

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok 2016.**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” w Jastrzębiu Zdroju**  
**ul. Wielkopolska 5 A , 44-335 Jastrzębie – Zdrój**  
**NIP: 633 100 93 92      REGON: 272833769**  
**zarejestrowana Nr KRS 0000138791 w Sądzie Rejonowym w Gliwicach**  
**X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego**  
**PKD 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie**

### **Część I**

#### **Objaśnienia do bilansu**

**1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w budowie, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia o zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego- podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawiają załączniki:**

Załącznik nr 1- Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych.

Załącznik nr 2- Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych-  
umorzenie.

Załącznik nr 3- Zmiany w stanie środków trwałych od 01/01/2016  
do 31/12/2016.

Załącznik nr.4- Zmiany w stanie środków trwałych –umorzenie.

Załącznik nr 5- Zmiany w stanie inwestycji rozpoczętych (środki trwałe w budowie) .

Załącznik nr. 6- Zmiany w stanie finansowego majątku trwałego w roku 2016 nie wystąpiły.

#### **1.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Grunty w użytkowaniu wieczystym plus grunt własny	Stan na początku okresu	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na koniec okresu brutto
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	572 937,01		1 243,48	<b>571 693,53</b>
Wartość	2 906 987,75		6 288,96	<b>2 900 698,79</b>

**1.3. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji ze wskazaniem praw jakie przyznają.**

W 2016 roku spółdzielnia sprzedała przyznane w 2015 roku świadectwa efektywności energetycznej – „Białe Certyfikaty” o wartości 2 257 625,00zł. Również w 2016 roku spółdzielnia brała udział w przetargu organizowanym przez Urząd Regulacji Energetyki przedstawiając zrealizowane w poprzednich latach zadania termomodernizacyjne, za które w sierpniu 2016 otrzymała świadectwa o wartości 54,630 toe, co zgodnie z wyceną na koniec roku bilansowego daje równowartość 61 017,89zł. Świadectwa zgodnie z zasadą wynikającą z polityki rachunkowości zaksięgowane zostały jako towary i zaprezentowano je w bilansie w aktywach w pozycji B.I.4. Sprzedaż tych certyfikatów planowana jest na rok 2017.

**1.4. Dane o odpisach aktualizujących wartości należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu na koniec roku obrotowego.**

Poniższa tabela przedstawia dane o dokonanych odpisach aktualizujących należności z tytułu:

- lokali mieszkalnych – konto 271-1
- lokali użytkowych – konto 274-9
- tablic reklamowych – konto 274-6
- dzierżaw terenu – konto 274-2
- rozrachunków z odbiorcami.

Grupa należności	Odpis aktualizacyjny na koncie	Stan na początek roku obrotowego BO	zwiększenia	Rozwiązanie (Spłata)	Uznanie odpisów w ciężar aktualizacji	Stan na koniec roku obrotowego BZ
204-01	274-1	6 104 108,45	2 083 633,52	1 474 050,78		6 713 691,19
204-20	274-9	274 223,77	27 631,68	18 984,54	13 949,86	268 921,05
204-60	274-6	0,00	280,46	0,00	280,46	0,00
204-40	274-2	8 833,95	10 526,17	0,00	0,00	19 360,12
200	274-5	237 446,96	99 695,39	75 135,69	0,00	262 006,66
<b>Razem</b>		<b>6 624 613,13</b>	<b>2 221 767,22</b>	<b>1 568 171,01</b>	<b>14 230,32</b>	<b>7 263 979,02</b>

**1.5. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych.**

Spółdzielnia sporządza szczegółowe zestawienie zmian w kapitale ( funduszu własnym ). Dołączono do sprawozdania.

Zbiorcze składowe funduszu na dzień 31.12.2016 przedstawiają się następująco:

Fundusz podstawowy	80 252 903,74	Fundusz zapasowy	44 534 659,62
W tym: Fundusz udziałowy	1 090 361,22	W tym:	
Fundusz mieszkaniowy	393 474,44	Fundusz zasobowy	21 229 781,03
Fundusz wkładów budowlanych	78 769 068,08	Fundusz zasobów mieszkaniowych	23 304 878,59

Tak jak w roku ubiegłym w zestawieniu zmian w funduszu własnym uszczegółowiono pozycje poszczególnych funduszy, zaprezentowano również zmiany dotyczące wkładów, ich przekształceń oraz umorzenie.

**1.6. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

a) Zysk netto z działalności gospodarczej w roku 2016 wyniósł **5 532 657,06zł**. Tak jak w latach ubiegłych zaproponowany zostanie podział zysku z przeznaczeniem na fundusz remontowy i podzielony zostanie zgodnie z Art. 5.2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na członków spółdzielni, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

b) Wynik GZM roku 2016 zaprezentowany został w bilansie w pasywach, w pozycji rozliczenia międzyokresowe jako wynik ujemny czyli niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ( nadwyżka kosztów nad przychodami roku obrotowego ) w wysokości 139 487,99zł.

Wynik GZM roku 2016 łącznie z saldem roku 2015 jest wynikiem dodatnim i wynosi 2 991 157,65zł. Wynik zostanie rozliczony w kolejnych latach i uwzględniany będzie przy kalkulacji nowych stawek odpisów eksploatacyjnych. W roku 2017 planowany jest wzrost kosztów eksploatacyjnych związanych między innymi z utrzymaniem czystości oraz obsługą pogotowia awaryjnego. Dodatkowo zgodnie z uchwałą RN 11/2016 z dnia 27.01.2016 koszty utrzymania i obsługi dźwigów osobowych rozliczane są od 2016 roku w opłatach eksploatacyjnych, co znacznie zwiększa roczne koszty eksploatacyjne. Planowany wzrost kosztów nie wpłynie jednak na stawki eksploatacyjne roku 2017. Celem takiej polityki jest stopniowe zmniejszanie nadwyżki na GZM i stabilne kształtowanie opłat lokatorskich.

Salda na poszczególnych nieruchomościach oraz rozliczenie wyniku GZM przedstawia załącznik nr 8.

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

a) W roku 2016 utworzono rezerwy na odroczony podatek dochodowy .

Lp.	Wyszczególnienie rezerwy	Stan początkowy	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan końcowy
1.	Z tytułu odroczonego podatku dochodowego.	4 571,00	13 504,00	4 571,00	13 504,00

b) W roku 2016 nie utworzono rezerwy na świadczenia pracownicze.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” od 2012 roku zleca corocznie wykonanie przez uprawnionego aktuarusza wyceny rezerwy na świadczenia pracownicze. W roku 2012 wartość wyliczonej rezerwy wyniosła 2 052 786,02 zł, w roku 2013 wyniosła 1 689 657,96 zł, w roku 2014 wyniosła 2 217 875,52zł, roku 2015 wynosi 2 371 168,33. Wartość wyliczonej rezerwy w roku 2016 wynosi 2 218 046,07zł. Ponieważ wartość ta nie przekracza określonego w polityce rachunkowości progu istotności wynoszącego 2 % sumy bilansowej oraz biorąc także pod uwagę sposób rozliczania i pokrywania wyniku GZM Zarząd spółdzielni podjął decyzję o nie wprowadzaniu rezerw do ksiąg.

**1.8. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanych umową, okresie spłaty:**

Zobowiązania długoterminowe  
i krótkoterminowe

Zobowiązania wobec	Okres wymagalności									
	do 1 roku		od 1 roku do 3 lat		od 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat		razem	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>									<b>13 616 390,32</b>	<b>10 959 958,03</b>
1.Wobec jednostek powiązanych										
2.Wobec pozostałych jednostek										
a)Kredyty i pożyczki	4 084 237,24	3 904 075,27	7 983 305,44	6 027 673,31	760 254,00	0,00	0,00	0,00	12 827 796,68	9 931 748,58
b)z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
c) inne zobowiązania finansowe										
d) inne (209)			221 379,81	407 159,71	292 147,38	67 350,00	275 066,45	553 699,74	788 593,64	1 028 209,45
<b>Zobowiązania krótkoterminowe wobec</b>	<b>26 859 235,01</b>	<b>16 539 256,95</b>								
1.Jednostek powiązanych										
a) z tytułu dostaw i usług										
b) inne										
2. Pozostałych jednostek	<b>17 626 395,30</b>	<b>16 535 779,06</b>								
a) kredyty i pożyczki	3 452 819,29	3 465 136,32								
b) Z tytułu dostawy mediów	5 619 024,43	4 048 273,35								
c)										
Zobowiązania z tytułu lokali mieszkalnych	1 806 574,89	1 665 883,37								
d)										
Zobowiązania z tytułu lokali użytkowych	270 288,31	260 858,46								
e)z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych										
f) inne zobowiązania finansowe										
g) z tytułu dostaw i usług	6 103 928,86	5 955 782,81								
h)powyżej roku 12 miesięcy										

i) zaliczki otrzymane na dostawy									
j) zobowiązania wekslowe									
k) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	348 924,00	941 091,40							
l) z tytułu wynagrodzeń									
ł) Inne	24 835,52	198 753,35							
3. Fundusze specjalne	9 232 839,71	3 477,89							
a). ZFŚS	4 215,80	3 477,89							
b). Fundusz remontowy	9 228 623,91								

**1.9. Pozostałe składniki bilansu oraz zmiany w prezentacji.**

**- Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:**

Tytuły	Stan na	
	Początek roku obrotowego	Koniec roku obrotowego
<b>1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym:</b>	<b>21 016 646,52</b>	<b>21 778 315,26</b>
Koszty zakupu usług roku następnego abonament	2 635,10	2 416,56
Koszty podzielników		
Koszty lustracji	11 330,34	18 883,90
Kontenery komunalne	108 797,10	12 133,50
Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji na potrzeby związane z działalnością jednostki.	19 237,48	18 002,22
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze.	2 017,95	2 214,88
Inne	380,80	326,40
Podzielniki nawiewniki wodomierze	181 116,54	154 904,83
VAT do rozliczenia w okresie następnym	7 898,97	6 756,21
Remont lokali mieszkalnych	20 157 393,46	21 279 158,27
Koszty energii elektrycznej	0,00	9 929,32
Podzielniki kosztów CO ; nawiewniki; adapterm	501 782,65	202 516,81
Naliczone odsetki utworzona rezerwa PDOP	24 056,13	71 072,36
<b>2. Nadwyżka kosztów nad przychodami (wynik na GZM)</b>		<b>139 487,99</b>
<b>3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym : Wycena Białych Certyfikatów</b>	<b>2 237 135,00</b>	<b>61 017,89</b>
Inne przychody przyszłych okresów woda ; ścieki		
Warunkowe umorzenie pożyczki z WFOŚIGW KATOWICE	1 030 013,72	1 027 937,20
Wynik roku 2014 GZM / 2015 GZM	3 130 645,64	2 991 157,65
<b>RAZEM:</b>	<b>6 397 794,36</b>	<b>4 080 122,74</b>

Rozliczenie międzyokresowe długoterminowe			
		Początek okresu	Koniec okresu
1.	Koszty adaptermu do zaniku	52 397,08	49 397,08

Adaptem to inteligentny system oszczędzania energii. Dostosowuje on dostarczane ciepło do rzeczywistego zapotrzebowania na podstawie analizy bieżącej wskazań podzielników. Zaliczana w koszty rata dostosowana jest do uzyskanych oszczędności.

**- wykaz zaciągniętych kredytów i pożyczek, stan spłaty, kwoty zabezpieczeń:**

Kredyty i pożyczki							Stan na 31.12.2016r.
Rodzaj kredytu-pożyczki	Wysokość pierwotna kredytu / pożyczki w g umow y	Spłata	POZOSTAŁO DO SPŁATY bez wyceny	WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEJ RATY	ZABEZPIECZENIE	SPŁATA RATY KAPITAŁOWE 2017	POZOSTAŁO DO SPŁATY z wyceną odsetek
WFOŚiGW - UMOWA 401/2010	413 886,00 zł	231 036,00 zł	17 295,60 zł	3 450,00 zł	Lokata 213.000,- zł	17 295,60 zł	17 295,60 zł
WFOŚiGW - UMOWA 413/2010	261 679,00 zł	146 139,00 zł	10 868,40 zł	2 180,00 zł	Lokata 140.200,- zł	10 868,40 zł	10 868,40 zł
WFOŚiGW - UMOWA 416/2010	278 819,00 zł	155 329,00 zł	11 962,40 zł	2 330,00 zł	Lokata 149.000,- zł	11 962,40 zł	11 962,40 zł
WFOŚiGW - UMOWA 168/2010	504 674,00 zł	273 124,00 zł	29 680,40 zł	4 210,00 zł	Lokata 278.900,- zł	29 680,40 zł	29 680,40 zł
WFOŚiGW - UMOWA 15/2011	246 516,00 zł	135 600,00 zł	12 309,60 zł	2 054,00 zł	Lokata 134.200,- zł	12 309,60 zł	12 309,60 zł
WFOŚiGW - UMOWA 233/2012	864 269,00 zł	480 269,00 zł	38 292,40 zł	12 000,00 zł	Lokata 514.400,- zł	38 292,40 zł	38 292,40 zł
WFOŚiGW - UMOWA 124/2013	2 618 509,00 zł	1 088 676,00 zł	1 529 833,00 zł	36 425,00 zł	Lokata 1.917.800,- zł	364 233,00 zł	1 529 833,00 zł
WFOŚiGW - UMOWA 124/2014	3 475 459,00 zł	868 860,00 zł	2 606 599,00 zł	48 270,00 zł	Lokata 2 834 700,- zł	579 240,00 zł	2 606 599,00 zł
WFOŚiGW - UMOWA 285/2015	3 793 707,00 zł	508 767,00 zł	3 284 940,00 zł	109 498,00 zł	Lokata 4.020.800,- zł	1 313 976,00 zł	3 284 940,00 zł
WFOŚiGW - UMOWA 173/2016	4 767 839,00 zł	- zł	4 767 839,00 zł	132 439,00 zł	Lokata 4.827.500,- zł	794 634,00 zł	4 767 839,00 zł
<b>Razem</b>	<b>17 225 357,00 zł</b>	<b>3 887 800,00 zł</b>	<b>12 309 619,80 zł</b>	<b>352 856,00 zł</b>		<b>3 172 491,80 zł</b>	<b>12 309 619,80 zł</b>
PKO UMOWA 2	2 599 125,83 zł	1 513 833,88 zł	1 085 291,95 zł	23 818,49 zł	Potr. Wierzytelności z rachunku	290 671,37 zł	1 087 265,10 zł
<b>Razem</b>	<b>2 599 125,83 zł</b>	<b>1 513 833,88 zł</b>	<b>1 085 291,95 zł</b>	<b>23 818,49 zł</b>		<b>290 671,37 zł</b>	<b>1 087 265,10 zł</b>
<b>RAZEM BANKI:</b>	<b>19 824 482,83 zł</b>	<b>5 401 633,88 zł</b>	<b>13 394 911,75 zł</b>	<b>376 674,49 zł</b>		<b>3 463 163,17 zł</b>	<b>13 396 884,90 zł</b>

**- Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju);**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach	
			trwałych	obrotowych
kredyt	13 396 884,90	15 030 500,00	0,00	15 030 500,00

Zabezpieczenie zobowiązania na aktywach trwałych i obrotowych .

**- Zmiana w prezentacji funduszu remontowego w bilansie:**

Fundusz remontowy na początek roku wykazywał łącznie persaldo po stronie Wn 20 157 393,46.

Na 31.12.2016 saldo po stronie Wn wynosi 30 765 679,25; po stronie Ma 9 486 520,98, co daje łącznie na koniec roku persaldo po stronie Wn 21 279 158,27.

W załączniku nr 7 wykazane zostały salda poszczególnych nieruchomości.

Ujemny wynik na funduszu remontowym spowodowany jest wykonaniem remontu balustrad balkonowych oraz termomodernizacją budynków. W kolejnych latach spłacany będzie odpisami lokatorskimi na fundusz remontowy oraz dodatkowymi środkami z nadwyżki bilansowej.

W roku ubiegłym fundusz remontowy zaprezentowany został w szyku rozwartym, po stronie aktywów i po stronie pasywów. W roku 2016 zgodnie z zaleceniami dotyczącymi prezentacji poszczególnych pozycji bilansowych zaprezentowany został persaldo po stronie aktywów w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych.

## Część II

### Objaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1. *Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.*

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za		W tym za granicę za rok	W tym do państw UE za rok
	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy		
Produktów / usług	76 466 746,81	76 323 980,15		
Towarów	29 100,00	2 237 135,00		
Zmiana stanu	-2 003 984,37	-302 265,84zł		
<b>Razem</b>	<b>74 491 862,44</b>	<b>78 258 849,31</b>		

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi z roku 2015 został zaprezentowany w części A Rachunku Zysków i Strat w pozycji „Zmiana stanu produktów”. W roku 2016 zgodnie z nową prezentacją w rachunku Zysków i Strat pokazany został w punkcie M tj. nadwyżka kosztów netto roku bieżącego.

Zmiana nastąpiła również w prezentacji zwiększonych lub zmniejszonych rezerw na podatek dochodowy. W rok 2015 zmniejszenie rezerwy zaprezentowano w Rachunku Zysków i Strat w pozycji ” Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)” w wysokości 2 744,00zł.

W roku 2016 zwiększenie rezerwy na podatek dochodowy w wysokości 8 933,00zł ujęto w pozycji „Podatek dochodowy”.

Pozostałe pozycje rachunku zysków i strat pozostają bez zmian.

2.2. *Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zyskiem, stratą) brutto.*

Treść	kwota
<b>Przychody bilansowe: zespół „7”;konto245;konto844; niepobierane wynagrodzenie RN</b>	<b>91 496 779,45</b>
Przychody NKUP	1 624 482,58
Zwiększenie przychodów podatkowych +/-	24 056,13
<b>Przychody podatkowe do CIT</b>	<b>89 896 353,00</b>
<b>Koszty ogółem bilansowe</b>	<b>80 578 495,26</b>
Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów -/-	-2 547 045,93
Zwiększenia kosztów podatkowych +/-	11 569,37
<b>Koszty podatkowe do CIT</b>	<b>78 043 018,70</b>
GZM Przychody NKUP	8 382 003,78
GZM Koszty NKUP	- 590 992,58
Dochody wolne od podatku dochodowego (art.17.1.44 ustawy o CIT)	<b>7 791 011,20</b>
Podstawa opodatkowania	4 062 323,10
Odliczenia od dochodu	3 750,00
<b>Podstawa do opodatkowania po odliczeniach</b>	<b>4 058 573,10</b>
<b>Podatek dochodowy od osób prawnych wg stawki 19%</b>	<b>771 129,00</b>
Rezerwa na odroczonego podatek =13 504 – 4 571	8 933,00
Korekta podatku 2015 (białe certyfikaty)	4 072,00
Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	784 134,00
Wynik finansowy brutt wg rachunku zysków i strat +/-	6 316 791,06

**Wynik netto /+,-/****5 532 657,06****2.3. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.***a) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:*

Nakłady na	Poniesione w bieżącym roku obrotowym	Planowane na następny rok obrotowy
1. Wartości niematerialne i prawne	0,00	10 000,00
2. Środki trwałe - w tym dotyczące ochrony środowiska	480 736,83	500 000,00
3. Środki trwałe w budowie - w tym dotyczące ochrony środowiska	521 546,04	500 000,00
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa		
<b>Razem</b>	<b>1 002 282,87</b>	<b>1 010 000,00</b>

*b) poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska***Poniesione w 2016 roku**W roku 2016 wykonano ocieplenie i regulację c.o.: **14 budynków**Łączne nakłady: **10 332 233,37 zł**

l.p.	Numer budynku	pył	SO <sub>2</sub>	CO	CO <sub>2</sub>	b - a - p	NO <sub>x</sub>
		kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok
1.	Małopolska 81-99	73	687	289	126 951	0,023	321
2.	Wielkopolska 17-31	253	2 383	1 001	440 642	0,080	801
3.	Turystyczna 22-24	63	598	251	110 561	0,020	201
4.	Turystyczna 26-28	64	599	252	110 674	0,020	201
5.	Turystyczna 2-4	65	614	258	113 484	0,021	206
6.	Ruchu Oporu 21-23	21	194	82	35 922	0,007	65
7.	Ruchu Oporu 43-45	21	198	83	36 619	0,007	67
8.	1000-lecia 25-30	69	651	273	120 333	0,022	219
9.	1000-lecia 37-40	50	470	198	86 974	0,016	158
10.	Sikorskiego 34	33	308	129	56 850	0,010	103
11.	Sikorskiego 33	49	465	196	86 031	0,016	156
12.	Małopolska 41-59	73	686	288	126 883	0,023	231
13.	Beskidzka 19-33	58	547	230	101 097	0,018	184
14.	Powstańców Śl. 13	107	1012	425	187 132	0,034	340
	<b>RAZEM</b>	<b>999</b>	<b>9412</b>	<b>3955</b>	<b>1 740 153</b>	<b>0,317</b>	<b>3253</b>

**Planowane w 2017**

W roku 2016 planowane jest ocieplenie i regulacja c.o.: **13 budynków**

Łączne nakłady: **11 500 000,00**

I.P.	Numer budynku	pył	SO <sub>2</sub>	CO	CO <sub>2</sub>	b - a - p	NO <sub>x</sub>
		kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok
1.	Małopolska 21-39	74	700	294	129 398	0,024	235
2.	Małopolska 61-79	68	641	269	118 533	0,022	216
3.	Beskidzka 3-17	57	536	225	99 095	0,018	180
4.	Beskidzka 35-49	57	536	225	99 095	0,018	180
5.	Wielkopolska 2-16	254	2 392	1 005	442 286	0,080	804
6.	Turystyczna 25-35	172	1 617	679	298 922	0,054	543
7.	Turystyczna 18-20	67	634	266	117 256	0,021	213
8.	Turystyczna 10-12	68	644	270	118 970	0,022	216
9.	Ruchu Oporu 1-11	54	511	215	94 486	0,017	172
10.	1000-lecia 21-24	36	335	141	61 901	0,011	113
11.	Sikorskiego 28	24	229	96	42 327	0,008	77
12.	Powstańców Śl. 15	50	475	199	87 778	0,016	160
13.	Garncarska 9-13	59	377	147	67 586	0,020	122
	<b>RAZEM</b>	<b>981</b>	<b>9250</b>	<b>3884</b>	<b>1 710 047</b>	<b>0,311</b>	<b>3109</b>

Nakłady na ochronę środowiska i efekt ekologiczny dotyczący planowanych zadań finansowanych z przychodów lokali użytkowych w roku 2017:

W roku 2017 planowane jest dokończenie ocieplenia pawilonu handlowo - usługowego

Łączne nakłady: **479 700,00**

I.P.	Numer budynku	pył	SO <sub>2</sub>	CO	CO <sub>2</sub>	b - a - p	NO <sub>x</sub>
		kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok	kg/rok
1.	PU-33 Ruchu Oporu 2	14	136	57	25 177	0,0050	46
	<b>RAZEM</b>	<b>14</b>	<b>136</b>	<b>57</b>	<b>25 177</b>	<b>0,0050</b>	<b>46</b>

**2.4. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

Zgodnie z nowelizacją ustawy o rachunkowości z dnia 23 września 2015 roku odstąpiono od prezentowania w sprawozdaniu finansowym oddzielnej kategorii zysków i strat nadzwyczajnych.

W związku z powyższym wszystkie tego typu zdarzenia, które wystąpiły w roku 2016 zostały wykazane w pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych.



### **Część III**

#### **Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

##### **3.1. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

Spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Poniżej przedstawienie wyników na poszczególnych działalnościach:

Z działalności operacyjnej	- 1 443 578,23
Z działalności inwestycyjnej	2 013 844,63
Z działalności finansowej	- 148 214,08
Środki pieniężne na początek okresu	<b>28 118 508,38</b>
Środki pieniężne na koniec okresu	<b>28 540 560,70</b>

Rachunek przepływów zgodnie z informacją zawartą w bilansie wykazuje wzrost środków pieniężnych o 422 052,32zł

### **Część IV**

#### **Objaśnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych**

##### **4.1. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.**

Zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2016
Pracownicy umysłowi	75,08
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	84,25
Pracownicy razem	159,33
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0
ogółem	159,33

##### **4.2. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:**

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,**
- b) inne usługi poświadczające,**
- c) usługi doradztwa podatkowego,**
- d) pozostałe usługi.**

Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 wynosi 9500,00 netto plus VAT.

Badanie bilansu za rok obrotowy 2016 rozpoczęło się w styczniu 2017 roku.

Z innych usług Spółdzielnia Mieszkaniowa nie korzystała.

## ***Część V***

### ***Objaśnienia niektórych znaczących zdarzeń oraz inne istotne informacje ułatwiające ocenę jednostki***

W roku poprzedzającym rok obrotowy oraz w roku obrotowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia, które mogłyby mieć istotny wpływ na organizację i funkcjonowanie spółdzielni.

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z załącznikiem 1 do ustawy o rachunkowości.

Wszystkie zmiany w prezentacji sprawozdania finansowego zostały przedstawione powyżej.

Pozostałe informacje liczbowe prezentowane w bilansie, rachunku zysków i strat oraz w rachunku przepływów zapewniają porównywalność bieżącego sprawozdania z dania finansowego ze sprawozdaniem roku poprzedniego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej bez zagrożeń.

Nie posiadamy informacji, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.

Data sporządzenia 28/02/2017

Magdalena Gowin

.....  
Sporządził

.....  
Zatwierdził