

**INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO za 2015 r.**

**I. BILANS**

**Zmiany w okresie sprawozdawczym ważniejszych grup aktywów i pasywów**

**AKTYWA**

**AKTYWA TRWAŁE , bilans poz. A 37 888 714,61 zł**

**1. Wartości niematerialne i prawne, bilans poz. A.I 3 841,11 zł**

wartość początkowa

- stan na 01.01.2015 r.	36 487,85 zł
- zwiększenia (zakup oprogramowania)	7 982,07 zł
- stan na 31.12. 2015 r.	44 469,92 zł

umorzenie

- stan na 01.01.2015 r.	36 487,85 zł
- zwiększenia ( umorzenie za 2015r.)	4 140,96 zł
- stan na 31.12.2015 r.	40 628,81 zł

wartość netto

- stan na 31.12.2015 r.	3 841,11 zł
-------------------------	-------------

**2.Rzeczowe aktywa trwale, bilans poz. A.II 30 737 407,04 zł**

wartość początkowa

- stan na 01.01.2015 r.	57 429 658,89 zł
-------------------------	------------------

w tym:

- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	1 232 661,73 zł
- budynki	55 597 497,00 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	322 583,34 zł
- inne	276 916,82 zł

zwiększenia wartości początkowej	22 402,57 zł
----------------------------------	--------------

w tym :

- urządzenia techniczne i maszyny (zakup sprzętu komputerowego, centralki telef. i telefonów))	20 077,87 zł
- inne środki trwałe ( wyposażenie)	2 324,70 zł

zmniejszenia wartości początkowej	846 024,83 zł
-----------------------------------	---------------

w tym :

- grunty	18 606,63 zł
- budynki	827 418,20 zł

Zmniejszenie wartości początkowej gruntów i budynków nastąpiło wskutek ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,

- stan na 31.12.2015 r.	56 606 036,63 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	1 214 055,10 zł
- budynki	54 770 078,80 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	342 661,21 zł
- inne	279 241,52 zł

#### Umorzenie

- stan na 01.01.2015 r.	22 266 325,78 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	801 367,64 zł
- budynki	23 984 196,93 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	310 431,26 zł
- inne	170 329,95 zł
 zmniejszenia	 335 232,17 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	12 591,76 zł
- budynki	322 640,41 zł

Zmniejszenia wynikają z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

zwiększenia (umorzenie za 2015 r.)	937 535,88 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	61 205,32 zł
- budynki	828 272,05 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	17 376,46 zł
- inne	30 682,05 zł

- stan na 31.12.2015 r.	25 868 629,49 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	849 981,20 zł
- budynki	24 489 828,57 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	327 807,72 zł
- inne	201 012,00 zł

#### wartość netto

- stan na 31.12.2015 r.	30 737 407,14 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	364 073,90 zł
- budynki	30 280 250 ,23 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	14 853,49 zł
- inne	78 229,52 zł

Zestawienie zmian w wartościach niematerialnych i prawnych oraz środkach trwałych zawiera załącznik nr 1

**3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** **7 147 466,46 zł**  
**na dzień 31.12.2015r.**

koszty remontów rozliczane w czasie, dotyczą termomodernizacji i wynoszą ogółem  
7 529 046,79 zł, w tym budynek:

- Garwolińska 7	668 223,84 zł
- Garwolińska 9	654 165,27 zł
- Grochowska 186	661 971,81 zł
- Grochowska 200	1 030 428,65 zł
- Grochowska 202	815 913,47 zł
- Kobielska 11	610 329,87 zł
- Kobielska 13	676 543,87 zł
- Kobielska 15	1 028 916,30 zł
- Kobielska 17	779 858,75 zł
- Kobielska 19	602 694,96 zł

z czego w sprawozdaniu finansowym wykazano jako:

- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. bilansowa A.V)	7 147 466,46 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. bilansowa B.IV)	381 580,33 zł

**AKTYWA OBROTOWE, bilans poz. B** **4 916 843,72 zł**

Aktywa obrotowe stanowią należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

**4. Należności krótkoterminowe, bilans poz. BII** **822 356,30 zł**

w tym :

- z tytułu dostaw usług o okresie spłaty do 12 miesięcy (bilans poz. BII 2a )	68 997,62 zł
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne (bilans poz. BII 2b)	540 075,43 zł
- z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe (bilans poz. BII 2c)	45 532,07 zł
- z tytułu rozliczenia mediów (bilans poz. BII 2d)	13 212,87 zł
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (bilans poz. BII 2e)	6 118,89 zł
- inne (bilans poz. BII 2f)	8 509,30 zł
- dochodzone na drodze sądowej (bilans poz. BII 2g)	139 910,22 zł

W porównaniu do roku 2014r. należności krótkoterminowe przedstawiono w bilansie z uwzględnieniem specyfiki spółdzielni, prezentując w oddzielnych pozycjach należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne , użytkowe i pozostałe ( pożyczki). Struktura zadłużeń

czynszowych została przedstawiona w załączniku nr 3, z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych. Do dnia 31.03.2016 r. zadłużenie lokali mieszkalnych zostało spłacone w 38,69% ( kwota spłaty – 218 838,04 zł), zadłużenie lokali użytkowych i pozostałych w 82,41% ( kwota spłaty 42 793,64 zł ).

<b>5. Odpisy aktualizacyjne</b>	<b>38 913,18 zł</b>
stan na 01.01.2015 r.	8 832,60 zł
- zmniejszenia	2 436,73 zł
- zwiększenia	32 517,31 zł
stan na 31.12.2015 r.	38 913,18 zł
<b>6. Inwestycje krótkoterminowe, bilans poz. B.III</b>	<b>3 378 757,03 zł</b>
w tym :	
- środki pieniężne w kasie	32 197,36 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 346 559,27 zł
<b>7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, bilans poz. B.IV</b>	<b>715 730,39 zł</b>
w tym:	
- nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM ( gospodarki zasobami mieszkaniowymi)	291 643,22 zł
w tym:	
nadwyżka kosztów na GZM za 2015r.- 402 182,01 zł ( nieruchomość jednobudynkowa -10 448, 68 zł, nieruchomość trzybudynkowa – 67 444,26 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa – 213 750,28 zł)	
środki na wymianę liczników 110 538,79 zł ( nieruchomość jednobudynkowa 1 982,47 zł, nieruchomość trzybudynkowa 37 941,88 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa 70 614,44 zł)	
- saldo Wn funduszu remontowego	381 580,33 zł
(kosztów remontów finansowane kredytem, rozliczane w 2016r )	
- inne rozliczenia międzyokresowe kosztów ( prenumeraty, ubezpieczenia)	27 180,80 zł
- podatek VAT do odliczenia w 2016 r.	15 326,04 zł
<p>W porównaniu z 2014 r prezentacja krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych jest bardziej szczegółowa i miała na celu zwiększenie przydatności sprawozdania finansowego spółdzielni. W odrębnej pozycji wykazano wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM ( prezentowany również w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktu, poz. AII).</p>	
Załącznik nr 2	

## PASYWA

<b>8. Kapitał (fundusz własny), bilans poz. A</b>	<b>33 621 930,64 zł</b>
<u>fundusz podstawowy, bilans poz. A.I</u>	30 280 250,28 zł
w tym :	
- fundusz udziałowy	279 780,00 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	2 940 067,85 zł
- fundusz wkładów budowlanych	27 340 182,38 zł
<u>fundusz zapasowy, bilans poz. A.IV</u>	2 453 224,56 zł

Przy prezentacji funduszy własnych spółdzielni uwzględnia stanowisko wyrażone przez Komitet Standardów Rachunkowości ( uchwała 7/2015 z dnia 20.10.2012, komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015r. DU Ministra Finansów rok 2015, poz.81).

Zgodnie ze stanowiskiem fundusz podstawowy spółdzielni tworzą:

- fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
- fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości dodatkowym źródłem tworzenia tego funduszu jest równowartość kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł uzyskanych na sfinansowanie budowy lokali – w tym umorzenie części kredytu ( w 2014r. kwota pomocy publicznej- umorzonego kredytu - została ujęta w odrębnej pozycji jako „ fundusz zasobów mieszkaniowych”),
- fundusz wkładów budowlanych tworzony z wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni nabywających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Fundusz wkładów budowlanych zaprezentowano w powiązaniu z funduszem aktualizacji, na którym ujęto kwoty wynikające z waloryzacji wkładów w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Wartość prezentowanych w pasywach bilansu ( poz. .A.IV 2 ) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustalona na dzień 31.12.2015r. jest równa wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych przedstawionych w aktywach bilansu ( poz. A.II 1b).

Zmiany w kapitałach ( funduszach) zawierają załącznik nr 4 i nr 5

<u>zysk netto, bilans poz. A.VIII</u>	608 675,85 zł
<b>9. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, bilans poz. B</b>	<b>9 183 627,69 zł</b>
<b>zobowiązania długoterminowe, bilans poz. B.II</b>	<b>7 192 736,29 zł</b>
dotyczą kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy	
w tym budynek :	
- Garwolińska 7	634 829,00 zł
- Garwolińska 9	623 004,23 zł
- Grochowska 186	631 553,34 zł
- Grochowska 200	985 272,54 zł
- Grochowska 202	778 850,13 zł
- Kobielska 11	585 888,05 zł

- Kobielska 13	647 255,86 zł
- Kobielska 15	983 868,93 zł
- Kobielska 17	745 724,31 zł
- Kobielska 19	576 489,90 zł

**zobowiązania krótkoterminowe, bilans poz. B.III** **1 990 891,40 zł**

w tym:

zobowiązania wobec pozostałych jednostek, bilans poz. B.III.2 **1 888 259,68 zł**  
w tym :

a/ kredyty **381 580,33 zł**

kwota dotyczy kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty do 12 miesięcy, w tym budynek:

- Garwolińska 7	34 081,09 zł
- Garwolińska 9	31 767,33 zł
- Grochowska 186	31 147,37 zł
- Grochowska 200	52 894,76 zł
- Grochowska 202	43 237,18 zł
- Kobielska 11	29 605,92 zł
- Kobielska 13	34 748,19 zł
- Kobielska 15	52 819,52 zł
- Kobielska 17	40 034,58 zł
- Kobielska 19	31 244,39 zł

d/ z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy **587 355,21 zł**  
W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco.  
do dnia 31 marca 2016 r. spłacono zobowiązania w kwocie 535 865,51 zł.

e/ wobec lokali mieszkalnych **159 167,16 zł**

f/ wobec lokali użytkowych i pozostałych **11 283,90 zł**

g/ z tytułu rozliczenia mediów **396 118,93 zł**  
( w tym centralne ogrzewanie 386 792,61 zł, gaz 9 326,32 zł )

j/ zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych **105 975,94 zł**

l/ inne zobowiązania krótkoterminowe **246 778,21 zł**

w tym:

- kaucje	139 960,20 zł
- wpłaty na poczet wykupu schowków ( raty)	66 808,60 zł
- pozostałe	40 009,41 zł

**fundusze specjalne, bilans B.III.3** **102 631,72 zł**

w tym :

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

- stan na 01.01.2015 r. **2 654,24 zł**

- zwiększenia (odpis za 2015r)	24 066,46 zł
- zmniejszenia	24 400,00 zł
- stan na 31.12.2015 r.	2 320,70 zł

#### Fundusz remontowy

- stan na 01.01.2015 r.	154 652,88 zł
- zwiększenia	1 850 770,53 zł

w tym:

* odpisy lokale mieszkalne	1 544 978,76 zł
* odpisy miejsca postojowe, garaże	12 595,44 zł
* odpisy lokale użytkowe	29 123,48 zł
* pozostałe zwiększenia ( z rozliczenia wyniku finansowego za 2014 r.)	137 706,77 zł
* z przekształceń	126 366,08 zł
- zmniejszenia	1 905 112,39 zł
w tym:	
- roboty instalacyjne cw/zw	72 688,22 zł
- roboty instalacyjne co	2 452,77 zł
- roboty dekarские	29 962,85 zł
- roboty malarskie	705,89 zł
- obsługa kredytu 2015 r.(raty + odsetki )	722 657,78 zł
- pozostałe remonty	314 287,56 zł
- anteny	40 687,92 zł
- roboty elektryczne	10 431,56 zł
- roboty instalacyjne gaz	415 002,85 zł
- remonty wykonane własnymi siłami	204 409,07 zł
- dźwigi	45 468,00 zł
- rozliczenie kosztów przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo ( uchwała Zebrania Przedstawicieli 15/2007 z dnia 29.11.2007 r.)	46 357,92 zł
- stan na 31.12.2015 r.	100 311,02 zł

Załącznik nr 6

## **II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK JEDNOSTKI NA GZM (gospodarce zasobami mieszkaniowymi) ORAZ NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ( opodatkowanej )

### **Działalność operacyjna**

<b>1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>10 589 202,54 zł</b>
w tym:	
- przychody netto ze sprzedaży produktów	10 382 963,32 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	204 409,07 zł

- saldo Ma konta 490 ( 641 )	1 830,15 zł
<b>PRZYCHODY ZWOLNIONE</b>	
- <b>przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	8 701 341,97 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	8 495 102,75 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	204 409,07 zł
- saldo Ma konta 490 ( 641 )	1 830,15 zł
<b>PRZYCHODY OPODATKOWANE</b>	
- <b>przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	1 887 860,57 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	1 887 860,57 zł
<b>2. Koszty</b>	<b>10 111 469,22 zł</b>
w tym :	
- koszty wg rodzaju:	
• amortyzacja	45 926,47 zł
• materiały i energia	3 412 575,02 zł
• usługi obce	1 873 645,31 zł
• podatki	1 033 861,59 zł
• wynagrodzenia	1 708 410,22 zł
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	326 369,81 zł
• pozostałe koszty ( odpis na f. remontowy, pozostałe)	1 710 680,80 zł
<b>KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ</b>	<b>8 992 985,19 zł</b>
<b>KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ</b>	<b>1 118 484,03 zł</b>
<b>3. Wynik na działalności operacyjnej ( 1-2 )</b>	<b>477 733,32 zł</b>
Wynik stanowi:	
- nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności związanej z eksploatacją zasobów spółdzielni w kwocie ( 8 701 341,97 zł – 8 992 985,19 zł )	– 291 643,22 zł
wynik został zaksięgowany na międzyokresowe rozliczenia działalności statutowej Spółdzielni ( art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w aktywach obrotowych bilansu (pozycji BIV1) oraz w rachunku zysków i strat (pozycja AII- zmiana stanu produktów)	
- zysk na działalności opodatkowanej (1 887 860,57 zł – 1 118 484,03 zł) - najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot	769 376,56 zł
<b>4. zmiana stanu produktu</b>	<b>293 473,37 zł</b>
obejmuje:	
- zwiększenie międzyokresowych rozliczeń działalności statutowej o nadwyżkę kosztów nad przychodami GZM (dotyczy eksploatacji)	291 643,22 zł



- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych pozostałych kosztów rozliczanych w czasie	1 830,15 zł
<b>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</b>	
<b>5. pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>72 523,32 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	70 022,36 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	2 437,96 zł
<b>6. pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>115 885,52 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	95 745,46 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	20 140,06 zł
<b>7. wynik</b>	<b>- 43 361,87 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	-25 723,10 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	- 17 638,77 zł
<b>Przychody i koszty finansowe</b>	
<b>8. przychody finansowe</b>	<b>53 654,44 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	36 858,15 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	16 796,29 zł
<b>9. koszty finansowe</b>	<b>2 514,26 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	454,33 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	2 059,93 zł
<b>10. wynik</b>	<b>51 140,18 zł</b>
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	36 403,82 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	14 736,36 zł
<b>Wynik na pozostałej działalności ( 7 + 10 )</b>	<b>7 778,31 zł</b>
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	10 680,72 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	- 2 902,41 zł
<b>WYNIK (BRUTTO) NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>	<b>485 511,63 zł</b>
w tym :	

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	- 280 962,50 zł
w tym:	
- wynik na GZM ( zmiana stanu produktu )	- 291 643,22 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej związanej z GZM	-25 723,10 zł
- wynik na działalności finansowej związanej z GZM	36 403,82 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	766 474,13 zł
w tym:	
- wynik na działalności operacyjnej	769 376,54 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej	- 17 638,77 zł
- wynik na działalności finansowej	14 736,36 zł
<b>WYNIK BRUTTO WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT ( 769 376,54 zł + 7 778,31 zł)</b>	<b>777 154,85 zł</b>

## **WYNIK PODATKOWY I PODATEK DOCHODOWY**

<b>11.Przychody księgowe</b>	<b>11 007 023,85 zł</b>
w tym:	
- przychody netto i zrównane z nimi	10 880 845,76 zł
- pozostałe przychody operacyjne	72 523,65 zł
- przychody finansowe	53 654,44 zł
 PRZYCHODY ZWOLNIONE	9 099 865,70 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	1 907 158,15 zł
 <b>12. przychody zaliczane do przychodów podatkowych</b>	<b>523 338,38 zł</b>
 PRZYCHODY ZWOLNIONE	392 362,28 zł
w tym:	
* ujęte w księgach z lat ubiegłych, a zapłacone w 2015 r. ( zasądzone odsetki i koszty )	10 547,07 zł
Powyższa kwota została wyłączona z przychodów podatkowych w latach ubiegłych,	
* ustanowienie odrębnej własności lokali	62 056,80 zł
* rozliczenie mediów za 2015r	319 758,41 zł
 PRZYCHODY OPODATKOWANE	130 976,10 zł
* ujęte w księgach z lat ubiegłych, a zapłacone w 2014 r. ( zasądzone odsetki i koszty )	1 292,00 zł
Powyższa kwota została wyłączona z przychodów podatkowych w latach ubiegłych,	
* ustanowienie odrębnej własności lokali	73 985,00 zł
* rozliczenie mediów za 2015	55 699,10 zł
 <b>13.Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych</b>	<b>- 533 953,26 zł</b>
w tym :	
- zmiana stanu produktu	- 293 473,37 zł

- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	- 204 409,07 zł
- zasądzony zwrot kosztów sądowych	- 23 505,75 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	- 10 128,34 zł
- pozostałe	- 2 436,73 zł
<b>PRZYCHODY ZWOLNIONE</b>	<b>- 531 516,53 zł</b>
- zmiana stanu produktu	- 293 473,37 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	- 204 409,07 zł
- zasądzony zwrot kosztów sądowych	- 23 505,75 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	- 10 128,34 zł
<b>PRZYCHODY OPODATKOWANE</b>	<b>- 2 436,73 zł</b>
<b>14.Przychód podatkowy</b>	<b>10 996 408,97 zł</b>
<b>PRZYCHODY ZWOLNIONE</b>	<b>8 960 711,45 zł</b>
<b>PRZYCHODY OPODATKOWANE</b>	<b>2 035 697,52 zł</b>
<b>15. Koszty księgowe</b>	<b>10 229 869,00 zł</b>
w tym :	
- koszty działalności operacyjnej	10 111 469,22 zł
- pozostałe koszty operacyjne	115 885,52 zł
- koszty finansowe	2 514,26 zł
<b>KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ</b>	<b>9 089 184,98 zł</b>
<b>KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ</b>	<b>1 140 684,02 zł</b>
<b>16. Korekta o pozycje dla celów podatkowych</b>	<b>-178 271,07 zł</b>
w tym :	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-204 409,07 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	- 1 830,15 zł
- koszt budowy lokalu wyodrębnianego	27 968,15 zł
<b>DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA</b>	<b>- 206 239,22 zł</b>
w tym:	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-204 409,07 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	- 1 830,15 zł
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA</b>	<b>27 968,15 zł</b>
<b>17. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>- 53 803,01 zł</b>
<b>Koszty te dotyczą zobowiązań publiczno-prawnych, kosztów ogólnych, odpisów aktualizujących.</b>	
w tym:	
<b>DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA</b>	<b>- 34 118,50 zł</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA</b>	<b>- 19 684,51 zł</b>

<b>18. Koszty podatkowe (15-16-17)</b>	<b>9 997 794,92 zł</b>
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	8 848 827,26 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	1 148 967,66 zł
<b>19. Wynik podatkowy (14-18)</b>	<b>998 614,05 zł</b>
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	111 884,19 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	886 729,86 zł
<b>20. Odliczenia od dochodu</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>21. Dochód podatkowy ( po odliczeniach )</b>	<b>886 729,86 zł</b>
<b>22. Podstawa opodatkowania</b>	<b>886 730,00 zł</b>
<b>23. Podatek dochodowy za 2015 r. ( 886 730,00 * 19% )</b>	<b>168 479,00 zł</b>
<b>24. Wynik netto wykazany w rachunku zysków i strat za 2015 r.</b> ( wynik brutto na działalności gospodarczej pomniejszony o podatek dochodowy 777 154,85 – 168 479,00 )	<b>608 675,85 zł</b>

Załącznik nr 7

**25. Propozycja Zarządu Spółdzielni dotycząca sposobu wykorzystania nadwyżki przychodów nad kosztami na działalności gospodarczej spółdzielni.**

**Zysk netto za 2015 r. w kwocie 608 675,85 zł dotyczy działalności opodatkowanej ( najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot ) oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej .**

**Kwota zysku netto przypadająca na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów wynosi:**

- nieruchomość jednobudynkowa ( budynek Kobielska 1 )	21 416,10 zł
- nieruchomość trzybudynkowa ( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	119 796,21 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa ( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )	467 463,52 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie - 291 643,22 zł ( w tym niedobór do pokrycia – 402 182,01 zł , środki kumulowane na poczet wymiany liczników w kwocie 110 538,79 zł do rozliczenia w okresie 5-letnim, w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 1 982,47 zł; nieruchomość trzybudynkowa 37 941,88 zł; nieruchomość siedmiobudynkowa 70 614,44 zł).

Nadwyżka kosztów GZM przypadająca na poszczególne nieruchomościach wynosi:

- nieruchomość jednobudynkowa - 12 431,15 zł  
( budynek Kobielska 1 )
- nieruchomość trzybudynkowa - 105 386,14 zł  
( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa - 284 364,72 zł  
( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )

Kwota pożytków wykorzystana na pokrycie niedoboru na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wynosi 402 182,01 zł, z czego:

- nieruchomość jednobudynkowa 12 431,15 zł  
( budynek Kobielska 1 )
- nieruchomość trzybudynkowa 105 386,14 zł  
( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa 284 364,72 zł  
( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )

Przychody z pożytków całkowicie pokrywają niedobór na GZM.

**Wynik finansowy do podziału stanowi kwota 206 493,84 zł, z czego na:**

- nieruchomość jednobudynkowa 8 984,95 zł  
( budynek Kobielska 1 )
- nieruchomość trzybudynkowa 14 410,07 zł  
( budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)
- nieruchomość siedmiobudynkowa 183 098,82 zł  
( budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202 )

Zarząd proponuje przeznaczyć w/w środki na fundusze remontowe w/w nieruchomości.

**Wykorzystanie środków uzyskanych z działalności opodatkowanej ( pożytki ) w rozbiściu na nieruchomości zawiera załącznik nr 8.**

### **III. Stan zatrudnienia na dzień 31.12. 2015 r.**

Pracownicy na stanowiskach	Liczba osób	Liczba etatów
Robotniczych	11	11
Nierobotniczych	11	11
Razem	22	22

Na dzień 31.12.2015 r. zatrudnienie wynosiło 22 osoby, z czego 11 osób na stanowiskach pracowników umysłowych, 11 na stanowiskach pracowników fizycznych. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wynosiło 22 etaty, z czego 11 stanowiły etaty dla pracowników umysłowych, zaś 11 dla pracowników fizycznych. W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego stan zatrudnienia nie uległ zmianie.

### **IV.**

1. W sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy nie są ujęte żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych.
2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które wymagałyby uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym.

3. Porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy jest zachowana.

**V.**

W świetle posiadanych przez Zarząd informacji nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

**VI.**

Zarządowi WSM Grochów nie są znane żadne inne informacje niż wymienione powyżej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Spółdzielni.

**VII.**

Wynagrodzenie biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynosi 5 800,00 zł powiększone o podatek Vat.

Sporządził

Zarząd WSM Grochów

31.03.2016 r.

