

BILANS SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2016 r.

	AKTYWA	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych			PASywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		roku bieżącego	roku poprzedniego			roku bieżącego	roku poprzedniego
A.	Aktywa trwałe	56.054.573,72	58.295.885,48	A.	Kapitał (fundusz) własny	41.355.650,45	42.427.817,04
I.	Wartości niematerialne i prawne	35.761,20	46.772,30	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	36.534.294,89	38.227.419,11
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00				
2.	Wartość firmy	0,00	0,00				
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	35.761,20	46.772,30				
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00				
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	48.686.169,50	50.547.898,94	II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-636.256,46	-1.297.564,43
1.	Środki trwałe	48.517.950,68	50.379.680,12				
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5.861.542,72	6.112.815,45				
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	42.636.140,17	44.238.556,98				
	c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
	d) środki transportu	1.558,00	5.460,00				
	e) inne środki trwałe	18.709,79	22.847,69				
	Środki trwałe w budowie	168.218,82	168.218,82				
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	5.447.349,73	5.429.063,05
III.	Należności długoterminowe	7.325.663,02	7.694.234,24				
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00				
2.	Od pozostałych jednostek	7.325.663,02	7.694.234,24				
IV.	Inwestycje długoterminowe	6.980,00	6.980,00	V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00				
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00				
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	6.980,00	6.980,00				
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	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	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	6.980,00	6.980,00				
	- udziały lub akcje	6.980,00	6.980,00				
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	VIII.	Zysk (strata) netto	+10.262,29	+68.899,31
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00				
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17.095.831,03	17.754.981,54
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	2.396.907,76	1.886.913,10	1.	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
I.	Zapasy	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00		- długoterminowe	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00		- długoterminowe	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	802.632,79	666.643,08	II.	Zobowiązania długoterminowe	15.094.779,48	15.570.618,42
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	15.094.779,48	15.570.618,42
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00		a) kredyty i pożyczki	15.094.779,48	15.570.618,42
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00		c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00

2.	Należności od pozostałych jednostek	802.632,79	666.643,08		d) inne	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	467.675,24	499.976,91	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1.801.452,84	1.815.426,32
	- do 12 miesięcy	290.301,84	331.676,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	177.373,40	168.300,91		a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecz. i zdrowot. oraz innych świadczeń	1.482,27	2.531,93		- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	c) inne	333.475,28	164.134,24		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00		b) inne	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1.187.665,24	908.467,09	2.	Wobec pozostałych jednostek	1.244.792,37	1.283.605,18
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1.187.665,24	908.467,09		a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00		c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00		d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	1.079.941,84	1.098.743,41
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00		- do 12 miesięcy	1.079.941,84	1.098.743,41
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		e) zaliczki otrzymane za dostawy	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00		f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00		g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	80.072,01	92.021,20
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00		h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00		i) inne	84.778,52	92.840,50
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1.187.665,24	908.467,09	3.	Fundusze specjalne	556.660,47	531.821,14
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1.187.665,24	908.467,09	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	199.598,71	368.936,80
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	199.598,71	368.936,80
					- długoterminowe	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00		- krótkoterminowe	199.598,71	368.936,80
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	406.609,73	311.802,93				
AKTYWA RAZEM:		58.451.481,48	60.182.798,58	PASYWA RAZEM:		58.451.481,48	60.182.798,58

Lublin, dnia 07.02.2017 r.

Sporządzono dnia

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH

Janina Kraska-Sirko

Imię i nazwisko oraz podpis osoby,
której powierzono prowadzenie księgi

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Edward Kustra

Imię i nazwisko oraz podpis
kierownika (lub zarządu) jednostki

PREZES ZARZĄDU

Jacek Czerniak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671, Regon 001216179

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

1	Wyszczególnienie 2	Kwota za rok (zł., gr.)	
		bieżący 3	ubiegły 4
A.	Przychody netto ze sprzedaży zrównane z nimi, w tym	6.937.242,38	7.048.636,30
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	6.962.861,97	6.958.721,85
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-25.619,59	-3.220,55
III.	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	93.135,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	6.917.206,69	7.015.907,29
I.	Amortyzacja	27.869,39	34.105,48
II.	Zużycie materiałów i energii	3.675.833,82	3.599.368,25
III.	Usługi obce	807.157,91	790.704,29
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	102.674,00	107.612,57
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1.151.865,58	1.251.492,78
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	235.719,16	241.593,88
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	916.086,83	991.030,04
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) na sprzedaży (A-B)	20.035,69	32.729,01
D.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
I.	Zysk ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E.	Pozostałe koszty operacyjne	69.233,66	0,00
I.	Strata ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów nie finansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	69.233,66	0,00
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	-49.197,97	32.729,01
G.	Przychody finansowe	69.749,98	63.792,61
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	49.203,38	39.637,97
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycyjnej	0,00	0,00
V.	Inne	20.546,60	24.154,64
H.	Koszty finansowe	5.702,72	20.558,31
I.	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	5.702,72	20.558,31
I.	Zysk (strata) na działalności gospodarczej (F+G-H)	+14.849,29	+75.963,31
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K.	Zysk (strata) brutto (I +/- J)	+14.849,29	+75.963,31
L.	Podatek dochodowy	4.587,00	7.064,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	+10.262,29	+68.899,31

Z CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH

Janina Kraska-Sirko

Lublin, dnia 07.02.2017 r.

Sporządzono dnia

Imię i nazwisko oraz podpis osoby,
której powierzono prowadzenie ksiąg

Z CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Edward Kustra

PREZES ZARZĄDU

Jacek Czerniak

Imię i nazwisko oraz podpis kierownika
(lub Zarządu) jednostki

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"FELIN"
20-231 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 412 91 63 671, Regon 001216179

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2016

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10.
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni:
obsługa nieruchomości.
3. Organ rejestrowy:
Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny:
6832 Z.
5. Numer identyfikacji podatkowej:
712-01-63-671.
6. Czas trwania Spółdzielni:
nieograniczony.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, rozpoczynający się dnia 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.
8. W bieżącym roku obrotowym, w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne, zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego. Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
10. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.09.1994. o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym, Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze, zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy, obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszonych o odpisy umorzeniowe.

Środki trwałe są wyceniane w koszcie wytworzenia, po aktualizacji wyceny składników majątku, pomniejszonych o umorzenie.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne, wynikające z załącznika do Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, określającej wysokość amortyzacji, stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania, nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł., są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym ich okresowi ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich wytworzeniem.

Inwestycje długoterminowe wycenia się w cenie nabycia.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych, wycenia się zgodnie z art. 28 Ustawy o rachunkowości.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie polskiej, wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusz własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, według ich rodzajów i zasad określonych przepisami Statutu.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu, zostały wycenione na dzień bilansowy, w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusz specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Lublin, dnia 10.02.2017 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH

Janina Kraska-Sirko

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S CZM

Eduard Kustra

PREZES ZARZĄDU

Jacek Czerniak

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„FELIN”

20-231 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10

tel. 81 746 81 70; -71; -72

VIP 712-01-63-671. Regon 001216179

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

Rodzaj	Wartość początkowa			
	01.01.2016 r.	zwiększenia w 2016 r.	zmniejszenia w 2016 r.	31.12.2016 r.
Grunty	7.181.978,75	-	153.022,41	7.028.956,34
Budynki i budowle	57.716.132,41	-	615.860,85	56.887.122,62
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	217.472,20	-	-	217.472,20
Pozostałe środki trwałe	109.916,41	5.893,39	5.382,00	110.427,80
Razem środki trwałe	65.225.499,77	5.893,39	774.265,26	64.243.978,96

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2016 r.	zwiększenia w 2016 r.	zmniejszenia w 2016 r.	31.12.2016 r.
Grunty	1.069.163,30	105.435,26	7.184,94	1.167.413,62
Budynki i budowle	13.477.575,43	866.444,28	93.037,26	14.250.982,45
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	212.012,20	3.902,00	-	215.914,20
Pozostałe środki trwałe	87.068,72	10.031,29	5.382,00	91.718,01
Razem środki trwałe	14.845.819,65	985.812,83	105.604,20	15.726.028,28

3. Środki trwałe w budowie:

Spółdzielnia zakończyła w okresie poprzednim realizację inwestycji przy ul. Gęziej w Lublinie.

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.218,82 zł., obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęziej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, do zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Sądu o zavezwanie do próby ugodowej. W związku z czym, należność nie ulegnie przedawnieniu. Zgodnie z uzyskaną informacją, będzie sfinansowana po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy Lublin.

4. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2016 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2016 r.
Fundusz udziałowy	240.106,90	825,00	2.265,00	238.666,90
Fundusz zasobowy	5.188.956,15	73.024,31	53.297,63	5.208.682,83
Fundusz wkładów mieszkaniowych	4.085.791,21	107.267,69	299.065,56	3.893.993,34
Fundusz wkładów budowlanych	33.603.102,63	-	1.488.937,03	32.114.165,60
Wkłady lokali użytkowych	538.525,27	-	12.389,32	526.135,95
Wkłady zaliczkowe	-	-	-	-
Należne, nie wniesione nakłady	-1.297.564,43	-	661.307,97	-636.256,46

5. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2015 r.	Stan na 31.12.2016 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.283.605,18	1.244.792,37
- z tytułu dostaw i usług	983.623,41	1.079.941,84
- z tytułu inwestycji	115.120,00	-
- z tytułu podatków	92.021,27	80.072,01
- pozostałe zobowiązania	92.840,50	84.778,52
Zobowiązania długoterminowe, kredyty:	15.570.618,42	15.094.779,48
- kredyt	7.876.384,18	7.769.116,46
- odsetki	7.694.234,24	7.325.663,02

6. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	11.281,66	39.472,65
Wynik na GZM	35.120,08	63.960,22
Fundusz remontowy	360.207,99	-
Inne rozliczenia	-	96.165,84
Razem	406.609,73	199.598,71

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Struktura przychodów:

Przychody ze sprzedaży	Rok 2015	Rok 2016
GZM:	4.321.930,42	4.303.185,04
- lokale mieszkalne	4.153.525,76	4.133.531,24
- lokale użytkowe	46.562,70	47.102,30
- garaże i miejsca postojowe	121.841,96	122.551,50
Gospodarka ciepłem	2.350.702,36	2.399.840,81
Pożytki nieruchomości	9.049,20	9.731,76
Pożytki Spółdzielni	100.893,33	111.604,92
Pozostałe przychody operacyjne i nadwyżka roku poprzedniego	47.518,72	23.256,24
Re-faktury	128.627,82	138.499,44
Przychody finansowe	63.792,61	69.749,98

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2015	Rok 2016	% 2016/2015
Amortyzacja	34.105,48	27.869,39	81,7
Energia i materiały	3.599.368,25	3.675.833,82	102,1
Usługi obce	790.704,29	807.157,91	✓ 102,1
Podatki i opłaty	107.612,57	102.674,00	95,4
Wynagrodzenia	1.251.492,78	1.151.865,58	92,0
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	241.593,88	235.719,16	✓ 97,6
Pozostałe kwoty	991.030,04	916.086,83	✓ 92,4
Razem	7.015.907,29	6.917.206,69	98,6

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

Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	% 2016/2015
Pracownicy umysłowi	10,8	9,5	88,0
Konserwatorzy	5,0	5,0	100,0
Dozorcy	7,4	6,8	91,9
Razem	23,2	21,3	91,8

