

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
OS. NIEPODLEGŁOŚCI 19
W SŁUPCY
ZA ROK 2016

Słupca, kwiecień 2017 r.

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK 2016

I. Wstęp

1. Nazwa spółdzielni i siedziba: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SŁUPCY,
OS. NIEPODLEGŁOŚCI 19
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni: Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
3. Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu , IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny: 000480023
5. Numer identyfikacji podatkowej: 667-000-38-25
6. Data powstania spółdzielni: 1962 r. - działalność jest nieograniczona w czasie.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2016 i kończący się 31.12.2016 r.
8. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu, że działalność Spółdzielni będzie kontynuowana. Na dzień sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym.
9. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o ustawę o rachunkowości oraz ustawę prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdanie finansowe.
11. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło połączenie Spółdzielni z innymi jednostkami.
12. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych ani zestawienia zmian w kapitale. Zmiany w kapitale zostaną omówione w informacji dodatkowej do sprawozdania.

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

Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy 2016 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.

II. Przyjęte zasady rachunkowości i stosowane metody wyceny aktywów i pasywów.

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości.

1. Wartości niematerialne i prawne – wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne. Wartości niematerialne i prawne – głównie licencje na oprogramowanie komputerowe użytkowane przez Spółdzielnię o wartości do 3.500 zł. Odpisywane są jednorazowo w koszty, natomiast o wartości równej lub wyższej – amortyzowane są metodą liniową przez okres 24 lub 60 miesięcy.
2. Środki trwałe – rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, powiększone o przeszacowanie i umniejszenie o odpisy umorzeniowe. Rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby Spółdzielni lub do oddania w używanie na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Są to w szczególności:

- nieruchomości – w tym: grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki i budowle, a także będące odrębną własnością lokale
- maszyny i urządzenia, środki transportu i inne rzeczy

Środki trwałe kontrolowane przez Spółdzielnię o wartości początkowej od 1000 zł. do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych niskocennych i jednorazowo umarzane w miesiącu przyjęcia do użytkowania.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych traktuje się jako materiały i zalicza się w koszty w momencie zakupu.

Każdy środek trwały, z wyjątkiem środków trwałych niskocennych, jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych.

Środki trwałe o początkowej wartości powyżej 3.500 zł umarzane są metodą liniową przy uwzględnieniu stawek podatkowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów – wyceniono według wartości operatu z roku 2002, który stanowi opłatę z tytułu wieczystego użytkowania. Prawo wieczystego użytkowania umarzane jest w wysokości 5% w skali roku.

W roku 2016 nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

3. Zapasy.

Ze względu na specyfikę działalności Spółdzielni nie dokonuje zakupu materiałów podlegających magazynowaniu. Zakupy materiałów dokonywane są na bieżące potrzeby i podlegają zaliczeniu bezpośrednio w koszty w momencie zakupu.

4. Wycena należności.

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość.

5. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się w wartości nominalnej.

6. Rozliczenia międzyokresowe z tytułu przejściowych różnic w podatku dochodowym.

Spółdzielnia nie tworzyły aktywów podatkowych i rezerw na podatek dochodowy z tytułu różnic przejściowych z uwagi na ich nieistotność

7. Wycena kapitałów własnych. Kapitały własne Spółdzielni wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalne, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

8. Wycena rezerw.

Z uwagi na niewielki udział w kosztach wynagrodzeń i kosztach ogółem, Spółdzielnia nie tworzy, rezerw na świadczenia pracownicze z tytułu nagród jubileuszowych, odpraw

emerytalno-rentowych oraz niewykorzystanych urlopów wypoczynkowych. Rezerwy na przyszłe zobowiązania tworzy się w wysokości kwoty wiarygodnie oszacowanej.

9. Zobowiązania na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

III. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni - Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie porównawczym.

1. W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Wynik z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych wykazano i rozliczono zgodnie z art. 6 ust.1 uosm – jako rozliczenia międzyokresowe wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu oraz rachunku zysków i strat jako zmianę stanu produktów.

Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości oraz lokali użytkowych oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „M” oraz w bilansie w pozycji A.VIII Pasywów.

Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie z § 20 pkt. 4 Statutu Spółdzielni.

IV. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Informację dodatkową

Słupca, dnia 28.04.2017 r.

Zarząd

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księg.
Spółdzielni Mieszkaniowej
M. Wróblewski
mgr Mirosława Wróblewski

Henryk Lewandowski
Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
mgr inż. Henryk Lewandowski

(wersja pełna)

AKTYWA		Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	PASYWA		Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016
A.	Aktywa trwałe	19 396 990,74	15 564 203,07	A.	Kapitał (fundusz) własny	20 542 502,00	17 333 569,28
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	8 734 515,98	7 380 529,10
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1.	Fundusz udziałowy	74 084,01	73 046,40
2.	Wartość firmy			2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 688 958,43	2 226 509,40
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	3.	Fundusz wkładów budowlanych	5 971 473,54	5 080 973,30
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	10 069 621,88	8 110 370,05
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	17 201 252,75	13 775 690,72	1.	Fundusz zasobowy	268 397,54	268 767,54
1.	Środki trwałe	17 201 252,75	13 775 690,72	2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	9 801 224,34	7 841 602,51
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	365 239,79	307 416,85	III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 632 231,24	1 632 231,24
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 830 033,07	13 464 743,09	IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	5 979,89	3 530,78	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
d)	środki transportu			VI.	Zysk (strata) netto	106 132,90	210 438,89
e)	inne środki trwałe			VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
2.	Środki trwałe w budowie						
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III.	Należności długoterminowe	2 195 737,99	1 788 512,35	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 979 375,95	3 673 264,11
1.	Od jednostek powiązanych			I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	43 016,40
2.	Od pozostałych jednostek	2 195 737,99	1 788 512,35	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	43 016,40
1.	Nieruchomości			–	długoterminowa		
2.	Wartości niematerialne i prawne			–	krótkoterminowa		43 016,40
3.	Długoterminowe aktywa finansowe			3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	–	długoterminowe		
–	udziały lub akcje			–	krótkoterminowe		
–	inne papiery wartościowe			II.	Zobowiązania długoterminowe	2 056 139,95	1 729 413,90
–	udzielone pożyczki			1.	Wobec jednostek powiązanych		
–	inne długoterminowe aktywa finansowe			2.	Wobec pozostałych jednostek	2 056 139,95	1 729 413,90
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	2 056 116,12	1 729 413,90
–	udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
–	inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
–	udzielone pożyczki			d)	inne-Fundusz wkładów zaliczkowych	23,83	
–	inne długoterminowe aktywa finansowe			III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 221 070,16	1 730 477,76
4.	Inne inwestycje długoterminowe			1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	–	do 12 miesięcy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	–	powyżej 12 miesięcy		
B.	Aktywa obrotowe	6 124 887,21	5 442 630,32	b)	inne		
I.	Zapasy	0,00	7 209,19	2.	Wobec pozostałych jednostek	1 874 627,27	1 621 068,15
1.	Materiały		7 209,19	a)	kredyty i pożyczki		
2.	Półprodukty i produkty w toku			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
3.	Produkty gotowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
4.	Towary			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 820 014,87	1 546 763,79
5.	Zaliczki na dostawy			–	do 12 miesięcy	1 820 014,87	1 546 763,79
II.	Należności krótkoterminowe	826 565,84	563 162,27	–	powyżej 12 miesięcy		
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
–	do 12 miesięcy			g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	10 261,00	29 381,00
–	powyżej 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
b)	inne			i)	inne	44 351,40	44 923,36
2.	Należności od pozostałych jednostek	826 565,84	563 162,27	3.	Fundusze specjalne	346 442,89	109 409,61
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	307 099,75	354 356,66	a)	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych		
–	do 12 miesięcy	307 099,75	354 356,66	b)	Fundusz Remontowy	346 442,89	109 409,61
–	powyżej 12 miesięcy			IV.	Rozliczenia międzyokresowe	702 165,84	170 356,05
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			1.	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	6 402,74	5 112,63	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	149 756,17
d)	dochodzone na drodze sądowej	513 063,35	203 692,98	–	długoterminowe		149 756,17
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 296 125,42	4 868 186,58	–	krótkoterminowe		
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 296 125,42	4 868 186,58	3.	Rozliczenia międzyokresowe dodatniego wyniku GZM	702 165,84	20 599,88
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
–	udziały lub akcje						
–	inne papiery wartościowe						
–	udzielone pożyczki						
–	inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
–	udziały lub akcje						

-	inne papiery wartościowe					
-	udzielone pożyczki					
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 296 125,42	4 868 186,58			
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 296 125,42	4 868 186,58			
-	inne środki pieniężne					
-	inne aktywa pieniężne					
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 195,95	4 072,28			
1.	Rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku na GZM					
2.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	2 195,95	4 072,28			
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D	Udziały (akcje) własne					
	Aktywa razem	25 521 877,95	21 006 833,39	Pasywa razem	25 521 877,95	21 006 833,39

Miejsce i data sporządzenia
SLUPCA 28.04.2017
Podpis osoby sporządzającej

[Podpis]

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
[Podpis]
mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
Zarządca
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
[Podpis]
Henryk Lewandowski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SŁUPCY

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

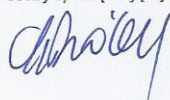
za okres 01.01-31.12.2016 r.

LP.	Wyszczególnienie	2015	2016
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 899 246,84	11 376 630,78
–	od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 952 004,98	11 147 791,49
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-52 758,14	228 839,29
–	wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-52 758,14	271 855,69
–	rozliczenia międzyokresowe kosztów		-43 016,40
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	11 109 576,44	11 268 668,36
I.	Amortyzacja	130 008,42	162 580,41
II.	Zużycie materiałów i energii	6 761 797,31	6 899 757,31
III.	Usługi obce	1 347 179,43	1 351 514,58
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	208 983,02	211 437,39
–	podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 031 233,07	1 042 502,88
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	164 691,29	174 304,40
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 465 683,90	1 426 571,39
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-210 329,60	107 962,42
D.	Pozostałe przychody operacyjne	272 131,14	56 716,38
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	272 131,14	56 716,38
E.	Pozostałe koszty operacyjne	59 093,88	3 046,27
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	59 093,88	3 046,27
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	2 707,66	161 632,53
G.	Przychody finansowe	142 392,76	113 032,24
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
–	od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	142 392,76	113 032,24
–	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	14 071,52	13 489,88
I.	Odsetki, w tym:		
–	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne	14 071,52	13 489,88
I.	Zysk (strata) brutto (I+–J)	131 028,90	261 174,89
J.	Podatek dochodowy	24 896,00	50 736,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (K–L–M)	106 132,90	210 438,89

Miejsce i data sporządzenia

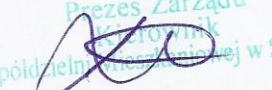
Słupca, dnia 28.04.2017 r.

Podpis osoby sporządzającej



Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
Kierownik
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

mgr inż. Henryk Lewandowski

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY ZA 2016 R.

I. Informacje i objaśnienia do bilansu

a. Spółdzielnia posiada grunty własne oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Wyszczególnienie		Stan na 01.01.2016	Stan na 31.12.2016
Wartość brutto			
Grunty, w tym		1 172 603,84	1 172 449,76
-	grunty własne	19 226,65	19 072,57
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 153 377,19	1 153 377,19
Umorzenie			
Grunty, w tym		807 364,05	865 032,91
-	grunty własne	-	-
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	807 364,05	865 032,91
Wartość netto			
Grunty, w tym		365 239,79	307 416,85
-	grunty własne	19 226,65	19 072,57
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	346 013,14	288 344,28
Powierzchnia w m²			
Grunty, w tym			
-	grunty własne	35 223,67	34 797,83
-	prawo wieczystego użytkowania gruntów	87 585	87 585

b. 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 (przyczyny zmian) oraz

stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Szczegółowe informacje dotyczące zmian w poszczególnych grupach środków trwałych zostały zaprezentowane w zestawieniu poniżej.

Wyszczególnienie	Wartości niematerialne i prawne	Rzeczowe aktywa trwałe				Razem
		Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne	Pozostałe środki trwałe	
Wartość brutto środków trwałych						
Stan na 01.01.2016 r.	75 253,09	1 172 603,84	29 255 181,03	291 690,41	76 615,29	30 871 343,66
Zwiększenia, w tym	-	18,73	17 681,53	821,21	-	18 521,47
przywrócenie wyodręb. gruntu do zasobów Spółdz.		18,73				18,73
przywrócenie wyodręb. lokalu do zasobów Spółdz.			17 681,53			17 681,53
VAT od środków trw. zw. ze sprzed. nieopod.				821,21		821,21
Zmniejszenia	-	172,81	4 702 084,64	1 458,28	-	4 703 715,73
wyodręb. gruntu do zasobów Spółdz.		172,81				172,81
wyodręb. własnościowe			4 702 084,64			4 702 084,64
likwidacja				1 458,28		1 458,28
Stan na 31.12.2016	75 253,09	1 172 449,76	24 570 777,92	291 053,34	76 615,29	26 186 149,40
Umorzenie środków trwałych						
Stan na 01.01.2016 r.	75 253,09	807 364,05	12 425 147,96	285 710,52	76 615,29	13 670 090,91
Zwiększenia, w tym	-	65 392,83	512 124,50	3 270,38	-	580 787,71
umorzenie środków trwałych za 2016	-	57 668,86	512 124,50	3 270,38		573 063,74
przywrócenie wyodręb. lokalu do zasobów Spółdz.		7 723,97				7 723,97
Zmniejszenia	-	-	1 838 961,61	1 458,28	-	1 840 419,89
wyodręb. własnościowe			1 838 961,61			1 838 961,61
likwidacja				1 458,28		1 458,28
Stan na 31.12.2016	75 253,09	872 756,88	11 098 310,85	287 522,62	76 615,29	12 410 458,73
Wartość netto środków trwałych na 01.01.2016	-	365 239,79	16 830 033,07	5 979,89	-	17 201 252,75
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2016	-	299 692,88	13 472 467,07	3 530,72	-	13 775 690,67

Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych - leasingu, które nie są amortyzowane i umarzane.

c. Należności krótkoterminowe i wysokość odpisów aktualizujących

Lp.	Wyszczególnienie	Stan należności na 31.12.2016	Odpis aktual. na 31.12.2016	Wartość bilansowa na 31.12.2016
1.	Należności z tyt. czynszów	344 299,37	1 225,95	343 073,42
2.	Koszty wyłożone do rozl.	10 030,00		10 030,00
3.	Należności zasądzone	471 178,06	267 485,08	203 692,98
4.	Należności od dostawców	1 253,24		1 253,24
5.	Pozostałe należności	5 112,63		5 112,63
Ogółem		831 873,30	268 711,03	563 162,27

Odpisem aktualizującym objęto należności potwierdzone prawomocnymi orzeczeniami sądowymi wydanymi do końca 2014 r.

Poniżej przedstawione zostały zmiany w odpisach aktualizujących należności.

Stan odpisów na 01.01.2016 r. 159.587,11

- wykorzystanie 98.648,56

- utworzenie 207.772,48

Stan odpisów na 31.12.2016 r. 268.711,03

d. Zmiany w kapitale własnym.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału własnego przedstawia poniższe zestawienie.

	Fundusz własny na początek okresu zwaloryzowany – ogółem	26.759.594,46
	Kwota waloryzacji	- 6.217.092,46
I	Fundusz własny bilansowy	20.542.502,00
1.	Fundusz udziałowy na początku okresu	74.084,01
	1.1 Zwiększenie w tym:	555,00
	- wpłaty udziałowców	555,00
	1.2 Zmniejszenia w tym:	1.592,61
	- wycofanie udziałów	1.592,61
	1.3 Stan funduszu na koniec okresu	73.046,40
2.	Fundusze wkładów mieszkaniowych na początku okresu.	14.877.524,43

	Kwota waloryzacji	6.217.092,46
	Wartość bilansowa funduszu wkładów na początek okresu	8.660.431,97
	2.1 Zwiększenia w tym:	21.065,91
	- przywrócenie wyodrębnionego lokalu do zasobów spółdzielni	21.065,91
	2.2 Zmniejszenia w tym:	1.374.015,18
	- zamiana praw spółdzielczych na prawa własności wyodrębnionych	1.374.015,18
	2.3 Stan funduszu na koniec okresu	12.007.136,28
	- kwota waloryzacji	4.699.653,58
	- wartość bilansowa funduszu wkładów	7.307.482,70
3.	Fundusz zasobowy na początek okresu (2)	268.397,54
	3.1 Zwiększenia w tym:	370,00
	- wpłata wpisowego	370,00
	3.2 Zmniejszenie w tym:	-
	3.3 Stan funduszu na koniec okresu	268.767,54
4.	Fundusz zasobów mieszkaniowych na początek okresu	9.801.224,34
	4.1 Zwiększenie w tym:	1.383.996,57
	- wartości netto przywróconego lokalu	9.957,56
	- zamiana praw spółdzielczych na prawa wyodrębnionej własności	1.374.015,18
	- umorzenie wkładów zaliczkowych	23,83
	4.2 Zmniejszenia w tym:	3.294.672,28
	- umorzenie środków trwałych za rok bieżący	410.483,33
	- przywrócenie wyodrębnionego lokalu do zasobów Spółdzielni	21.065,91
	- wartość netto wyodrębnionych lokali	2.863.123,04
	- spisanie salda należności dot. kredytów mieszkaniowych wg „starego portfela”	48.946,12
	4.3 Stan funduszu na koniec okresu	7.841.602,51
5	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu	1.632.231,24
	5.1 Zwiększenia w tym:	-
	5.2 Zmniejszenia w tym:	-
	Stan funduszu na koniec okresu	1.632.231,24
6	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	106.132,90
	6.1 Zmniejszenie – przekazanie na fundusz remontowy	106.132,90
	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-
7	Wynik netto roku obrotowego	210.438,89
II	Fundusz własny na koniec okresu obrotowego	17.333.569,28

e. Propozycje co do sposobu podziału zysku

Zarząd proponuje wypracowany zysk roku 2016, w kwocie 210.438,89 w całości przeznaczyć na fundusz remontowy.

f. Zobowiązania długoterminowe

W pozycji tej wykazane są kredyty mieszkaniowe. W porównaniu do stanu na 31.12.2015 r. obniżyły się o 326.726,05, z tytułu indywidualnej oraz ratalnej, zgodnie z ustawą z 1995 r., spłaty. Zostaną one rozliczone do dnia 31.12.2017 r.

g. Zobowiązania krótkoterminowe.

Stan zobowiązań krótkoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	2016	
		stan na 01.01	stan na 31.12
I.	Zobowiązania z tyt. dostaw, w tym	1 820 014,87	1 546 763,79
1.	- dostawy usług	1 298 119,17	1 036 838,50
2.	- czynsze	521 895,70	509 925,29
II.	Zobowiązania z tyt. podatków i innych świadczeń, w tym	10 261,00	29 381,00
1.	- VAT	7 597,00	24 800,00
2.	- podatek dochodowy	2 664,00	4 581,00
III.	Inne	44 351,40	44 923,36
1.	Pozostałe zobowiązania	952,00	1 222,32
2.	Kaucje na lok. użytkowych	43 399,40	43 701,04
IV.	Fundusze specjalne, w tym	346 442,89	109 409,61
1.	Fundusz remontowy	346 442,89	109 409,61
Razem		2 221 070,16	1 730 477,76

Wykazane zobowiązania w bilansie podlegają zapłacie w ciągu 12 m-cy od dnia bilansowego, za wyjątkiem kaucji na lokalach użytkowych.

h. Zobowiązania pozabilansowe

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

i. Rozliczenia międzyokresowe

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016
I.	Czynne rozliczenia kosztów	2 195,95	4 072,28
	Vat do rozl. w okresach następnych	2 195,95	3 014,37
	energia elektryczna	0,00	1 057,91
II.	Bierne rozliczenia kosztów	0,00	43 016,40
	rezerwa na postępowanie sądowe	0,00	43 016,40
III.	Międzyokresowe rozl. przychodów	702 165,84	170 356,05
	wynik na GZM	552 409,67	20 599,88
	nierozl. przych. za CO	149 756,17	149 756,17

Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży.

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016
		Wartość	Wartość
1.	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3 636 465,65	3 638 078,68
2.	Opłaty za CO i CW	5 330 877,86	5 383 146,21
3.	Opłaty - woda i ścieki	1 141 800,25	1 173 676,87
4.	Opłaty za wywóz śmieci	408 482,70	411 977,70
5.	Opłaty za lokale użytkowe	434 378,52	540 912,03
Przychody ze sprzedaży razem		10 952 004,98	11 147 791,49

2. Pozostałe przychody.

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016
		Wartość	Wartość
1.	Przychody operacyjne, w tym	272 131,14	56 716,38
	refundacja wynagrodzeń z PFRON	33 988,76	20 531,25
	odszkodowania	48 741,40	2 000,00
	przychody ze sprzedaży mieszkań	147 905,33	0,00
	koszty sądowe i inne	41 495,65	34 185,13
2.	Przychody finansowe - odsetki	142 392,76	113 032,24
	Razem pozostałe przychody	414 523,90	169 748,62

3. Koszty działalności.

Koszty w układzie rodzajowym prezentowane są w rachunku zysków i strat.

Poniżej prezentujemy koszty w układzie kalkulacyjnym.

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016
		Wartość	Wartość
1.	Koszty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	1 613 659,14	1 660 630,48
2.	Koszty CO i CW	5 330 877,86	5 383 146,21
3.	Koszty - woda i ścieki	1 187 612,82	1 223 892,09
4.	Koszty wywozu śmieci	442 104,00	436 616,26
5.	Koszty lokali użytkowych	156 572,25	195 161,73
6.	Koszty zaplecza	332 199,40	289 339,67
7.	Koszty mienia wspólnego	876 070,47	844 677,87
8.	Koszty administracyjno-biurowe	1 170 480,50	1 278 220,45
	Koszty razem	11 109 576,44	11 311 684,76

Pozostałe koszty.

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016
		Wartość	Wartość
1.	Koszty operacyjne, w tym	59 093,03	3 046,27
	koszty sądowe	8 202,60	3 046,27
	koszty remontu mieszkania po wybuchu butli gazowej	50 890,43	0,00
2.	Koszty finansowe - odsetki	14 071,52	13 489,88
	Razem pozostałe koszty	73 164,55	16 536,15

4. Informacja o działalności zaniechanej.

W roku 2016 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zaniechaniu działalności społeczno-wychowawczej.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto.

Lp.	Wyszczególnienie	2 016
I	Przychody ogółem, w tym	11 546 379,40
1.	przych. dotyczące GZM	11 005 325,82
2.	przychody z dział. pozostałej	541 053,58
II	Koszty ogółem	11 285 204,51
1.	koszty dotyczące GZM	11 005 325,82
2.	koszty dział. pozostałej, w tym	279 878,69
	- koszty NKUP	5 856,93
	- rezerwa na wynagrodzenia	5 856,93
3.	Koszty dział. pozostałej -podatkowe	274 021,76
	Podstawa opodatkowania	267 031,82

Pozostałe informacje

1. Spółdzielnia nie zawierała żadnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

2. Informacja o średnim zatrudnieniu.

W roku 2016 przeciętne zatrudnienie wynosiło 14,1 etatów i byli to tylko pracownicy umysłowi. W stosunku do roku ubiegłego zmniejszyło się o 1,15 etatu. W Spółdzielni nie było uczniów ani pracowników przebywających na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych.

3. Informacja o wynagrodzeniach wypłaconych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących.

- wynagrodzenia Członków Zarządu 309,8 tys. zł.

- wynagrodzenia Rady Nadzorczej

27,3 tys. zł.

4. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących.
W roku 2016 zjawisko nie wystąpiło.
5. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.
W roku 2016 wypłacono wynagrodzenie za badanie bilansu za rok 2015 w kwocie 7 tys. zł oraz za przeprowadzoną lustrację w kwocie 7,6 tys. zł.
Za rok 2016 wynagrodzenie nie będzie występowało z uwagi na fakt, że nie poddano sprawozdanie badaniu.
6. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.
W okresie po dniu bilansowy nie wystąpiły żadne zdarzenia, które miałyby wpływ na ocenę sprawozdania finansowego za 2016 r.
7. W roku 2017 planuje się przeznaczyć środki funduszu remontowego w całości na nakłady inwestycyjne, które dotyczyć mają termomodernizacji budynków mieszkalnych. Dysponowany fundusz remontowy, w przypadku decyzji o przeznaczeniu zysku z roku 2016 na jego zasilenie, wynosić będzie 1.635 tys. zł
W roku 2017 Spółdzielnia nie będzie ponosiła nakładów związanych z ochroną środowiska.
8. Zmiany zasad rachunkowości.
W roku 2016 nie dokonano zmian dotyczących przyjętych zasad rachunkowości.

Słupca, dnia 28.04.2017 r.

Zarząd

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
M. Wróbel
mgr Mirosława Wróbel

Zastępca Zarządu
Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
H. Lewandowski
mgr Henryk Lewandowski