

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Centrum I"	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum I” 00-049 Warszawa, ul. Świętokrzyska 31/33A tel./fax (0-22) 827 83 14 NIP: 525-00-12-113, REGON: 006228135 -3-	Warszawa 31-03-2017r.
Warszawa ul.Świętokrzyska 31/33A		
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego		
Podstawowy przedmiot działalności	Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, wynajem nieruchomości	
Sąd lub inny organ prowadzący rejestr jednostki	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	
Rodzaj rejestru i numer wpisu	Krajowy Rejestr Sądowy numer 0000037033	
Czas trwania jednostki	Nieograniczony	
Okres objęty sprawozdaniem	Od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.	
Jednostki wewnętrzne	Spółdzielnia nie posiada samobilansujących się jednostek wewnętrznych	
Kontynuacja działaln. gospodarczej	Jednostka w dającej się przewidzieć przyszłości będzie kontynuować swoją działalność oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	
Połączenie spółek	nie dotyczy	
Polityka rachunkowości oraz zasady wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów	Rok obrotowy Spółdzielni trwa od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia. Okresem sprawozdawczym jest miesiąc kalendarzowy. Ewidencji w księgach rachunkowych Spółdzielni podlegają wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o przewidywanym okresie używalności powyżej 1 roku. Są one amortyzowane wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów – w sprawie amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych. Środki trwałe o niskiej wartości początkowej od 1000 PLN do 3500 PLN, są ewidencjonowane po odpisaniu ich w koszty amortyzacji jednorazowo w momencie zakupu. Pozostałe środki trwałe o wartości powyżej 3500 PLN są amortyzowane metodą liniową za pomocą stawek określonych rozporządzeniem Ministra Finansów. Spółdzielnia wykazuje w ewidencji bilansowej prawa wieczystego użytkowania, bez względu na drogę, jaką weszła w posiadanie tego prawa. Zasoby mieszkaniowe podlegają tylko umorzeniu, a jego ewidencja prowadzona jest na kontach WN „808” MA „071”. Rozliczenie nakładów i przychodów z tytułu remontów ewidencjonuje się na koncie "856" Fundusz Remontowy. Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem należytej ostrożności. Różnica z rozliczenia kosztów i przychodów z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest wykazywana na koncie „648” (MA nadwyżka WN niedobór) i jest rozliczana z wykorzystaniem tego konta w następnym roku. Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty. Kapitały /fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa wykazywane są w wartości nominalnej. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Ewidencja kosztów prowadzona jest na kontach zespołu "4" wg rodzaju i równocześnie na kontach zespołu "5". Wynik na pozostałej działalności rozliczany jest na koncie „820” i podlega podziałowi. Operacje gospodarcze księgowane są według zasad określonych w Polityce Rachunkowości i ujmowane są na kontach zgodnie z Zakładowym Planem Kont, które zostały przyjęte jako obowiązujące w Spółdzielni.	

Podpisano: Warszawa, dnia 11.05.2017 r.

Główny Księgowy
Małgorzata Złotkowska

Zastępca Prezesa Zarządu

Jacek Baumgart

Członek Rady Nadzorczej
odelegowany do czasowego pełnienia funkcji
Prezesa Zarządu
Marianna Stanowska

(pieczęć jednostki)

BILANS

dla spółdzielni mieszkaniowej

sporządzony na dzień 31.12.2016 r.

jednostka obliczeniowa: PLN

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		31.12.2016 r.	31.12.2015 r.			31.12.2016 r.	31.12.2015 r.
A	Aktywa trwałe	29 559 379,76	30 936 596,79	A	Fundusze własne	36 127 673,31	37 098 425,11
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	6 395,91	I	Fundusz podstawowy	23 215 520,20	24 308 238,91
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	237 059,40	218 608,70
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	8 268,15	39 010,82
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	6 395,91	3	Fundusz wkładów budowlanych	22 970 192,65	24 050 619,39
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	4 007 932,74	4 062 332,58
II	Rzeczowe aktywa trwałe	29 559 379,76	30 930 200,88	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	5 030 531,74	5 209 697,12
1	Środki trwałe	29 559 379,76	30 930 200,88	IV	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 378 029,55	2 411 038,11	V	Zysk (strata) netto	3 873 688,63	3 518 156,50
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 110 951,40	28 431 943,79				
c)	urządzenia techniczne i maszyny	70 398,81	86 474,61				
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	0,00	744,37	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 142 597,19	5 483 830,45
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	702 198,55	530 143,33
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	702 198,55	530 143,33
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe	702 198,55	530 143,33
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	1 944 838,23	1 725 138,85
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	1 944 838,23	1 725 138,85
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	1 944 838,23	1 725 138,85

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	2 319 332,90	3 029 866,07
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 283 087,21	2 161 100,09
B	Aktywa obrotowe	11 710 890,74	11 645 658,77	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	398 313,23	1 198 438,37
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	398 313,23	1 198 438,37
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	610 818,13	782 221,41	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	386 138,55	298 862,63
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	42 599,81	37 235,56
	– do 12 miesięcy			i)	inne	133 404,00	341 458,95
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	314 445,15	276 918,11
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	303 417,18	273 207,25
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	11 027,97	3 710,86
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	8 186,47	8 186,47
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	1 036 245,69	868 765,98
b)	inne				– fundusz remontowy	1 028 777,55	860 711,32
3	Należności od pozostałych jednostek	610 818,13	782 221,41	IV	Rozliczenia międzyokresowe	176 227,51	198 682,20
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 163,76	369,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	5 163,76	369,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	33 389,58	31 416,07		– krótkoterminowe		
c)	inne	35 101,56	34 540,19	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	176 227,51	198 682,20
d)	dochodzone na drodze sądowej	108 298,21	64 751,64				
e)	należności od osób uprawnionych:	428 865,02	651 144,51				
	– lokale mieszkalne	177 569,01	269 808,84				
	– lokale użytkowe	251 296,01	381 335,67				
III	Inwestycje krótkoterminowe	9 409 468,38	7 440 179,38				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 409 468,38	7 440 179,38				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– 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	9 409 468,38	7 440 179,38				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 106 950,90	713 111,44				
	– inne środki pieniężne	6 302 517,48	6 727 067,94				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 690 604,23	3 423 257,98				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	545 725,15	2 178 966,64				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 144 879,08	1 244 291,34				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)		41 270 270,50	42 582 255,56		PASYWA razem (suma poz. A i B)	41 270 270,50	42 582 255,56

Główny Księgowy
[Podpis]
 Małgorzata Złotkowska

11.05.2017
 (Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Zastępca Prezesa Zarządu
[Podpis]
 Jacek Baumgart

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

(pieczęć jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

dla spółdzielni mieszkaniowej

sporządzony za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: PLN

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2016	2015
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	9 571 351,44	8 783 649,73
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	9 571 351,44	8 783 649,73
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 186 041,91	2 258 095,07
	b) z działalności własnej	7 385 309,53	6 525 554,66
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	6 027 342,12	5 973 875,22
I	Amortyzacja	49 394,99	40 538,14
II	Zużycie materiałów i energii	1 814 881,81	1 812 150,81
III	Usługi obce	868 389,97	908 709,99
IV	Podatki i opłaty, w tym:	638 156,42	444 218,03
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 376 229,24	1 337 253,78
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	316 284,39	307 509,82
	– emerytalne	151 694,67	145 637,94
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	964 005,30	1 123 494,65
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	w tym:		
	a) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	3 462 188,53	3 611 709,42
	b) z działalności własnej	2 565 153,59	2 362 165,80
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	3 544 009,32	2 809 774,51
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-1 276 146,62	-1 353 614,35
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	4 820 155,94	4 163 388,86
D	Pozostałe przychody operacyjne	58 335,51	360 088,48
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	58 335,51	360 088,48
E	Pozostałe koszty operacyjne	201 051,20	267 670,14
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	201 051,20	267 670,14
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	3 401 293,63	2 902 192,85
G	Przychody finansowe	146 526,34	144 013,56
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		
II	Odsetki, w tym:	145 836,36	143 598,74
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	689,98	414,82
H	Koszty finansowe	581,96	40 876,26
I	Odsetki, w tym:	388,16	40 641,71
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	193,80	234,55

I	Zysk (strata) z działalności (F + G – H)	3 547 238,01	3 005 330,15
J	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)		
K	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (–)		
L	Zysk (strata) brutto (I + J – K)	3 547 238,01	3 005 330,15
M	Podatek dochodowy	949 696,00	840 788,00
N	Nadwyżka przychodów roku bieżącego (–)		
O	Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	1 276 146,62	1 353 614,35
P	Zysk (strata) netto (L – M – N + O)	3 873 688,63	3 518 156,50

Główny Księgowy

Małgorzata Złotkowska

11.05.2017

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Zastępca Prezesa Zarządu

11.05.2017

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Jacek Bałogun

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Objaśnienia do bilansu

- 1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

Zmianę wartości aktywów trwałych stanowi załącznik nr 1 i nr 2

- 1.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczystość

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zmiana w ciągu roku		Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia w m2	2 053,83	0,00	24,65	2 029,18
Wartość w złotych	2 411 038,11	0,00	33 008,56	2 378 029,55

- 1.3 Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

pozycja nie występuje

- 1.4 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,

Pozycja nie występuje

- 1.5 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,

pozycja nie występuje

- 1.6 Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,

Stan na BO/Zwiększenia/Stan na BZ	33 580 268,61	-362 899,59	33 217 369,02
1) Fundusz podstawowy	29 517 936,03	-341 508,31	29 176 427,72
a) Fundusz udziałowy	218 608,70	19 837,90	238 446,60
b) Fundusz wkładów mieszkaniowych	77 540,90	0,00	77 540,90
umorzenia wkładów mieszkaniowych	-38 530,08	0,00	-38 530,08
c) Fundusz wkładów budowlanych	47 804 839,26	44 241,89	47 849 081,15
umorzenia wkładów budowlanych	-23 754 231,35	-344 333,95	-24 098 565,30
d) Dopłaty do wyodrębnień	11,48	31,32	42,80
e) Fundusz z aktualizacji	9 216 003,50		9 216 003,50
umorzenia funduszu	-4 006 306,38	-61 285,47	-4 067 591,85
2) Fundusz zasobowy	5 803 710,78	9 235,00	5 812 945,78
umorzenia funduszu	-1 741 378,20	-30 626,28	-1 772 004,48
Zmniejszenia	0,00	963 384,34	963 384,34
1) Fundusz podstawowy	0,00	930 375,78	930 375,78
a) Fundusz udziałowy		1 387,20	1 387,20
b) Fundusz wkładów mieszkaniowych		60 598,42	60 598,42
umorzenia wkładów mieszkaniowych		-29 855,75	-29 855,75
c) Fundusz wkładów budowlanych		780 366,00	780 366,00
umorzenia wkładów budowlanych		0,00	0,00
d) Dopłaty do wyodrębnień		0,00	0,00
e) Fundusz z aktualizacji		117 879,91	117 879,91
Umorzenia		0,00	0,00
2) Fundusz zasobowy		33 008,56	33 008,56
umorzenia		0,00	0,00
Stan na BO/zmiany/stan na BZ	33 580 268,61	-1 326 283,93	32 253 984,68

W bilansie zmieniono sposób prezentacji funduszy własnych Spółdzielni, nie wykazano pozycji umorzenia, która została przyporządkowana poszczególnym funduszom tj. w bilansie fundusze przedstawiono w wartości netto.

Odpowiednio przekształcono dane wynikające z bilansu za 2015 r.

1.7 Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Propozycja podziału zysku wg załącznika nr 5.

1.8 dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,

Rezerwy	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
na roszczenie M.st.W-wy dotyczących opłat za użytkowanie gruntu dz. Nr 93 oraz wysokość opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości Zgoda 9	29 601,00	72 315,96	56 238,74	0,00	45 678,22
Rezerwa na prawdopodobne zobowiązania dla Zakładu Energetycznego związana z zaniżonymi rachunkami dla bud. Zgoda 13	141 791,20	0,00	0,00	0,00	141 791,20
roszczenie pracownika/Sąd Pracy	358 751,13	155 978,00	0,00	0,00	514 729,13
razem	530 143,33	228 293,96	56 238,74	0,00	702 198,55

1.9 dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,

Odpisy aktualizujące wartość należności	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
z tytułu dostaw i usług	42 600,48	0,00	0,00	42 600,48	0,00
dochodzone na drodze sądowej	551 954,70	42 600,48	0,00	0,00	594 555,18
inne (wyroki w windykacji komorniczej)	308 064,92	0,00	672,16	0,00	307 392,76
	902 620,10	42 600,48	672,16	42 600,48	901 947,94

1.10 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Wykazane w bilansie zobowiązania długoterminowe dotyczą kaucji zabezpieczających umowy:

z najemcami 1 773 655,42 zł, z wykonawcami 171 182,81 zł

1.11 Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,

Tytuły rozliczeń	Kwota
Czynne rozliczenia międzyokresowe	1 690 604,23
prenumeraty	149,81
abonament domena internetowa	442,27
odsetki od lokat bankowych	5 358,08
nadwyżka kosztów nad wpływami	1 144 879,08
niedobór funduszu remontowego	539 774,99

1.12 Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),
pozycja nie występuje

1.13 Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe;
pozycja nie występuje

2. Objaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1 Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Rodzaje działalności	kwota	udział w %
gospodarka zasobami mieszkaniowymi	2 186 041,91	22,84%
przychody z najemu	7 365 004,73	76,95%
pozostała sprzedaż	20 304,80	0,21%
RAZEM	9 571 351,44	
Struktura terytorialna	kwota	udział w %
kraj	9 571 351,44	100,00%
eksport		0,00%

2.2 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
Pozycja nie występuje

2.3 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
Pozycja nie występuje

2.4 Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrot. lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym
Pozycja nie występuje

2.5 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,
Różnice między wynikiem finansowym a podstawą opodatkowania stanowi załącznik nr 4

2.6 Gdy jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Jednostka sporządza Rachunek Zysków i Strat w wariantcie porównawczym

2.7 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby
Pozycja nie występuje

- 2.8 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

Pozycja nie występuje

- 2.9 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe
pozycja nie występuje

- 2.10 Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Pozycja nie występuje

3. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

- 3.1 Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalnością.

Struktura środków pieniężnych w rachunku przepływów pieniężnych za okres: 01.01.2015 - 31.12.2015			
Wyszczególnienie	na początek okresu	na koniec okresu	zmiana
1. Środki pieniężne w kasie	27 207,59	26 755,98	-451,61
2. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	685 903,85	3 080 194,92	2 394 291,07
3. Inne środki pieniężne, w tym :	6 727 067,94	6 302 517,48	-424 550,46
a) środki pieniężne w drodze	0,00	0,00	0,00
4. Inne aktywa pieniężne			
a) aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia, założenia - lokaty pieniężne, czeki, weksle obce i inne aktywa finansowe			
5. Razem środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów	7 440 179,38	9 409 468,38	1 969 289,00

4. Informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniach

- 4.1 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe,

Zatrudnienie w grupach	Ilość osób
pracownicy produkcyjni	17,00
pracownicy nieprodukcyjni	11,00
RAZEM	28,00

- 4.2 Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących (dla każdej grupy osobno)

Wynagrodzenie brutto	łącznie
wypłacone osobom należącym do organów zarządczych	208 711,01
wypłacone osobom należącym do organów nadzorujących	244 200,00

- 4.3 Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty;

Pozycja nie występuje

- 4.4 Informacja o wynagrodzeniu za badanie sprawozdania finansowego : nie przeprowadzono badania Sprawozdania finansowego za 2016 r.
Spółdzielnia nie spełnia wymogów ustawy do obowiązkowego przeprowadzenia badania.

5. Informacje o zmianach w polityce rachunkowości i sprawozdaniu finansowym

5.1 informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego,

Pozycja nie występuje

5.2 Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,

Pozycja nie występuje

5.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

W ciągu roku nie było zmian.

5.4 Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrot.

Nie było zmian

6. Dane o jednostkach powiązanych i wspólnych przedsięwzięciach

6.1 Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

Pozycja nie występuje

6.2 informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,

pozycja nie występuje

6.3 wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Pozycja nie występuje

6.4 jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

pozycja nie dotyczy

7. Połączenie jednostki z inną jednostką

7.1 W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

Pozycja nie występuje

8. Informacje co do możliwości kontynuowania działalności jednostki

8.1 W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawie

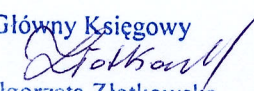
Pozycja nie występuje

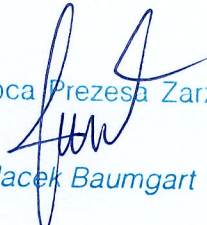
9. Pozostałe informacje które mogą wpłynąć na ocenę finansową jednostki

9.1 W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Pozycja nie występuje

Podpisano: Warszawa, dnia 11.05.2017 r.

Główny Księgowy

Małgorzata Złotkowska

Zastępca Prezesa Zarządu

Jacek Baumgart

Załącznik nr 4

Warszawa, dnia 31-03-2017 r.

Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania

	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Kwota</i>
1	Przychody opodatkowane	7 559 932,76
2	Koszty sprzedaży opodatkowanej	2 584 278,51
3	Dochód (1-2)	4 975 654,25
4	Zwiększenia dochodu	0,00
5	Zmniejszenie dochodu	0,00
6	Dochód do opodatkowania (3+4-5)	4 975 654,25
7	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu:	22 744,73
a	odsetki budżetowe	31,00
b	PFRON	10 981,00
c	obsługa organów statutowych	10 131,73
d	OC Zarząd i RN	1 601,00
5	Podstawa opodatkowania (6+7)	4 998 398,98
6	Podstawa opodatkowania po zaokrągleniu	4 998 399,00
7	Podatek (stawka 19%)	949 695,81
8	Podatek po zaokrągleniu	949 696,00

Podpisano: Warszawa, dnia *11.05.*.....2017 r.

Główny Księgowy
Małgorzata Ziótkowska
Małgorzata Ziótkowska

Zestawienie dochodu w SM „Centrum I” za 2016 r.

I Przychody:

lp	Wyszczególnienie	Przychody pozostałej działalności	Przychody GZM	Razem
1	Sprzedaż	7 385 309,53	2 186 041,91	9 571 351,44
2	Przychody finansowe	137 531,35	8 994,99	146 526,34
3	Przychody operacyjne	37 091,88	21 243,63	58 335,51
	Razem :	7 559 932,76	2 216 280,53	9 776 213,29
	Kor. Przychodów	-	-	-

II Koszty:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty pozostałej działalności	Koszty GZM	Razem
1	Koszty sprzedaży	2 565 153,59	3 462 188,53	6 027 342,12
2	Koszty finansowe	388,16	193,80	581,96
3	Koszty operacyjne	18 736,76	182 314,44	201 051,20
	Razem	2 584 278,51	3 644 696,77	6 228 975,28

III Dochód:

Wyszczególnienie	Działalność opodatkowana	Działalność zwolniona
Dochód księgowy	4 975 654,25	- 1 428 416,24
Dochód podatkowy	4 975 654,25	-
Koszty nie stanowiące KUP	22 744,73	-
Podstawa opodatkowania	4 998 398,98	-

Warszawa, dnia 31-03-2017 r.

Główny Księgowy

 Małgorzata Złotkowska

Brutto	Bilans otwarcia	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans	
		nabycie	aktualizacja	inne	razem	sprzedaż	aktualizacja	inne	Razem	zamknięci	zamknięci
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych					0,00				0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy					0,00				0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	36 724,26	-9,87			-9,87		0,00	0,00	0,00	36 714,39	36 714,39
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					0,00				0,00	0,00	0,00
SUMA	36 724,26	-9,87	0,00	0,00	-9,87	0,00	0,00	0,00	0,00	36 714,39	36 714,39

Umorzenie	Bilans otwarcia	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans	
		amortyzacja	aktualizacja	inne	razem	sprzedaż	aktualizacja	inne	Razem	zamknięci	zamknięci
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych					0,00				0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy					0,00				0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	30 328,35	6 386,04			6 386,04		0,00	0,00	0,00	36 714,39	36 714,39
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					0,00				0,00	0,00	0,00
SUMA	30 328,35	6 386,04	0,00	0,00	6 386,04	0,00	0,00	0,00	0,00	36 714,39	36 714,39

Wartość netto	Bilans otwarcia	Bilans	
		zamknięcia	zamknięcia
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	6 395,91	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
SUMA	6 395,91	0,00	0,00

Podpisano: Warszawa, dnia2017 r.

Główny Księgowy
Małgorzata Ziolkowska

Brutto	Bilans otwarcia	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans zamknięci	
		nabycie	aktualizacja	inne	razem	sprzedaż	likwidacja	inne	Razem		
1. Środki trwałe	60 748 045,88	26 188,78	0,00	0,00	26 188,78	0,00	0,00	949 292,75	949 292,75	59 824 941,91	
a) grunty (w tym prawo użyt. wiecz. gruntu)	2 411 038,11				0,00			33 008,56	33 008,56	2 378 029,55	
b) budynki, lokale i ob. inżynierii ląd. i wodnej	57 972 389,80	0,00			0,00			914 602,44	914 602,44	57 057 787,36	
c) urządzenia techniczne i maszyny	302 974,60	21 515,55			21 515,55		0,00		0,00	324 490,15	
d) środki transportu	0,00	0,00			0,00				0,00	0,00	
e) inne środki trwałe	61 643,37	4 673,23			4 673,23		0,00	1 681,75	1 681,75	64 634,85	
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00			0,00				0,00	0,00	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00			0,00				0,00	0,00	
SUMA	60 748 045,88	26 188,78	0,00	0,00	26 188,78	0,00	0,00	949 292,75	949 292,75	59 824 941,91	

Umorzenie	Bilans otwarcia	Zwiększenia				Zmniejszenia				Bilans zamknięci	
		amortyzacja	aktualizacja	inne	razem	sprzedaż	likwidacja	inne	Razem		
1. Środki trwałe	29 817 845,00	903 938,06	0,00	0,00	903 938,06	0,00	0,00	456 220,91	456 220,91	30 265 562,15	
a) grunty (w tym prawo użyt. wiecz. gruntu)	0,00				0,00				0,00	0,00	
b) budynki, lokale i ob. inżynierii ląd. i wodnej	29 540 446,01	860 929,11			860 929,11			454 539,16	454 539,16	29 946 835,96	
c) urządzenia techniczne i maszyny	216 499,99	37 591,35			37 591,35		0,00		0,00	254 091,34	
d) środki transportu	0,00	0,00			0,00				0,00	0,00	
e) inne środki trwałe	60 899,00	5 417,60			5 417,60		0,00	1 681,75	1 681,75	64 634,85	
2. Środki trwałe w budowie	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUMA	29 817 845,00	903 938,06	0,00	0,00	903 938,06	0,00	0,00	456 220,91	456 220,91	30 265 562,15	

Wartość netto	Bilans otwarcia	Bilans zamknięcia	
1. Środki trwałe	30 930 200,88	29 559 379,76	
a) grunty (w tym prawo użyt. wieczys. gruntu)	2 411 038,11	2 378 029,55	
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i	28 431 943,79	27 110 951,40	
c) urządzenia techniczne i maszyny	86 474,61	70 398,81	
d) środki transportu	0,00	0,00	
e) inne środki trwałe	744,37	0,00	
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
SUMA	30 930 200,88	29 559 379,76	

Podpisano: Warszawa, dnia2017 r.

Główny Księgowy
[Podpis]
Małgorzata Ziłkowska

Brutto	Bilans otwarcia	Zwiększenia			Zmniejszenia			Bilans zamknięci	
		nabycie	aktualizacja	inne	razem	sprzedaż	aktualizacja	splata	Razem
1. Nieruchomości					0,00				0,00
2. Wartości niematerialne i prawne					0,00				0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00		0,00
- udziały lub akcje					0,00		0,00		0,00
- inne papiery wartościowe					0,00				0,00
- udzielone pożyczki					0,00				0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00			0,00				0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje					0,00				0,00
- inne papiery wartościowe					0,00				0,00
- udzielone pożyczki					0,00				0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe					0,00			0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe					0,00				0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Podpisano: Warszawa, dnia2017 r.

Główny Księgowy

Małgorzata Złotkowska

Małgorzata Złotkowska

Warszawa, dnia 31.03.2017 r.

Projekt podziału czystej nadwyżki za 2016 r.

Kwota czystej nadwyżki za 2016 r. wynosi 3.873.688,63 zł

Ustalenie wyniku na GZM za 2016 r.

Lp.	Adres	Przychody	Koszty	Niedobór	Niedobór po uwzględnieniu nadwyżek
1	Chmielna 35	565 788,62	850 294,28	284 505,66	285 664,92
2	Świętokrzyska 35	594 221,07	932 821,93	338 600,86	317 661,28
3	Tamka 40	299 417,89	573 251,38	273 833,49	228 330,03
4	Zgoda 13	591 997,85	815 541,78	223 543,93	219 974,77
5	Zgoda 9	134 616,48	290 279,16	155 662,68	93 248,08
	Razem	2 186 041,91	3 462 188,53	1 276 146,62	1 144 879,08

1. Pokrycie niedoboru na GZM poszczególnych nieruchomościach

w kwocie 1 144 879,08 zł

2. Dofinansowanie ochrony budynków:

Tamka 40 8 285,50 zł

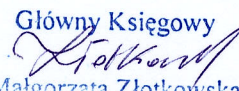
Zgoda 9 11 716,06 zł

Razem w kwocie 20 001,56 zł

3. Przeznaczenie na fundusz remontowy SM Centrum I

w kwocie 2 708 807,99 zł

Podpisano: Warszawa, dnia 11.05.2017 r.

Główny Księgowy

Małgorzata Złotkowska

1. Ustalenie dochodu /czystej nadwyżki za 2016 r. do podziału

Przychody	9 571 351,44
Koszty	-6 027 342,12
Przychody finansowe	146 526,34
Koszty finansowe	- 581,96
Przychody operacyjne	58 335,51
Koszty operacyjne	- 201 051,20
Zyski nadzwyczajne	0,00
Straty nadzwyczajne	0,00

Zysk brutto	4 823 384,63
Podatek	949 696,00
Zysk netto	3 873 688,63

Rozliczenie

Pożytki z nieruchomości	821 607,04 – podatek 156 105,34 = 665 501,70
Mienie Spółdzielni	4 001 777,59 – podatek 793 590,66 = 3 208 186,93

Razem	4 823 384,63	podatek 949 696,00	3 873 688,63
-------	--------------	--------------------	--------------

2. Pożytki z nieruchomości za 2016 r.

l.p.	Wyszczególnienie	Pożytki brutto	Podatek dochodowy	Pożytki dla nieruchomości
1.	Chmielna 35	192 696,26	36 612,29	156 083,97
2.	Świętokrzyska 35	352 339,64	66 944,53	285 395,11
3.	Tamka 40	41 743,52	7 931,27	33 812,25
4.	Zgoda 13	222 943,20	42 359,21	180 583,99
5.	Zgoda 9	11 884,42	2 258,04	9 626,38
	Razem	821 607,04	156 105,34	665 501,70

3. Propozycja dofinansowania kosztów ochrony budynków Tamka 40 i Zgoda 9

Wskaźnik rozliczenia kosztów za styczeń 2017 r.:

Lokale mieszkalne 23,52 %

Lokale użytkowe 76,48 %

Budynek Tamka 40 rozliczone koszty ochrony w w/w okresie:

Lokale mieszkalne 11 369,77

Lokale użytkowe 1 743,64

Razem 13 113,41 * 23,52 % = 3 084,27

Zaliczono w koszty 11 369,77

Różnica do pokrycia z mienia Spółdzielni 8 285,50

Budynek Zgoda 9 rozliczone koszty ochrony w w/w okresie:

Lokale mieszkalne 15 319,11

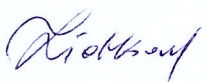
Lokale użytkowe 0,00

Razem 15 319,11 * 23,52 % = 3 603,05

Zaliczono w koszty 15 319,11

Różnica do pokrycia z mienia Spółdzielni 11 716,06

Propozycja dofinansowania ochrony budynku Zgoda 9	11 716,06
Propozycja dofinansowania ochrony budynku Tamka 40	8 285,50
Razem	20 001,56



4. Zestawienie powierzchni do rozliczenia dochodu z mienia Spółdzielni za 2016 r.

l.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem	Powierzchnia lokalii z członkostwem	Powierzchnia lokalii bez członkostwa
1.	Chmielna 35	6 738,00	6 492,50	245,50
2.	Świątokrzyska 35	6 818,31	6 535,51	282,80
3.	Tamka 40	3 697,60	3 623,60	74,00
4.	Zgoda 13	6 733,20	6 598,40	134,80
5.	Zgoda 9	1 622,79	1 622,79	0,00
	Razem	25 609,90	24 872,80	737,10

5. Zysk z mienia do rozliczenia z członkami 3 188 185,37

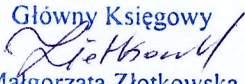
(3 208 186,93 – 20 001,56)

Rozliczenie dochodu z mienia Spółdzielni za 2016 r.

$3\,188\,185,37 : 24\,872,80 = 128,1795 \text{ zł/m}^2$

l.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia	Wskaźnik	Kwota
1.	Chmielna 35	6 492,50	128,1795	832 206,01
2.	Świątokrzyska 35	6 535,51	128,1795	837 719,01
3.	Tamka 40	3 623,60	128,1795	464 471,57
4.	Zgoda 13	6 598,40	128,1795	845 780,22
5.	Zgoda 9	1 622,79	128,1795	208 008,56
	Razem	24 872,80	128,1795	3 188 185,37

Warszawa, dnia 31.03.2017 r.

Główny Księgowy

Małgorzata Złotkowska