

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## za rok obrotowy 2016

### I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### 1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”

Adres : 04-180 Warszawa ul. Perkuna 56

Regon : 141861253

NIP : 113 2763310

#### Podstawowy przedmiot działalności:

- 1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 2) Wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy XX Wydział Gospodarczy ,

KRS NR

0000329877

#### 2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim: nieograniczony. Spółdzielnia działa od 19.05.2009 r.

#### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2016 r.-31.12.2016 r. dane porównawcze dotyczą okresu: 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r.

#### 4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne: Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

#### 5. Założenie kontynuacji działalności oraz ciągłość stosowanych zasad:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli 31 grudnia 2017 roku. Zarząd Spółdzielni nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółdzielnię na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

#### 6. Wskazanie dotyczące sprawozdania finansowego za okres, w którym nastąpiło połączenie:

W roku obrotowym za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółdzielnia nie połączyła się z żadną jednostką gospodarczą.

### 7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r., poz. 1047/. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w sposób zgodny, w szczególności, z postanowieniami rozdziałów 2, 4 i 8 ustawy o rachunkowości. Przyjęte zasady w polityce rachunkowości uwzględniają specyfikę działalności spółdzielni i uregulowania art. 6 punkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 roku poz.1222), z których wynika, iż wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi rozlicza się poprzez ujęcie:

- nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w rozliczeniach międzyokresowych przychodów w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

W związku ze Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym fundusów własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 roku (Dz. Urz. Min. Fin. z 2015 r. poz.81) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2016 Spółdzielnia sporządza w wariantcie porównawczym.

Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa, pomijając te, które wykazano w wartości nominalnej, wyceniono następującymi metodami, wynikającymi z przyjętej polityki rachunkowości:

- 1) wartości niematerialne i prawne według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- 2) środki trwałe według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy aktualizujące ich wartość,
- 3) środki trwałe w budowie według kosztów wytworzenia
- 4) zapasy materiałów według cen zakupu,
- 5) produkty w toku produkcji wycenia się w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia,
- 6) należności w kwotach wymagających zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny,
- 7) zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,
- 8) rozliczenia międzyokresowe wycenia się z zachowaniem ostrożności,
- 9) kapitały i fundusze wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej,

Warszawa, dnia 31.03.2017 r.

Prezes Zarząd

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"PERKUN"  
04-180 Warszawa, ul. Perłowa 56  
NIP 113 276 33 10  
str. 2

SM "PERKUN"  
Prezes Zarządu  
  
Beata Pienta

## II. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r.

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015		31.12.2016	31.12.2015
1	2	3	5	6	7
<b>A. Aktywa trwałe</b>	8 573 835,49	8 833 464,85	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	8 543 646,86	9 006 300,30
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	4 991,34	8 681,34	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	8 437 114,58	8 877 871,28
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	1. Fundusz udziałowy	58 800,00	58 500,00
2. Wartość firmy		0,00	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	4 991,34	8 681,34	3. Fundusz wkładów budowlanych	8 378 314,58	8 819 371,28
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00			
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	8 568 844,15	8 824 783,51	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	95 122,77	92 377,07
1. Środki trwałe	8 568 844,15	8 824 783,51	-fundusz zasobowy	43 048,82	40 996,87
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 77 045,02	5 01 592,12	-wpisowe	52 073,95	51 380,20
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 086 433,22	8 317 779,16	-na dwyzka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 365,91	5 412,23	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	0,00	0,00
d) środki transportu			-z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
e) inne środki trwałe			<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie			-tworzone zgodnie z umową (statutem)		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			-na udziały (akcje) własne		
<b>III. Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
1. Od jednostek powiązanych			<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	11 409,51	36 051,95
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
3. Od pozostałych jednostek			<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	1 329 208,52	1 052 724,81
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
1. Nieruchomości			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Wartości niematerialne i prawne			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	-długoterminowa		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	-krótkoterminowa		
-udziały lub akcje			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
-inne papiery wartościowe			-długoterminowe		
-udzielone pożyczki			-krótkoterminowe		
-inne długoterminowe aktywa finansowe			<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	77 902,90	60 231,75
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych		
-udziały lub akcje			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
-inne papiery wartościowe			3. Wobec pozostałych jednostek	77 902,90	60 231,75
-udzielone pożyczki			a) kredyty i pożyczki		
-inne długoterminowe aktywa finansowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		
-udziały lub akcje			d) zobowiązania wekslowe		
-inne papiery wartościowe			e) inne	77 902,90	60 231,75
-udzielone pożyczki			<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	712 692,83	351 522,59
-inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00	-do 12 miesięcy		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			-powyżej 12 miesięcy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			b) inne		
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	1 299 019,89	1 225 560,26	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
<b>I. Zapasy</b>	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. Materiały			-do 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			-powyżej 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			b) inne		
4. Towary			3. Wobec pozostałych jednostek	272 357,37	210 312,88
5. Zaliczki na dostawy i usługi			a) kredyty i pożyczki		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	230 156,75	221 730,72			

1. Należności od jednostek powiązanych	0,00		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00		c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	267 068,91	195 999,07
- powyżej 12 miesięcy			- do 12 miesięcy	267 068,91	195 999,07
b) inne			- powyżej 12 miesięcy		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00		e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00		f) zobowiązania wekslowe		
- do 12 miesięcy			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		6 297,84
- powyżej 12 miesięcy			h) z tytułu wynagrodzeń	5 288,46	8 015,97
b) inne			i) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	230 156,75	221 730,72	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	161 921,63	152 091,46	- inne		
- do 12 miesięcy, w tym:	161 921,63	152 091,46	4. Fundusze specjalne	440 335,46	141 209,71
- od osób uprawnionych			- ZFŚS		
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- fundusz remontowy	235 078,05	38 309,98
- od osób uprawnionych			- inne fundusze (specjalne)	205 257,41	102 899,73
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 086,95	9 917,66	IV. Rozliczenia międzyokresowe	538 612,79	640 970,47
c) inne	1 531,41	897,70	1. Ujemna wartość firmy		
d) dochodzone na drodze sądowej	61 616,76	58 823,90	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	538 612,79	640 970,47
III. Inwestycje krótkoterminowe	751 374,93	636 297,15	a) Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	751 374,93	636 297,15	b) Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	c) nadwyżka przychodów nad kosztami (GZM)	538 612,79	640 970,47
- 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	751 374,93	636 297,15			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	751 374,93	636 297,15			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	317 488,21	367 532,39			
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	178 666,79	349 396,48			
- fundusz remontowy					
- nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM	138 821,42	18 135,91			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	9 872 855,38	10 059 025,11	Pasywa razem	9 872 855,38	10 059 025,11

Sporządziła: Anna Bartosiak  
Warszawa, 31.03.2017 r.

Prezes Zarządu

SM. PERKUN"  
Prezes Zarządu  
  
Beata Pienta

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"PERKUN"  
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 55  
NIP 113 276 33 10  
(3)

Rachunek zysków i strat (wersja porównawcza) sporządzony na dzień 31.12.2016 r.

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok		
		2 016	2015 porównanie	2015
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 008 026,39</b>	<b>1 989 359,56</b>	<b>2 007 495,47</b>
	– od jednostek powiązanych			
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	2 008 026,39	1 989 359,56	1 989 359,56
	a) z opłat	2 008 026,39	1 989 359,56	1 989 359,56
	b) z działalności własnej			
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)			18 135,91
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
		<b>2 107 747,76</b>	<b>1 977 851,53</b>	<b>1 977 851,53</b>
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>6 156,96</b>	<b>3 683,93</b>	<b>3 683,93</b>
I.	Amortyzacja	912 141,74	788 892,99	788 892,99
II.	Zużycie materiałów i energii	447 056,83	416 212,67	416 212,67
III.	Usługi obce	101 018,92	132 795,99	132 795,99
IV.	Podatki i opłaty, w tym:			
	– podatek akcyzowy	199 191,31	188 855,23	188 855,23
V.	Wynagrodzenia	18 448,31	26 433,47	26 433,47
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:			
	– emerytalne	423 733,69	420 977,25	420 977,25
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe			
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-99 721,37	11 508,03	29 643,94
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>4 093,43</b>	<b>15 880,02</b>	<b>15 880,02</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>			
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II.	Dotacje			
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 093,43	15 880,02	15 880,02
IV.	Inne przychody operacyjne	37 184,68	4 185,56	4 185,56
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>			
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	27 531,37		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 653,31	4 185,56	4 185,56
III.	Inne koszty operacyjne	-132 812,62	23 202,49	41 338,40
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>14 993,71</b>	<b>22 662,55</b>	<b>22 662,55</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
	a) od jednostek powiązanych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
	b) od jednostek pozostałych, w tym:			
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	14 993,71	22 662,55	22 662,55
II.	Odsetki, w tym:			
	– od jednostek powiązanych			
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V.	Inne	0,00	18 516,00	18 516,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>			
I.	Odsetki, w tym:			
	– dla jednostek powiązanych			
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
	– w jednostkach powiązanych			
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		18 516,00	18 516,00
IV.	Inne	-117 818,91	27 349,04	45 484,95
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>9 593,00</b>	<b>9 433,00</b>	<b>9 433,00</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>			
<b>K.</b>	<b>Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)</b>	<b>138 821,42</b>	<b>18 135,91</b>	
<b>L.</b>	<b>Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)</b>			
<b>Ł.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>11 409,51</b>	<b>36 051,95</b>	<b>36 051,95</b>
<b>M.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)</b>			

Sprawozdanie sporządziła: Anna Bartosiak

Warszawa, dnia 31.03.2017 r.

*Anna Bartosiak*

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"PERKUN"  
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56  
str. 5  
113 276 33 10  
(0)

Prezes Zarządu

SM PERKUN"  
Prezes Zarządu  
*Beata Pienta*  
Beata Pienta

## V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### Część I – Ogólne dane liczbowe.

#### 1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych:

##### a) Środki trwałe - wartość początkowa

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na 31.12.2015 roku	Zwiększenia z tytułu: • nabycia, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość początkowa na 31.12.2016 roku
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE z tego:	12 914 266,05	2 816,70	62 319,28	12 854 763,47
1) grunty własne	851 428,53		7 133,33	844 295,20
2) budynki i bud.	12 045 426,40	0,00	55 185,95	11 990 240,45
3) maszyny i urządzenia	15 427,10	2 816,70	0,00	18 243,80
4) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	1 984,02	0,00	0,00	1 984,02
<b>RAZEM ŚRODKI TRWAŁE</b>	<b>12 914 266,05</b>	<b>2 816,70</b>	<b>62 319,28</b>	<b>12 854 763,47</b>
6) środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00

##### b) Środki trwałe - wartość umorzenia

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość początkowa na 31.12.2015 roku	Zwiększenia z tytułu: • umorzeń, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość początkowa na 31.12.2016 roku
Umorzenie środków trwałych razem z tego:	4 089 482,54	204 381,80	7 945,02	4 285 919,32
1) grunty	349 836,41	21 166,82	3 753,05	367 250,18
2) budynki i bud.	3 727 647,24	180 060,56	3 900,57	3 903 807,23
3) maszyny i urządzenia	10 014,87	3 154,42	291,40	12 877,89
4) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	1 984,02	0,00	0,00	1 984,02

##### c) Środki trwałe – odpis z tytułu utraty wartości

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość netto na 31.12.2015 roku	w zł i gr
		Wartość netto na 31.12.2016 roku
Środki trwałe w budowie – odpis z tytułu utraty wartości	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

##### d) Wartość netto środków po uwzględnieniu odpisu z tytułu utraty wartości zaprezentowana w bilansie w pozycji Aktywa – II. Rzeczowe aktywa trwałe – pkt.1 Środki trwałe

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	w zł i gr	
	Wartość netto na 31.12.2015 roku	Wartość netto na 31.12.2016 roku
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych razem</b>	<b>8 824 783,51</b>	<b>8 568 844,15</b>
<b>Wartość netto środków trwałych z tego:</b>	<b>8 824 783,51</b>	<b>8 568 844,15</b>
1) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu	501 592,12	477 045,02
2) budynki i budowle	8 317 779,16	8 086 433,22
3) maszyny i urządzenia	5 412,23	5 365,91
4) środki transportu	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
568 844,6) środki trwałe w budowie	0,00	0,00

e) Informacja o wyodrębnieniach działek, lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży według stanu na 31.12.2016 roku.

Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>	Powierzchnia spółdzielni m <sup>2</sup>	Powierzchnia wyodrębniona w m <sup>2</sup>
Powierzchnia działek	19 105,00	15 051,06	4 053,94
Powierzchnia lokali mieszkalnych	14 890,65	11 466,25	3 424,40
Powierzchnia lokali usługowych	115,60	115,60	0,00
Powierzchnia garaży/miejsz postojowych	1 117,20	909,50	207,70

f) Wartości niematerialne i prawne - wartość początkowa

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na 31.12.2015 roku	Zwiększenia z tytułu: • nabycia, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość początkowa na 31.12.2016 roku
<b>Wartości niematerialne i prawne razem z tego:</b>	<b>48 536,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48 536,99</b>
licencje	48 536,99	0,00	0,00	48 536,99

g) Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość umorzenia na 31.12.2015 roku	Zwiększenia z tytułu: nabycia aktualizacji przemieszczenia inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży aktualizacji przemieszczenia inne	w zł i gr
				Wartość umorzenia na 31.12.2016 roku
<b>Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem z tego:</b>	<b>39 855,65</b>	<b>3 690,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43 545,65</b>
licencje	39 855,65	3 690,00	0,00	43 545,65

h) Wartości niematerialne i prawne -wartość netto zaprezentowane w bilansie w pozycji Aktywa - I. Wartości niematerialne i prawne-pkt. 3 Inne wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość netto na 31.12.2015 roku	w zł i gr
		Wartość netto na 31.12.2016 roku
Wartość netto niematerialnych i prawnych razem z tego:	8 681,34	4 991,34
licencje	8 681,34	4 991,34

**i) Długoterminowe inwestycje na 31.12.2016 r.**

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe inwestycje finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	zł i gr
					Razem
Saldo otwarcia na 01.01.2016 r. z tego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość w koszcie wybudowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Utworzenie odpisu na różnicę pomiędzy odpisem dokonany a zawartymi umowami	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia na 31.12.2016 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość w koszcie wytworzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

**j) Długoterminowe należności na 31.12.2016 r.**

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość należności na 31.12.2015 roku	Zwiększenia w roku 2016	Zmniejszenia w roku 2016	w zł i gr
				Wartość należności 31.12.2016 roku
Długoterminowe należności: z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

**1 Grunty użytkowane wieczysto:**

Spółdzielnia posiada grunty na 31.12.2016 roku w prawie wieczystego użytkowania w:

**a) Działki niezabudowane w Warszawie o powierzchni**

l.p.	Adres nieruchomości	Nr działek	Powierzchnia działek
1	0,00	0,00	0,00

**b) Działki zabudowane**

l.p.	Adres nieruchomości	Nr działek	Powierzchnia działek
1	Perkuna 52	41/5	622,00
2	Perkuna 52	43 i 42/4	6 505,00
3	Perkuna 54	42/7	3 414,00
4	Perkuna 56	42/6	3 871,00
5	Perkuna 58	42/5	4 693,00

Na dzień 31.12.2016 r. w posiadaniu Spółdzielni znajduje się działka nr 41/6 o powierzchni ok. 806 m<sup>2</sup> nie stanowiąca przedmiotu jej własności z uwagi na jej nieuregulowany stan prawny.

**2 Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:**

Nie wystąpiły.

**3 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:**

Nie wystąpiły.

**4 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Spółdzielnia odstąpiła od tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

**6 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego na 31.12.2016 r.: netto** zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – I. Kapitał (fundusz) podstawowy. Zmiany kapitału podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	w zł i gr
				Stan na 31.12.2016 roku
Fundusz udziałowy	58 500,00	300,00	0,00	58 800,00
Fundusz wkładów budowlanych	8 819 371,28	7 653,61	448 710,31	8 378 314,58
<b>RAZEM</b>	<b>8 877 871,28</b>	<b>7 953,61</b>	<b>448 710,31</b>	<b>8 437 114,58</b>

**7. Zmiany w stanie kapitałów (funduszy) zapasowych** zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – II. Kapitał (fundusz) zapasowy. Zmiany przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	w zł i gr
				Stan na 31.12.2016 roku
Wpisowe	51 380,20	693,75	0,00	52 073,95
Fundusz zasobowy	40 996,87	2 051,95	0,00	43 048,82
<b>RAZEM</b>	<b>92 377,07</b>	<b>2 745,70</b>	<b>0,00</b>	<b>95 122,77</b>

**8. Dane o strukturze niepodzielonego wyniku finansowego za lata ubiegłe na 31.12.2016 r.:**

Zmiany wyniku finansowego za lata ubiegłe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Niepodzielony wynik finansowy za lata ubiegłe	Zmiany w roku 2016	w zł i gr
			Niepodzielony wynik finansowy za lata ubiegłe
Niepodzielony wynik za lata ubiegłe	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie wystąpiły.

**9. Propozycje co do sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej (zysku) za rok 2016**

Zarząd Spółdzielni przedstawił następującą propozycję pokrycia straty bilansowej netto za 2016 rok:

	w zł i gr
Nadwyżka bilansowa (zysk) netto	11 409,51
Fundusz zasobowy	11 409,51
<b>RAZEM</b>	<b>11 409,51</b>

**10. Zobowiązania długoterminowe** zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – II. Zobowiązania długoterminowe pkt.3 Wobec pozostałych jednostek zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie wg bilansu	Razem zobowiązania na:		z tego zobowiązania płatne:		
	31.12.2015 roku	31.12.2016 roku	powyżej 1 roku do 3 lat na:	powyżej 3 roku do 5 lat na:	powyżej 5 lat na:
			koniec roku	koniec roku	koniec roku
Zobowiązania długoterminowe razem			zobowiązań długoterminowych	0,00	0,00
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych				0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tego:				0,00	0,00
Kredyty i pożyczki				0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe				0,00	0,00
pozostałe zobowiązania długoterminowe (kauce)	60 213,75	77 902,90		77 902,90	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>60 213,75</b>	<b>77 902,90</b>		<b>77 902,90</b>	<b>0,00</b>

**11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:**

Nie wystąpiły.

## 12. Odpisy aktualizujące wartość zapasów.

Nie wystąpiły.

## 13. Dane o należnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych i odpisach aktualizujących wartość należności ogółem. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych według kryterium czasu w przedziałach :

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 r.	Stan na 31.12.2016 r.	Różnica
Do 3 miesięcy	47 769,98	67 456,50	19 686,52
Od 3 do 6 miesięcy	7 904,57	24 666,39	16 761,82
Od 6 do 12 miesięcy	35 290,04	6 822,14	- 28 467,90
Powyżej 12 miesięcy	92 213,99	97 777,13	5 563,14
Sprawy sądowe z ND 82	27 531,37	27 531,37	0,00
<b>Razem</b>	<b>210 709,95</b>	<b>224 253,53</b>	<b>13 543,58</b>
<b>Razem bez spraw sądowych z ND 82</b>	<b>183 178,58</b>	<b>196 722,16</b>	<b>13 543,58</b>

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności ogółem w 2016 roku kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie		w zł i gr	
		Stan na 31.12.2015 roku	Stan na 31.12.2016 roku
1	Stan na początek roku	0,00	0,00
2	Zwiększenia	0,00	27 531,37
a)	utworzenie odpisów aktualizujących	0,00	27 531,37
3	Zmniejszenia	0,00	0,00
0	rozwiązanie odpisów	0,00	0,00
b)	wykorzystanie odpisów	0,00	0,00
4	Stan na koniec roku	0,00	27 531,37

## 14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych zaprezentowanych w bilansie w pozycji Aktywa - IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe :

### a) rozliczenia międzyokresowe czynne

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	Stan na 31.12.2016 roku
Prenumerata + dostęp on-line	195,00	
Koszty ubezpieczeń	4 677,52	5 202,52
Koszty wieczystego użytkowania	185 163,66	
Koszty wywozu śmieci	4 003,00	
Koszt podatku od nieruchomości	28,94	
<b>RAZEM</b>	<b>194 068,12</b>	<b>5 202,52</b>

### b) rozliczenia międzyokresowe czynne - wynik gospodarki zasobami mieszkaniowym

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2016 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej (GZM)	173 464,27	173 464,27
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej (GZM)		138 821,42
<b>RAZEM</b>	<b>173 464,27</b>	<b>312 285,69</b>

**c) rozliczenia międzyokresowe bierne:**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2016 roku
Rozliczenia międzyokresowe przyszłych kosztów inwestycyjnych	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie wystąpiły.

**d) rozliczenia międzyokresowe przychodów - wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi** zaprezentowanych w bilansie w pozycji Pasywa - IV. Rozliczenia międzyokresowe -pkt. 2b Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2016 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności eksploatacyjnej (GZM)	640 970,47	538 612,79
<b>RAZEM</b>	<b>640 970,47</b>	<b>538 612,79</b>

**e) rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2016 roku
Przychody podlegające rozliczeniu w czasie z tytułu:	0,00	0,00
-kosztów zasądzonych wyrokami sądowymi	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie wystąpiły.

**15. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju):**

Wyszczególnienie zobowiązań według ich rodzajów	Forma zabezpieczenia	w zł i gr
		Wysokość kredytu zabezpieczonego na zabezpieczeniem według stanu na: 31 grudnia 2016 roku
<b>Zobowiązania razem:</b> z tego zobowiązania według ich rodzajów:	<b>Hipoteka</b>	<b>0,00</b>

Nie wystąpiły.

**16. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych):**

Zobowiązania warunkowe nie wystąpiły w roku 2015 ani w roku 2016.

## Część II – Struktura rzeczowa

### 1. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług i towarów:

Przychody ze sprzedaży netto (bez VAT)	sprzedaż krajowa w roku 2015	w zł i gr
		sprzedaż krajowa w roku 2016
<b>Razem przychody ze sprzedaży netto:</b>	<b>2 007 495,47</b>	<b>2 008 026,39</b>
1) sprzedaży produktów	2 007 495,47	2 008 026,39
2) sprzedaży usług	0,00	0,00

Spółdzielnia nie prowadzi sprzedaży na eksport.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana do przedstawienia dwóch wyników.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami, wynikającą z różnicy pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kwocie 138 821,42 zł. Na ten wynik składa się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na łączną kwotę 138 821,42 zł zaewidencjonowana na czynnych rozliczeniach międzyokresowych
- nadwyżka przychodów nad kosztami na łączną kwotę 0,00 zł zaewidencjonowana na rozliczeniach międzyokresowych przychodów.

Drugi wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni został pomniejszony o odpis aktualizujący należności i zamknął się nadwyżką bilansową (zyskiem) netto w wysokości 11 409,51 zł. Do Walnego Zgromadzenia należy podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto w wysokości 11 409,51 zł. Podatek dochodowy (CIT) wyniósł 9 593,00 zł.

Poniższe Tabele 1 i 2 prezentują

- stan środków funduszu celowego na dzień 31.12.2016 r. zaprezentowany w bilansie w pozycji Pasywa – III. Zobowiązania krótkoterminowe – pkt. 4 fundusze specjalne,
- stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2016 r. zaprezentowany w bilansie w pozycji Pasywa – III. Zobowiązania krótkoterminowe – pkt. 4 fundusze specjalne,
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. zaprezentowany w bilansie w pozycji Aktywa – IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – nadwyżka kosztów nad przychodami GZM,

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	w zł i gr
				Stan na 31.12.2016 roku
Fundusz celowy	102 899,73	102 357,68	0,00	205 257,41

Tabela nr 1

Ip	FUNDUSZ REMONOWY	Zgodnie z założe- niami	PLAN NA 2016 R.	Wykonanie planu na 31.12.2016 r.	budynek_52	Wykonanie planu na 31.12.2016 r.	budynek_54	Wykonanie planu na 31.12.2016 r.	budynek_56	Wykonanie planu na 31.12.2016 r.	budynek_58	Wykonanie planu na 31.12.2016 r.	Mienie wspólne	Wykonanie planu na 31.12.2016 r.
1.	Bilan otwarcia na 01 stycznia 2016r.		38 309,98	38 309,98	-214 859,99	-214 859,99	62 394,60	62 394,60	9 895,58	9 895,58	192 643,17	192 643,17	-11 763,38	-11 763,38
2.	Naliczenia od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.		406 310,94	406 311,27	124 572,42	124 572,75	94 293,36	94 293,36	93 930,48	93 930,48	93 514,68	93 514,68	0,00	0,00
3.	Naliczenia od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.			406 311,27		124 572,75		94 293,36		93 930,48		93 514,68		0,00
4. (poz. 1-3)	<b>FUNDUSZ REMONOWY RAZEM</b>		444 620,92	444 621,25	-90 287,57	-90 287,27	156 687,96	156 687,96	103 826,06	103 826,06	286 157,85	286 157,85	-11 763,38	-11 763,38
5.	Prace dekarские - obróbki blacharskie	aktualnego inspektora	10 000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	2 585,07	0,00	
6.	Remont murów przy garażach wraz z iniekcją, naprawa kanałów odpływowych, remont donic i witrażów, wykonanie opaski przysięciennej	przeład pięcio- letni ,nakaz nadzoru PINB	180 000,00	188 761,14	0,00	38 592,02	40 000,00	100 000,00	107 744,46	107 744,46	40 000,00	27 273,30	0,00	15 151,36
7.	Remont balkonów	przeład pięcio- letni	30 500,00	26 788,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30 500,00	26 788,11	0,00	
8.	Naprawa uszkodzonej elewacji tj. spękań i zacieków, uzupełnienie ubytków w tynkach	nakaz nadzoru bud.	10 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9.	Przełożenie zapadniętej kostki brukowej i naprawa studzienki kanalizacyjnej.	przeład pięcio- letni ,nakaz nadzoru PINB	14 000,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	0,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00	5 000,00	
10.	Wymiana zaworów podpiwnicznych cd oraz przeniesienie zaworów podpiwnicznych z garaży	dla bezpieczeń- stwa/ zły stan tech	4 500,00	9 974,88	0,00	1 500,00	1 500,00	2 974,32	1 500,00	3 287,52	1 500,00	3 713,04	0,00	
11.	Wymiana wodomierzy CW, ZW	przeład pięcio- letni	110 000,00	0,00	32 000,00	26 000,00	26 000,00	0,00	26 000,00	0,00	26 000,00	0,00	0,00	
12.	Wymiana liczników elektrycznych w garażach	przeład pięcio- letni	3 600,00	0,00	0,00	1 200,00	1 200,00	0,00	1 200,00	0,00	1 200,00	0,00	0,00	
13.	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych		9 700,00	0,00	3 100,00	2 200,00	2 200,00	0,00	2 200,00	0,00	2 200,00	0,00	0,00	
14.	Remont ogrodzenia i bram		10 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
15.	Nadzór inwestorski		12 800,00	8 879,00	0,00	1 766,27	1 600,00	1 766,27	5 500,00	4 260,53	4 700,00	2 261,30	1 000,00	590,90
16.	Rezerwa na prace nieprzewidziane		9 000,00	6 555,00	0,00	4 287,00	3 000,00	2 268,00	3 000,00	0,00	3 000,00	0,00	0,00	
17. (poz. 5-16)	<b>Łączne wydatki na 31.12.2016 r.</b>		404 100,00	243 543,20	35 100,00	44 645,29	80 500,00	5 242,32	151 400,00	115 292,51	121 100,00	62 620,82	16 000,00	15 742,26
18.	Saldo na dzień 31.12.2016r		40 520,92	201 078,05	-125 387,57	-134 932,53	76 187,96	151 445,64	-47 573,94	-11 466,45	165 057,85	223 537,03	-27 763,38	-27 505,64
19.	Nadwyżka bilansowa z 2015 -zg z uchwałą nr 6/2016 WZ			34 000,00		10 424,19	7 890,45	7 890,45		7 860,08		7 825,28		
20.	Korekta błędów z lat ubiegłych			0,00		7 252,70		-14 312,07		3 511,26		3 548,11		
21.	Stan środków na dzień 31.12.2016 r.			235 078,05		-117 255,64		145 024,02		-95,11		234 910,42		-27 505,64

Tabela nr 2

Uwagi: Wymiana wodomierzy zaplanowane w funduszu remontowym na rok 2016 została wykonana i sfinansowana ze środków eksploatacyjnych budynków.

Wyszczególnienie	PERKUNA 52	PERKUNA 54	PERKUNA 56	PERKUNA 58	PERKUNA 52-58
pow. użytkowa m2	4 539,95	3 488,20	3 468,80	3 393,70	14 890,65
liczba lokali	70	43	43	43	199
Eksploatacja	63 356,68	39 987,43	61 851,35	58 123,00	223 318,46
Utrzymanie czystości	31 053,48	23 859,00	23 726,76	23 212,92	101 852,16
Naprawy i konserwacje	18 523,80	14 233,08	14 153,16	13 846,92	60 756,96
Podatek od nieruchomości	5 992,92	3 579,48	3 110,16	2 459,80	15 142,36
Wieczyste użytkow. gruntów	29 700,14	18 597,12	16 367,64	14 301,72	78 966,62
Ochrona	47 040,00	28 896,00	28 896,00	28 896,00	133 728,00
Wywóz nieczystości	16 146,00	9 684,00	11 514,00	10 191,00	47 535,00
Zimna woda i kanalizacja	70 588,25	50 491,83	58 723,83	48 987,78	228 791,69
Centralne ogrzewanie	112 978,78	86 564,78	84 863,95	85 037,62	369 445,13
Ciepła woda	54 448,75	40 987,95	43 224,33	38 998,48	177 659,51
Energia elektryczna	10 895,88	8 371,68	8 325,12	8 144,88	35 737,56
Fundusz Remontowy	124 572,75	94 293,36	93 930,48	93 514,68	406 311,27
<b>Razem Przychody roku 2016</b>	<b>585 297,43</b>	<b>419 545,71</b>	<b>448 686,78</b>	<b>425 714,80</b>	<b>1 879 244,72</b>
Eksploatacja	128 109,62	85 368,33	85 482,22	82 579,50	381 539,67
Utrzymanie czystości	27 739,44	21 313,24	21 198,44	20 735,92	90 987,04
Naprawy i konserwacje	18 547,06	11 821,39	15 787,12	11 361,27	57 516,84
Podatek od nieruchomości	6 741,72	3 161,19	2 869,06	3 556,20	16 328,17
Wieczyste użytkow. gruntów	34 346,49	12 038,42	11 843,06	12 027,35	70 255,32
Ochrona	43 577,20	27 080,18	26 856,66	27 213,38	124 727,42
Wywóz nieczystości	16 146,00	9 684,00	11 514,00	10 191,00	47 535,00
Zimna woda i kanalizacja	94 204,14	53 130,94	62 440,01	51 130,44	260 905,53
Centralne ogrzewanie	112 978,78	86 564,78	84 863,95	85 037,62	369 445,13
Ciepła woda	54 448,75	40 987,95	43 224,33	38 998,48	177 659,51
Energia elektryczna	3 716,42	3 218,71	4 369,05	3 551,06	14 855,24
Fundusz Remontowy	124 572,75	94 293,36	93 930,48	93 514,68	406 311,27
<b>Razem Koszty roku 2016</b>	<b>665 128,37</b>	<b>448 662,49</b>	<b>464 378,38</b>	<b>439 896,90</b>	<b>2 018 066,14</b>
Eksploatacja	-64 752,95	-45 380,90	-23 630,87	-24 456,50	-158 221,21
Utrzymanie czystości	3 314,04	2 545,76	2 528,32	2 477,00	10 865,12
Naprawy i konserwacje	-23,26	2 411,69	-1 633,96	2 485,65	3 240,12
Podatek od nieruchomości	-748,80	418,29	241,10	-1 096,40	-1 185,81
Wieczyste użytkow. gruntów	-4 646,35	6 558,70	4 524,58	2 274,37	8 711,30
Ochrona	3 462,80	1 815,82	2 039,34	1 682,62	9 000,58
Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zimna woda i kanalizacja	-23 615,89	-2 639,11	-3 716,18	-2 142,66	-32 113,84
Centralne ogrzewanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ciepła woda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	7 179,46	5 152,97	3 956,07	4 593,82	20 882,32
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wyniki GZM roku 2016</b>	<b>-79 830,94</b>	<b>-29 116,78</b>	<b>-15 691,60</b>	<b>-14 182,10</b>	<b>-138 821,42</b>

Tabela nr 3

**2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe i inwestycje długoterminowe:**

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych, w tym środków trwałych w budowie oraz długoterminowych inwestycji w mieszkania w budynku nie wystąpiły.

Tytuł	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku	w zł i gr
		Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Utrata wartości środków trwałych w budowie i długoterminowe inwestycje w mieszkania w budynku	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych dokonane w okresie, razem	0,00	0,00
- nierozliczony koszt budynku	0,00	0,00
- obniżenie ceny sprzedaży	0,00	0,00
Utworzenie odpisu aktualizującego na różnicę pomiędzy utworzonym odpisem w	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu dotyczącego ceny sprzedaży	0,00	0,00

**3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:**

Nie wystąpiły.

**4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:**

Nie wystąpiły.

**5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym**

Treść	GZM	w zł i gr	
		Działalność opo- datkowana	Razem
<b>Przychody ogółem:</b>	<b>1 888 259,05</b>	<b>138 854,48</b>	<b>2 027 113,53</b>
I. Przychody operacyjne	1 879 244,72	128 781,67	2 008 026,39
II. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	4 093,43	4 093,43
III. Przychody finansowe	9 014,33	5 979,38	14 993,71
<b>Przychody nie stanowiące przychodu podatkowego 2016 r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	0,00	0,00	0,00
2. wynik na działalności GZM z 2015- nadwyżka przychodów nad kosztami rozliczona w wyniku roku 2016	0,00	0,00	0,00
3. odsetki otrzymane od należności czynszowych –lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00
4. zwrot kosztów zastępstwa procesowego i sądowych dotyczącego lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
5. korekta przychodów o rozliczenie mediów za II półrocze 2016 dokonane w 01/2017	0,00	0,00	0,00
<b>Przychody stanowiące przychód podatkowy roku 2016</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

1. korekta przychodów bilansowo ujęta w księgach w roku 2015 a dokonana w 01/2016 roku o rozliczenie mediów	0,00	0,00	0,00
<b>Przychody do CIT 8 za 2016</b>	<b>1 888 259,05</b>	<b>138 854,48</b>	<b>2 027 113,53</b>
<b>struktura przychodów</b>	<b>93,15%</b>	<b>6,85%</b>	<b>100%</b>
<b>Koszty ogółem:</b>	<b>2 018 066,14</b>	<b>126 866,30</b>	<b>2 144 932,44</b>
<b>I. Koszty operacyjne</b>	2 018 066,14	89 681,62	2 107 747,76
<b>II. Pozostałe koszty operacyjne</b>	0,00	37 184,68	37 184,68
<b>III. Koszty finansowe</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Koszty zwiększające koszty uzyskania przychodów 2016 r, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. wypłacone wynagrodzenie w 2016	0,00	0,00	0,00
2. składki pracodawcy uregulowane w 2016	0,00	0,00	0,00
3. wypłacone umowy zlecenia w 2016	0,00	0,00	0,00
4. uregulowane ryczałty samochodowe	0,00	0,00	0,00
5. rozliczane bilansowo a dla celów podatkowych według struktury przychodów	0,00	0,00	0,00
6. korekta podatku vat naliczonego rozliczana bilansowo	0,00	0,00	0,00
7. korekty kosztów lata ubiegłego	0,00	0,00	0,00
8. wypłacone wynagrodzenie	0,00	0,00	0,00
9. sprzedaż roku objętych odpisem aktualizującym wartość w 2015	0,00	0,00	0,00
<b>Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych roku 2016, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>38 501,53</b>	<b>38 501,53</b>
nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2015 rozliczona w wyniku za 2016	0,00	0,00	0,00
niewypłacone wynagrodzenia w terminie w roku 2016 za rok 2016	0,00	0,00	0,00
niewypłacone składki płatnika w roku 2016 za rok 2016	0,00	0,00	0,00
niewypłacone ryczałty samochodowe w roku 2016 za 2016	0,00	0,00	0,00
niewypłacone wynagrodzenie z umów zleceń w 2016 za 2016	0,00	0,00	0,00
opłata pfron za rok 2016	0,00	0,00	0,00
odsetki budżetowe	0,00	0,00	0,00
koszty 520/550 rozliczane bilansowo a podatkowo według struktury przychodów dla CIT	0,00	0,00	0,00
naliczone odsetki ustawowe od zobowiązań wobec dostawców	0,00	0,00	0,00
reprezentacja	0,00	743,85	743,85
pozostałe koszty operacyjne koszty komornicze	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty operacyjne odpisy aktualizujące należności	0,00	27 531,37	27 531,37
pozostałe koszty operacyjne – odpisane należności	0,00	6 589,37	6 589,37
odpis aktualizujący wartość lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne inne	0,00	3 636,94	6 636,94
<b>Koszty uzyskania przychodu do CIT 8 za 2016 rok</b>	<b>2 018 066,14</b>	<b>88 364,77</b>	<b>2 106 430,91</b>
<b><u>DOCHÓD/STRATA PODATKOWA</u></b>	<b>-129 807,09</b>	<b>50 364,77</b>	<b>-79 317,38</b>
Odliczenia od dochodu	0,00	0,00	0,00
Dochód do opodatkowania	0,00	50 489,71	50 489,71
Podatek dochodowy (19%)	0,00	9 593,00	9 593,00
<b>12. Podatek dochodowy wykazany w RZIS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby:**

Wyszczególnienie kosztów	w zł i gr	
	Koszty wg rodzajów za rok:	
	za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 roku	za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku
<b>Razem koszty operacyjne według rodzajów:</b>	<b>1 977 851,53</b>	<b>2 107 747,76</b>
a) amortyzacja	3 683,93	6 156,96
b) zużycie materiałów i energii	788 892,99	912 141,74
c) usługi obce	416 212,67	447 056,83
d) podatki i opłaty	132 795,99	101 018,92
e) wynagrodzenia	188 855,23	199 191,31
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	26 433,47	18 448,31
- emerytalne		
g) pozostałe koszty rodzajowe	420 977,25	423 733,69
<b>w tym: koszty wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Część III - objaśnienia struktury środków pieniężnych do sprawozdania przepływu środków pieniężnych:**

Zgodnie z art. 45, ust. 3. Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie	w zł i gr	
	Stan na:	
	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku
<b>Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe - razem</b>	<b>636 297,15</b>	<b>751 374,93</b>
1) środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2) środki pieniężne na rachunkach bankowych	636 297,15	751 374,93

Stan środków pieniężnych na koniec roku, w porównaniu z ich stanem na początku roku jest wyższy o 115 077,78 zł.

**Część IV**

**1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie**

Spółdzielnia nie posiada istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie, których ujawnienie byłoby niezbędne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

**2. Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.**

Nie wystąpiły.

**3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:**

przeciętna liczba zatrudnionych w osobach

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	Za rok poprzedni		Za rok obrotowy	
	ogółem	w tym ko- biety	ogółem	w tym ko- biety
Zatrudnienie razem				
z tego:				
1) pracownicy na stanowiskach bezpośrednio produkcyjnych	0	0	0	0
2) pracownicy obsługi, kierownictwa	1	1	1	1

**4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących:**

Wynagrodzenia brutto	za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 roku	w zł i gr
		za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 roku
Zarząd Spółdzielni	86 400,00	86 400,00
<b>Wynagrodzenia, razem</b>	<b>86 400,00</b>	<b>86 400,00</b>

**5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących:**

Nie wystąpiły.

**6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych:**

Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 roku	w zł i gr
		za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 roku
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	0,00	0,00
Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Działając na podstawie § 90 ust. 2 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016 firmę audytorską Biuro Audytorsko-Księgowe Alicja Małek Spółka z o.o. z siedzibę w Warszawie wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2988.

## CZĘŚĆ V

### 1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego:

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 31.03.2017 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

### 2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym:

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 31.03.2017 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

### 3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad 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:

Sprawozdanie finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

### 4. Korekta prezentacji danych za poprzedni rok obrotowy:

W bieżącym roku obrotowym Spółdzielnia w sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku dokonała zmian prezentacji danych związanych ze stanowiskiem Komitetu Standarów Rachunkowości oraz nowelizacją ustawy o rachunkowości. W zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2015 Spółdzielnia dostosowała prezentację danych w taki sposób, aby dane te były porównywalne z danymi za rok 2016 oraz zaprezentowane zgodnie z nowymi wzorami rachunku zysków i strat, bilansem oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym wprowadzonymi znowelizowaną ustawą o rachunkowości. Dane porównawcze zostały tak przekształcone, aby została zachowana porównywalność danych sprawozdania finansowego za 2016 z danymi za rok 2015.

Zmiana sumy bilansowej roku 2016 związana jest z ze zmianą prezentacji danych

Prezentacja sumy bilansowej za 2016 r. w bilansie		Prezentacja sumy bilansowej za 2016 r. w bilansie 2017 r.		Różnica w prezentacji sumy bilansowej
Aktywa	9 964 652,30	Aktywa	10 059 025,11	94 372,81
Pasywa	9 964 652,30	Pasywa	10 059 025,11	94 372,81

Prezentacja danych w bilansie 2016 r.		kwota	Prezentacja danych 2016 r. w bilansie za rok 2017	
Aktywa	Należności krótkoterminowe	76 236,90	Pasywa	Zobowiązania krótkoterminowe
Pasywa	Rozliczenia międzyokresowe	18 135,91	Aktywa	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

#### **6. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy:**

Dane finansowe za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy są porównywalne.

#### **CZĘŚĆ VI**

Spółdzielnia nie uczestniczy we wspólnych przedsięwzięciach, nie posiada udziałów w innych podmiotach gospodarczych i nie posiada powiązań kapitałowych z innymi podmiotami na terenie kraju, Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **CZĘŚĆ VII**

Spółdzielnia nie podlegała połączeniu w trakcie 2016 roku.

#### **CZĘŚĆ VIII**

Zarząd Spółdzielni nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółdzielnię na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

#### **CZĘŚĆ IX**

Inne informacje niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni jednostki nie wystąpiły.

Warszawa, dnia 31.03.2017 r.