

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DOMHUT” z siedzibą w Warszawie kod 01-883 przy ul. Duracza 6 lok.B6

- 1) Dane identyfikacyjne:
Organ rejestrowy: Krajowy Rejestr Sądowy 31897.
Statystyczny numer identyfikacyjny: REGON 010474724
Numer identyfikacji podatkowej: NIP 525-00-12-857
- 2) Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i na własny rachunek.
- 3) Podstawowy przedmiot działalności zgodnie ze Statutem:
 - **Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi**
 - **Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi**
 - **Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**
 - **Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**
 - **Wynajem nieruchomości na własny rachunek.**
- 4) Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
- 5) Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
- 6) W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie bilans.
- 7) Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu statutowej działalności gospodarczej przez Spółdzielnię.
Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana.
- 8) Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne zostały wycenione wg cen nabycia.
Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych a także aktualizacji wyceny środków trwałych. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
Stan aktywów obrotowych tzn. : należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej. Rachunek zysków i strat został sporządzony w wersji porównawczej.

Wynik z całokształtu działalności obejmuje:

- > **Przychody i koszty operacyjne**
- > **Pozostałe przychody i koszty operacyjne**
- > **Przychody i koszty finansowe**
- > **Zyski i straty nadzwyczajne**

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami GZM za rok 2015 została odniesiona na Rozliczenie Międzyokresowe Kosztów.

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi zysk do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Sprawozdanie finansowe obejmuje :

- > **Bilans**
- > **Rachunek zysków i strat**
- > **Informacje dodatkową do bilansu i rachunku zysków i strat**

(pieczęć jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2015 r.

jednostka obliczeniowa: zł.

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		01.01.2015r.	31.12.2015r.			01.01.2015 r.	31.12.2015 r.
A	Aktywa trwałe	20 609 103,19	19 879 501,23	A	Kapitał (fundusz) własny	19 492 807,57	20 605 883,62
I	Wartości niematerialne i prawne	3 593,16	718,68	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4 255 791,10	4 047 650,71
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2	Wartość firmy			III	Udziały własne (wielkość ujemna)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	3 593,16	718,68	IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	15 068 787,09	16 393 250,35
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	20 605 510,03	19 878 782,55	VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1	Środki trwałe	18 671 569,23	19 878 782,55	VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 398 874,59	12 803 207,80	VIII	Zysk (strata) netto	168 229,38	164 982,56
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 415 127,38	7 016 595,18	IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 857 567,26	54 667,40	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 425 689,27	6 205 446,65
d)	środki transportu			I	Rezerwy na zobowiązania		
e)	inne środki trwałe	0,00	4 312,17	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Środki trwałe w budowie	1 933 940,80	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie				– długoterminowa		
III	Należności długoterminowe				– krótkoterminowa		
1	Od jednostek powiązanych			3	Pozostałe rezerwy		
2	Od pozostałych jednostek				– długoterminowe		
IV	Inwestycje długoterminowe				– krótkoterminowe		
1	Nieruchomości			II	Zobowiązania długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Wobec jednostek powiązanych		
3	Długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek		
a)	w jednostkach powiązanych			a)	kredyty i pożyczki		
	– udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udzielone pożyczki			d)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 899 935,33	5 104 463,46
b)	w pozostałych jednostkach			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	– inne papiery wartościowe				– do 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	inne		
4	Inne inwestycje długoterminowe			2	Wobec pozostałych jednostek	2 182 453,73	1 553 799,74
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			a)	kredyty i pożyczki		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

B	Aktywa obrotowe	6 309 393,65	6 931 829,04	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 136 286,96	1 496 864,32
I	Zapasy	195,20	195,20		– do 12 miesięcy	2 136 286,96	1 496 864,32
1	Materiały	195,20	195,20		– powyżej 12 miesięcy		
2	Półprodukty i produkty w toku			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
3	Produkty gotowe			f)	zobowiązania wekslowe		
4	Towary			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	36 287,82	48 196,27
5	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń	91,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	373 445,54	301 196,85	i)	inne	9 787,95	8 739,15
1	Należności od jednostek powiązanych			3	Fundusze specjalne	2 717 481,60	3 550 663,72
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 525 753,94	1 100 983,19
	– do 12 miesięcy			1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 525 753,94	1 100 983,19
b)	inne				– długoterminowe	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	373 445,54	301 196,85		– krótkoterminowe	2 525 753,94	1 100 983,19
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	359 182,82	207 141,50				
	– do 12 miesięcy	359 182,82	207 141,50				
	– powyżej 12 miesięcy						
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	477,66	0,00				
c)	inne	29,34	55 052,97				
d)	dochodzone na drodze sądowej	13 755,72	39 002,38				
III	Inwestycje krótkoterminowe	5 906 721,92	6 600 275,62				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 906 721,92	6 600 275,62				
a)	w jednostkach powiązanych						
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach						
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 906 721,92	6 600 275,62				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 906 721,92	6 600 275,62				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 030,99	30 161,37				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B)	26 918 496,84	26 811 330,27		PASYWA razem (suma poz. A i B)	26 918 496,84	26 811 330,27

Sporządzono dnia **31.03.2016**

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych – na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu - na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(pieczęć jednostki)

sporządzony za okres 1.01.2015 do 31.12.2015

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2014	2015
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 215 591,09	10 358 622,77
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 189 861,05	10 327 410,44
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	25 730,04	31 212,33
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	10 207 048,06	10 313 779,96
I	Amortyzacja	25 751,41	37 753,50
II	Zużycie materiałów i energii	4 652 109,00	4 780 627,22
III	Usługi obce	1 830 513,88	1 331 027,28
IV	Podatki i opłaty, w tym:	317 559,71	717 123,09
	– podatek akcyzowy		0,00
V	Wynagrodzenia	965 017,61	947 623,85
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	190 031,01	190 136,40
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 226 065,44	2 309 488,62
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	8 543,03	44 842,81
D	Pozostałe przychody operacyjne	131 164,83	65 803,16
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	131 164,83	65 803,16
E	Pozostałe koszty operacyjne	95 414,68	23 854,53
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	95 414,68	23 854,53
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	44 293,18	86 791,44
G	Przychody finansowe	183 362,20	136 363,12
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	– od jednostek powiązanych		
II	Odsetki, w tym:	183 362,20	136 363,12
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV	Aktualizacja wartości inwestycji		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	0,00	0,00
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata ze zbycia inwestycji		
III	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV	Inne	0,00	0,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H)	227 655,38	223 154,56
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. – J.II.)		
I	Zyski nadzwyczajne		
II	Straty nadzwyczajne		
K	Zysk (strata) brutto (I +/- J)	227 655,38	223 154,56
L	Podatek dochodowy	59 426,00	58 172,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N	Zysk (strata) netto (K – L – M)	168 229,38	164 982,56

Sporządzono dnia . . . 31.03.2016

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych – na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu – na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

**INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SM "DOMHUT" ZA 2015 R.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa "DOMHUT" z siedzibą w Warszawie, 01-892 przy ul. Duracza 6 lok.B 6
Organ rejestrujący: Krajowy Rejestr Sądowy 31897
Statystyczny numer identyfikacyjny: REGON 010474724
Numer identyfikacji podatkowej: 525-00-12-857

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 obejmuje:

- > **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2015 roku zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą **26.811.330,27zł**
- > **Rachunek zysków i strat** za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zamykający się wynikiem finansowym na działalności gospodarczej kwotą 164.982,56 zł i na działalności GZM kwotą 31.212,33 zł tj.nadwyżką kosztów nad przychodami.
- > **Informację dodatkową**

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne zostały wycenione wg cen nabycia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Stan aktywów obrotowych tzn. należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej. Rachunek zysków i strat został sporządzony w wersji porównawczej. Różnica pomiędzy przychodami a kosztami na GZM za rok 2015 została odniesiona na Rozliczenie Międzyokresowe Kosztów.

I. Zmiany w stanie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych:

Zmiany w stanie środków trwałych			w zł
Stan na 01.01.2015 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2015 r.
7.206.635,44	2.485.503,51	2.616.564,2	7.075.574,75

Zwiększenie środków trwałych z uwagi na zakup lokalu biurowego przy ul.Duracza 6
Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych-zmniejszenie o 2.874,48 zł

Zmiany w stanie gruntów			w zł
Stan na 01.01.2015 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2015 r.
13 398 874,59	0,00	595 666,79	12 803 207,80
		w tym umorzenie: 459 088,03	

II. Wartości gruntów użytkowanych wieczysto:

Wyszczególnienie	31.12.2015 r.
Powierzchnia gruntów	67 372,39
pod budynkami - m ²	8 581,39
podwórka - m ²	58.791,00
Wartość gruntów (zł)	12 803 207,80

III. Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów z tytułu leasingu, od których naliczałaby amortyzację lub umorzenia.

IV. Nie wystąpiły zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

V. *Struktura własności kapitału podstawowego:*

Rodzaj funduszu	2014 r.	2015 r.
Fundusz udziałowy	219.760,00	219.280,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	200.381,07	99.160,23
Fundusz wkładów budowlanych	3.835.650,03	3.729.210,48
RAZEM	4.255.791,10	4.047.650,71

VI. *Zmiany w stanie kapitałów zasobowych i rezerwowych.*

1. Wartość kapitałów na 01.01.2015 r.	15.068.787,09
2. Zwiększenia	2.225.474,30
3. Zmniejszenia	901.011,04
4. Wartość kapitałów na 31.12.2015 r.	16.393.250,35

VII. *Przychody, koszty i wyniki finansowe za rok 2015*

PRZYCHODY:

> przychody ze sprzedaży produktów	10.327.410,44
> pozostałe przychody operacyjne	65.803,16
> przychody finansowe	136.363,12

KOSZTY:

> koszty działalności operacyjne	10.313.779,96
> pozostałe koszty operacyjne	23.854,53
> koszty finansowe	

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI WYNOSI **31.212,33 zł**.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ BRUTTO SPÓŁDZIELNI WYNOSI **223.154,56 ZŁ**

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH W WYSOKOŚCI 19% OD DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, FINANSOWEJ I OPERACYJNEJ WYNOSI **58.172,00 ZŁ**

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ WYNOSI **164.982,56 ZŁ** I STANOWI ZYSK NETTO DLA SPÓŁDZIELNI.

SPÓŁDZIELNIA POSIADA ŚRODKI PIENIĘŻNE NA DZ.31.12.2015 R WYNOSIŁY **6.600.275,62 ZŁ** A ZOBOWIĄZANIA BYŁY PŁACONE W OBOWIĄZUJĄCYCH TERMINACH.

VIII. *Zobowiązania*

Podział zobowiązań o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty

Stan na 31.12.2015 r.	Okres spłaty do 12m-cy
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	1.553.799,74
Z tyt. dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	1.496.864,32
Z tytułu podatków, ubezpieczeń	48.196,27
Wynagrodzenia	-
Inne	8.739,15

Zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych:

Rodzaj zobowiązania	01.01.2015 r.	31.12.2015 r.
Krótkoterminowe w tym:	4.899.935,33	5.104.463,46
Z tytułu dostaw i usług	2.136.286,96	1.496.864,32
Z tytułu podatku i ubezpieczeń	36.287,82	48.196,27
Wynagrodzenia	91,00	-
Inne	9.787,95	8.739,15
Fundusze specjalne	2.717.481,60	3.550.663,72

IX. Należności

Zmiany w stanie należności krótkoterminowych

Rodzaj należności	01.01.2015 r.	31.12.2015 r.
Krótkoterminowe w tym:	373.445,54	301.196,85
Z tytułu dostaw i usług	359.182,82	207.141,50
Z tytułu podatków	477,66	0,00
Inne	29,34	55.052,97
Dochodzenie na drodze sądowej	13.755,72	39.002,38

X. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe -bierne: kwota 1.100.983,19 zł, zmniejszenie wyniku z rozliczenia zakupu lokalu biurowego, ujmują one również rozliczenia w czasie kosztów konserwacji, zieleni, wieczystego użytkowania gruntów oraz wywozu odpadów i nieczystości .

Zarząd nie udzielił zabezpieczeń na majątku Spółdzielni.

W Spółdzielni nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

XI. Struktura przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w %	2014 r.	2015 r.
1. Sprzedaż opodatkowana i pozostała	2,8%	2,7%
2. Przychody eksploatacji zasobów	12,6%	12,7%
3. Zimna woda i odprowadzanie ścieków	16,4%	16,6%
4. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	27,8%	28,0%
5. Wywóz odpadów i nieczystości	4,3%	3,9%
6. Konserwacja dźwigów	1,0%	0,9%
7. Energia elektryczna	1,7%	1,2%
8. Ubezpieczenie budynków	0,6%	0,5%
9. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	3,0%	3,0%
10. Utrzymanie czystości i zieleni	4,6%	4,5%
11. Konserwacje, przeglądy, domofony	4,7%	6,0%
12. Fundusz remontowy	20,5%	20,0%
OGÓŁEM	100,0%	100,0%

XII. Zatrudnienie:

Zatrudnienie na dzień 31.12.2015 r.

> etatów	11,4
> pracowników	12

XIII. Informacje dodatkowe:

W Spółdzielni nie dokonano:

- odpisów aktualizujących wartość środków trwałych,
- odpisów aktualizujących wartość zapasów.

**SPÓŁDZIELNIA POSIADA PŁYNNOŚĆ FINANSOWĄ.
NIE ISTNIEJE ZAGROŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁANIA.**