

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DOMHUT” z siedzibą w Warszawie kod 01-892 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 2016 r. do 31 grudnia 2016 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 2016 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*

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(pieczęć jednostki)

sporządzony za okres 1.01.2016 do 31.12.2016

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2015	2016
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 358 622,77	10 535 174,86
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 327 410,44	10 390 130,35
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	31 212,33	145 044,51
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	10 313 779,96	10 410 569,52
I	Amortyzacja	37 753,50	33 492,00
II	Zużycie materiałów i energii	4 780 627,22	4 945 752,94
III	Usługi obce	1 331 027,28	1 291 967,24
IV	Podatki i opłaty, w tym:	717 123,09	673 895,04
	– podatek akcyzowy		0,00
V	Wynagrodzenia	947 623,85	1 011 272,39
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	190 136,40	193 877,95
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 309 488,62	2 260 311,96
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	44 842,81	124 605,34
D	Pozostałe przychody operacyjne	65 803,16	32 229,40
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	65 803,16	32 229,40
E	Pozostałe koszty operacyjne	23 854,53	58 846,58
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	23 854,53	58 846,58
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	86 791,44	97 988,16
G	Przychody finansowe	136 363,12	111 462,17
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	– od jednostek powiązanych		
II	Odsetki, w tym:	136 363,12	111 462,17
	– 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)	223 154,56	209 450,33
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. – J.II.)		
I	Zyski nadzwyczajne		
II	Straty nadzwyczajne		
K	Zysk (strata) brutto (I +/- J)	223 154,56	209 450,33
L	Podatek dochodowy	58 172,00	46 391,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N	Zysk (strata) netto (K – L – M)	164 982,56	163 059,33

Sporządzono dnia 31.03.2017

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. DOMHUT

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

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. DOMHUT

mgr Ewa Kuśmierczak

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

Prezes Zarządu
S.M. „DOMHUT”

inż. Katarzyna Orłowska

(pieczęć jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2016 r.

jednostka obliczeniowa: zł.

A	AKTYWA	Stan na		A	PASYWA	Stan na	
		01.01.2016 r..	31.12.2016 r.			01.01.2016 r.	31.12.2016 r.
A	Aktywa trwałe	19 879 501,23	19 109 813,85	A	Kapitał (fundusz) własny	20 605 883,62	19 841 733,68
I	Wartości niematerialne i prawne	718,68	4 221,36	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4 047 650,71	4 005 972,11
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2	Wartość firmy			III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	718,68	4 221,36	IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	16 393 250,35	15 672 702,24
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	19 878 782,55	19 105 592,49	VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1	Środki trwałe	19 878 782,55	19 105 592,49	VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	12 803 207,80	12 359 382,70	VIII	Zysk (strata) netto	164 982,56	163 059,33
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 016 595,18	6 695 569,82	IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	54 667,40	47 322,96	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 205 446,65	7 881 625,70
d)	środki transportu			I	Rezerwy na zobowiązania		
e)	inne środki trwałe	4 312,17	3 317,01	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Środki trwałe w budowie	0,00	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	5 104 463,46	6 895 611,95
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	1 553 799,74	1 636 048,76
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	6 931 829,04	8 613 545,53	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 496 864,32	1 591 767,59
I	Zapasy	195,20	195,20		– do 12 miesięcy	1 496 864,32	1 591 767,59
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	48 196,27	38 446,28
5	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	301 196,85	327 606,56	i)	inne	8 739,15	5 834,89
1	Należności od jednostek powiązanych			3	Fundusze specjalne	3 550 663,72	5 259 563,19
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 100 983,19	986 013,75
	– do 12 miesięcy			1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 100 983,19	986 013,75
b)	inne				– długoterminowe	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	301 196,85	327 606,56		– krótkoterminowe	1 100 983,19	986 013,75
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	207 141,50	206 360,23				
	– do 12 miesięcy	207 141,50	206 360,23				
	– powyżej 12 miesięcy						
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	4 794,78				
c)	inne	55 052,97	96 893,81				
d)	dochodzone na drodze sądowej	39 002,38	19 557,74				
III	Inwestycje krótkoterminowe	6 600 275,62	8 260 462,77				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 600 275,62	8 260 462,77				
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	6 600 275,62	8 260 462,77				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 600 275,62	8 260 462,77				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 161,37	25 281,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B)	26 811 330,27	27 723 359,38		PASYWA razem (suma poz. A i B)	26 811 330,27	27 723 359,38

Sporządzono dnia 31.03.2017

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. DOMHUT

mgr Ewa Kuśmierczuk

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

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. DOMHUT

mgr Ewa Kuśmierczuk

(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)

Prezes Zarządu
S.M. "DOMHUT"

inż. Katarzyna Orłowska

**INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SM "DOMHUT" ZA 2016 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 2016 obejmuje:

- > **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2016 roku zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą **27.723.359,38**
- > **Rachunek zysków i strat** za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. zamykający się wynikiem finansowym na działalności gospodarczej kwotą 163.059,33 zł i na działalności GZM kwotą 145.044,51zł 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 2016 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 01.01.2016 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2016 r.
7.075,574,75	18.776,09	348.141,05	6.746.209,79

Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych-zwiększenie o 3.502,68 zł

Zmiany w stanie gruntów			w zł
Stan na 01.01.2016 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2016 r.
12.803.207,80	0,00	443.825,10	12.359.382,70
		w tym umorzenie: 404 185,62	

II. Wartości gruntów użytkowanych wieczysto:

Wyszczególnienie	31.12.2016 r.
Powierzchnia gruntów	67 372,39
pod budynkami - m ²	8 581,39
podwórka - m ²	58.791,00
Wartość gruntów (zł)	12.359.382,70

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	2015 r.	2016 r.
Fundusz udziałowy	219.280,00	218.990,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	99.160,23	99.160,23
Fundusz wkładów budowlanych	3.729.210,48	3.687.821,88
RAZEM	4.047.650,71	4.005.972,11

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

1. Wartość kapitałów na 01.01.2016 r.	15.068.787,09	16.393.250,35
2. Zwiększenia	2.225.474,30	11.538,28
3. Zmniejszenia	901.011,04	732.086,39
4. Wartość kapitałów na 31.12.2016 r.	16.393.250,35	15.672.702,24

VII. *Przychody, koszty i wyniki finansowe za rok 2016*

PRZYCHODY:

> przychody ze sprzedaży produktów	10.327.410,44	10.390.130,35
> pozostałe przychody operacyjne	65.803,16	32.229,40
> przychody finansowe	136.363,12	111.462,17

KOSZTY:

> koszty działalności operacyjne	10.313.779,96	10.410.569,52
> pozostałe koszty operacyjne	23.854,53	58.846,58
> koszty finansowe		

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI WYNOSI
145.044,51zł.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ BRUTTO SPÓŁDZIELNI WYNOSI 209.450,33 ZŁ

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH W WYSOKOŚCI 19% OD DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, FINANSOWEJ I OPERACYJNEJ WYNOSI 46.391,00 ZŁ

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ WYNOSI **163.059,33 ZŁ** I STANOWI ZYSK NETTO DLA
SPÓŁDZIELNI.

SPÓŁDZIELNIA POSIADA ŚRODKI PIENIĘŻNE NA DZ.31.12.2016 R WYNOSIŁY 8.260.462,77 ZŁ A
ZOBOWIĄZANIA BYŁY PŁACONE W OBOWIĄZUJĄCYCH TERMINACH.

VIII. *Zobowiązania*

Podział zobowiązań o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty

Stan na 31.12.2016 r.	Okres spłaty do 12m-cy
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	1 636 048,76
Z tyt. dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	1 591 767,59
Z tytułu podatków, ubezpieczeń	38 446,28
Wynagrodzenia	-
Inne	5 834,89

Zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych:

Rodzaj zobowiązania	01.01.2016 r.	31.12.2016 r.
Krótkoterminowe w tym:	5.104.463,46	6.895.611,95
Z tytułu dostaw i usług	1.496.864,32	1.591.767,59
Z tytułu podatku i ubezpieczeń	48.196,27	38.446,28
Wynagrodzenia	-	-
Inne	8.739,15	5.834,89
Fundusze specjalne	3.550.663,72	5.259.563,19

IX. *Należności*

Zmiany w stanie należności krótkoterminowych

Rodzaj należności	01.01.2016 r.	31.12.2016 r.
Krótkoterminowe w tym:	301.196,85	327.606,56
Z tytułu dostaw i usług	207.141,50	206 360,23
Z tytułu podatków	0,00	4 794,78
Inne	55.052,97	96 893,81
Dochodzenie na drodze sądowej	39.002,38	19 557,74

X. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe -bierne: kwota 986.013,75 zł, ujmują one rozliczenia w czasie kosztów konserwacji, zieleni 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 %	2015 r.	2016 r.
1. Sprzedaż opodatkowana i pozostała	2,7%	2,2%
2. Przychody eksploatacji zasobów	12,7%	12,6%
3. Zimna woda i odprowadzanie ścieków	16,6%	15,8%
4. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	28,0%	30,3%
5. Wywóz odpadów i nieczystości	3,9%	3,5%
6. Konserwacja dźwigów	0,9%	1,0%
7. Energia elektryczna	1,2%	1,2%
8. Ubezpieczenie budynków	0,5%	0,5%
9. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	3,0%	3,2%
10. Utrzymanie czystości i zieleni	4,5%	4,5%
11. Konserwacje, przeglądy, domofony	6,0%	4,5%
12. Fundusz remontowy	20,0%	20,7%
OGÓLEM	100,0%	100,0%

XII. Zatrudnienie:

Zatrudnienie na dzień	31.12.2016 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.**

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. "DOMHUT"
mgr Ewa Kuśmierczuk

Prezes Zarządu
S.M. "DOMHUT"
inż. Katarzyna Orłowska