podstawowy				
"801"- Fundusz udziałowy	148 765,90	875,00	5 564,20	144 076,70
"804"- Fundusz wkładów mieszkaniowych	550 645,64	48 046,16	71 313,94	527 377,86
"805-01"- Fundusz wkładów budowlanych	6 788 350,11	52,56	39 701,65	6 748 701,02
"805-02"- Fundusz wkładów budowl.garaże	174 960,81	0,00	3,00	174 957,81
"805-03"- Fundusz wkładów budowl.lok.użytk.	30 643,86	0,00	0,00	30 643,86
"807"- Fundusz aktualizacji	16 936 799,82	15 453,13	111 642,93	16 840 610,02
"808"- Zmniejszenie funduszu z tyt.umorzenia	-13 098 050,55	87 612,95	404 374,66	-13 414 812,26
A IV. Kapitał zapasowy				
"802"- Fundusz zasobowy	438 427,62	170 659,01	77 209,11	531 877,52
Kapitał zapasowy	438 427,62	170 659,01	77 209,11	531 877,52
Razem kapitał podstawowy:	11 970 543,21	322 698,81	709 809,49	11 583 432,53
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	335 874,80	12 126 164,91	12 160 825,95	301 213,76
Wynik finansowy Spółdzielni	335 874,80	12 126 164,91	12 160 825,95	301 213,76
Grupa A Kapitał własny	12 321 699,21	12 448 863,72	12 870 635,44	11 899 927,49

- g) Zysk w kwocie **301 212,76 zł** proponuje się przeznaczyć na:
- przeznaczenie na odrębne konto funduszu remontowego w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych – 140 000,00 zł,
 - dofinansowanie działalności SOK Stokrotka w kwocie 37 307,73 zł,
 - dofinansowanie rozliczenia c.o. dla członków spółdzielni w kwocie 23 905,03 zł,
 - dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni w kwocie – 100 000,00 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 utworzono odpis aktualizujący na kwotę 32 664,02 zł, dotyczący upadłości konsumenckiej Mirosławy i Andrzeja Jankowskich, zam. ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 4/39.

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	71 218,74	32 664,02	0,00	0,00	103 882,76

- 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 1.01.2016r.	Bz 31.12.2016r	Bo 1.01.2016r.	Bz 31.12.2016r	Bo 1.01.2016r.	Bz 31.12.2016r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 038 497,87	1 752 507,94	1 572 448,78	1 706 413,72	1 205 671,28	2 387 557,31
a) kredyty i pożyczki	2 038 497,87	1 752 507,94	1 213 569,19	1 280 095,08	1 205 671,28	2 387 557,31
z tyt. emisji						
b) dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	358 879,59	426 318,64	-	-
d) inne	-	-			0,00	0,00
Razem:	2 038 497,87	1 752 507,94	1 572 448,78	1 706 413,72	1 205 671,28	2 387 557,31

Zobowiązania krótkoterminowe – pasywa B III.2

Zobowiązania	Okres wymagalności			
	do 1 roku		powyżej 1 roku	
	Bo 1.01.2016r.	Bz 31.12.2016r	Bo 1.01.2016r.	Bz 31.12.2016r
1. Wobec jednostek powiązanych:	-	-	-	-
a) z tyt.dostaw i usług	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	2 298 757,52	2 842 434,85	-	-
a) kredyty i pożyczki	860 468,04	856 141,59	-	-
b) z tyt. emisji dłużnych papierów	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
d) z tyt. dostaw i usług	1 298 308,81	1 849 548,03	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
g) z tyt .podat., ceł, ubez.p.i	41 213,00	41 731,00	-	-
h) z tyt. wynagrodzeń	-	-	-	-
i) inne zobowiązania	98 767,67	95 014,23	-	-
Razem:	2 298 757,52	2 842 434,85	-	-

k) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2016r.
1.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe Aktywa B.IV	81 790,11	190 753,09	189 558,38	82 984,82
	inne rozliczenia międzyokresowe "649"	72 978,47	176 655,22	187 401,76	62 231,93
	podatek VAT należny w następnym miesiącu "227"	2 156,62	1 824,79	2 156,62	1 824,79
	ujemny wynik na GZM "647"	6 655,02	12 273,08	0,00	18 928,10
2.	Rozliczenia międzyokresowe Pasywa B.IV	171 205,84	750 150,13	71 137,60	850 218,37
	długoterminowe	8 100,38	750 150,13	2 951,92	755 298,59
	dodatni wynik na GZM "647"	163 105,46		68 185,68	94 919,78
	Razem :	252 995,95	940 903,22	260 695,98	933 203,19

l) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju):

- hipoteka umowna do kwoty 165 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki

- udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, Słowackiego 2a”,
- hipoteka umowna do kwoty 128 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, Krasickiego 1a”,
 - hipoteka umowna do kwoty 168 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, B. Prusa 5”,
 - Hipoteka umowna do kwoty 168 000,00 zł dla zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW w Toruniu na dofinansowanie przedsięwzięcia pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna 40 KW, Świecie, B. Prusa 3”,
- 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	3 649 016,98
Przychody z tytułu mediów (woda, gaz, gosp. odpadami)	4 434 210,61
Przychody z tytułu c.o. i c.w. lokali mieszkalnych i użytkowych	3 483 724,01
Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i inne	53 346,75
Przychody z działalności społeczno – oświatowej	317 015,58
Ogółem :	11 937 313,93

- 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	10 249 395,29 zł
– pozostałe przychody operacyjne	88 958,52 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>46 323,33 zł</u>

Razem : 10 384 677,14 zł

Przychody uzyskane z GZM – przeznaczone do decyzji Walnego Zgromadzenia	- 30 200,00 zł
<u>Ogółem przychody GZM</u>	<u>10 354 477,14 zł</u>

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	10 224 907,61 zł
– pozostałe koszty operacyjne	43 613,87 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>9 963,98 zł</u>
<u>Ogółem koszty GZM :</u>	<u>10 278 485,46 zł</u>

Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II) **+ 75 991,68 zł**

I. PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

– przychody ze sprzedaży produktów	1 687 918,64 zł
– pozostałe przychody operacyjne	19 417,43 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>15 223,60 zł</u>
<u>Razem :</u>	<u>1 722 559,67 zł</u>

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 370 508,34 zł
– pozostałe koszty operacyjne	8012,57 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>
<u>Razem :</u>	<u>1 378 520,91 zł</u>

III. Wynik pozostałej działalności (I-II)

Przychody zwolnione z opodatkowania – uzyskane z GZM, przeznaczone do decyzji Walnego Zgromadzenia	+ 30 200,00 zł
--	----------------

IV. Zysk brutto

374 238,76 zł

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

a) Przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 30 200,00 zł
b) Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 40 305,92 zł
Podstawa opodatkowania (IV-IVa+IVb)	384 345,00 zł
V. Podatek CIT (wg stawki 19%)	73 026,00 zł
Zysk netto (IV-V)	+ 301 212,76 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 301 212,76 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 – 3 298 938,91 zł.

h) Zestawienie poniesionych w 2016 roku i planowanych na 2017 rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe

L.p	Wyszczególnienie	Koszty poniesione w 2016 r.	Koszty planowane na 2017 r.
1.	Nabycie wartości niematerialnych prawnych	0	10 000
2.	Nabycie środków trwałych w tym na ochronę środowiska	1 345 332,08	3 300 000
3.	Środki trwałe w budowie w tym na ochronę środowiska	3 298 938,91	200 000
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	-
Razem:		4 644 270,99	3 510 000

- 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 19,08 etatu
 - pracownicy na stanowiskach robotniczych 16,46 etatu

średnie roczne etaty za 2016 r. 35,54 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 245 586,25 zł
 - Rada Nadzorcza 80 105,00 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 156/16 z dnia 10.11.2016 r. -
badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 – 3 567,00 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

mgr Małgorzata Kałas

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr inż. Mariusz Sajdak


PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Dariusz Zawadzki

Świecie , dnia 22 luty 2017 r.

III. BILANS na 31.12.2016 r.

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2015	31.12.2016		31.12.2015	31.12.2016
A. AKTYWA TRWAŁE	18 573 315,43	20 208 470,89	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	12 321 699,21	11 899 926,49
I. Wartości niematerialne i prawne	3 216,83	750,11	I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	11 532 115,59	11 051 555,01
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY, w tym:	438 427,62	531 877,52
2. Wartość firmy	0,00	0,00	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	3 216,83	750,11	III. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny, w tym:	15 281,20	15 281,20
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	13 265 153,55	15 996 907,39	IV. Pozostała kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
1. Środki trwałe	13 017 719,47	13 946 326,42	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 184 102,30	1 158 469,84	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 677 490,80	11 321 939,84	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	127 610,27	1 434 238,12	VI. Zysk (strata) netto	335 874,80	301 212,76
d) środki transportu	12 725,05	10 653,49	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	15 791,05	21 025,13	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	7 466 394,73	10 252 516,67
2. Środki trwałe w budowie	247 434,08	2 050 580,97	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	420 629,44	360 491,40	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	- długoterminowa	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	420 629,44	360 491,40	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	300,00	300,00	- długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00	- krótkoterminowe	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe	4 816 617,93	5 846 478,97
3. Długoterminowe aktywa finansowe	300,00	300,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	4 816 617,93	5 846 478,97
- udziały lub akcje	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	4 457 738,34	5 420 160,33
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	358 879,59	426 318,64
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	d) inne	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 478 570,96	3 555 819,33
- udziały lub akcje	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	300,00	300,00	b) inne	0,00	0,00
- udziały lub akcje	300,00	300,00	2. Wobec pozostałych jednostek	2 298 757,52	2 842 435,85
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	860 468,04	856 141,59
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 298 308,81	1 849 548,03
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 884 015,61	3 850 021,99	- do 12 miesięcy	1 298 308,81	1 849 548,03
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 884 015,61	3 850 021,99	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1 214 778,51	1 943 972,27	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
I. Zapasy	0,00	0,00	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	41 213,00	41 732,00
1. Materiały	0,00	0,00	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	i) inne	98 767,67	95 014,23
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	3. Fundusze specjalne	179 813,44	713 383,48

4. Towary	0,00	0,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	171 205,84	850 218,37
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	714 994,04	1 133 067,45	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	171 205,84	850 218,37
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	- długoterminowe	8 100,38	755 298,59
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00	- krótkoterminowe-nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	163 105,46	94 919,78
- do 12 miesięcy	0,00	0,00			
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00			
b) inne	0,00	0,00			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00			
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00			
- do 12 miesięcy	0,00	0,00			
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00			
b) inne	0,00	0,00			
3. Należności od pozostałych jednostek	714 994,04	1 133 067,45			
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	671 675,93	836 130,17			
- do 12 miesięcy	380 441,31	595 669,33			
- powyżej 12 miesięcy	291 234,62	240 460,84			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 309,00	8 828,85			
c) inne	36 009,11	288 108,43			
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00			
III. Inwestycje krótkoterminowe	420 150,98	727 920,00			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	420 150,98	727 920,00			
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	420 150,98	727 920,00			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	116 357,33	118 197,59			
- inne środki pieniężne	0,00	0,00			
- inne aktywa pieniężne	303 793,65	609 722,41			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	79 633,49	82 984,82			
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	6 655,02	18 928,10			
2. Inne	72 978,47	64 056,72			
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00			
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00			
SUMA AKTYWÓW (poz. A+B+C+D)	19 788 093,94	22 152 443,16	SUMA PASYWÓW (poz. A+B)	19 788 093,94	22 152 443,16

Świecie, dnia 31.12.2016 r.

Główna Księgowa
mgr Małgorzata Kałas
sporządzająca sprawozdanie

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Mariusz Sajdak

Zarząd

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

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
mgr inż. Mariusz Zawadzki

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Dane za rok	
	2015	2016
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 470 371,15	11 850 575,71
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 671 707,55	11 937 313,93
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-201 336,40	-86 738,22
- zmiana stanu produktów	-44 885,96	-10 746,54
- ujemny wynik na GZM	6 655,02	18 928,10
- dodatni wynik na GZM	-163 105,46	-94 919,78
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	11 260 652,44	11 584 703,91
I. Amortyzacja	99 879,75	102 578,86
II. Zużycie materiałów i energii	4 347 178,11	4 556 035,04
III. Usługi obce	672 992,52	717 368,23
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 003 367,31	1 188 432,90
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 610 245,32	1 620 843,24
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	361 347,49	358 714,41
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 165 641,94	3 040 731,23
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	209 718,71	265 871,80
D. Pozostałe przychody operacyjne	122 708,79	107 575,95
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	122 708,79	107 575,95
E. Pozostałe koszty operacyjne	28 238,09	51 591,94
I. Strata z tytułu zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	28 238,09	51 591,94
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	304 189,41	321 855,81
G. Przychody finansowe	88 648,39	62 346,93
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	88 648,39	61 546,93
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	800,00
H. Koszty finansowe	0,00	9 963,98
I. Odsetki, w tym:	0,00	9 963,98
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	392 837,80	374 238,76
J. Podatek dochodowy	56 963,00	73 026,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	335 874,80	301 212,76

Świecie, 31.12.2016 r.

Główna Księgowa

.....mgr Małgorzata Kałas.....
sporządzający sprawozdanieZastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr inż. Mariusz Sajdak

PRZESŁANIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ

mgr inż. Mariusz Zawadzinski

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 1.01.2016	Przychody zakup budowa	Przychody inne	Rozchody * sprzedaż * likwidacja	Rozchody nieodpłatne śr. trwałe	Stan na koniec roku 31.12.2016	Stan na początek roku 1.01.2016	Umorzenie zasobów	Amortyzacja śr. trwałych niemieszk.	Zmniejszenia z tyt. likwidacji sprzedaży korekty	Stan na koniec roku 31.12.2016	Stan na początek roku 1.01.2016	Stan na koniec roku 31.12.2016
I. Wartości niematerialne i prawne	42 401,80	0,00	0,00	0,00	0,00	42 401,80	39 184,97	2 466,72	0,00	0,00	41 651,69	3 216,83	750,11
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	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	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	42 401,80	0,00	0,00	0,00	0,00	42 401,80	39 184,97	2 466,72	0,00	0,00	41 651,69	3 216,83	750,11
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	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	26 874 189,35	4 644 270,99	150 459,94	1 505 185,41	150 311,22	30 013 423,65	13 609 035,80	404 374,66	100 112,14	97 006,34	14 016 516,26	13 265 153,55	15 996 907,39
1. Środki trwałe	26 626 755,27	1 345 332,08	150 459,94	9 393,39	150 311,22	27 962 842,68	13 609 035,80	404 374,66	100 112,14	97 006,34	14 016 516,26	13 017 719,47	13 946 326,42
a) grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 449 156,28	0,00	0,00	0,00	7 734,63	1 441 421,65	265 053,98	19 180,83	0,00	1 283,00	282 951,81	1 184 102,30	1 158 469,84
b) budynki i lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 626 566,77	0,00	150 459,94	0,00	142 576,59	24 634 450,12	12 949 075,97	385 193,83	64 570,43	86 329,95	13 312 510,28	11 677 490,80	11 321 939,84
c) urządzenia techniczne i maszyny	375 679,32	1 333 703,82	0,00	5 489,39	0,00	1 703 893,75	248 069,05	0,00	27 075,97	5 489,39	269 655,63	127 610,27	1 434 238,12
d) środki transportu	109 385,54	0,00	0,00	0,00	0,00	109 385,54	96 660,49	0,00	2 071,56	0,00	98 732,05	12 725,05	10 653,49
e) Inne środki trwałe	65 967,36	11 628,26	0,00	3 904,00	0,00	73 691,62	50 176,31	0,00	6 394,18	3 904,00	52 666,49	15 791,05	21 025,13
2. Środki trwałe w budowie	247 434,08	3 298 938,91	0,00	1 495 792,02	0,00	2 050 580,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	247 434,08	2 050 580,97
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	0,00
III. Należności długoterminowe	420 629,44	0,00	9 614,04	0,00	69 752,08	360 491,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420 629,44	360 491,40
1. Od pozostałych jednostek	420 629,44	0,00	9 614,04	0,00	69 752,08	360 491,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420 629,44	360 491,40
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	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	300,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 884 015,61	0,00	151 121,51	0,00	1 185 115,13	3 850 021,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 884 015,61	3 850 021,99
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	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 884 015,61	0,00	151 121,51	0,00	1 185 115,13	3 850 021,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 884 015,61	3 850 021,99
Aktywa trwałe ogółem:	32 221 536,20	4 644 270,99	311 195,49	1 505 185,41	1 405 178,43	34 266 638,84	13 648 220,77	406 841,38	100 112,14	97 006,34	14 058 167,95	18 573 315,43	20 208 470,89

Świecie, dn. 22 luty 2017 r.

Główna Księgowa

Kaśka
mgr Małgorzata Kałas

Zarząd:

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej

20 mgr inż. Mariusz Sajdak

PRZEDSIĘBIORSTWO
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Mariusz Sajdak
mgr inż. Mariusz Zawadzkiński

