

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA

I. DODATKOWE INFORMACJE DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan brutto na początek roku oraz zmian w trakcie roku obrotowego /zwiększenia, zmniejszenia/:

Wyszczególnienie	B.O. 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. 31.12.2016
Grunty/prawo wieczystego użytkowania gruntów	2.119.637,32	-----	65.747,02	2.053.890,30
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej	26.347.209,59		96.264,38	26.250.945,21
Urządzenia techniczne i maszyny	280.393,41	30.967,19	-----	311.360,60
Środki transportu	98.066,80			98.066,80
Inne środki trwałe	18.893,55	2.337,00	-----	21.230,55
Razem	28.864.200,67	33.304,19	162.011,40	28.735.493,46

A/ Zwiększenia wykazane w pozycji środków trwałych na łączną kwotę 33.304,19 zł obejmują zakupy:

a/ komputerów szt. 6 za łączną kwotę 19.007,19 zł

b/ drukarki szt. 2 za kwotę 11.960,00 zł

c/ kopiarki szt. 1 za kwotę 2.337,00 zł

B/ Zmniejszenia wykazane w pozycji środki trwałe na łączną kwotę 162.011,40 zł obejmują:

a/ wyodrębnienia lokali mieszkalnych na kwotę 96.264,38 zł

b/ wyodrębnienia gruntów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali 4.579,52 zł.

c/ wygaszenie wieczystego użytkowania przez właściciela 61.167,50 zł.

Amortyzacja /umorzenie/ środków trwałych będących w ewidencji księgowej spółdzielni przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	B.O. 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. 31.12.2016
Grunty/prawo wieczystego użytkowania gruntów	734.330,39	25.084,78	20.352,69	739.062,48
Budynki, lokale i obiekty inż. Lądowej	10.755.352,89	414.772,68	39.604,00	11.130.521,57
Urządzenia techniczne i maszyny	231.764,59	23.349,12		255.113,71
Środki transportu	75.078,53	13.510,52		88.589,05
Inne środki trwałe	13.124,68	1.649,82	-----	14.774,50
Razem	11.809.651,08	478.366,92	59.956,69	12.228.061,31

- Zwiększenia amortyzacji wynikają z naliczania planowanej amortyzacji w roku 2016.
- Zmniejszenia wynikają z wyksięgowania umorzenia dotyczącego wyodrębnienia lokali spółdzielczych oraz przynależnych gruntów

Wartość netto środków trwałych wg stanu na 31-12-2016 roku wynosi 16.507.432,15 zł.

Wartości niematerialne i prawne wykorzystywane przez Spółdzielnię /brutto/ to programy komputerowe na kwotę 67.551,73 zł, a ich amortyzacja stanowi kwotę 60.428,27 zł.

wyszczególnienie	B.O.01-01-2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z 31-12-2016
Wartości niematerialne i prawne	60.539,63	8.434,29	1.422,00	67.551,73

Wartości niematerialne i prawne nabywane są najczęściej w kwotach zakupu poniżej 3 500,00 zł, co umożliwia jednorazową amortyzację w koszty. W 2016 roku dokonano likwidacji wartości niematerialnych i prawnych na łączną kwotę 1.422,00 zł i jest to program antywirusowy obowiązujący w roku 2015.

Tabela amortyzacyjna wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	B.O. 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z. 31.12.2016
Wartości niematerialne i prawne	58.939,97	2.910,30	1.422,00	60.428,27

2. Spółdzielnia posiada nabyte na własność grunty o pow. 302,00 m² o wartości 6.493,00 zł oraz grunty w wieczystym użytkowaniu na wartość 2.047.397,30 zł.

Spółdzielnia nie posiada wolnych środków finansowych na budowę środków trwałych. Łącznie rzeczowe aktywa trwale stanowią kwotę 16.507.432,15 zł.

3. Należności długoterminowe obejmują odsetki skapitalizowane i odsetki przedstawione do wykupu przez budżet obciążające lokatorów zajmujących lokale wybudowane z kredytów zaciągniętych na budownictwo wielomieszkaniowe przed 31-05-1992 roku. Należności długoterminowe winny być rozliczone zgodnie z „Ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie innych ustaw” w terminie do 31-12-2017 roku.

Struktura należności długoterminowych

Lp.	wyszczególnienie	B.O. 01-01-2016	31-12-2016	Zmiany
1	Odsetki skapitalizowane	362.599,43	319.667,65	- 42.931,78
1	Odsetki budżetowe	2.958.182,69	2.884.374,06	- 73.808,63
		3.320.782,12	3.204.041,71	- 116.740,41

Struktura należności krótkoterminowych

Lp.	wyszczególnienie	01-01-2016	31-12-2016	Zmiany
1	Należności z tytułu dostaw i usług	196.449,12	162.260,33	- 34.188,79
2	Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i garaże	531.634,32	384.676,73	- 146.957,59
3	Inne rozrachunki	42.570,67	35.777,01	- 6.793,66
	razem	770.654,11	582.714,07	- 187.940,04
4	Odpisy aktualizujące	- 109.913,58	- 77.071,70	+ 32.841,88
	ogółem	660.740,53	505.642,37	- 155.098,16

Struktura środków pieniężnych

Lp.	wyszczególnienie	31-12-2015	31-12-2016	Zmiany
1	Środki pieniężne w kasie	7.808,94	5.073,89	-2.735,05
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2.838.797,71	1.903.701,69	-935.096,02
		2.846.606,65	1.908.775,58	-937.831,07

Zmniejszenie środków finansowych wynika z realizacji Uchwały Nr 3/2016 z dnia 16 marzec 2016 o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej spółdzielni za 2013 rok na remonty budynków.

4. Spółdzielnia jest zobowiązania wobec Urzędu Miasta i Gminy do płacenia podatku od nieruchomości rocznie w kwocie 105.921,00 zł oraz wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 58.515,08 zł.
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 65.729,02 zł i obejmują:
 - a/ ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi na kwotę 38.371,60 zł w tym:
 - wynik ujemny eksploatacji na kwotę 10.962,56 zł,
 - wynik ujemny konserwacji na kwotę 26.242,94 zł,
 - wynik ujemny podatku od nieruchomości na kwotę 973,72 zł,
 - wynik ujemny wieczystego użytkowania na kwotę 192,38 zł.
 - b/ pozostałe koszty /ubezpieczenie, czasopisma/ na kwotę 19.749,20 zł,
 - c/ koszty zakupu pozostawione na zapas magazynowy na kwotę 1.837,27 zł,
 - d/ podatek VAT do rozliczenia w następnych miesiącach w kwocie 5.770,95 zł.
6. Stan na początek roku obrotowego i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów /funduszy/ podstawowego i zapasowego.

Lp.	Wyszczególnienie	B.O 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	B.Z-31-12-16
1.	Fundusz udziałowy	198.315,70	19.500,00	14.774,70	203.041,00
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2.230.384,56	38.344,14	87.937,58	2.180.791,12
3	Fundusz wkładów budowlanych	21.063.655,06	801,60	0,00	21.064.456,66
4	Fundusz wkładów zaliczkowych	6,98	0,00	0,00	6,98
5	Inne fundusze specjalne	26.048,04	0,00	0,00	26.048,04
6	Fundusz zasobowy	2.087.619,79	25.752,69	90.911,40	2.022.461,08
7	Fundusz z przeszacowania	1.550.763,67	59.322,54	30.161,10	1.579.925,11
		27.156.793,80	143.720,97	223.784,78	27.076.729,99

8	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	-9.192.502,92	-386.934,39	0,00	-9.579.437,31
	Ogółem	17.964.290,88	-243.213,42	223.784,78	17.497.292,68

7. a/ zmniejszenia i zwiększenia w funduszu udziałowym wynikają z rezygnacji z członkostwa w spółdzielni w związku ze zbyciem mieszkań oraz nie wstępowaniem w prawa członka przez nowych nabywców lokali,
b/ zmniejszenia funduszu wkładów mieszkaniowych wynikają z ustanowienia w 2016 roku odrębnej własności lokali,
c/ zwiększenia funduszu wkładów budowlanych wynikają z ustanowienia odrębnej własności lokali,
d/ inne fundusze specjalne obejmują kaucje na lokale mieszkalne zajmowane w oparciu o umowy najmu,
e/ zmniejszenia i zwiększenia funduszu zasobowego wynikają z dokonania:
- cofnięcia umorzenia przy ustanawianiu odrębnej własności lokali,
- umorzenia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu,
- wyksięgowanie z ewidencji umorzenia oraz wartości gruntów w związku z wyodrębnieniem lokali oraz przynależnej ułamkowej części gruntu,
f/ zmiany w funduszu z przeszacowania aktywów i pasywów wynikają z aktualizacji wartości do ustanowienia odrębnej własności lokali.
8. Struktura zobowiązań długoterminowych:

Na dzień bilansowy Spółdzielnia nie posiada zobowiązań o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy. Zobowiązania długoterminowe obejmują kredyt, odsetki skapitalizowane oraz odsetki przedstawione do wykupu przez budżet państwa zgodnie z ustawą

„ O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie innych ustaw. Ustawa dotyczy lokali wybudowanych z kredytów zaciągniętych na budownictwo wielomieszkaniowe przed 31 maja 1992 roku i obowiązuje do 31-12-2017 roku.

Rodzaj zobowiązania	Kwota
1. Kredyty na budownictwo wielomieszkaniowe	23.867,48
2. Odsetki skapitalizowane	319.667,65
3. Odsetki przedstawione do wykupu przez budżet	2.882.135,09
Razem na 31-12-2016	3.225.670,22

Struktura zobowiązań krótkoterminowych z okresem spłaty do 1 roku

lp	wyszczególnienie	01-01-2016	31-12-2016	Zmiany
1	Zobowiązania z tytułu dostawy i usług	221.120,72	258.132,34	+ 37.011,62
2	Zobowiązania z tytułu utrzymania lokali /nadpłaty/	193.796,04	199.786,84	+ 5.990,80
3	Inne rozrachunki	175.689,73	205.439,36	+ 29.749,63
4	Zobowiązania budżetowe	80.082,22	72.636,19	- 7.446,03
	Razem	670.688,71	735.994,73	+ 65.306,02

9. Pozycja funduszy specjalnych obejmuje:

a/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych w kwocie 18.262,57 zł
zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z odpisu corocznego dokonywanego w następujący sposób:

27,85 etatów x 1.093,93 zł / przeciętne wynagrodzenie za 2015 rok / = 30.465,95 zł.
Zmniejszenia na zakładowym funduszu świadczeń socjalnych wynikają z udzielonych pożyczek mieszkaniowych, dopłat dla dzieci pracowników do „białej szkoły”, „zielonej szkoły”, dopłat do „wczasów pod gruszą”, zorganizowany wypoczynek dla pracowników, zapomogi itp.

b/ fundusz remontowy stan na 01-01-2016 r. w kwocie 612.751,76 zł
- przychody ogółem w roku 2016 wynoszą 1.733.406,82 zł
w tym:
- odpis na fundusz remontowy 925.818,40 zł
- nadwyżka bilansowa za 2013 rok 747.439,22 zł
- nadwyżka bilansowa za 2015 rok 4.878,73 zł
- odpłatność za wymianę stolarki okiennej 27.270,47 zł
- odszkodowanie z Firmy Budowlanej 28.000,00 zł

Ogółem uzyskane przychody w 2016 roku wynoszą 2.346.158,58 zł

- koszty na nieruchomościach poniesione w 2016 roku 2.119.118,81 zł
w tym:
- remonty dachów 61.339,98 zł
- wymiana pionów 71.334,72 zł
- wymiana drzwi wejściowych 42.857,01 zł
- docieplenie ścian osłonowych 982.407,00 zł
- malowanie klatek schodowych 47.220,00 zł
- remont kominów 32.826,57 zł
- remont wejść do klatek schodowych 118.703,36 zł
- remont chodników 84.283,68 zł
- malowanie elewacji 265.329,73 zł
- pozostałe koszty 37.250,07 zł
- koszty wymiany stolarki okiennej 375.566,69 zł

Stan funduszu remontowego na 31-12-2016 roku

227.039,77 zł

10. Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych przychodów.
Rozliczenia międzyokresowe przychodów stanowią kwotę 501.479,42 zł i obejmują:
- dodatnie wyniki z następujących działalności:
 - z tytułu konserwacji 75.095,93 zł
 - z tytułu eksploatacji 382.558,30 zł
 - z tytułu podatku od nieruchomości 10.019,67 zł
 - z tytułu wieczystego użytkowania 31.550,61 zł
 - z tytułu rozliczenia mieszkania 2.254,91 zł
12. Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni.
– zobowiązania takie na dzień bilansowy nie występują.
13. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone gwarancje i poręczenia – na dzień bilansowy nie wystąpiły.

I. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.
Przychody netto ze sprzedaży usług stan na 31-12-2016 r. 4.945.599,26 zł
w tym: przychody stanowiące podstawę opodatkowania 444.345,84 zł
Koszty działalności stan na 31-12-2016 r. 4.484.746,35 zł
w tym: koszty związane z przychodami opodatkowanymi 425.214,36 zł
2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.
Nie dokonywano odpisów aktualizujących od środków trwałych.
3. Wysokość odpisów aktualizujących zapasy.
Nie aktualizowano zapasów.
4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.
W spółdzielni nie odnotowano zaprzestania działalności w roku obrotowy. Nie przewiduje się również zaprzestania takiej działalności w roku następnym.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku brutto.
- a/ Korekta przychodów.
- 26.213,49 - odpis aktualizujący
- b. Korekta kosztów ogółem:
- 26.213,49 - odpis aktualizujący
- 1.172,78 - drobne różnice wartościowe
- 1.363,73 - rezerwa na opłaty na opuszczone mieszkania
- 698,24 - usługi materialne nie stanowiące kosztów
- 2.605,00 - OC członków zarządu spółdzielni
- 137,23 - koszty nie będące kosztami
- 669,77 - prowizja bankowa z lat wcześniejszych

- 32.860,24 Łączna kwota zmniejszenia kosztów za 2016 rok.

6. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, nie ma obowiązku wykazywania kosztów w układzie kalkulacyjnym.
7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych w budowie.

Spółdzielnia w 2016 roku nie poniosła wydatki na koszt wytworzenia środków trwałych.

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

Spółdzielnia nie planuje ponieść nakładów finansowych na zakup niefinansowych aktywów trwałych służących ochronie środowiska.

9. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku bieżącym straty i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.

10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

W roku bieżącym w spółdzielni podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych nie wystąpił.

II. OBJAŚNIENIE DOTYCZĄCE ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW, ISTOTNYCH TRANSAKCJI I NIEKTÓRYCH ZAGADNIEŃ OSOBOWYCH.

Objaśnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

1. Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

Spółdzielnia nie ma zawartych umów które nie byłyby uwzględnione w bilansie.

2. Informacja o istotnych transakcjach / wraz z ich kwotami/ zawartymi przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowa ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz :
a/ osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej.

Spółdzielnia w roku obrotowym 2016 nie dokonywała transakcji z osobą która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego.

3. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe:

a/ zarząd spółdzielni mieszkaniowej	2 osoby
b/ pracownicy administracyjno – biurowi	19 osób,

III. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie wystąpiły po dniu bilansowym a nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

Wszystkie zdarzenia wpływające na działalność spółdzielni, które miały miejsce w 2016 roku i te które wystąpiły do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego a dotyczyły 2016 roku zostały ujęte w księgach rachunkowych roku 2016.

3. Informacje o dokonanych w roku obrotowym zmianach zasad / polityki/ rachunkowości.

W roku obrotowym 2016 nie dokonywano zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Informacje liczbowe za rok 2016 są porównywalne z danymi wykazanymi w sprawozdaniu za 2015 rok.

IV. WYJAŚNIENIA POWAŻNYCH ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są nam znane żadne okoliczności i zdarzenia wskazujące na zagrożenie dla kontynuowania przez spółdzielnię działalności w najbliższym okresie nie krótszym niż jeden rok.

V. INNE ISTOTNE INFORMACJE UŁATWIAJĄCE OCENĘ JEDNOSTKI.

Nie są nam znane inne informacje, które nie zostały ujawnione powyżej, a które mogłyby w sposób istotny wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.

Z analizy danych sprawozdania finansowego wynika, że:

- | | |
|---|---------------|
| a/ na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2016 roku | |
| nadwyżka | 460.852,91 zł |
| b/ na funduszu remontowym ogółem na dzień 31-12-2016 roku | |
| nadwyżka | 227.039,77 zł |
| c/ z pozostałej działalności ogółem na dzień 31-12-2016 roku | |
| nadwyżka bilansowa netto | 14.233,48 zł |

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową:

$$\text{Wskaźnik płynności finansowej} = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$$
$$2016 \text{ rok} = \frac{2.503.614,-}{981.297,-} = 2,55$$

Wskaźnik płynności bieżącej informuje nas ile razy bieżące aktywa pokrywają zobowiązania. Zadawalający poziom wskaźnika płynności mieści się w granicach od 1,20 – 2,00 co oznacza, że zachowanie równowagi finansowej firmy wymaga, aby wielkość bieżących aktywów była około dwa razy większa niż kwota zobowiązań bieżących. Wyższy wskaźnik oznacza, że firma posiada dobrą płynność finansową, a zgromadzone środki finansowe są odzwierciedleniem dodatnich wyników uzyskanych z eksploatacji i funduszu remontowego.

Wskaźnik zadłużenia:

$$\text{Wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa ogółem}}$$
$$2016 \text{ rok} = \frac{4.710.685,-}{22.222.212,-} = 0,21$$

Wskaźnik zadłużenia określa poziom zadłużenia firmy oraz ocenę wypłacalności w czasie. Wskaźnik obrazuje strukturę finansowania firmy, jaki udział w całości źródeł finansowania aktywów firmy stanowi zadłużenie czyli kapitały obce. Wskaźnik ten powinien maksymalnie wynosić 0,67. Im wyższy jego poziom, tym wyższy poziom zadłużenia i wyższe ryzyko finansowe. Wskaźnik jak najbardziej prawidłowy.

Staszów, 28-03-2017 r.

.....
/Główny Księgowy/

.....
/Zarząd Spółdzielni/